

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 3. Sitzung vom 5. September 2024

Traktanden Nr. 290  
Registratur Nr. 30.4.90  
Axioma Nr. 3718

Ostermundigen, 12.07.2024 / MulPet



## Neubau Sporthalle Forelstrasse; Genehmigung Ausführungskredit

### 1. Zusammenfassung und Antrag

#### 1.1. Zusammenfassung

Aufgrund der stark ansteigenden Anzahl Schülerinnen und Schüler reicht die in der Gemeinde Ostermundigen vorhandene Turnhallenkapazität nicht aus, um den obligatorischen Schulsportunterricht abzudecken. Gestützt auf die vom GGR am 29. August 2019 genehmigte Schulraumplanung soll deshalb auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 7183 neben dem Werkhofareal und der Kletterhalle eine neue Dreifachsporthalle realisiert werden.

Der GGR hat dazu am 23. Juni 2022 einen Projektierungskredit von CHF 1'918'000.00 genehmigt. Anfangs 2023 wurde ein offener Architekturwettbewerb durchgeführt. Gewonnen hat den Wettbewerb das Projekt «Mary Poppins», welches die Jury architektonisch, wirtschaftlich und betrieblich sowie aus Nachhaltigkeitsgründen überzeugt hat. Das Projekt besteht aus einem Untergeschoss mit Einstellhalle und Technikräumen, einem Erdgeschoss mit den drei Sporthallen, den Geräteräumen und dem Eingangsbereich mit Buvette. Im Obergeschoss befinden sich die Garderoben, die Sanitärräume und der Zuschauerbereich sowie ein Mehrzweckraum. Das Gebäude wird nach Minergie©-A-ECO konzipiert und ist mehrheitlich aus Holz konstruiert. Auf dem Flachdach befindet sich eine grosse Solarstromanlage, welche auch den benachbarten Werkhof mit Strom versorgt.

Das Generalplanerteam hat die Bauprojektphase abgeschlossen und den detaillierten Kostenvoranschlag für den Ausführungskredit erstellt. Dieser gliedert sich in folgende Positionen:

0	Grundlagen /Wettbewerb	CHF	288'000
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	359'000
2	Gebäude	CHF	18'091'000
3	Betriebseinrichtungen	CHF	524'000
4	Umgebungsarbeiten	CHF	676'000
5	Baunebenkosten	CHF	583'000
7/Z	Unvorhergesehenes und Reserven	CHF	942'000
9	Ausstattung	CHF	280'000
Total Kosten inkl. MwSt.		CHF	21'743'000
Bereits bewilligter Kredit für die Projektierung		CHF	-1'918'000
<b>Benötigter Ausführungskredit</b>		<b>CHF</b>	<b>19'825'000</b>

#### Gemeinderat

Schiessplatzweg 1  
Postfach 101  
3072 Ostermundigen

Telefon +41 31 930 14 14  
www.ostermundigen.ch

Im Kreditantrag sind alle heute bekannten Kosten wie die notwendigen Anpassungen im Bereich Erschliessung und Werkhof, der Abbruch der bestehenden Liegenschaft und die Entsorgung der Altlasten sowie die Mehrwertsteuer enthalten.

Nicht berücksichtigt sind die erwarteten Förderbeiträge für die Solaranlage (ca. CHF 50'000) und Beiträge des Sporttoto-Fonds des Kantons (ca. CHF 600'000 bis 900'000). Diese Fördergesuche können erst nach Vorliegen der Baubewilligung eingereicht werden.

Wird der Kredit genehmigt, wird umgehend das Baugesuch eingereicht und voraussichtlich bereits im Frühjahr 2025 mit den Bauarbeiten begonnen. Läuft alles nach Plan, ist die Sporthalle auf Beginn des Schuljahres 2026/27 betriebsbereit.

## 1.2. Antrag

Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen sowie Artikel 32 Absatz b der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

**B e s c h l u s s** zu fassen:

1. Der Neubau für die Sporthalle Forelstrasse wird genehmigt.
2. Für den Neubau der Sporthalle Forelstrasse wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Nachkredit von CHF 19'825'000.00 inkl. MwSt. bewilligt.
3. Das Geschäft wird in Anwendung von Artikel 32 der Gemeindeordnung dem Souverän zum verbindlichen Beschluss vorgestellt.



Abbildung 1: Visualisierung Sporthalle von Seite Forelstrasse

## 2. Erläuterungen

### 2.1. Ausgangslage

#### 2.1.1. Übersicht Schulraumplanung

Aufgrund des Bevölkerungswachstums steigen seit einigen Jahren die Schülerinnen- und Schülerzahlen stark an. Die bestehenden Schulanlagen können dieses Wachstum nicht aufnehmen, das vorhandene Raumangebot erfüllt bereits heute die Vorgaben eines zeitgemässen Schulbetriebes nicht mehr. Insbesondere reicht die in der Gemeinde Ostermundigen vorhandene Turnhallenkapazität nicht aus, um den obligatorischen Schulsportunterricht abzudecken. Zudem entsprechen die vorhandenen Turnhallen teilweise nicht mehr den heutigen Anforderungen (Grösse, Ausstattung, Fläche).

Dies hat den Gemeinderat dazu bewogen, eine umfassende und vorausschauende Schulraumplanung zu erarbeiten. Damit kann sichergestellt werden, dass mit den passenden baulichen Massnahmen der dringend benötigte Schul- und Schulsportraum rechtzeitig bereitgestellt werden kann. Die Schulraumplanung wurde vom GGR genehmigt und umfasst folgende Teilprojekte resp. bauliche Massnahmen:

- Die **Gesamtplanung Kindergärten (1-9)** mit acht (Ersatz-) Neubauten und einem Sanierungsprojekt
  - Die acht Neubauten sind bereits fertiggestellt
  - Das Sanierungsprojekt wird bis im Sommer 2025 abgeschlossen
- Den Bau von **Schulraumprovisorien** bei der Schulanlage Dennigkofen **(A)** und bei der Schulanlage Mösli **(B)**
  - Beide Provisorien wurden mittlerweile realisiert
- Die **Gesamtplanung Mösli (C)** mit zwei Kindergärten, einer Tagesschule und der Umgestaltung der Aussenanlagen
  - Das Vorhaben wird im Sommer 2024 abgeschlossen
- Den Neubau einer **Dreifach-Sporthalle (D)** an der Forelstrasse
  - Die Projektierung ist abgeschlossen, die Baueingabe wird vorbereitet
  - Der Ausführungskredit ist Gegenstand dieser Vorlage
  - Die Gemeindeabstimmung ist am 24. November 2024 geplant
- Die **Gesamtplanung Rothus (E)**
  - Die Baueingabe wird vorbereitet und die Ausführungsplanung ist im Gange
  - Der GGR behandelt den Ausführungskredit am 27. Juni 2024
  - Die Gemeindeabstimmung ist am 22. September 2024 geplant

Die Schulraumplanung ist abgestimmt auf die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) und die Ortplanungsrevision O'mundo. Dank der Wiederinbetriebnahme und Erweiterung der Schulanlage Rothus und dem Neubau der Sporthalle Forelstrasse steht genügend Raum zur Verfügung, um die in den nächsten 10 Jahren erwartete Zunahme an Schülerinnen und Schüler (SuS) aufnehmen zu können und die seit längerem kritische Raumsituation in den bestehenden Schulanlagen zu verbessern.

Im untenstehenden Ortsplan sind alle Teilprojekte der Schulraumplanung dargestellt. Auf dem Ablaufplan sind zudem alle bisherigen und kommenden Entscheide und Inbetriebnahmen auf der Zeitachse aufgeführt.

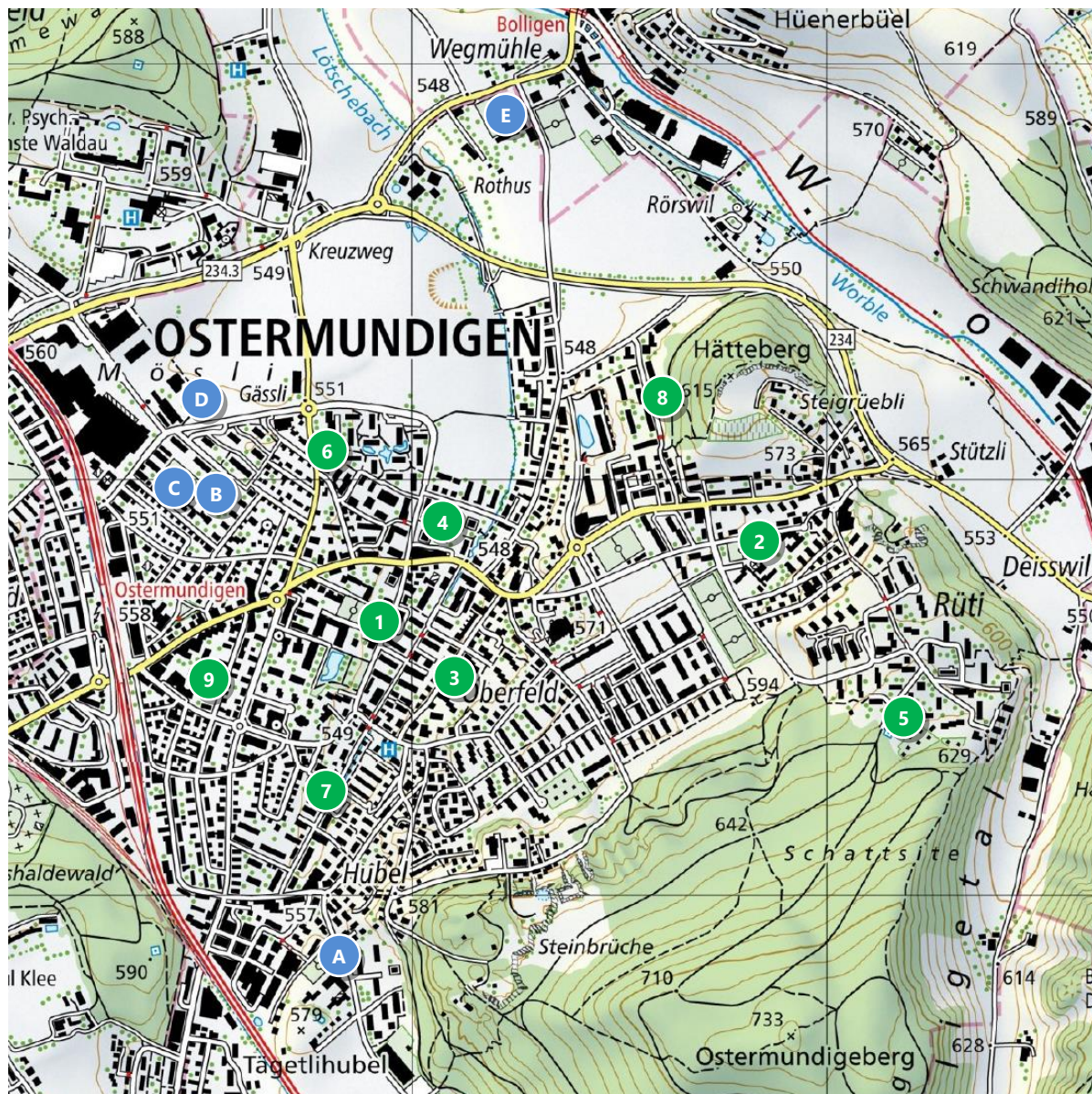


Abbildung 2: Übersichtplan der einzelnen Teilprojekte der Schulraumplanung

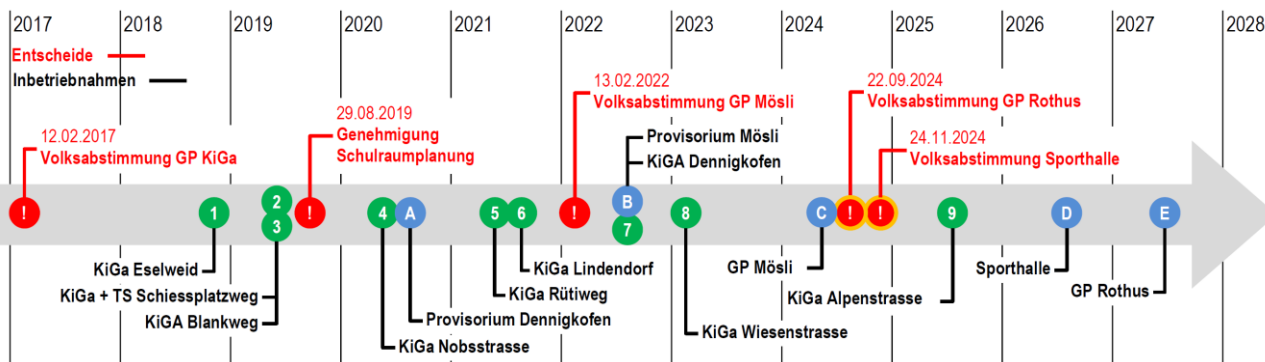


Abbildung 3: Ablaufplan der Schulraumplanung - mit Entscheiden und Inbetriebnahmen

### 2.1.2. Standort der neuen Sporthalle

Ein wichtiger Baustein der Schulraumplanung ist der Neubau einer Dreifach-Sporthalle. Dazu hat die Gemeinde eine umfassende Standortevaluation durchgeführt, um den besten Standort für eine neue Sporthalle zu finden. Sie ist dabei zum Schluss gekommen, dass die gemeindeeigenen Parzelle Nr. 7183 neben dem Werkhof an der Forelstrasse am besten geeignet ist. Dies ist der einzige mögliche Standort, da weder bei den bestehenden Schulanlagen noch andernorts in der Gemeinde ein genügend grosses Baufeld für eine Sporthalle vorhanden ist.

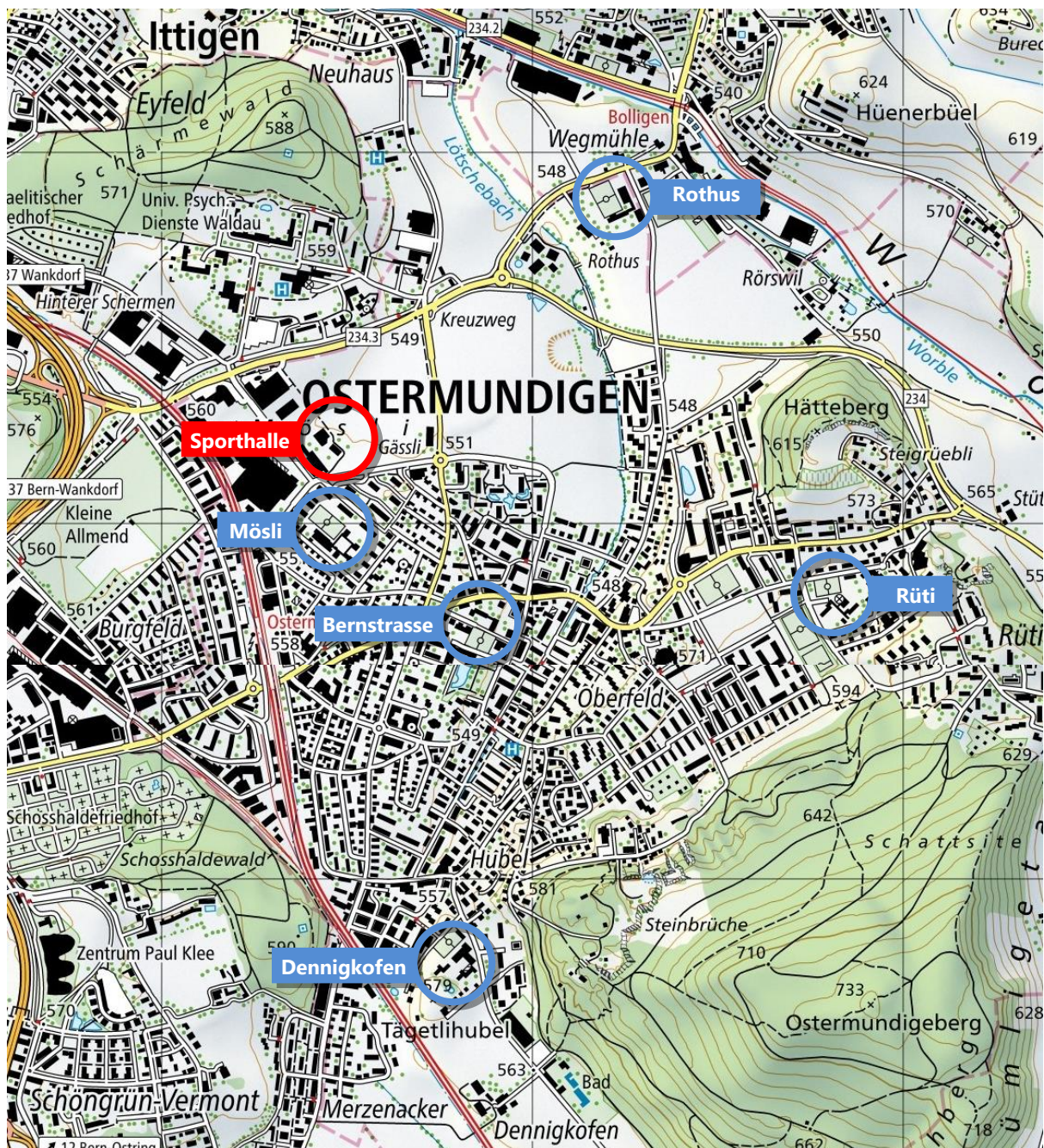


Abbildung 4: Übersichtsplan mit den Standorten der fünf Schulanlagen und der neuen Sporthalle Forelstrasse

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden 2021 der Raumbedarf ermittelt und mit einem Richtprojekt die Realisierbarkeit auf dem Grundstück nachgewiesen. Das Raumprogramm sieht eine Dreifachsporthalle vor, welche sich an den Anforderungen für den Schulsport gemäss den BASPO-Richtlinien<sup>1</sup> orientiert. Die Dreifachsporthalle kann auch von Vereinen für Trainings oder Veranstaltungen genutzt werden.



Abbildung 5: Lageplan

In der Studie wurde auch die geplante Erweiterung der Kletterhalle der O'Bloc AG berücksichtigt, die sich mittlerweile kurz vor der Bauvollendung befindet. Die Kletterhalle liegt auf der Parzelle der Gemeinde, die der O'bloc AG 2014 im Baurecht abgegeben wurde. Die neue Dreifachsporthalle wird direkt an den Erweiterungsbau der O'bloc AG angebaut. So kann eine städtebaulich passende Verdichtung erreicht und der vorhandene Raum optimal genutzt werden. Berücksichtigt wurden auch die Bedürfnisse des Werkhofs, da insbesondere die Erschliessung der Baurechtsparzelle aber auch der neuen Sporthalle gut auf die Anforderungen des Werkhofbetriebs abgestimmt sein muss und diesen nicht einschränken dürfen.

Der GGR hat am 23. Juni 2022 einen Projektierungskredit von CHF 1'918'000.00 genehmigt. Daraufhin wurde das Wettbewerbsprogramm erarbeitet und das Verfahren, ein anonymer offener einstufiger Projektwettbewerb nach SIA<sup>2</sup> 142, durchgeführt. Die Wettbewerbsjury hat die 40 eingereichten Projekte eingehend geprüft (Architektur, Städtebau, Aussenraum, Trag-

<sup>1</sup> BASPO = Bundesamt für Sport

<sup>2</sup> SIA = Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

werk, Nutzungskonzept, Nutzungsqualität, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb). Das Projekt «Mary Poppins» des Teams unter der Leitung von MJ2B Architekten AG aus Murten wurde im Mai 2023 einstimmig mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Mit den Arbeiten am Vorprojekt wurde im Sommer 2023 begonnen, das Bauprojekt (Grundlage für den Ausführungskredit) wurde im Mai 2024 fertiggestellt.

## 2.2. Ziel / Konzept

Das Projekt hat zum Ziel, den dringenden Raumbedarf für den Sportunterricht der Schule möglichst rasch bereitzustellen. Ausserhalb der Schulöffnungszeiten kann die Sporthalle auch durch die Vereine und Dritte genutzt werden.

## 2.3. Projekt

### 2.3.1 Situation und Erschliessung

Die neue Dreifach-Sporthalle wird auf der Nordwestseite direkt an die Erweiterung der Kletterhalle angeschlossen. Aufgrund der Bauvorschriften ist kein Zwischenraum möglich. Die Erschliessung der Sporthalle erfolgt von der Forelstrasse her, wobei der Zugang für die Fussgänger:innen und die Velofahrenden getrennt von der Einstellhallenzufahrt erfolgt. Der Zugang zur Kletterhalle wird entlang der Nordostfassade geführt, dort befinden sich auch die gedeckten Veloparkplätze.

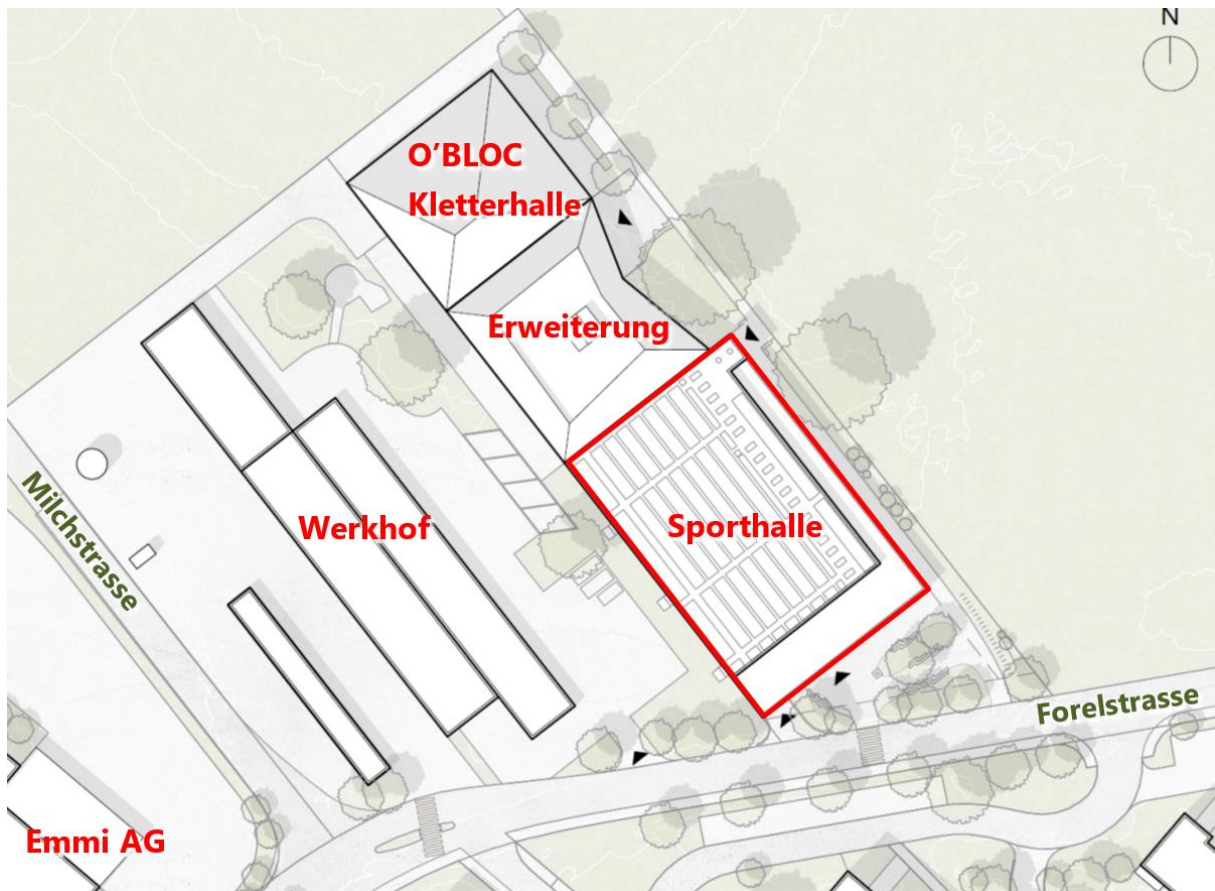


Abbildung 6: Situationsplan

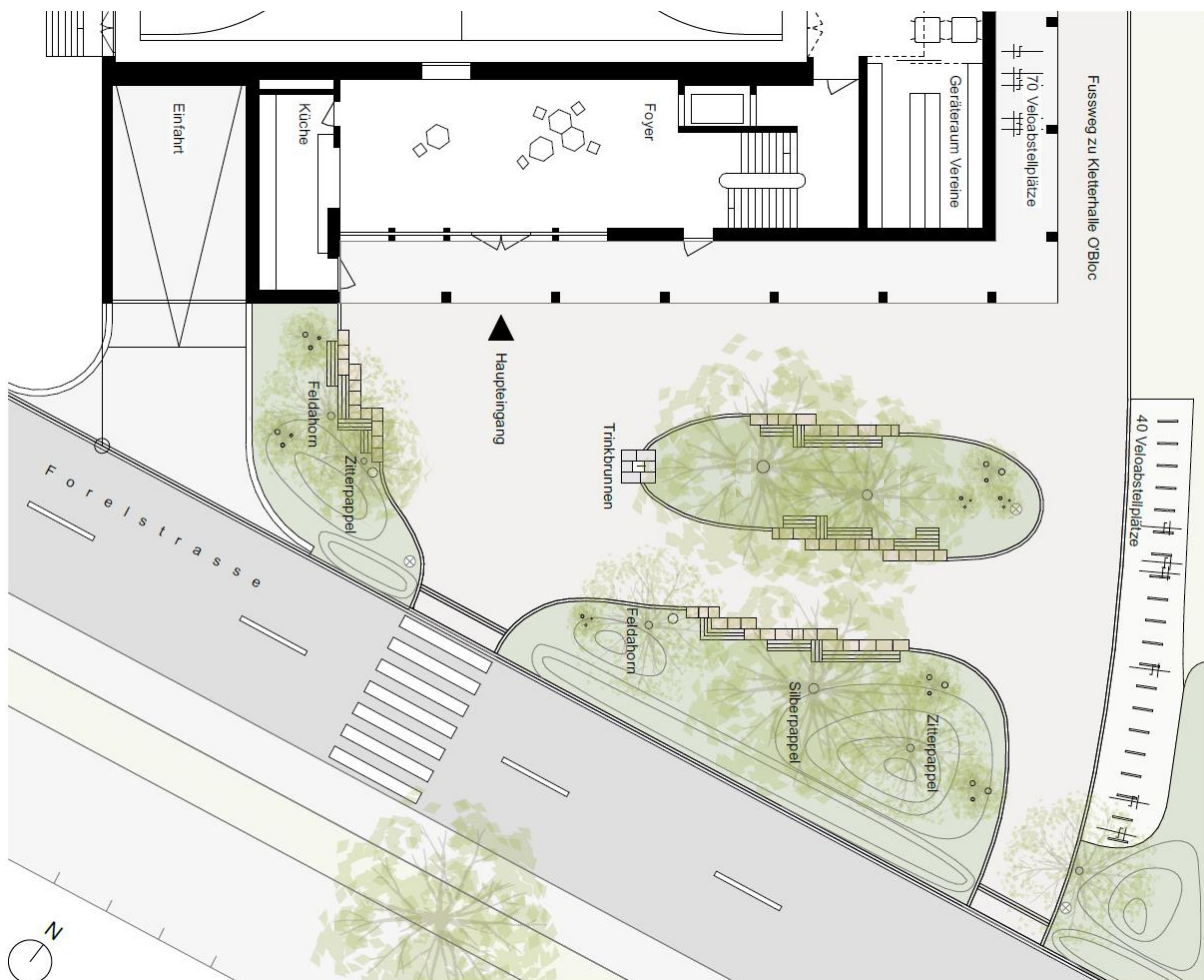


Abbildung 7: Eingangssituation

### 2.3.2 Pläne und Erläuterungen

Ein wichtiges Merkmal des Projektes ist das leicht erhöhte Erdgeschoss und die um ein Halbgessch im Boden versenkte Einstellhalle. Dies erlaubt eine minimale natürliche Belichtung und Belüftung im Untergeschoss, zudem können so das Aushubvolumen und der Platzbedarf für die Einstellhalleneinfahrt reduziert werden.

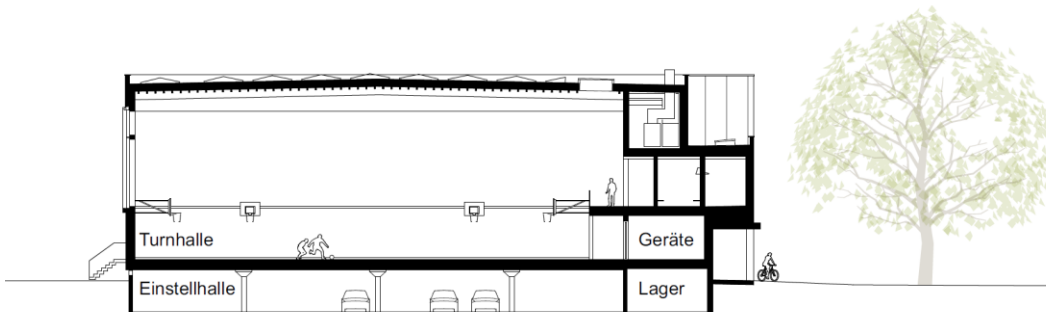


Abbildung 8: Querschnitt durch Sporthalle

Im Untergeschoss sind die verschiedenen Lagerräume und ein Teil der Haustechnik sowie eine Einstellhalle für 40 Personenwagen und 12 Roller/Motorräder vorgesehen. Der Zugang erfolgt zu Fuss durch das Foyer und Haupttreppenhaus der Sporthalle, durch das nordöstliche Treppenhaus sowie die Einstellhalleneinfahrt. Die Parkierung ist gebührenpflichtig und wird mit Ein- und Ausfahrtschranken gesteuert.



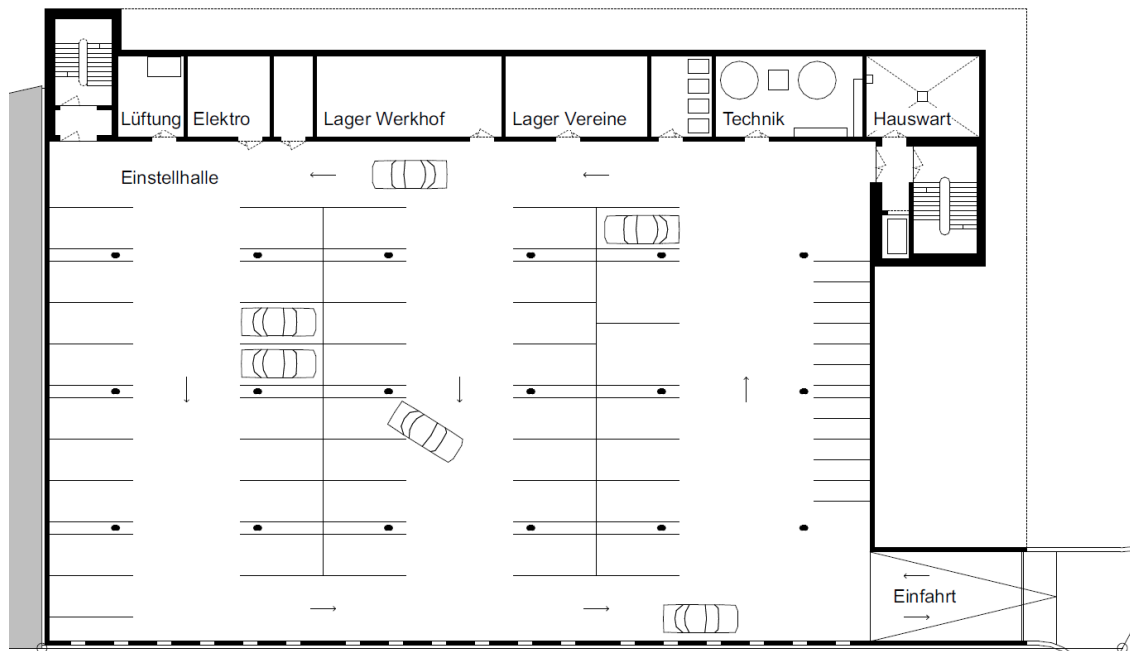


Abbildung 9: Grundriss Untergeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich die grosse Dreifach-Sporthalle (45 x 25m), welche sich durch die mobilen Trennwände in drei separat nutzbare Turnhallen (je 25 x 15m) unterteilen lässt. Die Geräteräume für Schule und Vereine sowie das behindertengerechte WC liegen auf der gleichen Ebene. Der Zugang zur Halle erfolgt durch ein attraktives, ebenerdiges Foyer, welches auch über eine kleine Buvette mit Küche verfügt. Vor dem Haupteingang befindet sich ein grosszügiger Vorplatz. Die 120 überdeckten Veloabstellplätze sind an der Nordostfassade angeordnet, entlang des Zugangs zur Kletterhalle.

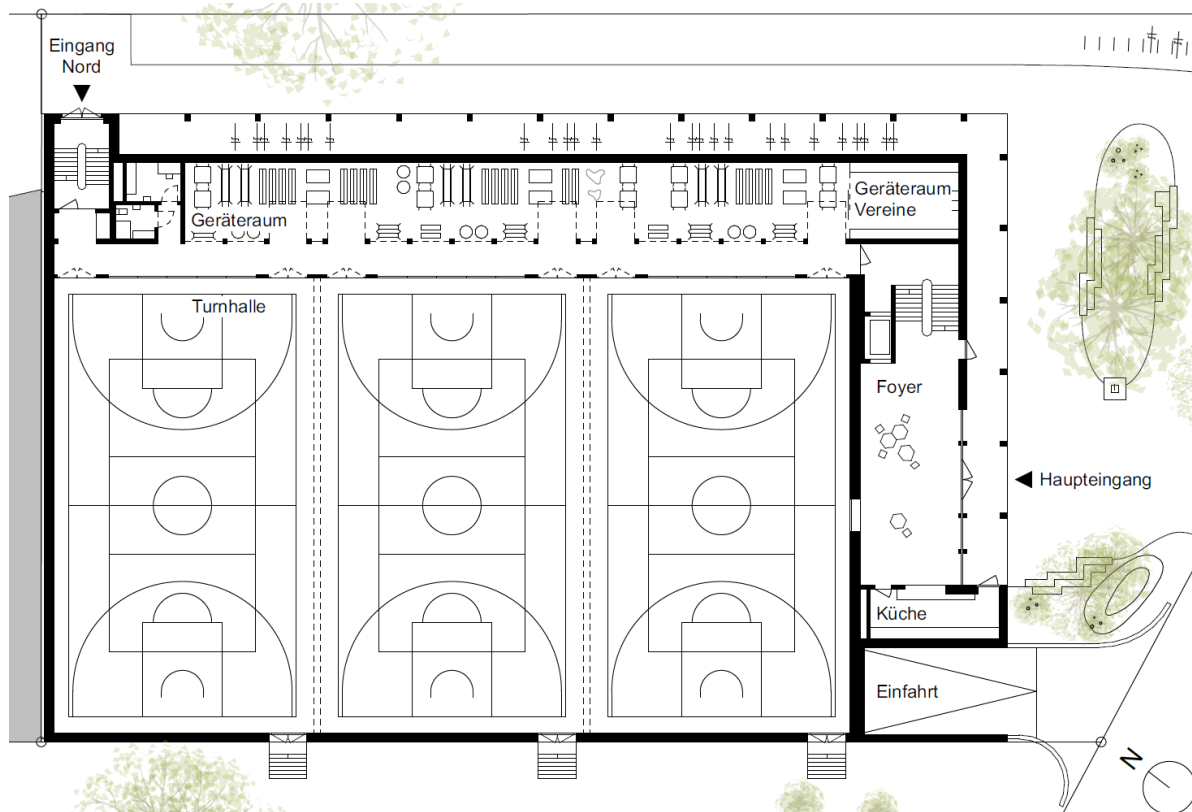


Abbildung 10: Grundriss Erdgeschoss

Im Obergeschoss befinden sich die sechs Garderoben und die Sanitäreinrichtungen, ein Mehrzweckraum (Schulung, Theorie, Besprechungen), Räume für die Lehrpersonen und die Hauswarte, der Zuschauerbereich (ca. 150 Personen) sowie Räume für Haustechnik und Reinigung.

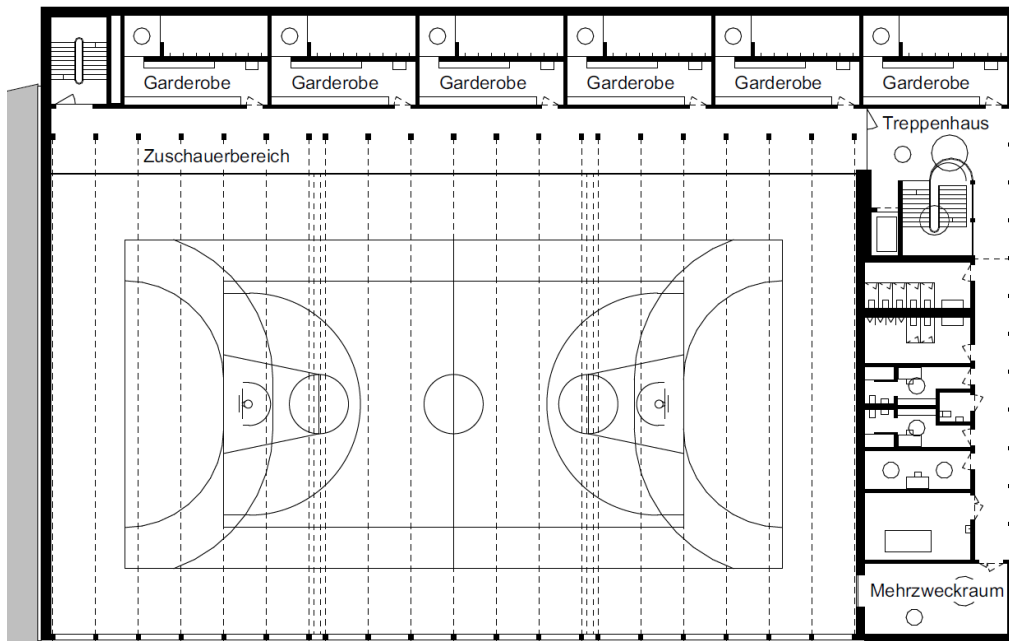


Abbildung 11: Grundriss Obergeschoss

Die drei Geschosse sind mit einem Aufzug verbunden und somit alle rollstuhlgängig. Über dem Garderobenbereich befinden sich - im nicht öffentlich zugänglichen 2. Obergeschoss - weitere Haustechnikräume, was u.a. eine einfache Leitungsführung für die Hallenbelüftung ermöglicht.

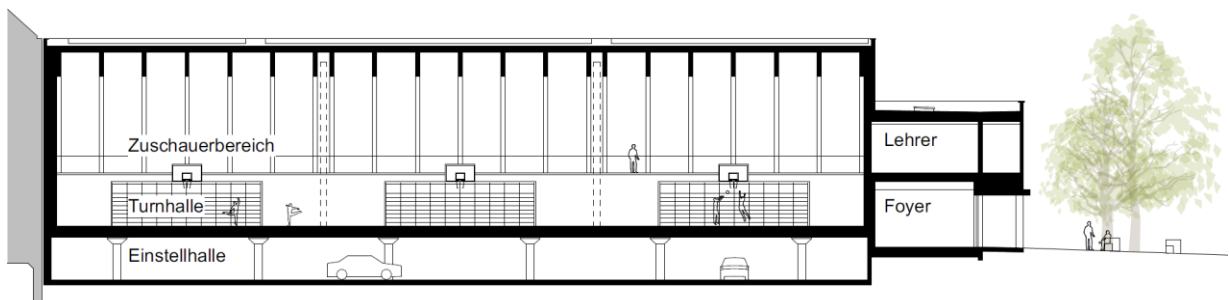


Abbildung 12: Längsschnitt durch die Sporthalle

### 2.3.3 Nutzung der Sporthalle für Vereine und Dritte

Die neue Sporthalle ist primär als Schulsporthalle definiert, es ist keine Eventhalle. Sie kann jedoch ausserhalb der Nutzung der Schule auch durch Vereine oder Dritte genutzt werden. Die Fluchtwege ermöglichen eine Belegung von bis zu 600 Personen im Gebäude, davon ca. 150 Personen im Zuschauerbereich im Obergeschoss (1 Reihe mit Sitzbänken, 1 Reihe mit Stehplätzen) und 450 Personen in der Halle. Es ist keine Bühne vorhanden, eine Grundausstattung mit Stühlen und Tischen (analog Tellaal) mit Lagermöglichkeit im Untergeschoss ist enthalten. Die notwendige Abdeckung für den heiklen Hallenboden ist vorhanden. Im Eingangsfoyer gibt es eine kleine Buvette, es ist keine Gastküche geplant. Ein Nutzungskonzept und eine Benutzungsordnung der Sporthalle für Vereine und Dritte ist in Arbeit, beides

wird bis im Sommer 2025 vorliegen. So erhalten die Schulen und die Vereine ein Jahr vor der geplanten Inbetriebnahme genügend Vorlauf und die notwendige Planungssicherheit.

#### 2.3.4 Fassaden und Materialisierung

Die Fassadengestaltung ist einfach und zurückhaltend, sie nimmt die örtlichen Gegebenheiten (Werkhof und Kletterhalle) auf und führt diese weiter. Das Untergeschoss und die Einstellhalle sind in Ortbeton und mit vorgefertigten Betonstützen ausgebildet. Die oberen Geschosse bestehen aus schlanken Holzstützen, 30 m langen Brettschichtholzträgern als Dachkonstruktion sowie vorgefertigten Zwischendecken aus Holz. Eine einfache Metallfassade kleidet das Gebäude ein. Im Innern zeichnet sich die verwendete Holzkonstruktion ab, natürlich belassene Holzoberflächen verleihen dem Hallenraum eine warme Atmosphäre und ein angenehmes Raumklima.



Abbildung 13: Ansicht Südost mit Eingangsbereich

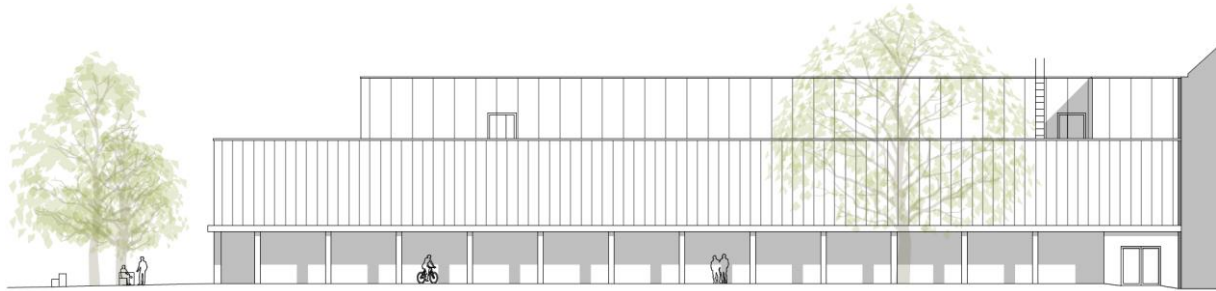


Abbildung 14: Ansicht Nordosten – mit gedecktem Velourstand und Zugang zu Einstellhalle

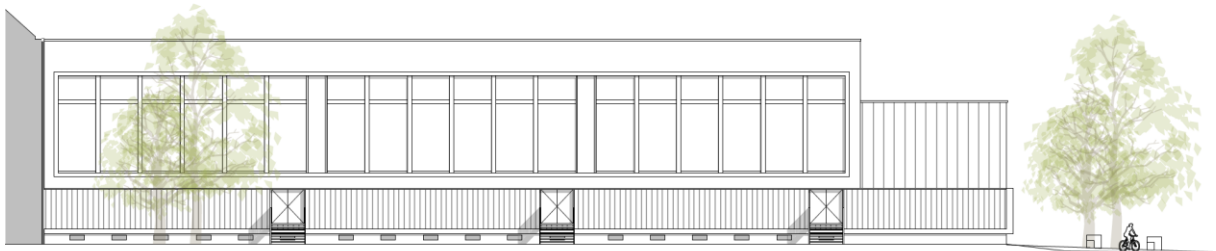


Abbildung 15: Ansicht Südwest - gegen Werkhof

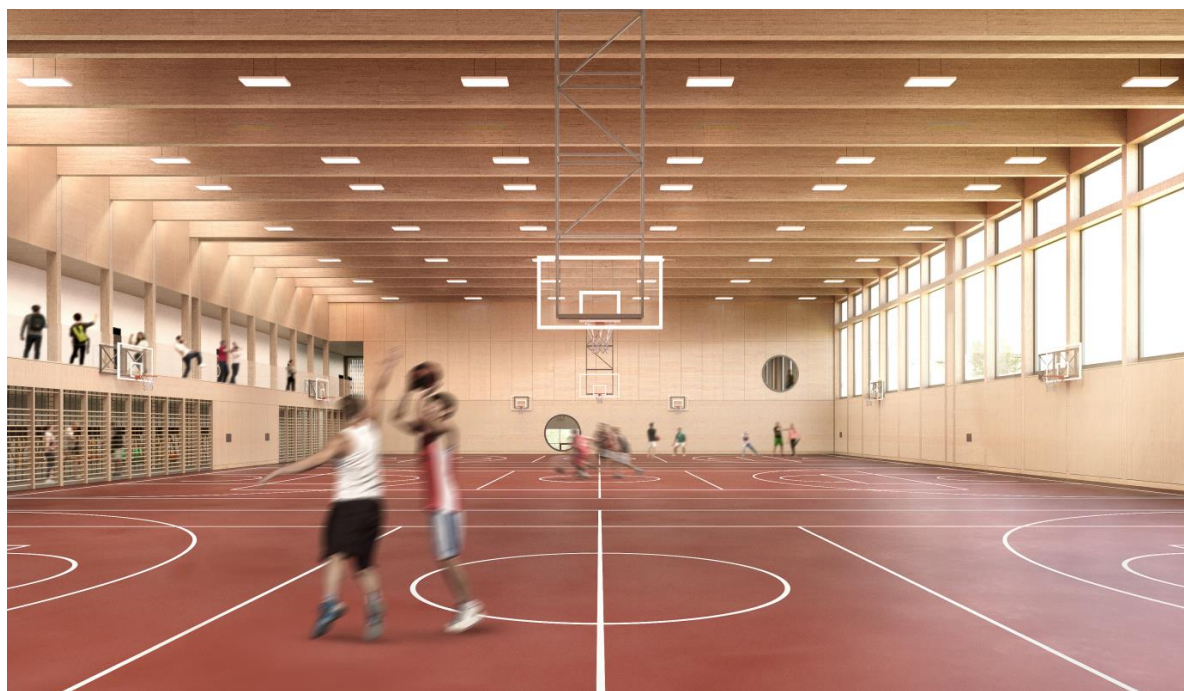


Abbildung 16: Visualisierung der Sporthalle von innen

### 2.3.5 Energie und Nachhaltigkeit

Das Projekt wird nach Minergie©-A-ECO konzipiert. Dieser Standard garantiert eine optimale Nutzung des Tageslichts, einen guten sommerlichen Wärmeschutz und eine hohe Raumluftqualität. Zudem ist eine geringe Umweltbelastung dank natürlichen Materialien und konsequenter Umsetzung der Systemtrennung sichergestellt. Die kompakte Form und die sehr gut gedämmte Gebäudehülle tragen einen wichtigen Teil zum minimalen Energiebedarf bei.

Das Haustechnikkonzept funktioniert nach dem Grundsatz «so viel wie notwendig – so wenig wie möglich». Die Räume werden mechanisch belüftet, wobei die Luftmenge bedarfsabhängig über die Raumluftqualität reguliert wird. Der Neubau wird an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen, die Wärmeverteilung erfolgt in der Sporthalle via Raumlüftung und in den Nebenräumen durch die Bodenheizung. Die Nachtauskühlung im Sommer erfolgt über automatisch gesteuerte Fensterflügel im Dachbereich. Enthalten ist zudem eine Regenwassernutzungsanlage, welche dem Werkhof u.a. für die Bewässerung der Grünanlagen und der Strassenreinigung dient (Auftrag gemäss Beschlusspunkt 7 der Genehmigung des Projektierungskredits im GGR vom 23. Juni 2022).

Auf dem Flachdach über der Sporthalle ist eine grossflächige Solarstromanlage installiert. Sie verfügt über eine Leistung von ca. 202 kWp und ermöglicht somit die Produktion von ca. 220'000 kWh pro Jahr. Der Gesamtverbrauch der Sporthalle wird auf ca. 120'000 kWh pro Jahr geschätzt, davon können aus eigener Produktion ca. 105'000 kWh beigesteuert werden. Dank dem Strombedarf des benachbarten Werkhofs können – insbesondere dank den neuen elektrischen Abfallfahrzeugen – jährlich weitere 80'000 kWh aus eigener Produktion genutzt werden. Somit verbleibt eine Einspeisung ins Netz der BKW im Umfang von nur ca. 35'000 kWh jährlich und der Bezug aus dem Stromnetz im Umfang von ca. 19'000 kWh.

Pos.	Bezeichnung	Sporthalle	Werkhof	Total	Eigenbau		Contracting		
					Tarif/kWh	Kosten	Tarif/kWh	Kosten	
1	Produktion (kWh/a)	220'000	-	220'000					
2a	Gesamtverbrauch (kWh/a)	120'000	84'000	204'000					
2b	Davon aus PV (kWh/a)	105'000	80'000	185'000	-	-	0.13	24'050	
2c	Überschuss (kWh/a)	115'000	-80'000	35'000	-0.08	-2'800	-	-	
2d	Restbezug (kWh/a)	15'000	4'000	19'000	0.28	5'320	0.28	5'320	
3	Investition in Anlage	330'000	CHF				-		
4	Amortisation/Unterhalt	6.5%	p.a.			21'450	-	-	
<b>5</b>	<b>Kosten pro Jahr</b>						<b>23'970</b>		<b>29'370</b>
6	Kosten über Lebensdauer	25	Jahre			599'250		734'250	
7	<b>Einsparung p.a. resp. über Lebensdauer bei Eigenbau</b>					<b>-5'400</b>	<b>-135'000</b>		
8	Jährliche Kosten ohne PV			204'000	0.28	57'120		57'120	
9	Einsparung mit PV pro Jahr					-33'150		-27'750	
10	Einsparung mit PV über Lebensdauer					<b>-828'750</b>		<b>-693'750</b>	
11	Amortisation nach:	330'000	Invest.	33'150	Einpar.	<b>10.0</b>	<b>Jahren</b>		

Tabelle 1: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Solarstromanlage

Dank des hohen Anteils an Eigenverbrauch (inkl. des Werkhofs) ist es wirtschaftlicher, die Anlage selbst zu realisieren und nicht durch einen Contractor zu finanzieren. Die Investition von ca. CHF 330'000 lässt sich innerhalb von ca. 10 Jahren amortisieren, siehe Tabelle. Diese zeigt auf, dass unter Berücksichtigung von Amortisation (4%) und Verzinsung (1.5%) sowie Unterhalts- und Betriebskosten (1%) über die Mindestlebensdauer von 25 Jahren gegenüber einer Contracting-Lösung etwa CHF 135'000 eingespart werden können. Gegenüber einer Lösung ohne Solarstromanlage beträgt die Einsparung ca. CHF 828'000.

### 2.3.6 Wirtschaftlichkeit Einstellhalle

Gemäss Beschlusspunkt 4 der Genehmigung des Projektierungskredits im GGR vom 23. Juni 2022 wurde der Gemeinderat beauftragt darzulegen, wie die Einstellhalle (inkl. Amortisierung) kostenneutral betrieben werden kann.

Die Kosten für die Amortisierung (3%) und Verzinsung (1.5%) dieser Investition sowie der Aufwand für Betrieb, Verwaltung und Unterhalt (2%) liegen jährlich bei ca. CHF 90'000.00. In der folgenden Tabelle sind mögliche Parkgebühren aufgeführt und diese so hoch angesetzt, dass die theoretischen Einnahmen einen Deckungsgrad von 100% erreichen:

Pos.	Was	Anzahl	Tarif	Einheit	Ertrag
1	<b>Verkauf von Jahresparkkarten für Dritte</b> <i>aber ohne fix garantierten Parkplatz</i>	15	<b>1'200.00</b>	pro Jahr	18'000
2	<b>Parkgebühren für Nutzung während Training</b>	3'800	<b>10.00</b>	pro 2h	38'000
	- genutzte Hallen	2			
	- Tage pro Woche mit Nutzungen	5			
	- Wochen mit Nutzungen pro Jahr	38			
	- Personen pro Halle, die Parkieren	10			
3	<b>Parkgebühren für über-die-Nacht-Nutzung</b>	1'500	<b>10.00</b>	pro Nacht	15'000
	- Nächte pro Jahr	300			
	- Fahrzeuge pro Nacht	5			
4	<b>Parkgebühren für kurze Nutzungen am Tag</b>	2500	<b>5.00</b>	pro h	12'500
	- Tage pro Jahr	250			
	- Parkierungen pro Tag	10			
5	<b>Parkgebühren für ganze Abende bei Anlässen</b>	375	<b>20.00</b>	pro 4h	7'500
	- Anzahl Anlässe pro Jahr	15			
	- Parkierungen pro Anlass	25			
6	<b>Total</b>				<b>91'000</b>

Tabelle 2: Kostendeckendes, aber unrealistisches Szenario betr. Gebührenhöhe und Erträge Einstellhalle

Wir gehen **nicht** davon aus, dass dieses Szenario umgesetzt werden kann. Sowohl die Höhe der einzelnen Tarife als auch die notwendige Anzahl der Parkierenden erachten wir als eher unrealistisch. Fazit ist, dass ein kostendeckender Betrieb unwahrscheinlich ist. Der Gemeinderat wird zu gegebenem Zeitpunkt die angemessenen Tarife in der Gebührenverordnung festlegen.

Zu beachten ist, dass Dank der Einstellhalle keine oberirdischen Parkplätze erstellt werden müssen. Gemäss den kantonalen Vorgaben müssen für die Sporthallen zwischen 8 und 20 Parkplätze (Bandbreite gemäss Art. 52 der kantonalen Bauverordnung, BauV) realisiert werden. Oberirdisch hätten diese Parkplätze aufgrund der engen Platzverhältnisse nur auf dem Vorplatz der Sporthalle realisiert werden können.

## 2.4. Kostenvoranschlag

Die Investitionskosten setzen sich gestützt auf den detaillierten Kostenvoranschlag des Generalplanungsteams und den aktuellen Planungsstand des Bauprojektes wie folgt zusammen:

BKP	Position	KV 2024				
		Turnhalle KV 2024	Abbruch / Erschiess. / Werkhof	Kosten (inkl. MwSt.)	Anteil	
0	Wettbewerb / Vorstudien	288'000		288'000	1.3%	
1	Vorbereitungsarbeiten	69'000	290'000	359'000	1.7%	
2	Gebäude	17'950'000	141'000	18'091'000	83.2%	
20	Baugrube	241'000		241'000		
21	Rohbau 1	5'871'000	39'000	5'910'000		
22	Rohbau 2	1'749'000		1'749'000		
23	Elektroanlagen	1'415'000		1'415'000		
24	HLK-Anlagen	1'050'000		1'050'000		
25	Sanitäranlagen	600'000		600'000		
26	Transportanlagen	100'000		100'000		
27	Ausbau 1	918'000		918'000		
28	Ausbau 2	1'873'000	2'000	1'875'000		
29	Honorare	4'133'000	100'000	4'233'000		
3	Betriebseinrichtungen	524'000	-	524'000	2.4%	
4	Umgebung	253'000	423'000	676'000	3.1%	
5	Baunebenkosten	553'000	30'000	583'000	2.7%	
7	Unvorhergesehenes	1.5%	207'000	102'000	309'000	1.4%
9	Ausstattung, Möblierung, Kunst	280'000	-	280'000	1.3%	
	<b>BKP 0 - 9 (gerundet)</b>	<b>20'124'000</b>	<b>986'000</b>	<b>21'110'000</b>	<b>97.1%</b>	
Z	Reserven Bauherr/Betrieb	3.0%	604'000	29'000	633'000	2.9%
<b>Total Gesamtinvestitionen (inkl. MwSt.)</b>		<b>20'728'000</b>	<b>1'015'000</b>	<b>21'743'000</b>	<b>100%</b>	
<b>Benchmark</b>						
	m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF)	4'970	<b>3'612</b>	CHF / m <sup>2</sup> GF (BKP 2)		
	m <sup>2</sup> Umgebungfläche (BUF)	1'000	<b>253</b>	CHF / m <sup>2</sup> BUF (BKP 4)		
	m <sup>3</sup> Gebäudevolumen (GV)	28'887	<b>621</b>	CHF / m <sup>3</sup> GV (BKP 2)		

Tabelle 3: Kostenvoranschlag 2024

Die Kosten basieren auf dem Baukosten-Index Espace Mittelland für Hochbauten, Stand Oktober 2023. Die Kostensteigerung gegenüber der Grobkostenschätzung für den Projektierungskredit ist primär der Teuerung, gestiegenen Energie- und Materialkosten, der erhöhten Mehrwertsteuer und der zusätzlich enthaltenden Einstellhalle im Untergeschoss sowie den höheren Abbruch- und Entsorgungskosten geschuldet.

Die Genauigkeit liegt bei +/- 10%.

Nicht enthalten sind die erwarteten Förderbeiträge für die Solaranlage (ca. CHF 50'000) und Beiträge des Sporttoto-Fonds des Kantons (ca. CHF 600'000 – 900'000). Diese Fördergesuche können erst nach Vorliegen der Baubewilligung eingereicht werden.

## 2.5. Benchmark

Der Kostenvoranschlag wurde anhand von Vergleichsobjekten plausibilisiert. Dabei wurden die Kosten der Vergleichsobjekte auf den heutigen Index aktualisiert, damit die Vergleichbarkeit sichergestellt ist. Verglichen wurden die Gebäudekosten pro m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) und pro m<sup>3</sup> Gebäudevolumen (GV). Die Kosten liegen innerhalb der Spannweite von sechs ähnlichen Vergleichsobjekten:

	Vergleichsobjekte	BKP 2	Preise inkl. MWST.			Indexiert Okt. 2023		Standard / Label	Bemerkungen	Projekt-Kennziffer GV : GF
			Fr. / m <sup>2</sup> GF	Fr. / m <sup>3</sup> GV	Baujahr / Indexiert	Fr. / m <sup>2</sup> GF	Fr. / m <sup>3</sup> GV			
1	Sporthalle Riehen, Basel	10'912'000	3'332	474	2015	3'858	550	nein	Neubau	7.01
2	Sporthalle Gotthelf, Thun	13'024'000	3'147	579	2006	3'563	655	nein	Neubau	6.16
3	Sporthalle Herli, Zug	17'424'000	4'579	561	2018	5'280	647	Minergie Eco	Neubau	8.16
4	Sporthalle Sursee, LU	10'381'345	2'874	333	2010	3'254	378	Minergie	Neubau	8.61
5	Halle Baspo, Magglingen	18'744'000	5'478	485	2022	5'484	486	Minergie P Eco	Neubau	11.28
6	Uni-Sporthalle ZSSw Bern	33'880'000	4'381	681	2018	4'999	777	Minergie P Eco	Neubau	6.43
<b>KV</b>	<b>Neue Sporthalle Forelstrasse, Ostermundigen</b>	<b>17'950'000</b>			<b>2023</b>	<b>3'612</b>	<b>621</b>	Minergie A Eco	Neubau Holzbau	<b>5.82</b>

Tabelle 4: Benchmark - Vergleichsobjekte Neubauten

Aussagekräftig ist auch der Vergleich der Projekt-Kennziffer (Gebäudevolumen geteilt durch Geschossfläche). Dieser Wert sagt aus, ob das Gebäude effizient geplant wurde. Hier schneidet die Sporthalle Forelstrasse gegenüber den Vergleichsobjekten sehr gut ab.

## 2.6. Folgekosten / Betriebskosten / Folgeerträge

Neben den einmaligen Investitionskosten (Gegenstand dieses Antrags) werden durch den Neubau jährlich wiederkehrende Zusatzkosten und Erträge seitens Gebäudebetrieb erfolgen sowie Abschreibungen und Zinskosten entstehen. Diese werden wie folgt eingeschätzt und anteilmässig erstmals in das Budget 2026 einfließen:

- Personalkosten Hauswartung:  
Für die Betreuung und Bewirtschaftung der Anlage werden zusätzliche 1.0 FTE an Ressourcen aus dem Hauswartteams benötigt. Die Zusatzkosten werden (inkl. Sozialleistungen) auf jährlich ca. CHF 100'000.00 geschätzt.
- Personalkosten Reinigung:  
Für die Reinigung der Anlage wird mit einem Aufwand von jährlich ca. 1'000 h gerechnet. Dies entspricht einem Pensum von 0.6 FTE und jährlichen Kosten (inkl. Sozialleistungen) von ca. CHF 50'000.00.
- Betriebs- und Verbrauchsmaterial:  
Das für den Betrieb notwendige Betriebs- und Verbrauchsmaterial (primär Reinigungsmittel, WC-Papier, Handtücher, etc.) wird jährlich ca. CHF 10'000.00 kosten.



- Ver- und Entsorgung:  
Die Kosten für die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gebühren, Wärme, etc.) liegen in der Grössenordnung von CHF 50'000.00 pro Jahr.
- Erträge Solaranlage:  
Der Stromverbrauch der Sportanlage und Werkhof wird pro Jahr auf ca. 204'000 kWh geschätzt. Davon werden ca. 185'000 kWh durch die Solaranlagen gedeckt, welche jährlich ca. 220'000 kWh produzieren werden. Der Überschuss von voraussichtlich ca. 35'000 kWh jährlich wird in das BKW-Netz eingespeist, was zu jährlichen Erträgen von ca. CHF 2'800.00 (Annahme: Vergütung von 8 Rp. pro kWh) und Einsparungen beim Werkhof im Umfang von CHF 22'400 führt.
- Abschreibungen:  
Die Investitionen werden nach der Fertigstellung über 33 1/33 Jahre abgeschrieben, was 3% des Anlagewerts im Jahr ausmacht. Bezüglich der Abschreibungen verfügt Ostermundigen allerdings über einen speziellen Fonds (Mehrwertabschöpfung), der dazu führt, dass die Abschreibungen während voraussichtlich 5-8 Jahren keine Belastung darstellen werden. Die in den nächsten Jahren geplanten Mehrwertabschöpfungen sind dabei berücksichtigt. Die Abschreibungen betragen jährlich CHF 652'290.00 (3% von CHF 21'743'000.00).
- Zinsbelastung:  
Abhängig von den Steuererträgen und der übrigen Ausgaben der Gemeinde dürfte eine Finanzierung von ca. CHF 20 Mio. notwendig sein. Dies führt zu einer zusätzlichen Zinsbelastung von ca. CHF 300'000 pro Jahr (Annahme Zinssatz 1.5%).

## 2.7. Finanzierung

Das Geschäft ist im Finanzplan 2024-2030 enthalten. Zurzeit wird der Finanzplan 2025-2031 erarbeitet. Darin wird der Mittelbedarf für den Neubau der Sporthalle auf Grundlage des vorliegenden Ausführungskredits entsprechend angepasst.

Jahr	FiPI alt 2024-2030	FiPI neu 2025-2031	Abweichung
vor 2023	68'024	68'024	-
2023	600'000	706'047	106'047
2024	900'000	1'200'000	300'000
2025	8'500'000	10'200'000	1'700'000
2026	7'600'000	8'750'000	1'150'000
2027	845'000	818'929	-26'071
2028		-	-
<b>Total</b>	<b>18'513'024</b>	<b>21'743'000</b>	<b>3'229'976</b>

Tabelle 5: Übersicht Finanzplan

Die Kosten für den Neubau der Sporthalle Forelstrasse wie auch die Kosten für übrigen Teilprojekte der Schulraumplanung sind in der langfristigen Finanzplanung enthalten.

## 2.8. Termine

Bei einer positiven Entscheidung des GGR wird die Baueingabe umgehend eingereicht. Liegt die Baubewilligung rechtzeitig vor, wird im Frühjahr 2025 mit den Bauarbeiten gestartet. Läuft alles nach Plan, kann mit der Inbetriebnahme im Sommer 2026 begonnen werden, so dass die Schulanlage auf Beginn des Schuljahres 2026/27 den Betrieb aufnehmen kann.

## 2.9. Besonderes / Regionaler Fussball-Campus Rörswil

Ostermundigen ist unabhängig vom Projekt «Regionaler Fussball-Campus Rörswil» zwingend auf den Neubau der Dreifach-Sporthalle an der Forelstrasse angewiesen. Ohne diese Halle fehlt der Gemeinde Raum für den Schulsport; das 2019 verabschiedete Schulraumplanungskonzept könnte nicht umgesetzt werden. Die geplante Dreifach-Sporthalle im Campus Rörswil würde punktuell zusätzliche Optionen für den Schulsport ermöglichen. In erster Linie würde die Realisierung des Campus-Projekts zu einer Entlastung der bestehenden Anlagen für alle Sportvereine von Ostermundigen führen.

## 2.10. Informationen zum Gesamtprojektplan Schulraumplanung

Der Neubau der Sporthalle Forelstrasse ist abgestimmt auf den Gesamtprojektplan Schulraumplanung. Wie unter Beschlusspunkt 3 des Antrags vom 20. Februar 2020 festgehalten, wird der GGR bei jedem Kreditantrag der fünf einzelnen Bauprojekte über den Stand informiert. Dieser sieht zurzeit wie folgt aus:

### 1) Projekt Kindergarten- und Schulraumprovisorium Dennigkofen

Ziel: Bereitstellen eines Provisoriums für je eine Kindergarten- und zwei Schulklassen in der Schulanlage Dennigkofen im Sommer 2020.

Projektstand: Das Provisorium ist seit Herbst 2020 erfolgreich in Betrieb. Die Kreditabrechnung in der Höhe von CHF 1'459'318.58 wurde vom GGR am 1. September 2022 genehmigt.

### 2) Projekt Tagesschul- und Schulraumprovisorium Mösli

Ziel: Bereitstellen eines Provisoriums für die Tagesschule und zwei Schulklassen in der Schulanlage Mösli im Sommer 2021.

Projektstand: Der GGR hat am 28. Oktober 2021 den Ausführungskredit in der Höhe von CHF 1'680'000.00 für die Miete von Holzmodulen für vier Jahre genehmigt. Die Arbeiten wurden im Sommer 2022 abgeschlossen und das Provisorium erfolgreich in Betrieb genommen. Das Provisorium muss nach der Inbetriebnahme der Schulanlage Rotbus – voraussichtlich im Sommer 2027 – zurückgebaut werden. Die Kosten sind auf Kurs, die Kreditabrechnung wird dem GGR nach Abschluss der Rückbauarbeiten voraussichtlich anfangs 2028 vorgelegt.

### 3) Projekt Gesamtplanung Mösli

Ziel: Erweitern der Schulanlage Mösli mit einem Annexbau mit zwei Kindergärten und einer Tagesschule sowie Anpassen der Umgebungsanlage und Bereinigen der Parkierungssituation.

Projektstand: Die Stimmbevölkerung hat am 13. Februar 2022 den Ausführungskredit in der Höhe von insgesamt CHF 10'970'000.00 genehmigt. Mit den Bauarbeiten wurde Ende März 2023 begonnen, die Inbetriebnahme wird im Juli 2024 stattfinden. Die Kos-

ten liegen aufgrund der starken Teuerung und der hohen Auslastung im Baugewerbe knapp über der Kreditsumme (+4%), die Kreditabrechnung wird dem GGR voraussichtlich Mitte 2025 vorgelegt.

4) Projekt Gesamtplanung Rothus

Ziel: Wiederinbetriebnahme, Gesamtsanierung und Erweiterung der Schulanlage.

Projektstand: Der Ausführungskredit wurde am 27. Juni 2024 dem GGR zur Genehmigung vorgelegt, die Gemeindeabstimmung ist am 22. September 2024 vorgesehen. Wird der Kredit genehmigt, wird die Baueingabe im Sommer 2024 eingereicht. Baubeginn ist im Frühling 2025 vorgesehen. Läuft alles wie geplant, erfolgt die Inbetriebnahme im Sommer 2027.

5) Neubau Sporthalle

Ziel: Neubau einer Dreifach-Sporthalle an der Forelstrasse.

Projektstand: Der Ausführungskredit wird am 5. September 2024 dem GGR zur Genehmigung vorgelegt, die Gemeindeabstimmung ist für den 24. November 2024 geplant. Wird der Kredit genehmigt, wird die Baueingabe im Herbst 2024 eingereicht. Baubeginn ist im Frühling 2025 vorgesehen. Läuft alles wie geplant, erfolgt die Inbetriebnahme im Sommer 2026.




Zusammengefasst gliedert sich der Ablauf der einzelnen Projekte der Schulraumplanung wie folgt:

Pos.	Projekt	2023	2024	2025	2026	2027	
1	Provis. Dennigkof.	in Betrieb seit 09.2020					
2	Provis. Mösli	in Betrieb seit 07.2022					
3	GP Mösli	BP Bauphase	In				
4	GP Rothus	VP	Beschluss GR BP	Beschluss GGR AP	Bauphase	In	
5	Sporthalle	WW	Beschluss GR VP	Beschluss GGR BP	Bauphase	In	

Tabelle 6: Ablaufplan Schulraumplanung

Legende:

- VP = Vorprojekt / BP = Bauprojekt
- AP = Ausführungsplanung & Vorbereitung
- WW = Wettbewerb
- In = Inbetriebnahme

-  Beschluss GR
-  Beschluss GGR
-  Volksabstimmung

**2.11. Stellungnahme Finanzkommission**

Die Finanzkommission hat an ihrer Sitzung 24. Juni 2024 den Antrag für einen Nachkredit von CHF 19'825'00.00 genehmigt und die Botschaft zu Händen der GGR-Sitzung vom 4. September 2024 verabschiedet.

GEMEINDERAT OSTERMUNDIGEN



Thomas Iten  
Präsident



Barbara Steudler  
Gemeindeschreiberin