



EINWOHNERGEMEINDE

KIRCHBERG BE

Botschaft

**des Gemeinderates an die Stimmberechtigten
der Einwohnergemeinde Kirchberg**

zur

Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019

Vorlage

**Neubau Gemeindewerkhof
Parzelle 1012, Industrie Neuhof**

Projektvariante A

**Neubau Werkhof Holzkonstruktion
mit baulicher Infrastruktur für eine Heizzentrale
Bewilligung eines Verpflichtungskredites von
Fr. 4'160'000.00**

Projektvariante B

**Neubau Werkhof Holzkonstruktion
ohne bauliche Infrastruktur für eine Heizzentrale
Bewilligung eines Verpflichtungskredites von
Fr. 3'650'000.00**

Die Unterlagen zur Vorlage liegen während 30 Tagen vor der Urnenabstimmung in der Gemeindeverwaltung Kirchberg zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Werte Stimmbürgerinnen
Werte Stimmbürger

Unter Hinweis auf die im Anzeiger von Kirchberg und Umgebung publizierte Gemeindeurnenabstimmung vom 19. Mai 2019 sowie in Anwendung der Bestimmungen der Gemeindeordnung 2000, Artikel 40 + 41, und des Abstimmungs- und Wahlreglements 2000, Artikel 24ff, unterbreiten wir Ihnen hiermit **Bericht und Antrag** zur nachstehenden Abstimmungsvorlage:

Neubau Gemeindewerkhof Parzelle 1012, Industrie Neuhof

Projektvariante A

**Neubau Werkhof Holzkonstruktion
mit baulicher Infrastruktur für eine Heizzentrale
Bewilligung eines Verpflichtungskredites von Fr. 4'160'000.00**

Projektvariante B

**Neubau Werkhof Holzkonstruktion
ohne bauliche Infrastruktur für eine Heizzentrale
Bewilligung eines Verpflichtungskredites von Fr. 3'650'000.00**

1. Rückblick und Ausgangslage

Drei Jahrzehnte war der Gemeindewerkhof im Anbau auf der Nordseite des Saalbaus stationiert. In dieser Zeit haben sich Arbeitsbereich und Betrieb sowie die räumlichen Ansprüche des Regiebetriebes stark gewandelt. 2009 wurden zusätzlich die Werkhofarbeiten der Gemeinde Ersigen übernommen.

Eine Überprüfung der Raum- und Betriebskonzepte im Zusammenhang mit der Sanierungsplanung für den Saalbau kam im August 2010 zum Schluss, dass die Platzbedürfnisse des Gemeindewerkhofes im Anbau nicht mehr abgedeckt werden können und zwischen den beiden Betrieben zunehmend Interessenskonflikte bestehen.

Aufgrund der Erkenntnisse beschloss der Gemeinderat anfangs 2011, für den Werkhof einen neuen Standort zu suchen und im Areal des Saalbaus optimale Nutzungsmöglichkeiten für den Saalbaubetrieb und die Militärbelegung zu schaffen. In der Folge wurden verschiedene Miet- und Kaufobjekte in der Industrie Neuhof, aber auch in der Nachbargemeinde Ersigen geprüft. Mangels Eignung oder Verfügbarkeit, aus Platzgründen oder nicht vertretbarem Kosten-Nutzenverhältnis musste jedoch von allen evaluierten Lösungen Abstand genommen werden.

Erwogen wurde auch ein Projekt mit der Feuerwehr. Diese Variante wurde durch die Gemeindeversammlung am 11. Juni 2012 jedoch abgelehnt und mit Mehrheitsentscheid der Neubau eines separaten Werkhofgebäudes auf Gemeindeland auf dem nordöstlichen Teil der Parzelle 1012 in der Industrie Neuhof bevorzugt.

Der Gemeinderat entschied daraufhin, mittels Studienauftrag Projekte zu evaluieren und den Werkhof bis zur Realisierung des Projektes in einem zeitlich befristeten Provisorium in der Industrie Neuhof 22 unterzubringen.

2013 wurde eine Studienkonkurrenz unter sechs Architekturbüros durchgeführt. Am besten zu überzeugen vermochte dabei das Projekt der Giraudi & Partner Architekten AG aus Burgdorf.

Da die darauffolgende Prüfung einer Mantelnutzung mit Vereinen wie auch mit gewerblichen Interessenten erfolglos war, wurde beschlossen, das Projekt fokussiert mit der Realisierung eines Werkhofes weiterzuverfolgen. Diese Variante konnte bis September 2015 zur Botschaftsreife weiterbearbeitet werden.

Mit Mehrheitsentscheid haben die Stimmberechtigten am 28. Februar 2016 an der Urne das Neubauprojekt an den Gemeinderat zurückgewiesen. Nach einer intensiven Zeit der Evaluation und Nachbearbeitung durch eine überparteiliche Arbeitsgruppe liegt nun ein überarbeitetes Projekt mit zwei Ausführungsvarianten vor.

2. Projektüberarbeitung

2.1. Planungsziele

Die Notwendigkeit eines Werkhofneubaus war in den bisherigen Debatten nie bestritten. Offensichtliche Vorbehalte bestanden im Vorfeld der Urnenabstimmung 2016 jedoch bezüglich Standort, fehlender Synergien und Kosten des Projektes. Entsprechend wurden die Schwerpunkte bei der Überarbeitung auf alternative Standorte sowie eine nachhaltige Zusatznutzung zur Kostenoptimierung gelegt. Zudem war es wichtig, an den bisherigen Planungsarbeiten anzuknüpfen und so den Planungswert zu erhalten.

Die Evaluation eines Alternativstandortes scheiterte an der Verfügbarkeit allfällig in Frage kommender Landparzellen. Zudem wäre aufgrund neuer raumplanerischer Vorgaben von Bund und Kanton und der vorhandenen Baulandressourcen der Gemeinde in der Industrie Neuhof auch das erforderliche Einzonungsverfahren kaum durchsetzbar gewesen. Parallel wurden, leider ohne befriedigende Ergebnisse, auch weitere Miet- und Kaufangebote geprüft.

2.2. Wärmeverbund

Das Energiegesetz verpflichtet die Gemeinde, erneuerbare Energieformen voranzutreiben. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde ein Energierichtplan erarbeitet, welcher bessere Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energie schaffen hilft. Abklärungen ergaben, dass sich das Industriegebiet Neuhof sowie Teile des Unterdorfes für eine Beheizung mittels einer zentralen Wärmezeugung eignen. Dies könnte

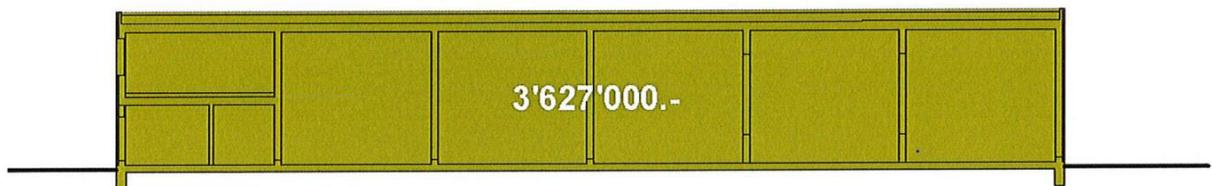
in Form einer Schnitzelfeuerungsanlage erfolgen, für deren Standort das Werkhofareal ideal wäre. Hackschnitzelbunker und Zentrale können im Untergeschoss des geplanten Werkhofes und dessen Vorplatz erstellt werden, es wären keine zusätzlichen Erschliessungen oder Landverbrauch notwendig.

Laut Umfrage ist das Potential für einen Wärmeverbund vorhanden. Unter der Voraussetzung, dass ein verlässlicher Contractor (Unternehmen, welches das Fernwärmenetz entwickelt, erstellt und betreibt) gefunden werden kann, erachtet der Gemeinderat die Bereitstellung der baulichen Infrastruktur für einen Wärmeverbund im Zusammenhang mit dem Werkhofneubau deshalb als richtig und nachhaltig, zumal es sich um eine verzinsliche Vorinvestition handelt. Mit dem Wärmeverbund könnte Kirchberg bis zu 45% der Sollziele des Richtplans Energie (Nutzung von erneuerbaren Energien, nach Vorgabe Kanton bis 2030) in einem Schritt erreichen.

2.3. Planungsergebnis

Projekt 2016

Werkhof holzbauweise, 3 Module Fahrzeughalle, Wärmeerzeugung mit Luft/Wasser Wärmepumpe. Investitionskosten: Fr. 3'627'000.00



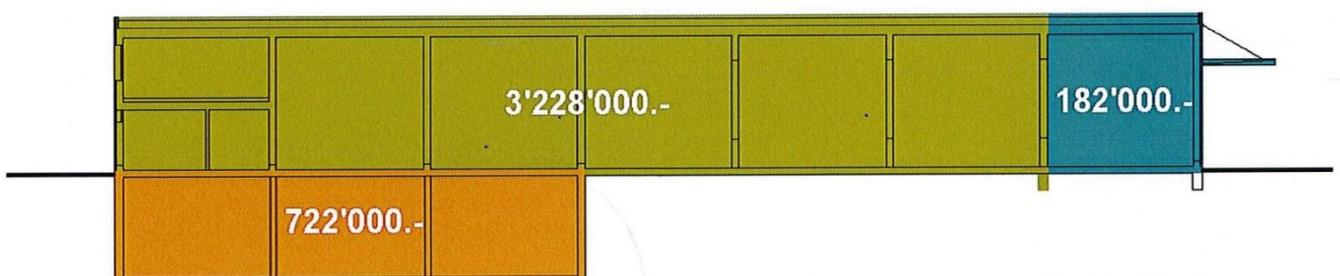
Projekt 2019 – Variante A mit baulicher Infrastruktur für eine Heizzentrale

Werkhof holzbauweise, Infrastruktur für Heizzentrale, 4 Module Fahrzeughalle mit Vordach für Geräte (erweiterter Platzbedarf gegenüber 2016), Optimierungen in der Bauweise, Wärmeerzeugung durch Anschluss an den Wärmeverbund.

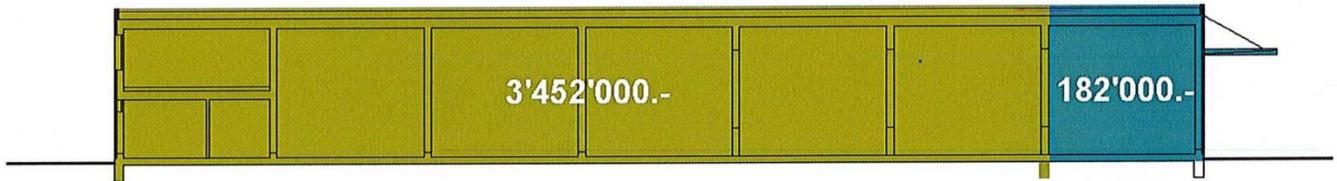
Investitionskosten: Einsparungen zufolge Optimierungen und Unterkellerung von total Fr. 400'000.00 gegenüber Projekt 2016, zusätzliche Fahrzeughalle Fr. 182'000.00 sowie bauliche Infrastruktur für Heizzentrale Fr. 722'000.00.

Investitionskosten Fr. 4'132'000.00

Die Aufwendungen für die Infrastruktur einer Heizzentrale stellen eine Vorinvestition dar und sind durch den Contractor zu verzinsen und zu amortisieren.



Projekt 2019 – Variante B ohne bauliche Infrastruktur für eine Heizzentrale
Werkhof holzbauweise, 4 Module Fahrzeughalle mit Vordach für Geräte (erweiterter Platzbedarf gegenüber 2016), Optimierungen in der Bauweise, Wärmeerzeugung mit Luft/Wasser Wärmepumpe, zusätzliche Fahrzeughalle Fr. 182'000.00
Investitionskosten Fr. 3'634'000.00



3. Bauprojekt

3.1. Nutzung / Struktur

Der Werkhof besteht aus zwei Volumen. Das Nebengebäude bildet sich aus dem Fahrzeug- und Materialunterstand. Der Hauptbau besteht aus Werkstatt, Waschraum, Fahrzeughalle und einem Trakt über zwei Geschosse, der die Nebenräume Betriebsleiterbüro, Aufenthaltsraum, Garderoben, Trocknungsraum und Toilette beinhalten. Der Hauptbau ist für die Heizzentrale des Wärmeverbunds und den Technikraum unterkellert.

3.2. Konstruktion

Das Nebengebäude und die Fahrzeughalle stehen auf einer massiven Bodenplatte, der Trakt mit den Nebenräumen, die Werkstatt und der Innenwaschplatz auf der in Stahlbeton ausgeführten Heizzentrale. Beide Gebäude sind in vorgefertigter Holzelementbauweise erstellt.

3.3. Materialisierung

Die ehrliche Materialität prägt den Bau. Die Gebäudehülle bildet eine hinterlüftete, sägerohe und unbehandelte vertikale Holzschalung. Im Innenraum ist die Konstruktion zugleich die Oberfläche. Die Bodenplatte in Monobeton, Wand und Decke in unverkleideter Holzrahmenbauweise erzeugen die Raumstimmung. Der Verzicht auf Verkleidungen und Veredelungen sorgen für eine sachgerechte Ökologie.

3.4. Flexibilität / Nachhaltigkeit

Der Baustoff Holz steht für eine ökologische und nachhaltige Bauweise. Er ist CO₂ – neutral, nachwachsend und zu 100% recycelfähig. Der Werkhof in Holzbauweise in Kombination mit einem Fernwärmeverbund mit Holzschnitzelheizung durch regionale Rohstofflieferanten ist ein klares Bekenntnis zu den aktuellen Umweltthemen.

Mit der Systemtrennung von Tragwerk, Ausbau und Haustechnik in Planung und Realisation wird der unterschiedlichen Lebens- und Nutzungsdauer von Bauelementen Rechnung getragen. Eine flexible Nutzungsentwicklung ist dadurch garantiert. Diese wird durch die Konstruktionswahl Holz unterstützt. Kleinere Um- und Ausbauten können durch den Nutzer selber vorgenommen werden.

3.5. Energiestandard

Die Gebäudehülle und der Anteil erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung erfüllen die gesetzlichen Anforderungen. Der absolute Energieverbrauch der im Dämmperimeter liegenden Räume ist durch die relativ kleine Fläche und den heutigen gesetzlichen Mindestanforderungen (sehr gute Wärmedämmung der Gebäudehülle) gering. Mit dem Anschluss an den Fernwärmeverbund wird die benötigte Wärme komplett aus erneuerbarer Energie (Holzschnitzel) erzeugt.

Deshalb wird auf das Label MINERGIE® bewusst verzichtet. Die daraus resultierende Energieeinsparung wäre sehr gering und macht sowohl ökologisch wie auch ökonomisch keinen Sinn.

3.6. Etappierbarkeit

Durch die optimale Setzung der Gebäude wird auf der Parzelle eine Landreserve freigespielt. Die Gebäude sind modular aufgebaut und dadurch einfach zu erweitern, z.B. für eine spätere Vergrößerung des Werkhofs oder einer anderen kommunalen bzw. gewerblichen Nutzung. Die Technikzentrale im Untergeschoss weist bereits eine Reservefläche für eine spätere Erweiterung aus. So wird das Projekt auch dem Bedarf von nachfolgenden Generationen gerecht.

3.7. Fazit

Mit dem neuen Werkhof erhält die Gemeinde ein funktionales, auf ihre Bedürfnisse ideal ausgerichtetes Infrastrukturgebäude. Mit seiner zurückhaltenden aber präzisen Gestaltung, der ökologischen Holzbauweise und dem ressourcenschonenden Haus-technikkonzept entspricht es einer zeitgemässen Nachhaltigkeit.

Die Dachflächen bieten zudem Möglichkeiten für Photovoltaik-Installationen. Die EnerCom Kirchberg AG prüft die Realisierung entsprechender Anlagen.

4. Kosten

Die Kosten wurden im Rahmen des Vorprojekts sorgfältig ermittelt und teilweise mit Richtofferten verifiziert. Der Gesamtaufwand (inkl. Mehrwertsteuer) präsentiert sich wie folgt:

Projektvariante A

Werkhof

| | | | | |
|-------|-----------------------|-----|-------------------|------------------|
| BKP 0 | Grundstück | Fr. | 279'000.00 | |
| BKP 1 | Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 67'500.00 | |
| BKP 2 | Gebäude | Fr. | 2'539'000.00 | |
| BKP 3 | Betriebseinrichtungen | Fr. | 171'500.00 | |
| BKP 4 | Umgebung | Fr. | 162'200.00 | |
| BKP 5 | Nebenkosten / Reserve | Fr. | <u>190'800.00</u> | Fr. 3'410'000.00 |

Bauliche Infrastruktur für Heizzentrale

| | | | | |
|--------------|-----------------------|-----|------------------|------------------------|
| BKP 0 | Grundstück | Fr. | 61'000.00 | |
| BKP 1 | Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 20'500.00 | |
| BKP 2 | Gebäude | Fr. | 598'600.00 | |
| BKP 3 | Betriebseinrichtungen | Fr. | 0.00 | |
| BKP 5 | Nebenkosten / Reserve | Fr. | <u>41'900.00</u> | Fr. <u>722'000.00</u> |
| Gesamtkosten | | | | Fr. <u>4'132'00.00</u> |

Preisbasis des Kostenvoranschlags ist November 2018. Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 15\%$. Aufgrund dieser Ausgangslage beantragt der Gemeinderat die Bewilligung eines Verpflichtungskredites für die Projektvariante A von Fr. 4'160'000.00.

Projektvariante BWerkhof

| | | | |
|--------------|-----------------------|-----|-------------------------|
| BKP 0 | Grundstück | Fr. | 340'000.00 |
| BKP 1 | Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 82'500.00 |
| BKP 2 | Gebäude | Fr. | 2'672'700.00 |
| BKP 3 | Betriebseinrichtungen | Fr. | 171'500.00 |
| BKP 4 | Umgebung | Fr. | 162'200.00 |
| BKP 5 | Nebenkosten / Reserve | Fr. | <u>205'100.00</u> |
| Gesamtkosten | | | Fr. <u>3'634'000.00</u> |

Preisbasis des Kostenvoranschlags ist November 2018. Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 15\%$. Aufgrund dieser Ausgangslage beantragt der Gemeinderat die Bewilligung eines Verpflichtungskredites für die Projektvariante B von Fr. 3'650'000.00.

5. Finanzierung

Nach Art. 58 der Gemeindeverordnung ist das beschlussfassende Organ bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht zu orientieren.

Das Neubauprojekt ist im aktuellen Finanzplan 2019 – 2023 berücksichtigt. Die Finanzierung erfolgt zulasten der Investitionsrechnungen 2019 und 2020 grundsätzlich aus eigenen Mitteln.

Die Aufwendungen für die Infrastruktur für eine Heizzentrale stellen eine Vorinvestition dar und sind durch den oder die Betreiber/in des Wärmeverbundes zu verzinsen sowie über 25 Jahre zu amortisieren.

Nach Fertigstellung sind die Neubauten in das Verwaltungsvermögen der Gemeinde zu überführen. Gemäss den seit 1. Januar 2016 geltenden Rechnungslegungsvorschriften HRM2 wird für Werkhofgebäude eine Nutzungsdauer von 40 Jahren vorgegeben. Sie sind somit jährlich mit einem Satz von 2.50% linear abzuschreiben. Die Abschreibungspflicht beginnt im Jahr der Fertigstellung der Bauten, also voraussichtlich 2020. Bei Investitionskosten von 4,132 Mio. Franken (Projektvariante A) beträgt der jährliche Abschreibungsbedarf Fr. 103'300.00, bei Investitionskosten von 3,634 Mio. Franken (Projektvariante B) Fr. 90'850.00. Dieser Abschreibungsaufwand ist in der Finanzplanung ebenfalls enthalten.

Die Betriebskosten dürften sich gemäss einer Richtwert-Tabelle des Kantons Bern jährlich auf rund 1.50% der Bruttoinvestitionen belaufen. Sie werden über die Erfolgsrechnung verbucht. Diese kalkulatorischen Betriebskosten liegen bei beiden Projektvarianten unter den aktuellen jährlichen Kosten für Miete und Betrieb des Werkhof-Provisoriums am Standort Industrie Neuhof 22.

Nach den Ergebnissen der rollenden Finanzplanung ist die Tragbarkeit des Neubauprojekts Gemeindewerkhof für beide Projektvarianten gegeben. Das Finanzhaushaltsgleichgewicht der Gemeinde ist nicht gefährdet.

6. Realisierung

Zielsetzung ist, das Neubauprojekt bei einem positiven Resultat der Urnenabstimmung in den nächsten zwei Jahren auszuführen. Der Mietvertrag für das Werkhof-Provisorium Industrie Neuhof 22 kann seit Ende 2018 durch die Eigentümerschaft jederzeit mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden.

Bis Ende 2019 sollen die Detailplanung abgeschlossen, das Baubewilligungsverfahren durchgeführt und die Submissionen für die einzelnen Arbeitsgattungen eingeleitet sein. Bezüglich Wärmeverbund sollen die aufgenommenen Gespräche mit in der Sache erfahrenen regionalen Unternehmen zielgerichtet weitergeführt und zu einem Abschluss gebracht werden.

Spatenstich und Baubeginn sind nach Neujahr 2020 geplant.

7. Gemeindebeschluss

Die Einwohnergemeinde Kirchberg, gestützt auf die vorliegenden Projektvarianten und die Botschaft des Gemeinderates,

beschliesst:

1. Dem Neubau eines Gemeindewerkhofs auf Parzelle Nr. 1012 in der Industrie Neuhof wird gemäss einer der nachstehenden Projektvarianten zugestimmt.

2. Projektvariante A: „Neubau Gemeindewerkhof Holzkonstruktion mit baulicher Infrastruktur für eine Heizzentrale“. Für die Realisierung wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 4'160'000.00 bewilligt. Betreffend Realisierung der Infrastruktur für die Heizzentrale wird Ziffer 5 hier-nach vorbehalten.
3. Projektvariante B: "Neubau Gemeindewerkhof Holzkonstruktion ohne bauliche Infrastruktur für eine Heizzentrale" Für die Realisierung wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 3'650'000.00 bewilligt.
4. Wird der Grundsatzfrage gemäss Ziffer 1 zugestimmt, entscheidet das einfache Mehr der Kennzeichnungen über die auszuführende Projektvariante gemäss Ziffern 2 oder 3.
5. Betreffend Erstellung der baulichen Infrastruktur für eine Heizzentrale gemäss Projektvariante A wird ein entsprechendes Betriebs-Contracting mit einer qualifizierten Unternehmung vorausgesetzt. Der Gemeinderat entscheidet zu gegebener Zeit über die Ausführung dieses Projektteils.
6. Die Finanzierung der durch die Urnenabstimmung bestimmten Projektvariante erfolgt zulasten der Investitionsrechnungen 2019 und 2020 und die Folgekosten zulasten der Erfolgsrechnungen der Gemeinde.
7. Die Kosten für die bauliche Infrastruktur einer Heizzentrale stellen einen Vorschuss dar und sind der Gemeinde durch den oder die Betreiber/in zurückzuerstatten.
8. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug der Beschlüsse und aller damit verbundenen notwendigen Rechtshandlungen beauftragt.

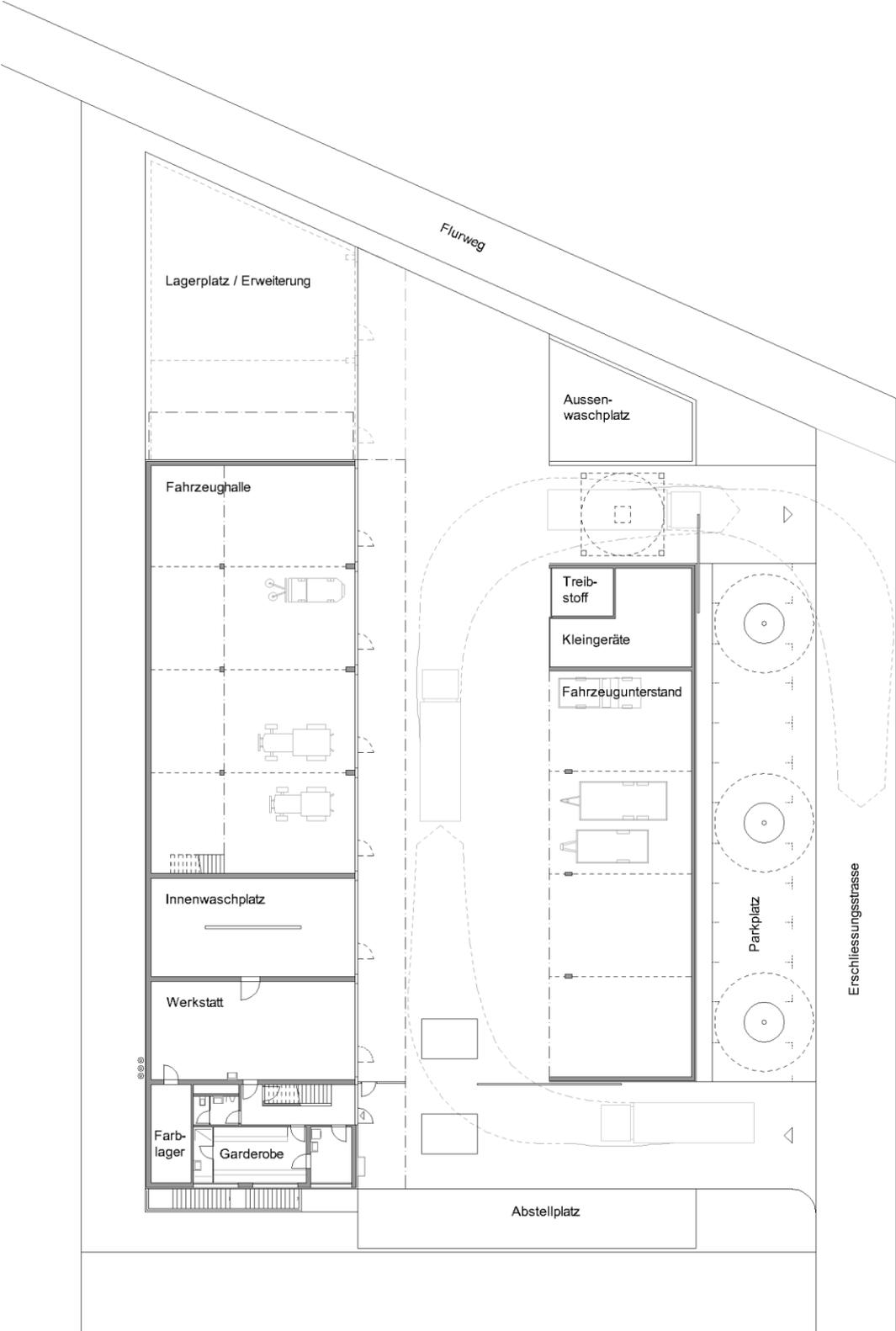
Die Projektunterlagen und Pläne zur Vorlage liegen während 30 Tagen vor der Urnenabstimmung in der Gemeindeverwaltung Kirchberg zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Zudem wird auf die im Anhang dieser Botschaft abgedruckten Pläne verwiesen.

8. Antrag des Gemeinderates

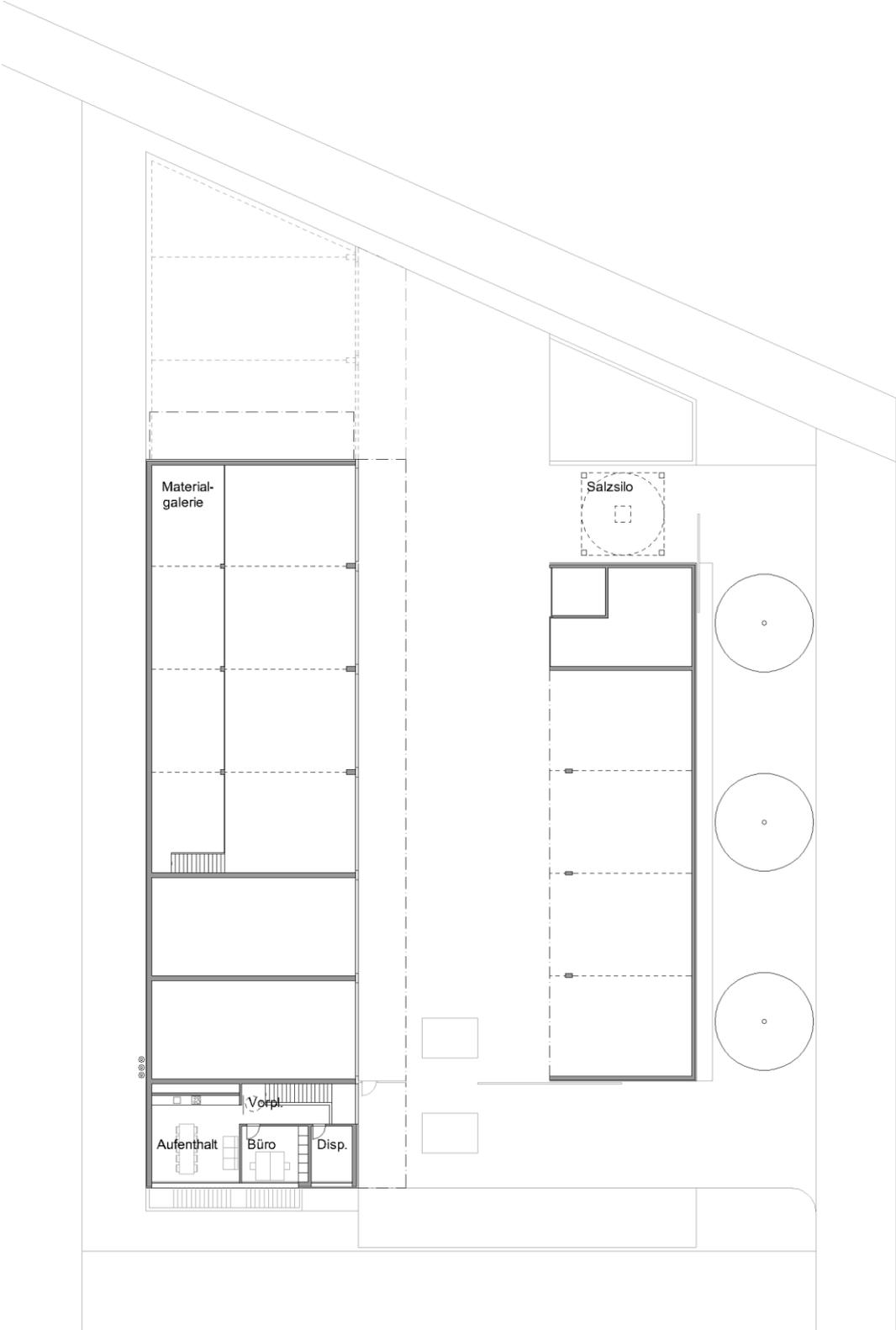
Im Einvernehmen mit allen vorberatenden Gemeindeorganen beantragen wir Ihnen, dieser Abstimmungsvorlage zuzustimmen. Im Vordergrund steht die Realisierung des erweiterten Projektes (Projektvariante A), mit dem auch wichtige Zielsetzungen des Richtplans Energie erfüllt werden können.

Kirchberg, 04. März 2019

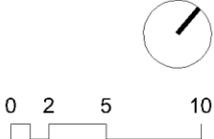
NAMENS DES GEMEINDERATES
Marianne Nyffenegger, Präsidentin
Hanspeter Keller, Gemeindeschreiber

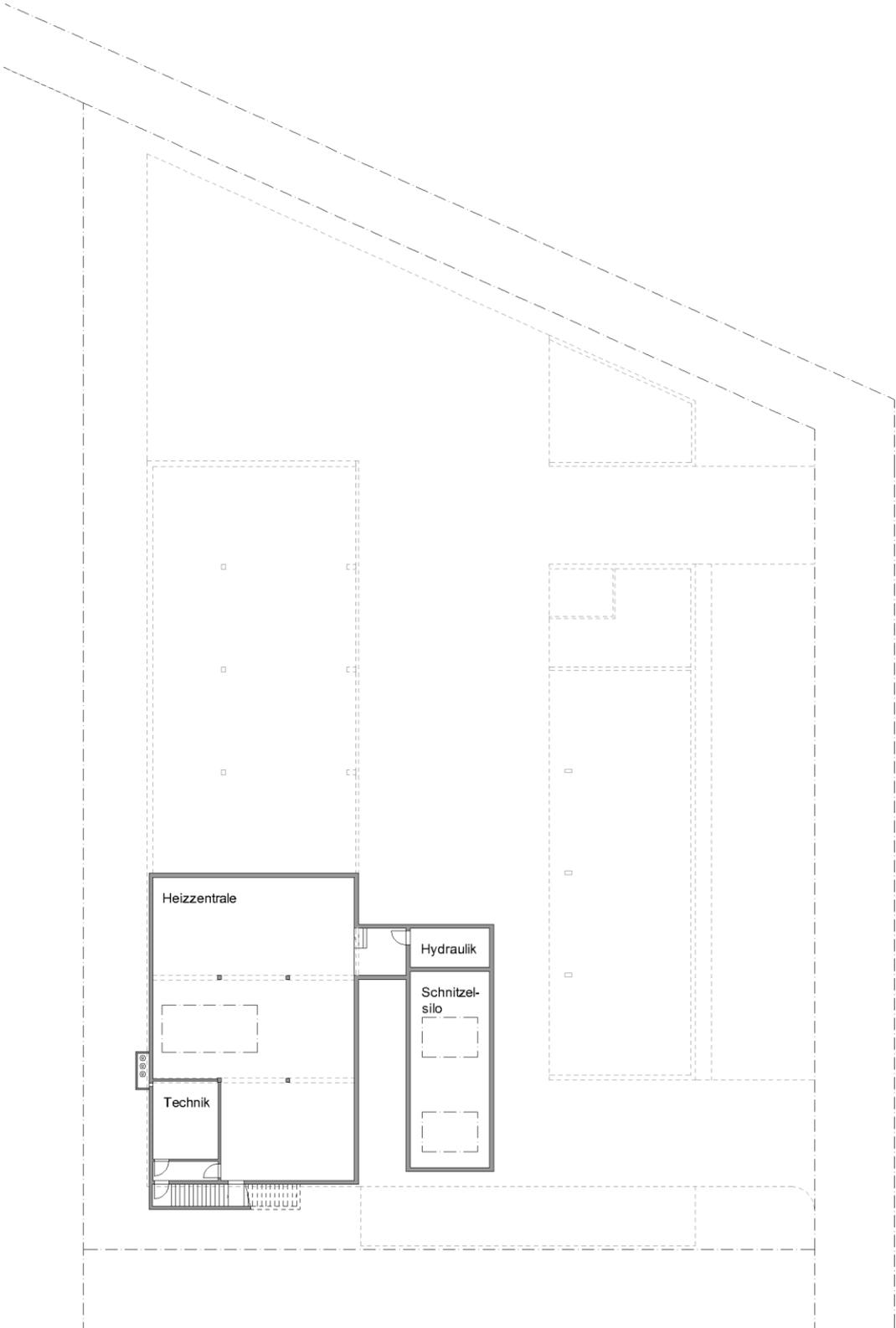


Grundriss Erdgeschoss

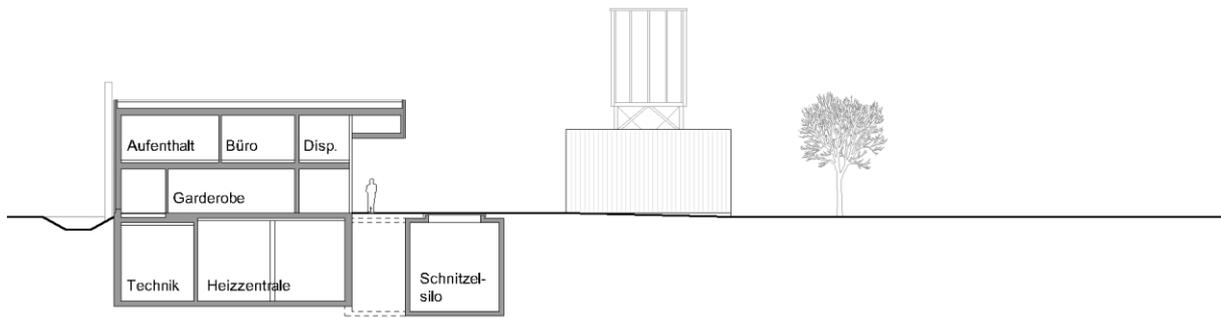


Grundriss Obergeschoss

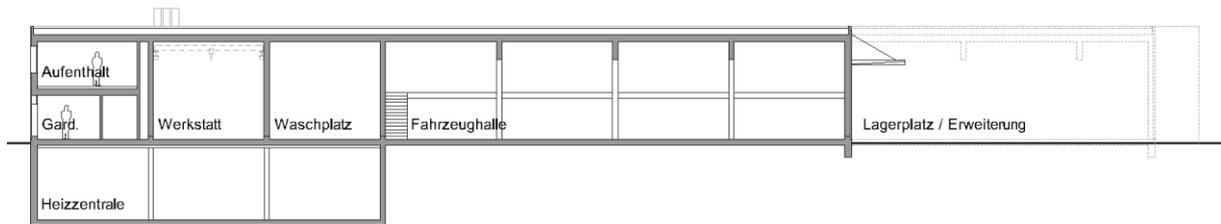




Grundriss Untergeschoss



Querschnitt 1



Längsschnitt 1

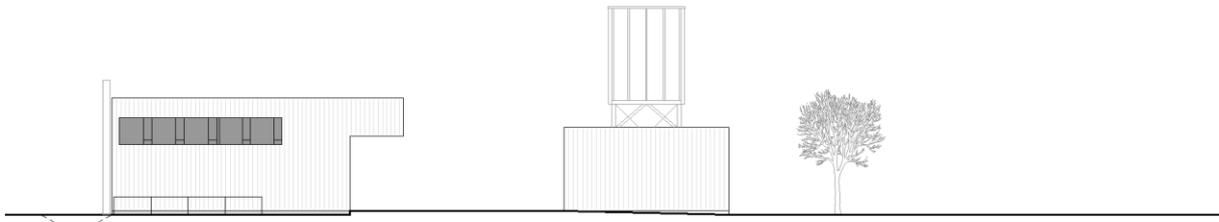


Querschnitt 2

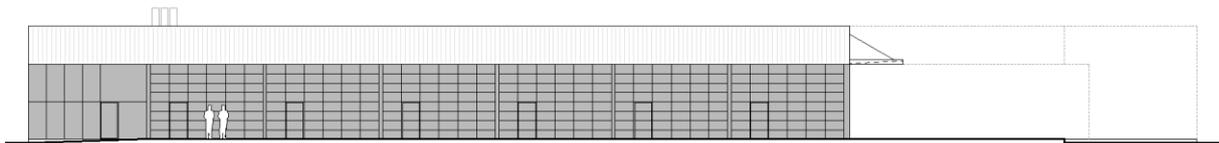


Längsschnitt 2

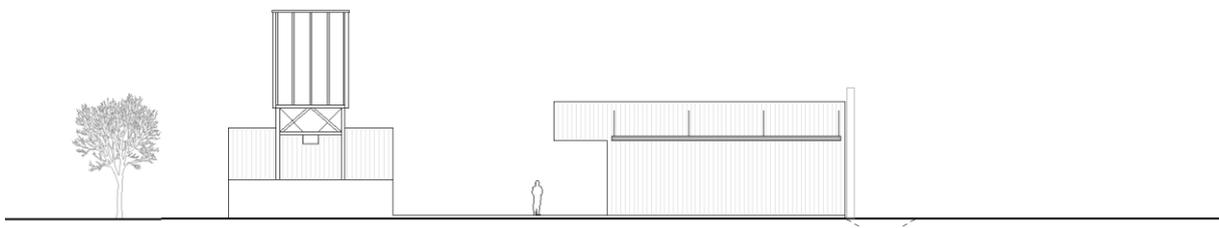




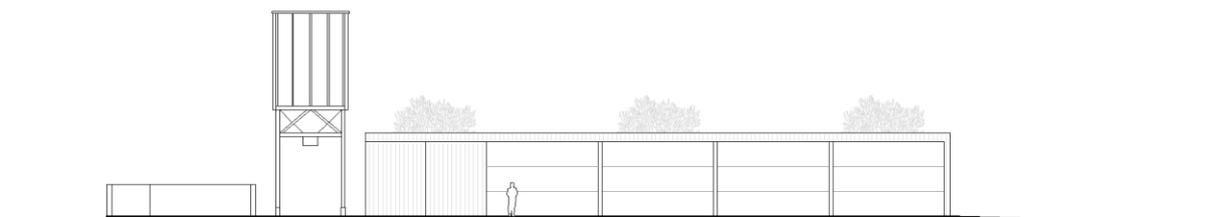
Südwesten



Südosten (Hauptgebäude)



Nordosten



Nordwesten (Nebengebäude)



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südwesten