

Egghölzliweg 18

Gebäudesanierung und Umnutzung für Fachstelle für Kinder- und Jugendfragen



Abb.1: Bauernhaus Egghölzliweg 18, Süd-Ost Ansicht

1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Das Bauernhaus am Egghölzliweg wurde 1777 erbaut und gilt als eines der wenigen weitgehend original erhaltenen Bauernhäuser vor 1800 in der Gemeinde.
- Das Gebäude ist im Bauinventar als schützenswert eingestuft. Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, das Gebäude zu erhalten und baulich zu unterhalten.
- Der Wohnteil wurde seit 1979 als Kindergarten genutzt und 1984 umfassend saniert.
- Der Ökonomieteil befindet sich in einem baulich schlechten Zustand und musste aus Sicherheitsgründen teilweise gesperrt werden.
- Die Fachstelle für Kinder- und Jugendfragen (FKJF) hat ihren aktuellen Standort an der Worbstrasse 211 und muss 2026 im Rahmen der geplanten Zentrumsüberbauung Gümligen Ost (Lischenmoos) umziehen.
- Der Bereich Hochbau + Planung hat vom Gemeinderat den Auftrag erhalten (Ziel der Legislatur 2021-2024), für die FKJF einen neuen Standort zu finden und baulich bereitzustellen.
- Das Projekt umfasst die Umsetzung der räumlichen Bedürfnisse der FKJF, die notwendige Gebäudesanierung sowie den Rückbau einiger baufälliger und nicht mehr notwendiger Anbauten.
- Die Planung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege des Kantons Bern.
- Die Umgebung ist, mit Ausnahme der ca. 1.500 m² grossen Spielfläche, nicht Teil des Projekts und steht weiterhin externen Nutzungen zur Verfügung.
- Die Projektkosten belaufen sich auf insgesamt CHF 1'465'000 (inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserven und MwSt.).
- Der Verpflichtungskredit befindet sich damit CHF 115'000 über dem im Investitionsplan eingestellten Betrag.

2 AUSGANGSLAGE

Die Fachstelle sucht seit einigen Jahren einen neuen Standort, da der aktuelle Standort an der Worbstrasse 211 im Zuge der Zentrumsentwicklung Gümligen/Lischenmoos mit neu überbaut werden soll. Bisher geprüfte Objekte scheiterten aus verschiedenen Gründen, insbesondere an der Zonenkonformität der Nutzung. Innerhalb des gemeindeeigenen Liegenschaftsbestandes ist derzeit keine Alternative absehbar.

Das Bauernhaus Egghölzliweg 18 wurde 1777 erbaut und ist weitgehend im Originalzustand erhalten. Daher wurde das Gebäude ins Bauinventar der Denkmalpflege des Kantons Bern aufgenommen und als "schützenswert" eingestuft. Schützenswerte Objekte sind grundsätzlich vom Eigentümer zu erhalten und zu unterhalten.

Aufgeschobener Unterhalt ist bei diesem Gebäude insbesondere beim Ökonomieteil erkennbar. Einzelne Räume mussten aus Sicherheitsgründen

bereits gesperrt werden.

Bedürfnisse der Nutzenden

Im Projekt werden ausschliesslich die Anforderungen und Bedürfnisse der FKJF berücksichtigt. Anforderungen und Bedürfnisse anderer Nutzer der grossflächigen Umgebung sind nicht Teil des vorliegenden Projektes. Soweit sich diese nicht gegenseitig ausschliessen, können sie in bestehenden Nebenräumen des Gebäudes oder auf dem Areal verbleiben.

Die gemeinsame Nutzung der FKJF-Räume wird in einem Betriebskonzept geregelt.

Die FKJF hat am 8. Februar 2024 das Raumprogramm definiert, das am 22. Mai 2024 um einen Zusatzraum für das Jugendprojekt LIFT erweitert wurde. Nach mehreren Abstimmungen mit der FKJF konnte festgestellt werden, dass sich das Gebäude und die Umgebung optimal für die Nutzung als Fachstelle und Jugendräume eignen. Das geforderte Raumprogramm kann problemlos im Gebäude umgesetzt werden.

Denkmalpflege

Mit dem zuständigen Bauberater der Denkmalpflege des Kantons Bern wurden die geplante Nutzung und die baulichen Eingriffe frühzeitig besprochen. Nach Einschätzung der Fachperson sind diese mit dem Gebäude verträglich und bewilligungsfähig. Der Denkmalpflege ist es besonders wichtig, dass verschiedene Eingriffe, die im Zuge der Umnutzung und Sanierung des Wohnteils in den Jahren 1979 bzw. 1984 vorgenommen wurden, zurückgebaut und sowohl in Bezug auf die Materialwahl als auch in der Umsetzung qualitativ hochwertig ausgeführt werden.

Zudem sollen verschiedene über die Nutzungszeit entstandene Anbauten, die heute nicht mehr notwendig sind, zurückgebaut werden.

Dass im Ökonomieteil ausschliesslich ein in sich geschlossener Kubus beheizt wird und nicht das ganze Volumen, wird von der Denkmalpflege ausdrücklich begrüsst. Zudem erwartet die Denkmalpflege einen eher zurückhaltenden, fachlich hochstehenden und der Einstufung des Gebäudes entsprechenden Umgang mit der Bausubstanz.

Verschiedene bauliche Details, insbesondere im Zusammenhang mit dem Minergie Standard, müssen in der weiteren Projektbearbeitung noch geklärt werden, stellen aber zum jetzigen Zeitpunkt keine substantielle Herausforderung dar.

Projektpflichtenheft

Als Grundlage für die Planungsphase wurde ein Projektpflichtenheft erstellt. Dieses wurde von der Leitung der FKJF genehmigt und unterschrieben. Das Projektpflichtenheft wurde am 28. Oktober 2024 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Angesichts des überschaubaren Investitionsvolumens und der klaren Ausgangslage wurde auf ein breites Partizipationsverfahren verzichtet.

ERNEUERUNGSKONZEPT

Rückbau

Diverse Gebäudeteile und Anbauten in einem schlechten baulichen Zustand sowie nicht mehr benötigte Einrichtungen werden zurückgebaut. Einerseits auf Aufforderung der kantonalen Denkmalpflege, um den ursprünglichen Charakter des Gebäudes wieder herzustellen, andererseits um die Sicherheit im und um das Gebäude wieder herzustellen. Vor zwei Jahren mussten Sofortmassnahmen zur Sperrung einzelner Gebäudeteile umgesetzt werden.

Sanierung Gebäudehülle

Die in den 80er-Jahren teilweise gedämmten Aussenfassaden des Wohnteils werden zurückgebaut und den heutigen energetischen Anforderungen entsprechend neu aufgebaut. Die bestehenden Fenster, ebenfalls aus den 80er-Jahren, werden durch neue Holzfenster, dreifach verglast, ersetzt.

Der flächenmässig grösste Teil der Gebäudehülle war bisher nie gedämmt und umschloss keine beheizten Räume. Das soll im Grundkonzept weiterhin so beibehalten werden. Wo notwendig, werden Ständer, Balken und Verkleidungen ersetzt.

Die Dacheindeckung, ebenfalls vermutlich in den 80er-Jahren neu gedeckt, ist zweckmässig, aber altersbedingt sind die Biberschwanzziegel mittlerweile etwas spröde. Nach Beurteilung durch den Dachdecker sollten diese, bei regelmässiger Kontrolle der Dachhaut, noch etwa 20 Jahre halten. Somit wird im Moment auf eine Neueindeckung verzichtet. Eine Gesamtdachsanierung während des Betriebs wurde bereits geprüft und ist grundsätzlich möglich. Sie wird entsprechend im Investitionsplan abgebildet.

Sanierung Wohnteil

Im ehemaligen Wohnteil, der seit Jahren durch den Kindergarten genutzt wird, werden zukünftig die Büros der FKJF untergebracht. Der Innenraum kann dank übereinstimmender Raumbedürfnisse grösstenteils belassen werden, es sind nur punktuelle Massnahmen notwendig. Die bestehende Küche wird erneuert, und eine Innentreppe sowie eine Innenwand müssen ersetzt werden. Daneben werden die inneren Oberflächen erneuert.

Ausbau Ökonomieteil

Der ehemalige Ökonomieteil (Ställe, Heubühne und Nebenräume) des Gebäudes wurde in den letzten Jahrzehnten baulich völlig vernachlässigt. Die Räume und Einbauten sind in einem sehr schlechten Zustand. Deshalb mussten auch ganze Gebäudeteile kurzfristig gesperrt werden.

Dieser Teil des Gebäudes soll den Jugendlichen zukünftig für ihre Aktivitäten zur Verfügung stehen. Ein Jugendraum mit den notwendigen Sanitäreinrichtungen wird als eigenständig beheizter und gedämmter Kubus (Raum im Raum) eingebaut. Dieses Vorgehen wird von der kantonalen Denkmalpflege ausdrücklich begrüsst.

Im Erdgeschoss, dem ehemaligen Stallbereich, wird ein knapp 50 m² grosser Raum zur freien, kreativen Nutzung durch die Jugendlichen erstellt. Ein weiterer, beheizter, ca. 23 m² grosser Raum dient als Raumpuffer für weitere Projekte, insbesondere ist das momentan vor allem das Projekt LIFT.

Energetische Sanierung

Die Zielsetzung gemäss Pflichtenheft und der damals geltenden Immobilienstrategie für beheizte Räume ist GEAK-B bzw. die Minergie-Systemlösung 1.

Die Gebäudehülle um die beheizten Gebäudeteile wird, wie oben beschrieben, komplett neu aufgebaut.

Die Wärmeerzeugung, die heute als Elektrospeicherheizung erfolgt, wird durch eine Sole/Wasser-Wärmepumpe ersetzt.

Die Lüfterneuerung soll durch eine Komfortlüftung sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang sind noch Detailabklärungen mit der Denkmalpflege ausstehend.

Der Sommerkomfort sollte mit der neu erstellten Aussenhülle im Wohnteil und den teilweise vorhandenen, nicht beheizten Raumpuffern erreicht werden. Auf eine aktive Kühlung wird verzichtet.

Elektrizität und PV-Anlage

Die bestehende Beleuchtung und die elektrische Installation werden erneuert. Die gesamte Beleuchtung erfolgt mit zeitgemässen LED-Leuchten gemäss Standardkatalog der Gemeinde.

Der Bau einer PV-Anlage wurde im Bauprojekt detailliert untersucht. Auf das bestehende Dach kann aus verschiedenen Gründen keine PV-Anlage realisiert werden (siehe Beilage "Erläuterung zum Projekt Photovoltaikanlage im Kontext der konstruktiven Situation"). Eine PV-Anlage würde eine Neueindeckung des Gebäudes erfordern, obwohl dieses noch eine Restlebenszeit von rund 20 Jahren hat.

Umgebung

Die Umgebung wird grösstenteils fremdgenutzt. Die gesamte, nicht überbaute Parzellenfläche umfasst ca. 15'000 m². Für die Jugendfachstelle wird eine Fläche von ca. 1500 m² als Spielfläche eingezäunt.

Entsorgung / ReUsing / Nachhaltigkeit

Der Rückbau und die Entsorgung geschehen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und der entsprechenden Normen und Empfehlungen, insbesondere SIA 430 und SIA 118/430.

Grundsätzlich wird alles unternommen, um funktionstüchtige Bauteile nicht zu ersetzen und weiter zu nutzen.

Auf die Beheizung des gesamten Gebäudevolumens wird verzichtet.

4

KOSTENKostenvoranschlag nach Baukostenplan (BKP)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	83'520
BKP 2	Gebäude	CHF	1'185'150
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	0
BKP 4	Umgebung	CHF	71'210
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	113'100
BKP 9	Ausstattung	CHF	12'740
	Total Baukosten (gerundet)	CHF	1'465'000

Im BKP 2 sind die gesamten Honorare von CHF 183'000 und im BKP 5 die Reserven von CHF 70'000 eingerechnet. Die Kostengenauigkeit beträgt gemäss beiliegender Kostenschätzung +/- 15%, was auf das hohe Alter der Bausubstanz zurückzuführen ist.

Die Kostengenauigkeit mit einer Abweichung von maximal +/- 10% wird mit der Ausschreibung (Phase SIA 4) erreicht.

Der Baupreisindex Hochbau Renovierung Mehrfamilienhäuser ist auf Stand April 2024 (114.2 Pt.) festgelegt und eine Mehrwertsteuer von 8.1% eingerechnet.

Verpflichtungskredit

Der Planungskredit von CHF 190'000 wurde durch den Gemeinderat am 28. Oktober 2024 in eigener Kompetenz genehmigt.

Kredit	Genehmigung	CHF (inkl. MwSt.)
Planungskredit	bewilligt durch GR am 28.10.24	190'000
Verpflichtungskredit Realisierung der baulichen Massnahmen Phasen SIA 4+5	vorliegende Botschaft	1'275'000
Total Kredite		1'465'000

Investitionsplan

Im Investitionsplan sind folgende Beträge eingestellt:

2024:	CHF	50'000
2025:	CHF	450'000
2026:	CHF	850'000
Total	CHF	1'350'000

Auf Grund vertiefter Kenntnisse über die Bausubstanz sowie der weiteren Schärfung der Nutzungsbedürfnisse muss der Investitionsplan für 2026 um CHF 115'000 erhöht werden.

5 TERMINE

Baueingabe	Juni 2025
Baubeginn	Oktober 2025
Abschluss Bauarbeiten und Bezug Fachstelle	Oktober 2026

6 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat daher, folgenden

Beschlüsse

zu fassen:

1. Für die baulichen Massnahmen im Rahmen der Gebäudesanierung Egghölzliweg 18 und der Umnutzung für die Fachstelle für Kinder- und Jugendfragen wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von **CHF 1'465'000** (inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserven und 8.1% MwSt.) bewilligt.
In diesem Verpflichtungskredit sind die bisher durch den Gemeinderat in eigener Kompetenz gesprochenen Planungskosten von CHF 190'000 enthalten.
2. Teuerungsbedingte Mehraufwendungen sowie Mehrkosten in Folge der Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes gelten als genehmigt.
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

Gümligen, 17. März 2025

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident Die Sekretärin

Jan Köbeli Corina Bühler

Beilagen:

- Projektbeschrieb
- Kosten
- Pläne
- Erläuterung zu Projekt Photovoltaikanlage im Kontext der konstruktiven Situation