

BOTSCHAFT ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

DONNERSTAG, 15. OKTOBER 2026
19.30 UHR, AULA BÄRLET



BOTSCHAFT ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

DONNERSTAG, 15. OKTOBER 2026
19.30 UHR, AULA BÄRLET

VORVERSAMMLUNGEN

Brügg for you:

Montag, 5. Oktober 2026, 18.30 Uhr,
Weberpark, Firma IMD AG,
Industriestrasse 37a, Brügg

Evangelische Volkspartei:

Es findet keine Vorversammlung statt.

Ortsvereinigung:

Donnerstag, 8. Oktober 2026, 19.00 Uhr,
Restaurant Jura

Schweizerische Volkspartei:

Dienstag, 13. Oktober 2026, 19.30 Uhr,
Saal du Pont, Hauptstrasse 5

Sozialdemokratische Partei:

Es findet keine Vorversammlung statt.
Bei Fragen können Sie sich an
info@sp-bruegg.ch wenden.



Brügg
Innovative Energiepolitik

TRAKTANDEN

1 Finanzplanung 2027–2032

Information

2 Schulraumerweiterung

Planungskredit für neuen Schulraum

3 Reglement Spezialfinanzierung

«Vorfinanzierung Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Allgemeinen Haushalt»

Beratung und Genehmigung

4 Neubau Gemeindeverwaltung an der Hauptstrasse 11 Ersatz für heutiges Gemeindehaus an der Mettgasse 1

Ausführungskredit

5 Verschiedenes

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Unterlagen zu den Traktanden 2 und 4 können auf www.bruegg.ch eingesehen werden.

Das Reglement Spezialfinanzierung «Vorfinanzierung Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Allgemeinen Haushalt» (Traktandum 3) liegt gemäss Art. 54 des Gemeindegesetzes des Kantons Bern während 30 Tagen vor der Versammlung bei der Gemeindeschreiberei öffentlich auf.

Einwohnerinnen und Einwohner, welche gemäss Stimmregister in Gemeindeangelegenheiten stimmberechtigt sind, können an der Gemeindeversammlung ihr Stimmrecht ausüben (Schweizerbürgerrecht, mündig und mindestens drei Monate in der Gemeinde angemeldet). Sollte anlässlich der Versammlung die Stimmberechtigung einer oder eines Anwesenden angezweifelt werden, gibt das aufliegende aktuelle Stimmregister Auskunft darüber. Nichtstimmberechtigte haben von den Stimmberechtigten getrennt zu sitzen.

Im Anschluss an die Versammlung sind die Anwesenden herzlich zu einem kleinen Imbiss eingeladen.

Beschwerden gegen Gemeindeversammlungsbeschlüsse sind innert 30 Tagen nach der Versammlung schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalteramt Verwaltungskreis Biel-Bienne, Schloss, 2560 Nidau, einzureichen (Art. 63ff VRPG). Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften ist sofort zu beanstanden (Art. 49a GG; Rügepflicht). Wer rechtzeitige Rügen pflichtwidrig unterlassen hat, kann gegen Beschlüsse nachträglich nicht mehr Beschwerde führen.

Das Protokoll wird gemäss den Bestimmungen im Reglement über Abstimmungen und Wahlen 30 Tage nach der Versammlung während 20 Tagen, d.h. vom 16. November bis 7. Dezember 2026, bei der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Während der Auflage kann beim Gemeinderat schriftlich Einsprache eingereicht werden. Der Gemeinderat entscheidet über allfällige Einsprachen und genehmigt sodann das Protokoll.



Finanzplanung 2027–2032

Information

Referentin: Gemeinderätin Nathalie Vitali

Ausgangslage

Seit mehreren Jahren wird anlässlich der Präsentation des Finanzplanes darauf hingewiesen, dass in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen anstehen werden, insbesondere für Sanierung und Erweiterung von Schulanlagen.

Für die Jahre 2027 bis 2032 sind im Allgemeinen Haushalt (steuerfinanziert) Investitionen von insgesamt rund CHF 39 Mio. vorgesehen. In diesem Betrag sind CHF 27 Mio. für die Schulanerweiterung sowie CHF 4 Mio. für den Neubau der Gemeindeverwaltung an der Hauptstrasse 11 enthalten.

Geplante Investitionen

	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Nettoinvestitionen						
Allg. Haushalt	7 600 000	6 400 000	9 300 000	4 900 000	1 400 000	9 500 000

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass sich der Investitionsbedarf ab 2033 deutlich reduziert und sich wieder bei rund CHF 1 Mio. pro Jahr einpendeln wird.

Die Investitionen müssen gemäss kantonalen Vorgaben linear über die jeweils vorgeschriebene Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Aufgrund der in den Jahren 2027 bis 2032 vorgesehenen Investitionen ist mit einer deutlichen Zunahme der jährlichen Abschreibungen zu rechnen.

Entwicklung Abschreibungen

	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Abschreibungen						
Allg. Haushalt	1 300 000	1 400 000	1 100 000	1 400 000	1 500 000	1 800 000

Im 2028 wird die Rechnung zum letzten Mal mit den Abschreibungen des bestehenden Verwaltungsvermögens vor Einführung des neuen Rechnungslegungsmodell (HRM2) in der Höhe von jährlich CHF 484 000.00 belastet.

Da die anstehenden Investitionen grösstenteils über Fremdmittel finanziert werden müssen, steigen gleichzeitig die jährlichen Zinsaufwendungen. Nach heutiger Einschätzung werden sich die Zinskosten – bei unveränderter Steueranlage – von rund CHF 80000 im Jahr 2026 auf etwa CHF 700000 im Jahr 2032 erhöhen. Die tatsächliche Entwicklung der Zinskosten hängt dabei wesentlich von den jeweiligen Rechnungsergebnissen, dem daraus resultierenden Finanzierungsbedarf sowie der Entwicklung des Zinsniveaus ab.

Die hohen Investitionen der kommenden Jahre führen somit zu einer nachhaltigen Mehrbelastung des Finanzhaushalts – sowohl durch die zusätzlichen Abschreibungen als auch durch die steigenden Zinskosten. Gleichzeitig gilt es, den finanziellen Handlungsspielraum der Gemeinde langfristig zu erhalten und die zusätzliche Verschuldung auf ein vertretbares Mass zu begrenzen.

Vor diesem Hintergrund erscheint die bereits seit Längerem angekündigte Steuererhöhung aus heutiger Sicht unumgänglich. Über die Steueranlage wird im Rahmen der Budgetgenehmigung an der Gemeindeversammlung im Dezember zu befinden sein. Ein Steueranlagezehntel entspricht derzeit einem Steuerertrag von rund CHF 720000.

Schulraumerweiterung

Planungskredit für neuen Schulraum

Referent: Gemeinderat Hans Flückiger

Ausgangslage

Die Schulraumplanung beschäftigt Brugg seit mehreren Jahren. Auslöser waren steigende Schülerinnen- und Schülerzahlen, der zunehmende Raumbedarf sowie der bauliche Zustand einzelner Schulgebäude, insbesondere des Schulhauses Bärlet 2. Gleichzeitig haben sich die Anforderungen an eine zeitgemässe Schule durch den Lehrplan 21, neue Unterrichtsformen und den Ausbau der Tagesbetreuung wesentlich verändert. Dadurch entstand der Handlungsbedarf, die Schulraumplanung gesamtheitlich und langfristig anzugehen – auch mit Blick auf die anstehende Bevölkerungsentwicklung im Zusammenhang mit der Planung im Bruggmoos.

Strategische Eckwerte

Bereits 2022 legte der Gemeinderat erste strategische Eckwerte fest. Er beschloss unter anderem, das Kanalschulhaus als Schulstandort langfristig aufzugeben und die 1. bis 9. Klassen stattdessen auf dem Bärlet-Areal zu konzentrieren. Ausserdem hielt er fest, dass die Schulraumerweiterung den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Rechnung tragen und mit einem qualitätssichernden Verfahren vorbereitet werden soll. Zur Begleitung der Arbeiten setzte der Gemeinderat Ende 2023 eine Spezialkommission mit Vertretungen aus Gemeinderat, Kommissionen und Verwaltung ein.

Öffentliche Mitwirkung

Besonderes Gewicht legte die Spezialkommission auf einen partizipativen Prozess. Gemeinsam mit der Pädagogischen Hochschule Bern wurden Informationsveranstaltungen und ein öffentlicher Workshop durchgeführt, an denen interessierte Einwohnerinnen und Einwohner sowie Vertretungen von Schule und Behörden ihre Erfahrungen, Bedürfnisse und Erwartungen einbringen konnten.

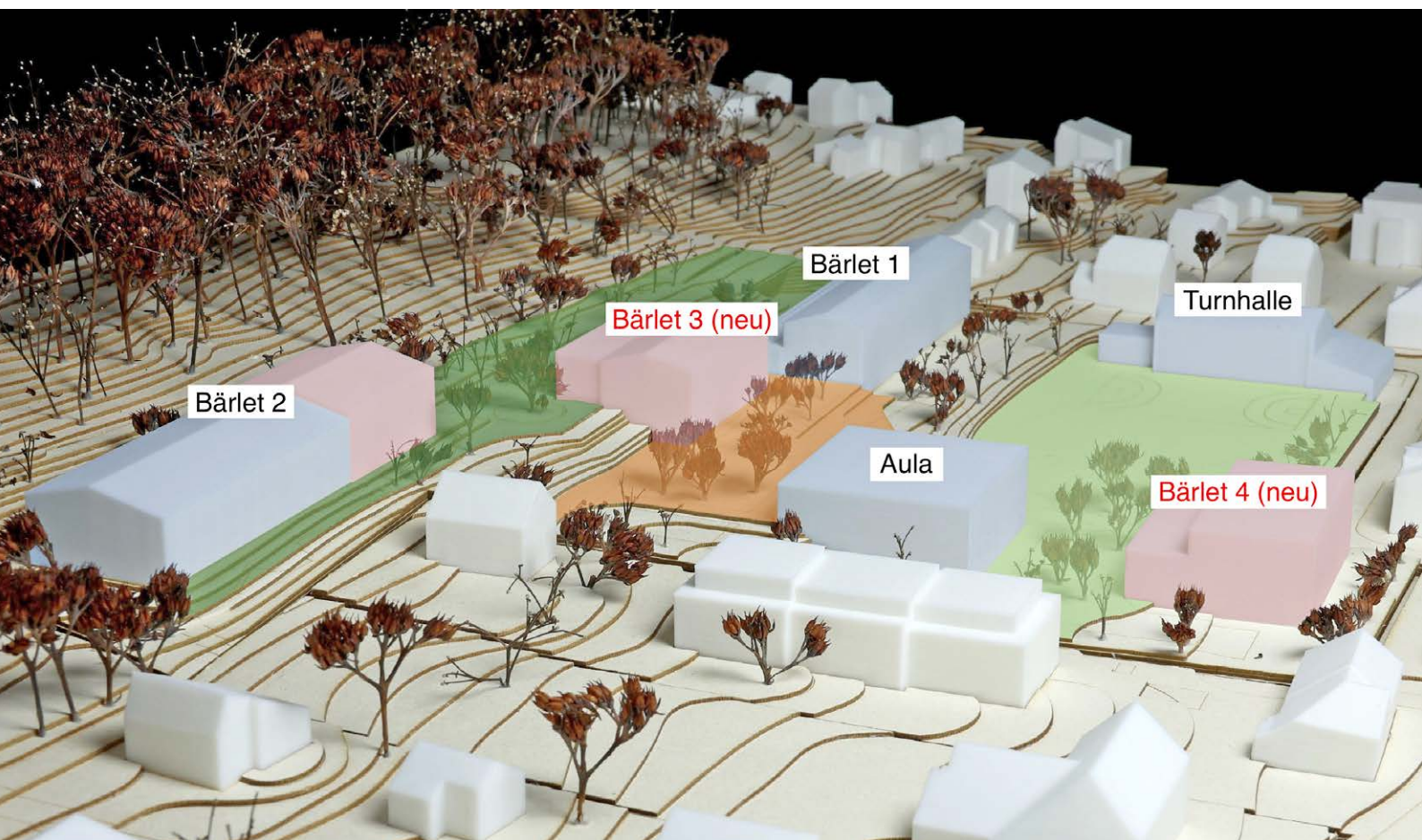
Schulraumstrategie

Die Ergebnisse der Mitwirkung flossen in die Schulraumstrategie ein, welche der Gemeinderat Ende 2024 verabschiedete. Sie bestätigte und konkretisierte die strategischen Eckpunkte. Gestützt auf die Strategie gab der Gemeinderat die Erarbeitung einer langfristigen Entwicklungsperspektive für das Schulareal Bärlet in Auftrag. Ziel war es, eine Lösung zu entwickeln, welche den ausgewiesenen Schulraumbedarf deckt und gleichzeitig den Anforderungen an Städtebau, Architektur, Pädagogik, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Realisierbarkeit gerecht wird. Als Instrument zur Erarbeitung dieser Entscheidungsgrundlage entschied sich der Gemeinderat für die Durchführung eines qualitätssichernden Gutachterverfahrens.

Qualitätssicherndes Gutachterverfahren

Ein Gutachterverfahren dient dazu, komplexe Planungsaufgaben interdisziplinär zu bearbeiten und unter Einbezug unabhängiger Fachpersonen zu beurteilen. Ziel war nicht die Ausarbeitung eines baureifen Projekts, sondern die Entwicklung eines fachlich breit abgestützten Richtprojekts als Grundlage für die weiteren Planungsschritte. Das Verfahren wurde als anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren gemäss kantonaler Bauverordnung durchgeführt.

Mit der Verfahrensleitung wurde Jürg Hänggi vom Büro Hänggi Planung + Beratung GmbH aus Bern beauftragt. In einem Einladungsverfahren setzte sich das von Heinz Brügger von der brügger architekten AG in Thun zusammengestellte Planungsteam gegen zwei Mitbewerber durch.

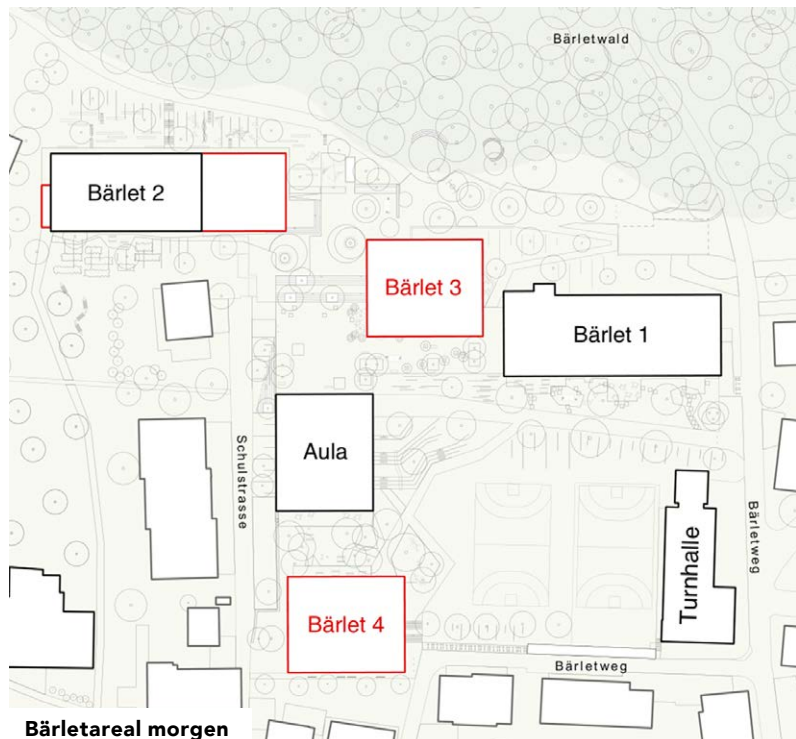
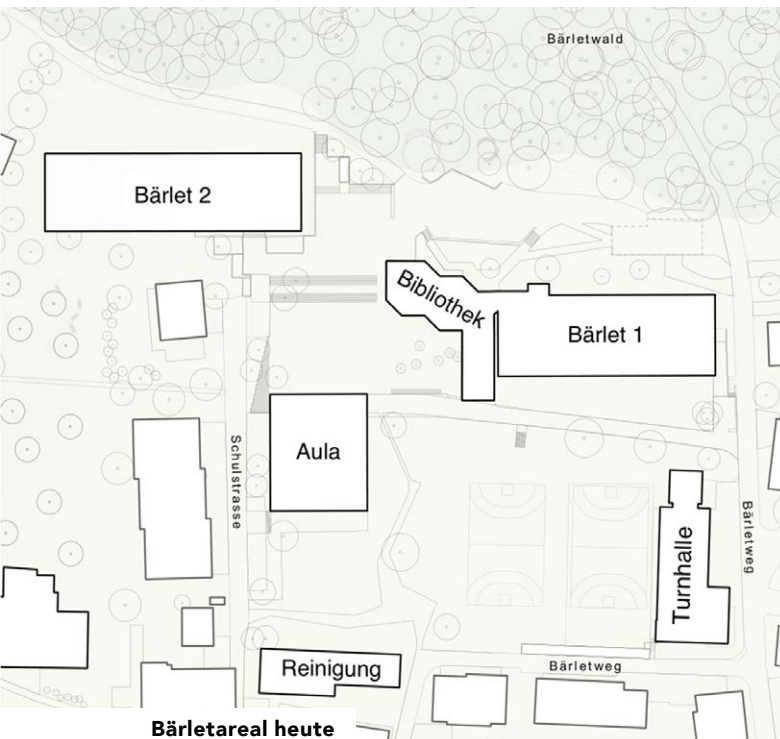


Das interdisziplinäre Team deckte die Fachbereiche Architektur, Landschaftsarchitektur, Schulraumplanung und Pädagogik ab. Begleitet wurde das Verfahren durch ein Gutachtergremium mit unabhängigen Fachpersonen sowie Vertretungen von Gemeindebehörden und -verwaltung.

Das Gutachterverfahren war dialogorientiert aufgebaut. In mehreren Workshops wurden die Ausgangslage analysiert, verschiedene Lösungsansätze entwickelt, beurteilt und schrittweise weiterbearbeitet. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse flossen jeweils unmittelbar in die weitere Projektentwicklung ein. Das Verfahren wurde im Juni 2026 abgeschlossen.

Richtprojekt «Das Dorf im Dorf»

Das Richtprojekt zeigt auf, wie der Schulstandort Bärlet weiterentwickelt werden kann. Es baut auf den Qualitäten des Areals auf und entwickelt diese gezielt weiter. Ziel ist eine Schulanlage für die Primar- und Sekundarstufe, welche den künftigen Schulraumbedarf deckt und gleichzeitig hohe Aufenthaltsqualität für Schülerinnen und Schüler, Lehrpersonen sowie die Bevölkerung bietet. Wie in einem Dorf mit verschiedenen Häusern, Plätzen und Wegen wird das Bärletareal in überschaubare Bereiche für die Schulzyklen gegliedert. Diese sind über Aussenräume, Wege und die Aula als Herzstück miteinander verbunden. Gleichzeitig bleibt die Schulanlage im Dorf – sprich: Brugg – und dem umliegenden Quartier eingebunden.



Der Kern ist eine Kombination aus der Erneuerung bestehender Gebäude und zwei Neubauten:

Bärlet 1

Das Oberstufenschulhaus bleibt als erhaltenswerter Bau bestehen. Aufgrund der bereits erfolgten Sanierung sind lediglich punktuelle Anpassungen erforderlich, damit das Gebäude den künftigen Anforderungen des Zyklus 3 (7. bis 9. Klasse) gerecht wird.

Bärlet 2

Das Primarschulhaus wird umfassend saniert, teilweise zurückgebaut und mit einem Erweiterungsbau ergänzt. Künftig werden alle Klassen des Zyklus 1 (Kindergarten bis 2. Klasse) dort unterrichtet – mit Ausnahme der vier dezentral geführten Kindergartenklassen.

Bärlet 3

Im neuen Schulhaus sind Schulräume des Zyklus 2 (3. bis 6. Klasse) untergebracht. Es umfasst zusätzlich die Bibliothek sowie einen Mehrzweckbeziehungsweise Eventraum.

Bärlet 4

Das neue Schulgebäude bietet ebenfalls Schulraum für den Zyklus 2 und enthält zudem die zusätzlich benötigten Räumlichkeiten für die Tagesschule.

Weitere Gebäude

Die heutige Bibliothek sowie die ehemalige chemische Reinigung (reno-matic) weichen den zwei neuen Schulhäusern Bärlet 3 und 4. Turnhalle und Aula bleiben unverändert.

Räumliches Konzept

Das räumliche Konzept unterstützt die pädagogischen Ziele der Schule. Die Lernumgebung fördert Zusammenarbeit, selbstständiges Lernen und vielfältige Unterrichtsformen und schafft innerhalb des jeweiligen Schulgebäudes überschaubare Einheiten mit einer klaren Zuordnung zu den einzelnen Zyklen. Mit den Neu- und Umbauten entstehen zeitgemässe und flexibel nutzbare Lern- und Arbeitsräume. Neben den Klassenzimmern werden Gruppenräume, Rückzugsbereiche und Teamarbeitsplätze geschaffen. Die einzelnen Schulhäuser sind auf die Bedürfnisse der Altersstufen abgestimmt und gewährleisten kurze Wege sowie einen effizienten Betrieb. Bibliothek, Mehrzweck- beziehungsweise Eventraum und Aula ergänzen das schulische Angebot und stehen – wie allenfalls weitere Räume – auch der Bevölkerung zur Verfügung.

Aussenräume

Ein wichtiger Bestandteil ist die Neugestaltung der Aussenräume. Die Terrassierung des Areals bleibt erhalten und wird weiterentwickelt. Es entstehen altersgerechte Spiel-, Bewegungs-, Lern- und Aufenthaltsbereiche mit direktem Bezug zu den Schulhäusern. Neue Fusswegverbindungen schaffen eine klare Erschliessung des Areals und verbessern die Orientierung sowie die Sicherheit auf den Schulwegen. Gleichzeitig bleibt das Bärletareal eng mit dem Dorf verbunden und steht ausserhalb der Unterrichtszeiten auch der Bevölkerung offen.

Etappierung

Die Realisierung erfolgt in mehreren Bauetappen. Zunächst entstehen die beiden Neubauten Bärlet 4 und Bärlet 3. Anschliessend wird das Schulhaus Bärlet 2 erweitert und umfassend saniert. Die punktuellen Anpassungen am Schulhaus Bärlet 1 sowie die Umgebungsarbeiten werden parallel beziehungsweise in weiteren Etappen ausgeführt. So kann der Schulbetrieb während der gesamten Bauzeit grundsätzlich ohne aufwendige Provisorien aufrechterhalten werden.

Weitere Unterlagen

Die Ergebnisse des qualitätssichernden Gutachterverfahrens sind an einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 21. Mai 2026 vorgestellt worden. Alle Unterlagen und Informationen zum Richtprojekt – darunter die an der Informationsveranstaltung gezeigte Präsentation sowie der Schlussbericht – sind auf der Website der Gemeinde verfügbar: www.bruegg.ch/de/schulraumplanung

Prüfung einer alternativen Projektidee

Die Ortspartei Brügg4you brachte eine alternative Projektidee ein. Diese sieht unter anderem vor, die Mehrzweckanlage Erlen im Brüggmoos zu einem Oberstufenzentrum umzubauen und auf dem ehemaligen Expo-Parkplatz eine Dreifachturnhalle zu erstellen. Der Gemeinderat hat diese Projektidee von einem unabhängigen Experten mit dem Richtprojekt aus dem Gutachterverfahren vergleichen lassen. Die fachliche Beurteilung zeigt, dass der Vorschlag von Brügg4you interessante Ansätze enthält, das Richtprojekt die Ziele der Schulraumstrategie jedoch umfassender erfüllt. Vorteile zeigen sich vor allem beim pädagogischen Raumkonzept, bei der betrieblichen Organisation sowie bei den langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten. Der Gemeinderat sieht deshalb keinen Anlass, das Gutachterverfahren zu wiederholen oder den eingeschlagenen Planungsweg grundlegend zu ändern. Die Ergebnisse der Analyse wurden Brügg4you vorgestellt.

Kosten

Für die Umsetzung des Richtprojekts aus dem Gutachterverfahren ist mit Gesamtkosten von rund CHF 27 Mio. zu rechnen. Diese Grobkostenschätzung basiert auf eingeholten Offerten und weist eine Genauigkeit von $\pm 25\%$ auf.

Planungskredit

Um das Richtprojekt zu einem baureifen Projekt weiterzuentwickeln, beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung einen Planungskredit von CHF 1,5 Mio. Der Betrag ergibt sich aus der Grobkostenschätzung. Im Zuge der weiteren Planungsschritte werden insbesondere Architektur, Haustechnik und Umgebungsgestaltung konkretisiert, die erforderlichen Fachplanungen vorgenommen, die Etappierung präzisiert und ein Kostenvoranschlag erarbeitet. Auf dieser Grundlage wird der Gemeinderat der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Dezember 2027 einen Ausführungskredit für die Realisierung der Schulraumerweiterung beantragen.

Abschreibung und Folgekosten

Die Investition in der Höhe von CHF 1,5 Mio. wird gemäss kantonalen Vorgaben über zehn Jahre linear abgeschrieben. Die jährlichen Folgekosten – bestehend aus 10% Abschreibungen und 2,5% kalkulatorischer Verzinsung des Investitionsbetrages – belaufen sich ab Fertigstellung auf rund CHF 165 000 pro Jahr (Mittelwert über einen Zeitraum von zehn Jahren).

Finanzierung und Tragbarkeit

Im Finanzplan 2027–2032 sind im Allgemeinen Haushalt (steuerfinanziert) Investitionen von insgesamt rund CHF 39 Mio. vorgesehen. Im Finanzplan berücksichtigt ist auch die Investition von CHF 1,5 Mio. für den Planungskredit sowie die daraus resultierenden Folgekosten. Nach heutiger Einschätzung muss diese Investition vollständig über Fremdmittel finanziert werden. Damit der Finanzhaushalt langfristig über den nötigen Handlungsspielraum verfügt und die zusätzliche Verschuldung auf ein vertretbares Mass begrenzt werden kann, ist die bereits seit Längerem angekündigte Steuererhöhung aus heutiger Sicht unumgänglich.

Würdigung

Mit dem Richtprojekt liegt eine tragfähige Grundlage für die Weiterentwicklung des Schulstandorts Bärlet vor. Es setzt die Ziele der Schulraumstrategie um und schafft die Voraussetzungen, um den zukünftigen Schulraumbedarf langfristig und nachhaltig zu decken. Das Richtprojekt verbindet den Erhalt und die Weiterentwicklung des Gebäudebestands mit gezielten Neubauten und stärkt das Bärlet-Areal als zusammenhängenden Schulstandort. Gleichzeitig entstehen zeitgemässe Räume für Schule und Tagesbetreuung sowie attraktive Aussenräume, die auch der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Mit dem Abschluss des Gutachterverfahrens und den ergänzenden Abklärungen liegen die notwendigen Entscheidungsgrundlagen vor, um die Planung zu vertiefen und im Rahmen des beantragten Planungskredits ein baureifes Projekt zu erarbeiten.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt, dem Planungskredit von CHF 1,5 Mio. für die Ausarbeitung eines baureifen Projekts für die Schulraumerweiterung auf dem Bärletareal zuzustimmen.

Reglement Spezialfinanzierung «Vorfinanzierung Liegenschaften des Verwal- tungsvermögens im Allgemeinen Haushalt»

Beratung und Genehmigung

Referentin: Gemeinderätin Nathalie Vitali

Ausgangslage

Mit der Einführung der Spezialfinanzierung «Vorfinanzierung Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Allgemeinen Haushalt» soll die Bereitstellung von Mitteln für die Finanzierung von zukünftigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sowie von Abschreibungen im Bereich der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Allgemeinen Haushalt (steuerfinanziert) sichergestellt werden. Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens erfüllen wichtige öffentliche Aufgaben und weisen teilweise erheblichen Investitions- und Unterhaltsbedarf auf. Nebst der vorsorglichen Mittelreservierung kann mit dieser Spezialfinanzierung der Aufwand der Erfolgsrechnung geglättet werden.

Die kantonalen Vorschriften ermöglichen die Bildung dieser Vorfinanzierung. Voraussetzung dafür ist jedoch eine entsprechende Reglementsgrundlage, die von den Stimmberechtigten zu beschliessen ist.

Das vorliegende Reglement schafft die erforderliche Grundlage für die Bildung, Äufnung und Verwendung der Spezialfinanzierung.

Wesentliche Punkte des Reglementes:

- Einlagen in die Spezialfinanzierung richten sich nach den Möglichkeiten des Finanzhaushalts der Gemeinde Brugg.
Das finanzkompetente Organ gemäss Gemeindeordnung beschliesst die jährliche Einlage mittels Budget- und/oder Nachkredit.
- Der Spezialfinanzierung können auf Beschluss des finanzkompetenten Organs Beiträge für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sowie für die jährlichen ordentlichen Abschreibungen entnommen werden, soweit der Bestand dafür ausreicht.

Damit – je nach Rechnungsergebnis – bereits im 2026 eine Einlage in die Spezialfinanzierung vorgenommen werden kann, wird beantragt, das Reglement rückwirkend auf 1. Januar 2026 in Kraft zu setzen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt, das Reglement für die Spezialfinanzierung «Vorfinanzierung Liegenschaften des Verwaltungsvermögens im Allgemeinen Haushalt» wie vorliegend mit Inkraftsetzung per 1. Januar 2026 zu genehmigen.

Neubau Gemeindeverwaltung an der Hauptstrasse 11 – Ersatz für heutiges Gemeindehaus an der Mettgasse 1

Ausführungskredit

Referent: Gemeinderat Hans Flückiger

Ausgangslage

Immobilienstrategie

Die Gemeinde ist Eigentümerin verschiedener Liegenschaften. Einige davon werden für öffentliche Aufgaben genutzt, andere sind vermietet oder wurden aus strategischen Gründen erworben. Um alle zielgerichtet bewirtschaften zu können, hat der Gemeinderat im Jahr 2023 eine Liegenschaftsstrategie erarbeitet. Diese sah unter anderem vor, die Gemeindeverwaltung langfristig in die gemeindeeigene Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 2 – das ehemalige UBS-Gebäude – zu verlegen. Die aktuell dort eingemietete Kita sollte nach Abschluss der Schulraumerweiterung ins heutige Kanalschulhaus zügeln. Der Umzug der Verwaltung war entsprechend erst für die 2030er-Jahre vorgesehen.

Sanierungsbedarf

Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen teilweise verändert. Einige Sanierungsarbeiten am Gemeindehaus an der Mettgasse 1 müssen früher als ursprünglich geplant ausgeführt werden. Ein im Jahr 2025 erstellter Gebäudeenergieausweis beurteilt die Gebäudehülle sowie die Gesamtenergieeffizienz mit der niedrigsten Kategorie G. Ausserdem darf die bestehende Elektroheizung gemäss den gesetzlichen Vorgaben nur noch bis Ende 2031 betrieben werden. Weitere Gebäudeteile wie Lift, Beleuchtung, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen haben ebenfalls das Ende ihrer Lebensdauer erreicht.

Überbauung an der Hauptstrasse

Gleichzeitig haben sich an der Hauptstrasse 11 – dort wo sich früher das «Wullelädeli» befand und heute noch das «Grogg-Haus» steht – neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Das Berner Immobilien- und Projektentwicklungsunternehmen

NOOVAS AG erwirbt das Areal im Baurecht von der Gemeinde und plant eine Überbauung mit einem Gesundheitszentrum und Pflegewohnungen. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, die Gemeindeverwaltung in einem Neubau an diesem Standort unterzubringen.

Das heutige Gemeindehaus

Das frühere Schulhaus an der Mettgasse 1 wurde 1830 erbaut und wird seit 1930 als Gemeindehaus genutzt. Heute sind darin die Gemeindeschreiberei, die Finanzverwaltung, die AHV-Zweigstelle sowie die Bauverwaltung untergebracht. Das im kantonalen Bauinventar als schützenswert geführte Gebäude wurde zuletzt 1987/88 umfassend saniert.

Prüfung der Varianten

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat seine Liegenschaftsstrategie überprüft und den künftigen Standort der Gemeindeverwaltung neu beurteilt. Er hat drei Varianten ausarbeiten lassen und nach einheitlichen Kriterien verglichen. Berücksichtigt wurden unter anderem die Investitions- und Betriebskosten, die Funktionalität für den Verwaltungsbetrieb, die Energieeffizienz, die Barrierefreiheit, die baulichen Risiken sowie die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Sanierung des Gemeindehauses an der Mettgasse 1

Die Gemeindeverwaltung bleibt langfristig am heutigen Standort. Das Gemeindehaus wird teilweise saniert, wobei die Raumstruktur erhalten bleibt. Die Kosten für die notwendigsten baulichen und technischen Massnahmen – Ersatz von Heizung, Lift, Elektroanlagen, Fenster und Beleuchtung sowie «Facelifting» – belaufen sich gemäss Grobkostenschätzung auf rund CHF 1,1 Mio. Eine umfassende Sanierung mit Eingriffen in die Gebäudestruktur würde ähnlich viel kosten wie ein Neubau (4 Millionen Franken). Während des Umbaus wäre der Verwaltungsbetrieb nur mit einer teilweisen Auslagerung möglich.

Umbau der Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 2

Diese Variante entspricht der ursprünglichen Liegenschaftsstrategie. Vorgesehen wäre ein Umbau der gemeindeeigenen Liegenschaft

gemäss den Anforderungen der Gemeindeverwaltung. Die entsprechenden Investitionskosten werden auf rund CHF 3,9 Mio. geschätzt. Ein Bezug wäre frühestens zwischen 2034 und 2036 möglich. Bis dahin müssten am heutigen Gemeindehaus die allerdringendsten Sanierungsmassnahmen, insbesondere der Ersatz der Elektroheizung, dennoch ausgeführt werden (Mindestaufwand: CHF 560'000).

Neubau an der Hauptstrasse 11

Das neue Verwaltungsgebäude wird im Rahmen der geplanten Arealentwicklung erstellt und auf die Bedürfnisse der Gemeinde zugeschnitten. Für den Neubau ist mit Investitionskosten von CHF 4 Mio. zu rechnen. Ein Bezug der Räumlichkeiten wäre voraussichtlich 2029 möglich. Das bedeutet, dass die Gemeindeverwaltung den neuen Standort noch vor Ablauf der gesetzlichen Frist für den Heizungsersatz im Gemeindehaus beziehen könnte.

Kriterium	Sanierung Mettgasse 1	Umbau Bahnhofstrasse 2	Neubau Hauptstrasse 11
Investitionskosten	CHF 1,1 Mio. (notwendige Sanierungen) ~ 4 Millionen Franken (umfassende Sanierung)	CHF 3,9 Mio.	CHF 4 Mio.
Jährliche Folgekosten (Abschreibungen, kalkulatorische Verzinsung) im 10-Jahresschnitt	CHF 56'000 (notwendige Sanierungen) CHF 204'000 (umfassende Sanierung)	CHF 199'000	CHF 204'000
Jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten	CHF 75'000	CHF 73'000	CHF 56'000
Funktionalität	Bestehende Raumstruktur bleibt weitgehend erhalten.	Optimierungen sind möglich, aber durch Gebäudestruktur begrenzt.	Der Neubau kann auf die Bedürfnisse ausgerichtet werden.
Flexibilität	Anpassungen sind nur beschränkt möglich.	Die Nutzung kann angepasst werden, bleibt aber an den Bestand gebunden.	Hohe Flexibilität für künftige Entwicklungen und Anforderungen.
Energieeffizienz und Barrierefreiheit	Können durch eine umfassende Sanierung verbessert werden.	Können im Rahmen des Umbaus verbessert werden.	Werden nach heutigen Standards umgesetzt.
Realisierungszeitpunkt	Ab sofort möglich.	2034–2036	2029



Visualisierung der Überbauung mit dem Neubau für die Gemeindeverwaltung im Vordergrund (Bild: NOOVAS AG)

Variantenentscheid

Der Gemeinderat hat die drei Varianten anhand der betrieblichen, baulichen und wirtschaftlichen Anforderungen beurteilt und schlägt mehrheitlich einen Neubau an der Hauptstrasse 11 vor. Bei einer umfassenden Sanierung des heutigen Gemeindehauses liegen die Investitionskosten aller drei Varianten in einer vergleichbaren Grössenordnung. Unterschiede zeigen sich jedoch bei den anderen Kriterien. So kann ein Neubau konsequent auf die Bedürfnisse ausgerichtet werden. Arbeitsplätze können funktional angeordnet, Abläufe optimiert und Räumlichkeiten flexibel gestaltet werden. Im Unterschied zu den beiden anderen Varianten bestehen keine Einschränkungen durch eine bestehende Gebäudestruktur. Der Neubau erfüllt die heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit und weist von allen drei Varianten die tiefsten Kosten für Betrieb und Unterhalt auf. Ausserdem ist er zeitnah realisierbar. Beim späteren Umzug an die Bahnhofstrasse 2 wären bis dahin trotzdem noch Sanierungsarbeiten am heutigen Gemeindehaus erforderlich.

Bauprojekt

Lage

Das Grundstück an der Hauptstrasse 11 ist eine der letzten noch bebaubaren Parzellen im Dorfzentrum. Der Standort ist mit der Bushaltestelle «Möschler» und dem Bahnhof sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und sowohl für die Bevölkerung als auch für Mitarbeitende bequem erreichbar. Durch den Neubau entsteht ein zentral gelegener Verwaltungsstandort und das Potenzial des Areals wird optimal genutzt. Die Anordnung der Gebäude fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und stärkt den Charakter des Dorfzentrums.

Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle wird im Baurecht an den Investor abgegeben, wobei vorab ein Teil für die Gemeinde abparzelliert wird. Der Investor realisiert die komplette Überbauung gemäss Gesamtkonzept, das neue Verwaltungsgebäude geht nach der Fertigstellung ins Eigentum der Gemeinde über.

TRAKTANDUM 4



Grundriss Erdgeschoss (Neubau Gemeindeverwaltung gelb). Bild: NOOVAS AG

Gebäude

Das Gemeindehaus ist ein eigenständiges, dreigeschossiges Gebäude mit separatem Haupteingang. Im Erdgeschoss befinden sich der Empfang und die Schalterbereiche der Gemeindeschreiberei als zentrale Anlaufstelle für die Bevölkerung. Im 1. Obergeschoss finden Aufenthaltsbereiche, Sitzungszimmer sowie einzelne Büros Platz, im 2. Obergeschoss die Finanzverwaltung, die AHV-Zweigstelle sowie die Bauverwaltung. Die Grundrisse sind so gestaltet, dass sie kurze Wege und eine effiziente Nutzung ermöglichen. Sitzungszimmer werden bereits heute abteilungsübergreifend genutzt. Im Neubau wird die gemeinsame Nutzung von Räumen und Einrichtungen verstärkt. Dadurch entstehen zusätzliche Synergien und der Flächenbedarf kann reduziert werden. Das Verwaltungsgebäude wird hindernisfrei erschlossen und nach den heutigen Anforderungen an die Energieeffizienz gebaut. Eine kompakte Bauweise und moderne Gebäudetechnik ermöglichen einen wirtschaftlichen

Betrieb. Zum Projekt gehören auch die Umgebungsgestaltung und die notwendigen Erschliessungsarbeiten. Die Aussenräume werden auf dem gesamten Areal funktional gestaltet und in das bestehende Umfeld eingebunden. Grünanlagen fördern die Biodiversität und Bäume spenden Schatten.

Kosten

Zur Realisierung des Projekts beantragt der Gemeinderat einen Ausführungskredit von CHF 4 Mio. Der Kredit umfasst sämtliche Kosten für die Planung und den Bau des Gebäudes, die Umgebungsgestaltung und Erschliessung sowie weitere projektbezogene Nebenkosten und eine Reserve. Das Mobiliar ist nicht enthalten und wird teilweise übernommen. Die Kosten basieren auf dem mit der NOOVAS erarbeiteten Bauprojekt und weist eine Genauigkeit von ± 10 Prozent auf.

Kostenzusammenstellung (in CHF)

Vorbereitungsarbeiten inkl. Abbruch und Altlasten	240 000
Gebäude inkl. Honorare und Lärmschutz	3 050 000
Umgebung	105 000
Baunebenkosten inkl. Treuhand, Planung und Vorleistungen	305 000
Ausstattung und Signaletik	100 000
Reserve	200 000
Gesamtkosten	4 000 000

Finanzierung und Tragbarkeit

Die Investition in der Höhe von CHF 4 Mio. wird gemäss kantonalen Vorgaben über 33 Jahre linear abgeschrieben. Die jährlichen Folgekosten – bestehend aus 3% Abschreibungen, 2,5% kalkulatorischer Verzinsung, 0,7% Betriebskosten und 0,7% Instandhaltungskosten des Investitionsbetrages – belaufen sich ab Fertigstellung auf rund CHF 260 000 pro Jahr (Mittelwert über einen Zeitraum von 10 Jahren).

Im Finanzplan 2027–2032 sind im Allgemeinen Haushalt (steuerfinanziert) Investitionen von insgesamt rund CHF 39 Mio. vorgesehen. Im Finanzplan berücksichtigt sind auch die Investition von CHF 4 Mio. für den Neubau der Gemeindeverwaltung an der Hauptstrasse 11 sowie die daraus resultierenden Folgekosten. Nach heutiger Einschätzung muss diese Investition vollständig über Fremdmittel finanziert werden. Damit der Finanzhaushalt langfristig über den nötigen Handlungsspielraum verfügt und die zusätzliche Verschuldung auf ein vertretbares Mass begrenzt werden kann, ist die bereits seit Längerem angekündigte Steuererhöhung aus heutiger Sicht unumgänglich.

Bestehende Liegenschaften

Der Neubau eröffnet auch neue Perspektiven für die beiden anderen Liegenschaften. Diese können unabhängig vom Verwaltungsstandort weiterentwickelt werden:

Mettgasse 1

Durch den Umzug der Gemeindeverwaltung erübrigt sich die Anpassung des heutigen Gemeindehauses an die Anforderungen eines modernen Verwaltungsbetriebs. Der Gemeinderat kann dessen künftige Nutzung ohne zeitlichen Druck prüfen. Bestehende Studien zeigen etwa ein Potenzial für Alterswohnungen, Hotelzimmer oder eine gemischte Nutzung auf. Ein Verkauf der Liegenschaft würde Einnahmen generieren, die den Neubau langfristig mitfinanzieren würden.

Bahnhofstrasse 2

Über die künftige Nutzung der gemeindeeigenen Liegenschaft wird der Gemeinderat nach Abschluss der Schulraumerweiterung entscheiden.

Würdigung

Der bauliche Zustand des heutigen Gemeindehauses und der damit verbundene Handlungs- und Investitionsbedarf sowie die Entwicklungsmöglichkeiten an der Hauptstrasse 11 haben den Gemeinderat veranlasst, seine Liegenschaftsstrategie zu überprüfen und den künftigen Standort der Gemeindeverwaltung neu zu beurteilen. Nach Prüfung und Vergleich der drei Varianten hat er sich mehrheitlich für einen Neubau an der Hauptstrasse 11 entschieden. Damit möchte er die Gelegenheit nutzen, die sich jetzt im Zuge der Arealentwicklung bietet. Der Neubau schafft einen modernen, barrierefreien und energieeffizienten Verwaltungsstandort und eröffnet gleichzeitig neue Entwicklungsperspektiven für die beiden anderen Liegenschaften. Aus Sicht des Gemeinderats ist der beantragte Ausführungskredit eine sinnvolle Investition in die Gemeindeinfrastruktur.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt, dem Ausführungskredit von CHF 4 Mio. für den Neubau der Gemeindeverwaltung an der Hauptstrasse 11 zuzustimmen.

Verschiedenes

www.bruegg.ch

