

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 22. April 2024

137 180.01 Liegenschaften Finanzvermögen (Infrastrukturregister)

Pädagogisches Zentrum Hofachern, Phase 2 Studienauftrag / Verpflichtungskredit

- GR-Beschluss vom 5. November 2018
- GR-Beschluss vom 18. Oktober 2021
- GR-Beschluss vom 15. November 2021
- GR-Beschluss vom 27. Juni 2022
- GR-Beschluss vom 15. August 2022
- GR-Beschluss vom 18. Dezember 2023

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 18. Dezember 2023 der Weiterentwicklung des Pädagogischen Zentrums Hofachern zugestimmt und einen Kredit für die Vorbereitungsarbeiten zu einem Studienauftrag bzw. Wettbewerbsverfahren zugestimmt. In der Folge wurden die Nutzer für die weiteren Planungen in das Projekt miteinbezogen und ein Vorgehensprogramm erarbeitet. Absichtserklärungen liegen bereits vor. Als nächster Schritt sollen Planungsvereinbarungen unterzeichnet und ein Studienauftrag durchgeführt werden.

Bericht

Nutzergruppen

- Die Institutionen HPS und HMS haben für die weitere Bearbeitung des Projekts zugesagt.
- Die Kita Spiez hat mit Schreiben vom 5. Mai 2023 den Rückzug aus dem Projekt angekündigt. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seien für den Verein nicht tragbar.
- Die gemeindeeigenen Nutzungen Kindergarten, IBEM und Tagesschule/Mittagstisch werden weiterhin im Projekt integriert.
- Für die oben erwähnten Nutzergruppen und ihre Mitarbeitenden wird ein Parking in Form einer Autoeinstellhalle im Projekt integriert. Hingegen soll eine mögliche Erweiterung der Einstellhalle für Dritte (Gewerbe, Hotels etc.) noch offenbleiben. Hierzu sind Abklärungen mit den in Frage kommenden Betrieben anzugehen. Für die Kostenberechnung und die Wirtschaftlichkeitsrechnung wurde diese Erweiterung des Parkings vorerst nicht mitgerechnet, da sich dieser Teil selber finanzieren muss und somit „kostenneutral“ ausfällt.
- Auf den Bau einer Turnhalle wird aus Platzgründen verzichtet. Eine Turnhalle war nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie.

Energie-/Wärmezentrale

Mit Beschluss vom 8. September 2023 hat der Gemeinderat entschieden, dass in der ZÖN „Schulanlage Hofachern“ in der weiteren Planung keine Heizzentrale mehr vorzusehen ist. Der Wegfall der Wärmezentrale aus dem Projekt wird die Zonenplanänderung (Nutzungsänderung) und somit die Akzeptanz wesentlich vereinfachen.

Eigentümerstrategie/ Varianten

Abgabe im Baurecht:

Eine Abgabe im Baurecht an einen privaten Baurechtnehmer wurde diskutiert. Die Nachteile sind offensichtlich. Mit den gemeindeeigenen Institutionen, der Erschliessung und dem Aussenraum ist die Gemeinde am pädagogischen Zentrum sehr stark involviert. Eine Einflussnahme bei der Planung und Betrieb ist bei einem privaten Baurechtnehmer nur bedingt möglich. Alle externen Nutzer haben klar signalisiert, dass eine verlässliche Zusammenarbeit mit einem privaten Investor schwierig wäre. Dieses Modell wurde bereits versucht und ist gescheitert. Das Baurecht musste wieder zurückgenommen werden. Der geforderte Gebäudestandard sowie die Zonenplanänderung würden einem privaten Investor Mühe bereiten. Auch eine Teilabgabe im Baurecht ist schwierig, eine klare Trennung (z. B. Baukörper) ist aus Synergiegründen nicht bevorzugt (siehe Begründung Miteigentum).

Bei einer Abgabe im Baurecht verliert die Gemeinde die „Planungs- und Entwicklungshoheit“ auf dem Areal und müsste sich bei dieser Eigentumsform für die gemeindeeigenen Institutionen einmieten. Das Argument, dass die Gemeinde bei der Abgabe im Baurecht ein geringeres finanzielles Risiko eingeht, ist zwar berechtigt, kann aber die obgenannten Nachteile nicht kompensieren.

Stockwerkeigentum:

Um für die Gemeinde das Investitionsvolumen und somit das Risiko zu beschränken, wäre eine Aufteilung der Baukosten (Gemeinde/Kanton) zielführend. Dies könnte im Stockwerkeigentum oder mittels Abparzellierung erfolgen. Das AGG (Kanton) hat in mehreren Gesprächen klar signalisiert, dass es einer Aufteilung nicht zustimmen würde. Die Nutzungen sind zu „verwoben“ und ein späterer Betrieb sei sehr kompliziert. Aufgrund von schlechten Erfahrungen habe der Kanton sich von dieser Form des Miteigentums verabschiedet.

Für das AGG (HSM-Schule) und die HPS kommen eine Übernahme der Ausbaukosten in Frage. Somit werden sich das AGG und die HPS für ein Mietverhältnis im sogenannten Edelrohbau aussprechen. Diese Form hat den Vorteil, dass der Ausbau nutzerspezifisch erfolgen kann und die Investitionskosten für die Gemeinde sinken. Üblich ist ein 15-jähriger Mietvertrag (10 Jahre fix und mindestens 5 Jahre Option).

Den beiden Nutzern HPS und HSM wurde eine von Exact Kostenplanung AG Worb vorbereitete Kostenberechnung mit approximativen Bau- und Mietkosten vorgelegt. Zudem wurden mit dem AGG (Amt für Grundstücke und Gebäude, als Mietpartei der HSM) mögliche Eigentümerstrategien besprochen.

Der Gemeinderat hat am 18. Dezember 2023 beschlossen, dass die Gemeinde das pädagogische Zentrum aus obgenannten Gründen selbst erstellen will und dafür in Vorleistung geht.

Planungsvereinbarung

Im weiteren Projektverlauf soll zwischen der Gemeinde und den Nutzern eine verbindliche Planungsvereinbarung abgeschlossen werden. Dieses Dokument liegt im Entwurf vor und soll im Mai unterzeichnet werden. Ab dieser Phase sollen die Institutionen bei einem Austritt aus dem Projekt die aufgelaufenen Planungskosten anteilmässig mittragen. Das finanzielle Risiko der Gemeinde soll in den Planungsphasen so tief wie möglich gehalten werden.

Projektphasen

Phase 1 ist in vollem Gange mit den Vorbereitungsarbeiten für ein qualitätssicherndes Verfahren (Studienauftrag/Wettbewerbsverfahren).

Nun soll die Phase 2 mit der Durchführung eines Studienauftrages nach SIA (mit Präqualifikation) mit ausgesuchten Architektur- und/oder Planerbüros ausgelöst werden. Für diese Phase 2 wird ein Verpflichtungskredit beantragt. Im Programm zum Studienauftrag sind auch Aufgabestellungen bezüglich Erweiterungen, Erschliessung, Aussenraum, Verkehr etc. geregelt. Dieses Programm wird dem Gemeinderat vorerst in einem 1. Entwurf vorgelegt. Das Beurteilungsgremium wird in der Folge das Programm weiterbearbeiten (Anfang 2. Phase), bevor es dem Gemeinderat erneut vorgelegt wird. Definitiv beschlossen wird das Programm vom Beurteilungsgremium zuhanden der öffentlichen Ausschreibung.

Dem Sieger dieses Wettbewerbs soll ein Folgeauftrag für die Weiterbearbeitung eines Bauprojekts zugesichert werden. Mit diesem Vorgehen sind auch die Bedingungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllt (offenes Verfahren für Dienstleistungsaufträge von über CHF 250'000).

Parallel dazu werden ein Mitwirkungsverfahren und die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung durch die Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt aufgegleist inkl. anschliessender, öffentlicher Auflage. Die weiteren Projektschritte sind im Anhang „Vorgehenskonzept“ ersichtlich.

Wirtschaftlichkeit / Kosten

Mit dem Büro exact wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt die Kosten für eine mögliche Erstellung des pädagogischen Zentrums plausibilisiert. Als Grundlage dienten die Machbarkeitsstudie und die eingegebenen „Flächenbestellungen“ respektive das Raumprogramm. Ziel der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist es, basierend auf die approximativen Baukosten und die eingegebenen Flächen den Mietpreise pro m² Hauptnutzfläche zu berechnen. Hierfür muss man auch eine Rendite und ein allfälliger Preis für das Grundstück einsetzen. Mit den vorliegenden m²-Preisen im Edelrohbau bewegt

man sich im oberen Bereich. Das AGG hat signalisiert, dass die errechneten Mietpreise zum jetzigen Stadium leicht zu hoch seien, aber die Basis für weitere Verhandlungen gegeben ist. Zu bedenken ist, dass der Kanton bei einer Miete von den höchsten Gebäudestandards abweichen kann. Dies im Gegensatz zum Modell, wenn der Kanton selbst baut.

Für die HPS bedeuten die approximativen Mietkosten eine hohe Hürde. Aus diesem Grund haben sich die Verantwortlichen der HPS, des Ressorts Finanzen (Gemeinde) und der Abteilungsleiter Besondere Volksschule, Simon Graf, getroffen. Seitens des Kantons wurde zugesichert, dass die Mietkosten der HPS übernommen werden und dies in ihrem Leistungsvertrag so geregelt wird. Da das AGG als eine der Hauptmietenden involviert ist, hat die Bildungsdirektion die Gewähr, dass die Mietkosten plausibel sind.

Verfahrensleitung

Es ist vorgesehen, für die weitere Phase wiederum die Firma Panorama AG, Bern, als versierte Verfahrensleitung zu beauftragen.

Erwägungen der Finanzkommission

Die Finanzkommission unterstützt das Vorhaben und die Eignerstrategie. Die Kommission beschliesst den Verpflichtungskredit für die 2. Phase des Studienauftrages.

Finanzielle Auswirkungen

Gestützt auf die Kostenzusammenstellung der Panorama AG ist für die Phase 2 mit folgenden Kosten zu rechnen:

Phase 1 «Vorbereitung Studienauftrag/Wettbewerb» (gemäss Beschluss Gemeinderat vom 18. Dezember 2023)	CHF	55'000
Phase 2		
Angebot Verfahrensbegleitung Panorama	CHF	48'000
Entschädigung BUG, Programmearbeitung und Präqualifikation	CHF	23'300
Entschädigung BUG, Verfahren	CHF	40'700
Entschädigung weitere ExpertInnen	CHF	10'400
Entschädigung Teams (5 Teams)	CHF	200'000
Kommunikationsmassnahmen	CHF	30'000
Ausstellung der Projekte	CHF	3'000
Entschädigung Siegerteam Projektüberarbeitung	CHF	20'000
Modelle, Geometer	CHF	12'000
Modellfotografie	CHF	2'000
Digitale Plangrundlagen (Geometer, Höhenmodelle)	CHF	5'000
Layout und Druck Schlussbericht	CHF	2'500
Raummieter, Verpflegung, Diverses	CHF	2'000
<u>Reserve/Rundung</u>	<u>CHF</u>	<u>15'100</u>
Total Planungskosten Phase 1+2 (finanzkompetentes Organ)	CHF	416'000
Abzüglich Kosten für Phase 1	CHF	-55'000
Total Kosten Phase 2 inkl. 8.1% MwSt.	CHF	361'000

Die Kosten werden gemäss Gemeindeverordnung (GV BSG 170.111) Artikel 83 Absatz 2 der Anlagekategorie „übrige immaterielle Anlagen“ (Kategorie 1429) zugeordnet und über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren linear mit 10% p. a. abgeschrieben (Produkt 4201).

Zur Errechnung des finanzkompetenten Organs müssen die verschiedenen Phasen oder Vorprojekte zusammengerechnet werden (Einheit der Materie).

Beschluss

1. Für die Durchführung eines Studienauftrags nach SIA für das Projekt Pädagogisches Zentrum Hofachern wird ein Verpflichtungskredit von CHF 361'000 (Konto Nr. 4201.5040.50, Budgetverantwortlicher Daniel Wyss) beschlossen. Der Beschluss wird unter Vorbehalt von Artikel 47, Absatz 5 der Gemeindeordnung Spiez gefasst.
2. Die Abteilung Gemeindeschreiberei wird mit der Publikation im Simmentaler Anzeiger und Bekanntmachung an die Mitglieder des Grossen Gemeinderats beauftragt. Dieser Beschluss mit der Beilage Kostenzusammenstellung wird auf der Website der Gemeinde Spiez unter dem Register Grosser Gemeinderat, Rubrik «Informationen» aufgeschaltet.
3. Die Abteilung Finanzen wird mit der weiteren Bearbeitung des Geschäfts beauftragt.

Schätzung Gesamtprojektbudget

Kalkulation vom 22. Februar 2024

Kostenstellen Gesamtprojekt

1	Dienstleistungen	
	Angebot Verfahrensbegleitung Panorama	48'000.00
	Entschädigung BUG Programmerarbeitung und Präqualifikation (5 Personen, 2 Tage)	23'300.00
	Entschädigung BUG Verfahren (5 Personen, 3.5 Tage)	40'700.00
	Entschädigung weitere Expert:innen (Annahme 4 Personen, 2 Arbeitstage)	10'400.00
	Entschädigung Teams (5 Teams, je CHF 40'000)	200'000.00
	Kommunikationsmassnahmen (Annahme 2 Bevölkerungsworkshops, 2-3 Infoschreiben)	30'000.00
	Ausstellung (Einladung, Durchführung, Raummiete, etc.)	5'000.00
	Entschädigung Siegerteam Projektüberarbeitung (Empfehlungen BUG)	20'000.00
2	Nebenkosten	
	Modell (Grundlagen, Negativ, Abgüsse, Einsätze)	15'000.00
	Modellfotografie (Zwischenbesprechung und Schlusspräsentation)	2'000.00
	Digitale Plangrundlagen (Geometer, Höhenmodelle etc.)	2'000.00
	Layout und Druck Schlussbericht (Annahme 50 Stk, 60 Seiten, farbig)	2'500.00
	Verpflegung, Raummieten, etc.	2'000.00
	Reserve	15'000.00
	Gesamtprojektbudget inkl. Nebenkosten und MWST - gerundet	416'000.00

Leistungsbeschreibung Panorama

	h	A	CHF
A Phase Durchführung Präqualifikation (exkl. Vorbereitung und Ausschreibung; Bestandteil Phase 1)			
Durchführung Präqualifikation (Ausschreibung simap, Fragenbeantwortung, Verfügung, Kommunikation Teams, Weiterbeauftragung)	40	162	6'480.00
B Phase Studienauftrag			
Organisation, Koordination, Moderation & Ergebnissicherung Studienauftrag	126	162	20'412.00
Erarbeitung Schlussbericht inkl. Organisation Layout und Modellfotografie	40	162	6'480.00
Mithilfe Organisation und Durchführung öffentliche Ausstellung Projektbeiträge	12	162	1'944.00
Mitarbeit Kommunikation und Partizipation (Koreferate, Teilnahme Anlässe)	16	162	2'592.00
C Phase Verankerung			
Mitarbeit Kommunikation und Partizipation (Koreferate, Teilnahme Anlässe)	16	162	2'592.00
Organisation und Begleitung Klärungsphase Siegerprojekt (Überarbeitung gem. Empfehlungen BUG)	16	162	2'592.00
Summe exkl. Nebenkosten und MWST	266	162	43'092.00
Nebenkosten (pauschal 4 %)			1'723.68
MWST 8.1 %			3'630.07
Summe inkl. Nebenkosten und MWST - gerundet			48'000.00