



Sitzung des Generalrates vom 10. Mai 2023



Botschaft des Gemeinderates

Zum Verpflichtungskredit IK0026, Projektierungskredit für die Kultur- und Sporthalle

Ausgaben, Hauptbau	5'200 TCHF
Ausgaben, zusätzliche Parkierung	480 TCHF

Ausgangslage, Ziel und Nutzen

Von der Machbarkeitsstudie zum Studienauftrag

Die Gemeinde Murten plant die Weiterentwicklung der Liegenschaft an der Bernstrasse 9. Das Gebäude liegt in der Zone von allgemeinem Interesse I (ZAI I). Es besteht heute aus zwei Teilen. Im Kopfbau befand sich bis Ende 2019 die Feuerwehr der Region Murten, im hinteren Teil sind zwei Einzelturnhallen vorhanden. Das Gebäude wurde 1970 erstellt, seither wurden einzig die Nasszellen und Garderoben für beide Turnhallen erneuert. Nach dem Auszug der Feuerwehr stellte sich die Frage der Weiterverwendung des Gebäudes resp. der notwendigen baulichen Massnahmen. Im August 2020 wurde die Gemeinde zudem vom Eigentümer des Hotels Murten über die Schliessung des Saals informiert. Damit fällt ein wichtiger Event-Saal in der Region Murten weg, welcher bestenfalls zeitnah ersetzt werden soll.

Nach dem Auszug der Feuerwehr aus der Bernstrasse 9 hat der Gemeinderat eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, welche die verschiedenen Möglichkeiten aufgezeigt hat, was aus der Liegenschaft Bernstrasse 9 gemacht werden kann. Am 7. Oktober 2020 hat sich der Generalrat an der Konsultativabstimmung für die Variante "Neubau Optimal" ausgesprochen (Damalige Kostenschätzung $\pm 25\%$ 36 Mio. CHF inkl. MwSt. resp. 45 Mio. CHF falls die gesamte Ungenauigkeit berücksichtigt wird, also $+25\%$).

Im Anschluss hat der Gemeinderat weitere Abklärungen vorgenommen. Aufgrund der unterschiedlichen Meinungen und Ideen des Generalrates hat er sich dazu entschieden, die Kernfragen zusammen mit dem Generalrat vorgängig zu klären und erst an einer späteren Generalratssitzung einen Projektierungskreditantrag für die Durchführung eines Wettbewerbes oder eines Studienauftrags vorzulegen. Vorab sollten Fragen wie: Mantelnutzungen, Sporthalle mit erweiterter Saalnutzung, zusätzliche Parkplätze etc. zusammen mit einer Begleitkommission diskutiert und geklärt werden. Diese Kommission wurde in der Folge als Begleitgruppe Bernstrasse 9 ins Leben gerufen.

Die Begleitgruppe Bernstrasse 9 traf sich im Jahr 2021 zu vier Sitzungen sowie zwei halbtägigen Workshops. Die Workshops wurden von der Kontur Projektmanagement AG aus Bern (externe Beratung und Verfahrensbegleitung) durchgeführt sowie geleitet und hatten zum Ziel, die Bestellung der Gemeinde als Grundlage für das qualitätssichernde Verfahren zu schärfen. Dabei wurden die Themen: Nutzungsprofil (Kernnutzung, Mantelnutzung, Parkierung), Finanzierungs- und Eigentumsmodell sowie Verfahrensart eingehend diskutiert und Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats erarbeitet.

Die Ergebnisse bildeten die Basis für den Antrag an den Generalrat. Diese Botschaft wurde zuerst in der Begleitgruppe besprochen und anschliessend den Fraktionen des Generalrates zur Vernehmlassung vorgelegt und folgend bereinigt. Am 6. Oktober 2021 wurde die Botschaft dem Generalrat von Murten vorgelegt. Woraufhin dieser den Projektierungskredit des Studienauftrags Bernstrasse 9 im Betrag von 500 TCHF einstimmig genehmigte.

Mit dem Studienauftrag sollte aus fünf ausgewählten Teams ein Sieger als Generalplanerteam zur Projektierung und Realisierung des Neubaus evaluiert werden. Zugleich wurden mit dem Verfahren mögliche Optionen für ein öffentliches Parkhaus (abgesondert vom normgemässen Parkplatzbedarf), als Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung geprüft. Als Kostenziel wurde in der Ausschreibung zum Studienauftrag die Summe von 30 Mio. CHF (inkl. MwSt.) (exkl. Abbruch bestehender Gebäude und exkl. Option zusätzliche Parkierung) vorgegeben.

Das Programm zum Studienauftrag wurde am 13. Juni 2022 den im Voraus präqualifizierten fünf teilnehmenden Planerteams versendet. Am 20. Juni 2022 fand ein Startkolloquium zur Aufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Auftraggeberin, also der Gemeinde, statt. Am 23. August 2022 wurden die Zwischenbesprechungen mit allen Teams durchgeführt.

Für die Gesamtbeurteilung durch das Beurteilungsgremium vom 24. November 2022 wurden folgende Beurteilungskriterien verwendet:

Planungsidee / Gestaltung – Nutzung / Funktionalität – Wirtschaftlichkeit – Kosten – Realisierung – Ökologie / Nachhaltigkeit.

In zwei Beurteilungsrundgängen wurden die Projektstudien einer vertieften Begutachtung unterzogen und zu jeder Projektstudie die jeweiligen Vorzüge und Nachteile im Quervergleich dargelegt und diskutiert. Aus einem abschliessenden Vergleich und einer gesamtheitlichen Beurteilung der zentralen Qualitäten sowie Potentiale empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie des Teams rund um «Thomas De Geeter Architektur GmbH, Zürich» zur Weiterbearbeitung und Ausführung gemäss den Ausschreibungsbedingungen.

Die neue Kultur- und Sporthalle

Auszug aus dem [Bericht des Beurteilungsgremiums «Neubau Kultur- und Sporthalle»](#)

«Der Projektvorschlag ergänzt die vorhandene ortsbildprägende Präsenz des Schulhauses Berntor um eine Kulturinstitution mit einem selbstbewussten Auftritt an der Bernstrasse. Die grosszügige und für den Schulbetrieb zentrale Parkanlage Engematte wird durch den Konzeptansatz der unterirdischen Sporthalle erhalten und neu geordnet. Für das Schulareal bleibt so ein gut nutzbarer Aussenraum, welcher nur durch ein Oblichtband durchbrochen wird.

Der Haupteingang des neuen Kultur- und Sportzentrums wird durch eine hohe Arkade akzentuiert; zusammen mit dem grosszügigen und entsprechend der Nutzung angemessenen Vorplatz zur Bernstrasse entsteht ein öffentlicher Ankunftsort. An der gegenüberliegenden Stirnseite des langgestreckten Baukörpers, direkt an der Engematte, befindet sich der überdachte Eingangsbereich zur Sporthalle, welcher eine optimale Anbindung von Seiten der Schule ermöglicht. Für beide Nutzungen wird ein angemessener Zugangsbereich geschaffen, welcher die Nutzungen auf eine selbstverständliche Weise entflechtet und die gemeinsamen Synergien nutzt.

Das Projekt vereint eine Vielzahl von Nutzungen unter einem grossen Dach. Ab dem Erdgeschoss erschliessen vier Treppenhäuser in jeder Gebäudeecke sowie die Rundtreppe auf der Seite zur Schule die unterschiedlichen Nutzungen. Trotz der vielfältigen Anforderungen in Bezug auf Adressierung, Nutzungsentflechtung und Fluchtwege wird so ein hoher Gebrauchswert erreicht.

Das an den Stirnfassaden weit auskragende Vordach ruht auf sechs Stützen und bildet eine wohltuende, grosszügige Vorschicht. Auf der Rückseite zur Schule orientiert, liegen unter dem Vordach der Balkon und der Zugang zur Sporthalle. Der Besucher wird im Innenraum durch gekonnte Raumfolgen und Belichtungssituationen stimmungsvoll zu seiner Nutzung geführt. Die Innenräume sind der Nutzung entsprechend materialisiert. Der Kultursaal verfügt über markante Akustik-Verkleidungen aus Holz, während die Sporthalle als unterirdisches Gebäude hauptsächlich mineralische Oberflächen aufweist. Das Kulturgebäude ist ab der Decke über dem ersten Obergeschoss in Holz konstruiert. Unterschiedliche vertikale Lattenverkleidungen aus Holz bilden einen leichten Vorhang und umspannen das Äussere des Gebäudes. Das allseitig auskragende Vordach bildet eine Hutkrempe, welche die Fassade des Gebäudes vor der Sonne und der Witterung schützt.

Die Abfolge von Eingang, Foyer, Treppenaufgang, Vorraum und Saal der Kulturinstitution überzeugen. Der grosszügige Abgang zur Sporthalle übernimmt die Funktion der Lichtkanone und belichtet die Halle zusätzlich. Die einseitige Anordnung der zenitalen Belichtung ermöglicht einen Aussenraumbezug aus der vollständig unterirdisch gelegenen Halle. Gleichzeitig wird auch klar, dass die Benutzung der Halle nur mit einer künstlichen Belichtung möglich ist, was insbesondere bei Ballsportarten geschätzt wird. Die Anordnung der Nebenräume zur Sporthalle und der Garderoben sowie der Zuschauerbereich weisen noch Optimierungspotential auf.

Während die Kultur- und Sporthallen öffentlich ausgerichtet sind, erhalten die Sozialdienste und die Berufsbeistandschaft, welche auf der obersten Etage liegen, diskrete Zugangsmöglichkeiten, welche insbesondere auch die Zugänglichkeit von Kunden und Mitarbeitenden differenzieren und die notwendige Diskretion ermöglichen. Die Raumaufteilung ist flexibel und durch die innenliegenden Lichthöfe werden die Räume im Dachgeschoss ausreichend natürlich belichtet. Dem gegenüber wird die Anordnung des öffentlichen Mehrzweckraumes im Erdgeschoss mit gesondertem Aussenraumbezug sehr geschätzt.

Der grosszügige Aussenraum der Engematte wird mit der gewählten Setzung entsprechend dem Wunsch der Schule bestmöglich erhalten. Die übergeordnete Freiraumkammer, welche sich bis hin zum Friedhof zieht, wird damit gestärkt. Die Aussenraumbezüge mit der inneren Erschliessung erlauben es die unterschiedlichen Nutzungen jeweils am richtigen Ort, auf attraktive Weise abzuholen. Eine geschwungene Heckenlandschaft erzeugt Orte mit guter Aufenthaltsqualität. Veloabstellplätze und Anlieferung ordnen sich entlang des Friedhofweges an. Damit bleibt das Zentrum der Anlage von jeglichem Verkehr befreit. Die unter dem Freiraum liegende Sporthalle wird so weit überdeckt, dass sie topografisch nicht wahrnehmbar ist. Die Randbereiche können dank der vorgeschlagenen Erdmodellierungen mit Bäumen beschattet werden. Es entsteht ein attraktiver Freiraum für die Schule, für Spiel und Aufenthalt. Es werden einheimische und standortgerechte Pflanzen vorgeschlagen sowie ein Spektrum an Lebensräumen. Die offenen Flächen unterstützen zusammen mit den schattenspendenden Bäumen ein angenehmes Mikroklima. Die vorgeschlagene Freiraumgestaltung vermag somit den unterirdischen Fussabdruck bestens einzubinden, so dass die Identität und die Aussenraumqualitäten bei diesem Vorschlag überzeugen.

Der Projektvorschlag überrascht mit einem mehrfachen Mehrwert. Die bestehenden Aussenräume der Schule können durch die unterirdische Anordnung der Sporthalle erhalten bleiben und Murten erhält einen Kultursaal, welcher charaktervoll erscheint und mit einer überregionalen Ausstrahlung glänzt. Dem Wunsch der Gemeinde Murten für eine geschickte Kombination der verschiedenen Nutzungseinheiten Kultur, Sport und Büro wird mit dieser Projektstudie somit voll und ganz Rechnung getragen. »

Kosten

Für die Gemeinde Murten stellen die Kosten für das Projekt «Neubau Kultur- und Sporthalle» eine hohe Investition dar. Sowohl den Baukosten, wie auch den späteren Betriebs- und Unterhaltskosten wird deshalb ein hohes Gewicht beigemessen.

Alle aufgeführten Kostenberechnungen sind Grobkostenschätzungen (GKS) mit einem Genauigkeitsgrad von $\pm 25\%$.

Datum	Planungsstand	Inhalt	Kosten in CHF (inkl. MwSt.)	
			Ohne zus. PP	Kosten Total
07.2020	Machbarkeitsstudie Winkelmann	Neubau Optimal (Zweifach-sporthalle, Typ B und Büroräume ohne Kulturnutzung)		36.0 Mio.
04.2022	Bestellung Raumprogramm, Grundlage zu Studienauftrag	Kultur- und Sporthalle (Raumprogramm heutiges Projekt ohne Abbruch)	30.0 Mio.	35.0 Mio.
11.2022	Siegerprojekt	Kultur- und Sporthalle (Raumprogramm heutiges Projekt ohne Abbruch, Differenz Mengenangaben Architekt)	36.1 Mio.	40.6 Mio.
02.2023	Siegerprojekt	Kultur- und Sporthalle (Raumprogramm heutiges Projekt inkl. Abbruch)	44 - 47 Mio.	49 - 52 Mio.

Bereits während der Vorbereitung des Studienauftrags wurden die Kosten immer wieder thematisiert. Zusammen mit dem Raumprogramm wurde durch einen externen Baukostenplaner ein Kostenziel von 30 Mio. CHF (Baupreisindex Stand Oktober 2021) für die Kultur- und Sporthalle inkl. Nebennutzung, jedoch ohne Option zusätzlicher Parkierung und exkl. Abbruch formuliert. Dies wurde aber einzig durch die Flächen aus dem Raumprogramm ermittelt und war offenbar zu knapp bemessen. Bei der Beurteilung der Projekte durch das Beurteilungsgremium wurde rasch klar, dass alle eingegebenen Projekte das Kostenziel von 30 Mio. CHF unmöglich erreichen können. Die Anforderungen und die Konstellation der verschiedenen Nutzungen sowie die komplexe Situation mit engen Platzverhältnissen machten es unmöglich, ein Projekt zu planen, welches das Kostenziel einhält und den funktionalen Anforderungen genügt. Zwischen dem theoretischen Raumprogramm der Gemeinde mit ca. 8'400 m² Geschossfläche und dem Siegerprojekt mit einer angegebenen Geschossfläche von 9'900 m² liegt bereits eine Differenz von 1'500 m². Dementsprechend wurde das Siegerprojekt aufgrund der damals vom Planerteam abgegebenen Flächen und Volumen wiederum durch einen externen Baukostenplaner begutachtet und auf 36.1 Mio. CHF (Baupreisindex Stand April 2022) geschätzt (ohne optionale, zusätzliche Parkierung und ohne Abbruch Bestandsgebäude, inkl. MwSt.). Damit lagen die Erstellungskosten des Siegerprojekts gemäss einer vergleichenden Kostenschätzung durch den externen Baukostenplaner zu den anderen

4 Projekten genau im Durchschnitt (33.2 bis 38.4 Mio. CHF). Gegenüber den anderen Projekten weist das Siegerprojekt aber eine bessere Funktionalität und Gebrauchstauglichkeit auf. Zudem bleibt die Engematte, nach Erstellung der Dreifachsporthalle, grösstenteils frei und wird nicht durch Hochbauten verbaut.

Zur Vorbereitung der Projektierungsarbeiten und dem nun vorliegenden Antrag zum Projektierungskredit wurden die Kosten durch das Planerteam von «Thomas De Geeter Architektur GmbH» (Generalplaner) verifiziert resp. eine erneute Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 25\%$ erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass das durch den Architekten angegebene Mengengerüst beim Studienauftrag Unstimmigkeiten aufwies und um knapp 1'000 m² zu tief angesetzt war. Weiter wurde zudem der Rückbau mit 0.5 Mio. CHF sowie die aktuelle Bauteuerung gemäss Baupreisindex (Stand Oktober 2022) mit 1.3 Mio. CHF berücksichtigt. Der Generalplaner hat die Kosten aufgrund konkreter Baubeschriebe und Materialisierungsvorschläge ermittelt und mit den Fachplanern (Bauingenieur, Elektroingenieur, Akustiker, HLK-Ingenieur etc.) abgesprochen und verifiziert.

Die Preisspanne für die Erstellung der Kultur- und Sporthalle, ohne zusätzliche Parkierung, liegt gemäss dem heutigen Wissens- und Planungsstand **zwischen 44 und 47 Mio. CHF (inkl. MwSt.)** (siehe Beilage 1). Die zusätzlichen Hauptabweichungen zur Kostenschätzung im Studienauftrag werden durch höhere Kosten in der Gebäudetechnik, durch die teurer angenommene Baugrubensicherung, einer teureren und hochwertigeren Materialisierung sowie den baukostenabhängigen Planungshonoraren und Nebenkosten erklärt.

Die Ungewissheit (Preisspanne) resultiert aus verschiedenen Faktoren. Viele Ausführungsdetails sind zum heutigen Zeitpunkt nach der Durchführung des Studienauftrages noch nicht bekannt. So wurden zum Beispiel noch keine detaillierten Baugrunduntersuchungen vorgenommen oder konkrete Abklärungen mit den Haustechnikplanern unter Berücksichtigung der Nutzerbedürfnisse (bspw. für Kultursaal mit erhöhten Anforderungen).

Der Generalplaner beziffert die Gesamtkosten des Projekts ohne zusätzliche Parkierung auf Basis des heutigen Raumprogramms auf maximal 47.0 Mio. CHF (inkl. MwSt.). Es wird davon ausgegangen, dass diese Kosten gemäss der erwähnten Bandbreite noch optimiert werden können und keine Erhöhung entsprechend dem Ungenauigkeitsfaktor eintreffen wird (Design-to-Cost). Mit Abschluss der Planungsphase Vorprojekt und der darauf basierenden Kostenschätzung im Dezember 2023 soll hierüber Sicherheit erlangt und die noch offenen Fragen geklärt werden.

In der Preisspanne der Gesamtkosten sind allfällige provisorische Bauten für die Bauphase (Sporthallen), der Ersatz der Lagerfläche für die beweglichen Kulturgüter der Gemeinde (Museumsdepot) und die zusätzliche Parkierung nicht eingerechnet.

Projektierungskredit

Mit dem nun vorgeschlagenen Projektierungskredit werden die Teilphasen Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren sowie die Ausschreibung freigegeben.

Damit es während dem laufenden Bewilligungsverfahren kein Planungsstopp gibt, wird vorgeschlagen die Phase Ausschreibung ebenfalls in den Projektierungskredit einzuschliessen, um so nahtlos mit der Ausarbeitung der Ausschreibungspläne zu starten. Die Vergaben an die Unternehmer stehen jedoch in Abhängigkeit zur Freigabe des Ausführungskredits durch den Generalrat und vorbehaltlich dem Erhalt der Baubewilligung. Zudem wird mit Vorliegen der ersten Unternehmerangebote auch eine grössere Kostensicherheit hinsichtlich der Genauigkeit des Ausführungskredits gewährleistet.

Folgende Arbeiten werden ausgeführt und die Fragen geklärt:

- Teilphasen Vorprojekt bis Ausschreibung inkl. Baubewilligungsverfahren (Honorar gesamtes Generalplanerteam)
- Kosten- und Projektoptimierung sowie Kostensicherheit (Stand Abschluss Phase Bauprojekt – Kostenvoranschlag Genauigkeit $\pm 10\%$)
- Subventionen und Kostenbeiträge Dritter
- Kostenaufteilung (Investition und Betriebskosten) auf die verschiedenen Teilobjekte (Sport inkl. Schule, Kultur, Parkierung sowie Büro) Schärfung der Materialisierung
- Klarheit über Baugrubenabschluss und Etappierung
- Provisorische Bauten
- Ersatz Museumsdepot

Gemäss dem Studienauftrag wird dem Siegerteam der Auftrag im Generalplanermandat vergeben. Dies hat den Vorteil, dass die Gemeinde nur einen Vertrags- und Ansprechpartner (Thomas De Geeter Architektur GmbH) hat und dieser mit den weiteren Planern Subverträge ausarbeiten wird. Der Gemeinde steht aber ein Mitsprache- und Vetorecht bei der Wahl der Fachplaner zu.

Folgende Planer sind im Generalplanerteam zusammengefasst:

- | | |
|---|------------------------------|
| - Thomas De Geeter Architektur GmbH, Zürich | Generalplanung & Architektur |
| - Anderegg Partner AG, Bellach | Baumanagement |
| - WAM Planer und Ingenieure AG, Bern | Bauingenieur |
| - Pirmin Jung Schweiz AG, Thun | Holzbauingenieur, Bauphysik |
| - Amstein + Walthert Bern AG, Bern | Elektroingenieur, HLKS-Ing. |

Weitere Fachplaner werden nach Bedarf engagiert und sind im Budget eingerechnet. Weitere Arbeiten wie Baugrunduntersuchungen oder Bestandesaufnahme werden separat verrechnet und wurden entsprechend budgetiert.

Bei geschätzten Baukosten ($\pm 25\%$) von 44 bis 47 Mio. CHF beträgt das Generalplanerhonorar für das Ausarbeiten des Vorprojekts, des Bauprojekts, die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens sowie die Ausschreibung **4.522 Mio. CHF inkl. MwSt.**

Die Kosten des Projektierungskredits setzen sich wie folgt zusammen:

Beschreibung	TCHF inkl. MwSt.
Planaufnahmen	5
Schadstoffuntersuchungen	11
Bestandsaufnahmen Kanalisation	5
Baugrunduntersuchungen	65
Generalplanerteam	4'522
Geometer	11
Bewilligungen, Gebühren, Baugespann	100
Vervielfältigungen, Nebenkosten, Dokumentation	180
Bauherrenbegleitung und Unterstützung*	100
Reserve	201
Total Projektierungskredit	5'200

* Die internen Leistungen der Bau- und Liegenschaftsverwaltung sind nicht eingerechnet. Diese sind mit ca. einer 30 %-Stelle zu vergleichen und kann mit den bestehenden Personalressourcen abgedeckt werden.

Die einzelnen Teilphasen der Projektierung: das Vorprojekt, das Bauprojekt sowie die anschliessende Ausschreibung werden einzeln durch den Gemeinderat ausgelöst. Mit der Abgabe des Vorprojekts erfolgt die Kostenschätzung $\pm 15\%$. Die Phase Bauprojekt wird erst bei Einhaltung des Kostenziels durch den Gemeinderat ausgelöst.

Zu jedem dieser Schritte wird die Begleitgruppe informiert, bevor der Gemeinderat die entsprechende nächste Etappe auslöst. Die nächste Etappe wird nur ausgelöst, wenn das Kostenziel eingehalten wird. Es ist vorgesehen, dass in jeder Generalratssitzung über den Stand des Projekts informiert wird.

Auf Basis des Bauprojekts mit dem Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ erfolgt der Antrag für den Realisierungskredit. Somit wird sichergestellt, dass eine laufende Kontrolle über die Einhaltung des Kostenziels stattfindet.

Option öffentliches Parkhaus

Neben den Parkplätzen nach Grundbedarf (Nutzung Sportanlage, Kultursaal und Büronutzung) sieht das Projekt die Option von 98 zusätzlichen Parkplätzen in weiteren Untergeschossen vor. Gesamthaft könnten damit 184 Parkplätze erstellt werden (86 Grundbedarf + 98 Option).

Die Kosten für die **zusätzlichen Untergeschosse** belaufen sich gemäss der Grobkostenschätzung $\pm 25\%$ auf **5 Mio. CHF** oder 51 TCHF pro Parkplatz (siehe Beilage 2).

Die Option des öffentlichen Parkhauses muss zusammen mit dem Hauptprojekt geplant und weitergeführt werden. Der Entscheid über die weitere Überprüfung dieser Option muss entsprechend zusammen mit dem Projektierungskredit zum Hauptprojekt gefällt werden. Ein späterer Entscheid hätte enorme Kostensteigerungen und Umplanungsaufwände zur Folge.

Folgende Arbeiten werden ausgeführt und die Fragen geklärt:

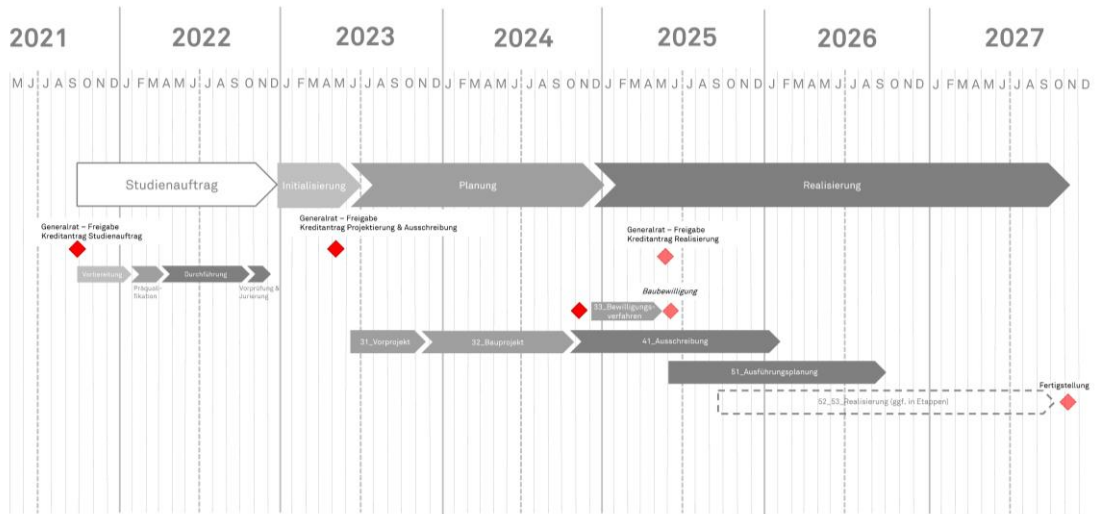
- Teilphasen Vorprojekt bis Ausschreibung inkl. Baubewilligungsverfahren (Honorar gesamtes Generalplanerteam)
- Kosten- und Projektoptimierung sowie Kostensicherheit (Stand Abschluss Bauprojekt – Kostenvoranschlag Genauigkeit $\pm 10\%$)
- Subventionen und Kostenbeiträge Dritter
- Schärfung der Materialisierung
- Klarheit über Baugrubenabschluss und Etappierung
- Verkehrserschliessung und allfällige Massnahmen in der Umgebung

Bei geschätzten Baukosten von 5 Mio. CHF beträgt das Generalplanerhonorar für das Ausarbeiten des Vorprojekts, des Bauprojekts, die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens sowie die Ausschreibung **420 TCHF inkl. MwSt.**

Beschreibung	TCHF inkl. MwSt.
Generalplanerteam	420
Vervielfältigungen, Nebenkosten, Dokumentation	14
Reserve	46
Total Projektierungskredit	480

Terminplan

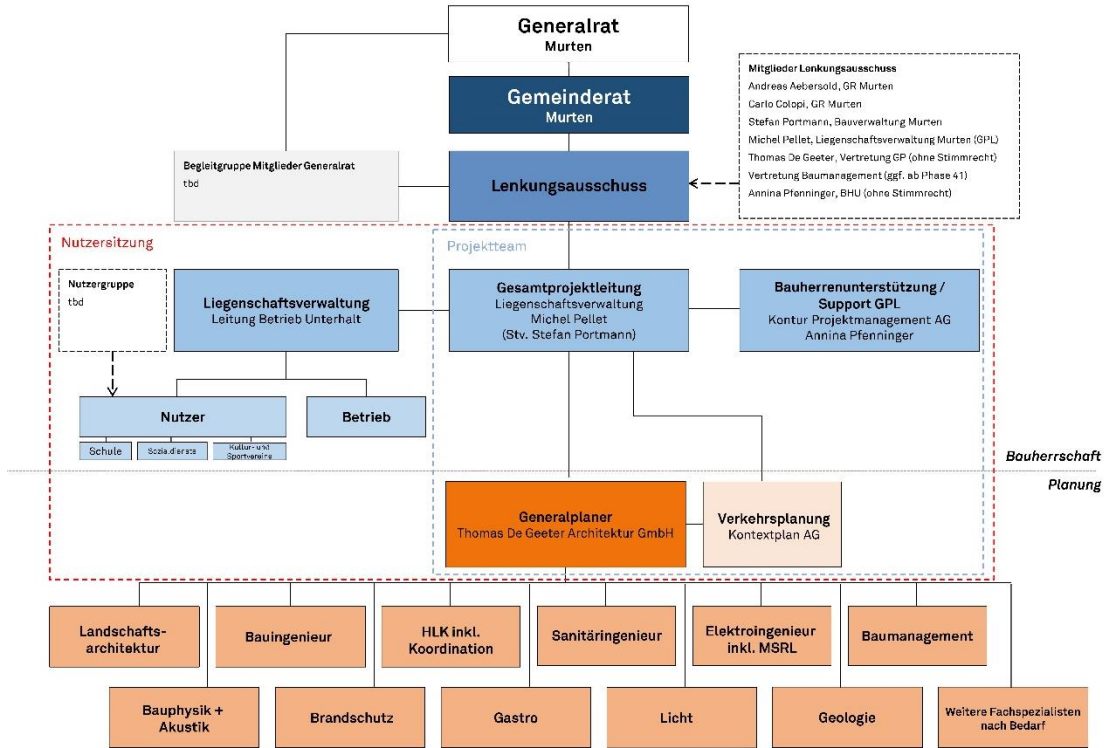
Grobterminplan (siehe Beilage 3)



Nach Freigabe des Projektierungskredits werden das Vorprojekt, das Bauprojekt sowie die Ausschreibung ausgearbeitet. Geplant ist, dass Mitte 2025 die Baubewilligung vorliegt und dem Generalrat die Freigabe des Ausführungskredits beantragt werden kann. Die anschließende Ausführungsplanung und Realisierung erfolgt bis Ende 2027.

Organisation

Projektorganisation (siehe Beilage 4)



Die Begleitgruppe wird laufend über die wichtigsten Planungsschritte und Meilensteine im Projekt informiert und wird den Gemeinderat in den Hauptentscheiden beraten. Die Begleitgruppe wird nachfolgend über die wichtigsten Entscheide des Gemeinderates informiert, so dass alle Fraktionen regelmässig auf dem Laufenden gehalten werden können.

Der Gemeinderat wird die Begleitgruppe Bernstrasse 9 an einer nächsten Gemeinderatssitzung in die «Begleitgruppe Kultur- und Sporthalle» umbenennen und die Mitglieder, welche sich künftig ausschliesslich aus Generalratsmitglieder zusammensetzen sollen, auf Vorschlag der Fraktionen bestätigen bzw. neu wählen. Andreas Aebersold, Gemeinderat, wird weiterhin den Vorsitz der Begleitgruppe haben.

Finanzierung und Folgekosten

Die Finanzierung erfolgt nach Möglichkeit durch eigene Mittel, ansonsten durch Fremdkapital.

Folgekosten

Der Gemeinderat hat die geschätzten Folgekosten aufgrund der geplanten Investitionskosten von 44 bis 47 Mio. CHF und von Erfahrungswerten wie folgt berechnet:

Beschreibung	Hauptprojekt [TCHF]	Zusätzliche PP [TCHF]
Einnahmen Dritte (Vermietung, Kostenbeteiligung Dritter, Parkierung etc.)	600	120
Betriebskosten (Hauswartung, Reinigung, Energie, Wasser, Abwasser, Unterhalt etc.)	-300	-30
Zinsen	-1'000	-100
Ergebnis vor Abschreibungen	-700	-10
Abschreibungen	-1'500	-160
Aufwandüberschuss	-2'200	-170

Die Zahlen können sich im Verlauf der Projektierung ändern und werden laufend überprüft und angepasst.

Anträge des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Projektierungskredits in der Höhe von 5'200 TCHF für die Kultur- und Sporthalle (ohne zusätzliche Parkierung).

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Projektierungskredits in der Höhe von 480 TCHF für die zusätzliche Parkierung.

Beilagen

Beilage 1: Bandbreite Hauptprojekt, Grobkostenschätzung ± 25 %

Beilage 2: Bandbreite Parkierung, Grobkostenschätzung ± 25 %

Beilage 3: Grobterminplan

Beilage 4: Organigramm

KOSTEN | BANDBREITE

HAUPTPROJEKT
ohne Zusatz Parkierung

Grobkostenschätzung ±25 eBKP-H, inkl. MwSt.

	GKS±25 Hauptprojekt optimiert	Differenz Gesamt	GKS±25 Hauptprojekt maximal	Optimierungsmöglichkeiten
BAUKOSTEN TOTAL	44'000'000	3'000'000	47'000'000	
A Grundstück	-	-	-	nicht berücksichtigt
B Vorbereitung	4'800'000	270'000	5'080'000	Optimierung Installation, ggf. Mengenreduktion Tiefbau
C Konstruktion Gebäude	6'540'000	270'000	6'820'000	Statisches Konzept, ggf. Mengenreduktion
D Technik Gebäude	5'730'000	860'000	6'590'000	Auslegung Elektroanlagen Lüftungsanlagen (Luftmenge/Personenanzahl) verzicht Kälteanlagen?
E Äussere Wandbekleidung Gebäude	2'550'000	220'000	2'770'000	Qualität, ggf. Mengenreduktion Abwicklung
F Bedachung Gebäude	1'140'000	60'000	1'200'000	Reduktion Standard, Mengenreduktion Oblichter
G Ausbau Gebäude	5'650'000	300'000	5'950'000	Reduktion Standard, Optimierung Mengen
H Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	1'720'000	90'000	1'810'000	Reduktion Standard, Optimierung Bedarf
I Umgebung Gebäude	1'310'000	70'000	1'380'000	Reduktion Standard
J Ausstattung Gebäude	570'000	60'000	630'000	Reduktion Standard, Optimierung Bedarf
V Planungskosten	7'920'000	420'000	8'340'000	Abhängig von den Gesamtkosten
W Nebenkosten zu Erstellung	980'000	50'000	1'030'000	Abhängig von den Gesamtkosten
Y Reserve, Teuerung	1'940'000	100'000	2'040'000	Abhängig von den Gesamtkosten
Z Mehrwertsteuer	3'150'000	233'240	3'380'000	Abhängig von den Gesamtkosten

KOSTEN | BANDBREITE

ZUSATZ PARKIERUNG

Grobkostenschätzung ±25 eBKP-H, inkl. MwSt.

	GKS±25 Zusatz PP optimiert	Differenz Gesamt	GKS±25 Zusatz PP maximal	Optimierungsmöglichkeiten
BAUKOSTEN TOTAL	4'700'000	500'000	5'200'000	
A Grundstück	-	-	-	nicht berücksichtigt
B Vorbereitung	980'000	60'000	1'040'000	Optimierung Installation, ggf. Mengenreduktion Tiefbau
C Konstruktion Gebäude	980'000	50'000	1'030'000	Statisches Konzept, ggf. Mengenreduktion
D Technik Gebäude	740'000	260'000	1'000'000	Auslegung Elektroanlagen Lüftungsanlagen (Luftmenge)
E Äussere Wandbekleidung Gebäude	60'000	-	70'000	Qualität, ggf. Mengenreduktion Abwicklung
F Bedachung Gebäude	-	-	-	Reduktion Standard, Mengenreduktion Oblichter
G Ausbau Gebäude	370'000	20'000	390'000	Reduktion Standard, Optimierung Mengen
H Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	-	-	-	Reduktion Standard, Optimierung Bedarf
I Umgebung Gebäude	-	-	-	Reduktion Standard
J Ausstattung Gebäude	-	-	-	Reduktion Standard, Optimierung Bedarf
V Planungskosten	920'000	50'000	970'000	Abhängig von den Gesamtkosten
W Nebenkosten zu Erstellung	150'000	10'000	150'000	Abhängig von den Gesamtkosten
Y Reserve, Teuerung	210'000	10'000	220'000	Abhängig von den Gesamtkosten
Z Mehrwertsteuer	340'000	35'000	380'000	Abhängig von den Gesamtkosten

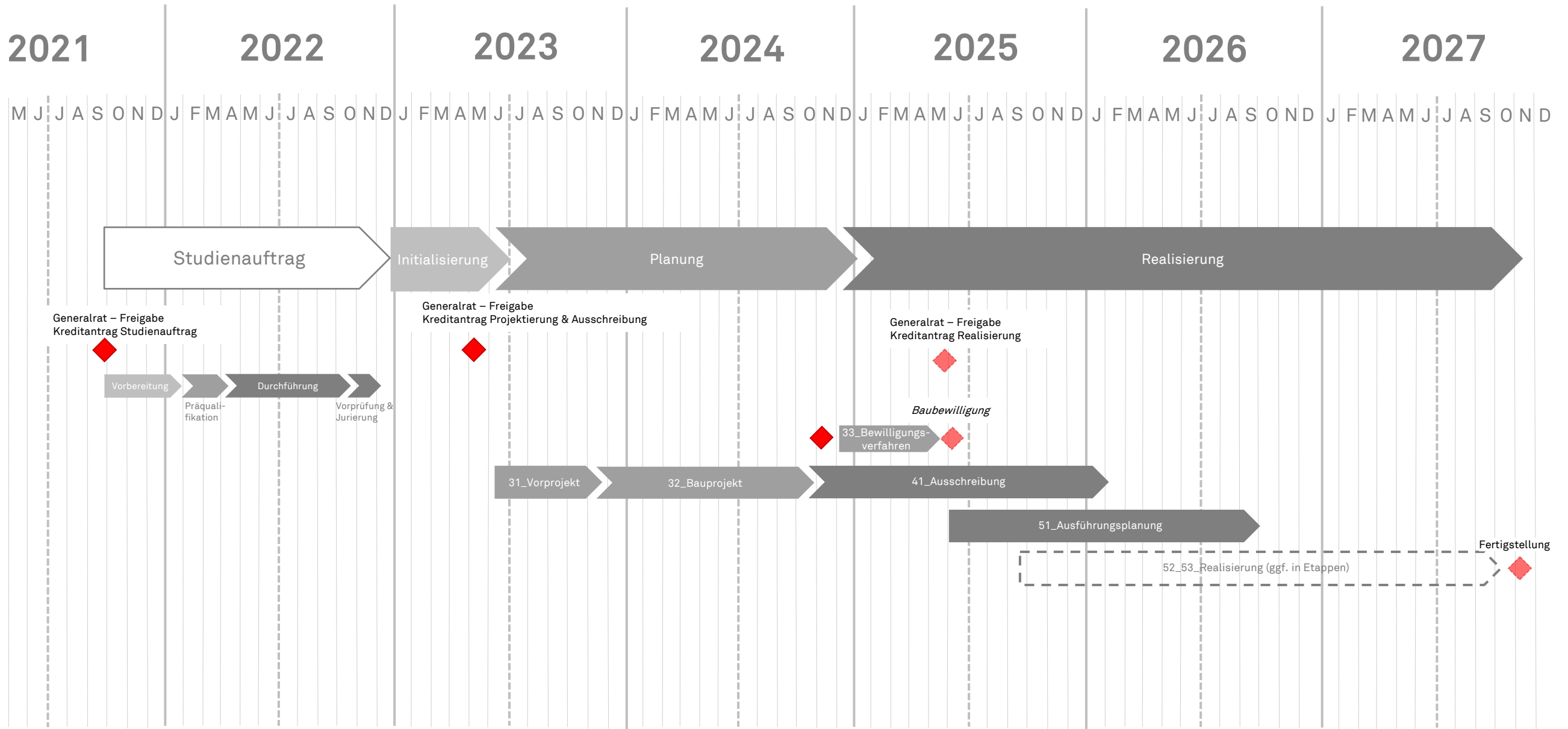


Murten
Morat



Bernstrasse 9, Murten

Grobterminplan Umsetzung





Kultur- und Sporthalle Projektorganisation

