

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 2. Sitzung vom 30. April 2026

Traktanden Nr. 5
Registratur Nr. 30.4.57
Axioma Nr. 9059

Ostermundigen, 12. März 2026 / MulPet



Kindlerhaus, Variel-Pavillon und Gesamtarealbetrachtung; Projektierungskredite; Genehmigung

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

Die Gemeinde Ostermundigen ist seit 2021 Eigentümerin der denkmalgeschützten Liegenschaft an der Mitteldorfstrasse 14, dem **Kindlerhaus**. Das Gebäude ist in schlechtem Zustand, teilweise baufällig und muss dringend saniert werden. Im Wohntrakt und Teilen der Umgebung geniesst die vormalige Eigentümerin ein lebenslanges Wohnrecht. Gestützt auf eine Zustandsanalyse und Bestandesaufnahmen wurde im Rahmen einer umfassenden Machbarkeitsstudie ein Nutzungskonzept erarbeitet, siehe Beilage 1.

Das Konzept sieht vor, das Dachgeschoss zu einem Gemeindesaal mit Bühne umzunutzen und im Erd- und Obergeschoss Räume für die Generationen- und Quartierarbeit, die Musikschule, für Vereine und den Treffpunkt Mundige vorzusehen. Dadurch können die durch den Abbruch des Tell-Liegenschaft wegfallenden Räume zu einem grossen Teil ersetzt werden.

- Die Kosten für die **Umnutzung und Sanierung des Kindlerhaus** liegen gestützt auf die Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie bei rund CHF 12'420'000.00. Für die Konkretisierung des Vorhabens wird ein Projektierungskredit von **CHF 1'510'000.00** benötigt (Antragspunkt 1). Stimmt der GGR diesem Kredit zu, werden das Bauprojekt und der detaillierte Kostenvoranschlag erarbeitet, so dass dem GGR und danach der Stimmbewölkerung im Herbst 2028 der Ausführungskredit zur Genehmigung vorgelegt werden kann. Baubeginn ist im Frühjahr 2029 geplant, die Inbetriebnahme ab Herbst 2030 vorgesehen.

Die Gemeinde ist auch Eigentümerin des denkmalgeschützten **Variel-Pavillons**, welcher bis 2022 der Schulanlage Mösli u.a. als Kindergarten diente. Er wurde im Rahmen der Gesamtplanung Mösli demontiert und ist seither zwischengelagert. Die Gemeinde ist gemäss Bauwilligungsaufgabe verpflichtet, den Pavillon wieder aufzubauen. Da das Raumpotential des Kindlerhaus nicht ausreicht, um alle beim Abbruch der Tell-Liegenschaft wegfallenden Nutzungen aufzunehmen, kann mit dem Wiederaufbau des Pavillons im Umfeld des Kindlerhaus eine passende Ergänzung des Raumangebots geschaffen werden.

- Die Kosten für den Wiederaufbau des **Variel-Pavillons** werden gestützt auf die Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie auf CHF 2'090'000.00 geschätzt. Für die Konkreti-

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

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

sierung des Vorhabens wird ein Projektierungskredit von **CHF 255'000.00** benötigt (Antragspunkt 2). Stimmt der GGR dem Kredit zu, werden das Bau- und Ausführungsprojekt erarbeitet und zusammen mit dem Ausführungskredit dem GGR im Frühsommer 2027 zur Genehmigung vorgelegt. So kann sichergestellt werden, dass beim Abbruch der Tell-Liegenschaft – voraussichtlich anfangs 2029 – mit dem sanierten Variel-Pavillon ein erstes Ersatzangebot für die wegfallenden Räume bereitsteht.

Dank dem Kindlerhaus und dem Variel-Pavillon eröffnet sich für die Gemeinde die Möglichkeit, zusammen mit den umliegenden (halb-) öffentlichen Liegenschaften zwischen Seepark und Bernstrasse sowie Obere Zollgasse und Mitteldorfstrasse ein für die Allgemeinheit gut zugängliches und attraktives Areal als **Dorfzentrum** zu schaffen – etwas, das heute in Ostermundigen fehlt.

Dazu wurde im Rahmen einer **Gesamtarealbetrachtung** eine Perimeterstudie bezüglich der Durchlässigkeit und Zugänglichkeit sowie der Begrünung und Aussenraumgestaltung durchgeführt. Die Analyse zeigt, dass punktuelle Anpassungen im Bereich der Verbindungswege und Umgebungsgestaltung die teilweise unbefriedigende Situation verbessern können. Neben attraktiveren Wegverbindungen kann mit Entsiegelungen und zusätzlichen Bäumen so auch ein Beitrag zur Minderung der Hitzeproblematik geleistet werden.

→ Die Kosten für Massnahmen im Bereich der Umgebungsgestaltung im Rahmen einer **Gesamtarealbetrachtung** werden gestützt auf eine erste Machbarkeitsstudie auf rund CHF 690'000.00 geschätzt. Für die Durchführung eines partizipativen Prozesses mit allen Stakeholdern und der Konkretisierung des Vorhabens wird ein Projektierungskredit von **CHF 95'000.00** benötigt (Antragspunkt 3). Stimmt der GGR dem Kredit zu, werden der partizipative Prozess gestartet, die Massnahmen konsolidiert und das Bau- und Ausführungsprojekt erarbeitet. Der Ausführungskredit wird dem GGR voraussichtlich im Frühjahr 2027 zur Genehmigung vorgelegt.

1.2. Antrag

Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen sowie Artikel 56 Absatz b der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

Beschluss zu fassen

1. Für die Sanierung und Umnutzung des Kindlerhaus wird ein Projektierungskredit von CHF 1'510'000.00 genehmigt.
2. Für den Wiederaufbau des Variel-Pavillons und die Anpassungen im Bereich des Seeparks wird ein Projektierungskredit von CHF 255'000.00 genehmigt.
3. Für die Gesamtarealbetrachtung wird ein Projektierungskredit von CHF 95'000.00 genehmigt.
4. Der Beschlusspunkt 1 unterliegt gemäss Artikel 56 Absatz b der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 dem fakultativen Referendum.

2. Erläuterungen

2.1. Ausgangslage

2.1.1 Kindlerhaus

Die Gemeinde Ostermundigen ist seit dem 1. Januar 2021 Eigentümerin der Liegenschaft Mitteldorfstrasse 14, dem sogenannten «Kindlerhaus» mit einer Grundstücksfläche von 3'935 m². Die im Inventar der kantonalen Denkmalpflege als schützenswert eingetragene Liegenschaft ist baulich in schlechtem Zustand. In den nächsten Jahren zeichnen sich Instandhaltungsmassnahmen im Umfang von gut CHF 1.3 Mio. ab, wobei dieser Betrag nur die werterhaltenden Massnahmen in Bezug auf die heutige Nutzung (Wohnung, Lagerflächen) beinhaltet und somit kein weiteres Nutzungspotential entsteht. Einfach «nichts machen» ist deshalb keine Option und der Projektierungskredit deshalb zwingend notwendig.

Im zweigeschossigen Wohnbereich sowie für Teile der Umgebung geniesst die vormalige Besitzerin ein lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht, über die restlichen Flächen kann die Gemeinde mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten jedoch verfügen. Bis anhin hat die Gemeinde davon nicht Gebrauch gemacht, die Liegenschaft wird heute ausschliesslich von der früheren Eigentümerin genutzt.



Abbildung 1: Luftaufnahme Situationsplan Areal Kindlerhaus

Das Raumpotential des Kindlerhaus beträgt ca. **850 m²** Nettogeschossfläche (NGF), wobei das Wohn- und Nutzungsrecht (ca. 200 m² NGF) zur Folge hat, dass in einer ersten Etappe nur ca. 650 m² NGF für die Gemeinde nutzbar sind. Damit steht Raum zur Verfügung, um einen Teil des heutigen Angebots in der Tell-Liegenschaft abzudecken. Zum Vergleich: Der Tell umfasst heute ca. 1'050 m² NGF, inkl. Saal, Bühne, Mundige-Treff, Räume Musikschule und Ortsmuseum, Militärkantine, Foyers und WC-Anlagen.

Nicht denkmalgeschützt sind der Pferdestall und die Anbauten an die Tenn-Auffahrt, diese können im Rahmen einer Umnutzung und Sanierung der Liegenschaft zurückgebaut werden. Weitere Informationen sind in der Beilage 1 enthalten.

2.1.2 Variel-Pavillon

Der eingeschossige und nicht unterkellerte Variel-Pavillon ist denkmalgeschützt, er wurde im Rahmen der Gesamtplanung Mösli im Frühjahr 2022 demontiert und ist seither in einer externen Lagerhalle zwischengelagert. Die Gemeinde ist gestützt auf die Baubewilligungsaufgaben der Gesamtplanung Mösli von 2022 verpflichtet, den Pavillon an einem anderen Standort wieder aufzubauen.

Der Variel-Pavillon besteht aus 9 Modulen (je 2.80 x 9.20m) mit einer lichten Höhe von ca. 3m und war ursprünglich als Doppelkindergarten konzipiert. Er verfügt über eine NGF von ca. **205 m²** bei einer Aussenabmessung von ca. 25.8 x 9.4 m. Die einzelnen Elemente wiegen jeweils bis zu 13 Tonnen.



Abbildung 2: Foto Eingangsfassade Variel-Pavillon

Der Variel-Pavillon ist gut geeignet, um das Raumangebot des Kindlerhaus zu ergänzen und so den Raumverlust durch den Abbruch der Tell-Liegenschaft zu mindern.

2.1.3 Gesamtarealbetrachtung

Die Gemeinde Ostermundigen hat sich in den letzten Jahren stark verändert und verdichtet, diese Entwicklung wird sich mit der Umsetzung der Ortsplanungsrevision O'mundo und dem Tramprojekt noch weiter verstärken. Was heute jedoch fehlt, ist ein gut zugängliches, für die Allgemeinheit offenes, attraktives und auch gut sichtbares **Dorfzentrum**.

Dank dem Erwerb des Kindlerhaus im Jahr 2021 eröffnet sich für die Gemeinde die Möglichkeit, in Zusammenhang mit den umliegenden (halb-) öffentlichen Arealen (Schulareal Bernstrasse, Seepark, Altersheim Tilia/Libella, Seniorenheim Tertianum, Reformierte Kirche), im Rahmen einer **Gesamtarealbetrachtung** ein vielfältiges und gut zugängliches Dorfzentrum zu schaffen, mit dem sanierten Kindlerhaus als Schwerpunkt und dem Variel-Pavillon als Ergänzung.

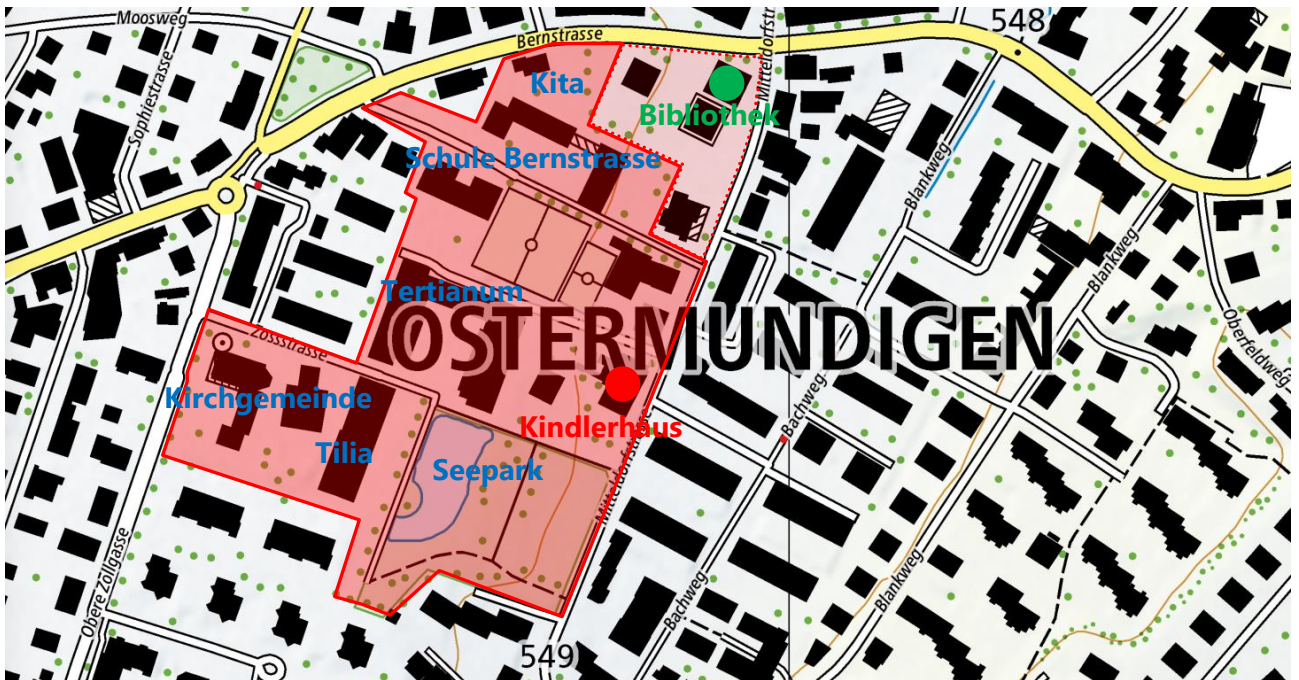


Abbildung 3: Arealübersicht

Eine Perimeterstudie im Betrachtungsbereich zwischen Bernstrasse und Seepark sowie Obere Zollgasse und Mitteldorfstrasse hat aufgezeigt, dass trotz der zahlreichen (halb-) öffentlichen Nutzungen kein klares Konzept bezüglich der Wegverbindungen besteht.

Tatsache ist, dass die Wege teilweise plötzlich enden und aufgrund der zahlreichen räumlichen Trennungen durch hohe Hecken oder Zäune die Durchlässigkeit nur bedingt vorhanden ist. Damit wird das Potential der verschiedenen Bereiche nur ungenügend genutzt. Auch besteht aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen und der ungenügenden Anzahl Bäume ein grosses Verbesserungspotential in Bezug auf die aktuelle Schwammstadt- und Hitzeinsel-Thematik.

2.2. Ziel / Konzept

- Genehmigen der Nutzungsstrategie und des Projektierungskredits für die Sanierung und Umnutzung des Kindlerhaus.
- Genehmigen der Strategie für den Wiederaufbau des Variel-Pavillons und des dazu notwendigen Projektierungskredits.
- Genehmigen der Idee einer Gesamtbetrachtung für das ganze Areal und des für die Konkretisierung der Massnahmen notwendigen Projektierungskredits.

Die drei Vorhaben sollen eigenständig vorangetrieben, aber aufeinander abgestimmt geplant werden.

2.3. Projekt

2.3.1 Sanierung und Umnutzung Kindlerhaus

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden das Nutzungspotential ermittelt und die Machbarkeit abgeklärt, auch wurden bereits erste Gespräche mit der Denkmalpflege geführt. Nachfolgend sind die wichtigsten Merkmale aufgeführt, weitere Details sind in der Beilage 1 ersichtlich.

Im **Erdgeschoss** wird in einer ersten Etappe der Ökonomietrakt (2-9) saniert und umgebaut. Es ist eine kleine Cafeteria (2) vorgesehen, im Erschliessungsbereich (3) werden eine Treppe und ein Lift für den Zugang zu den oberen Geschossen eingebaut. Im alten Stall werden drei unterschiedlich grosse Räume (4, 5, 9) ausgebaut und die Haustechnik (6, 8) untergebracht.

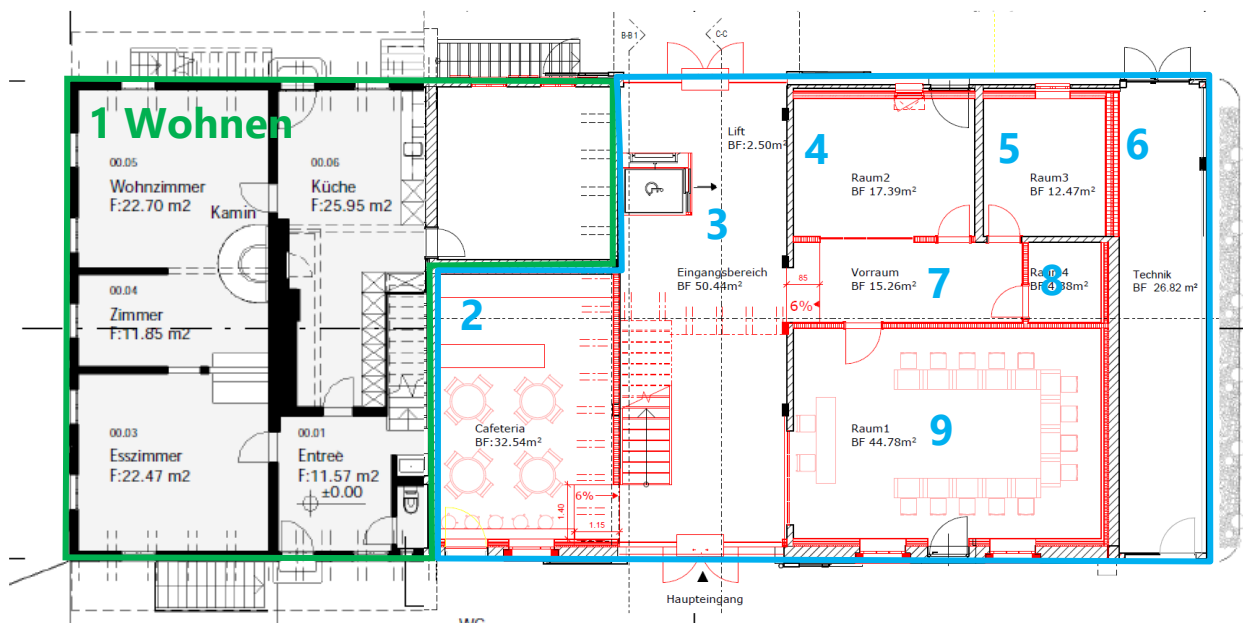


Abbildung 4: Raumkonzept Erdgeschoss

Der Wohnbereich (1) kann erst in einer zweiten Etappe saniert und zu vielfältig nutzbaren Räumen umgebaut (Büros, Besprechung, Musikproben, etc.) werden.

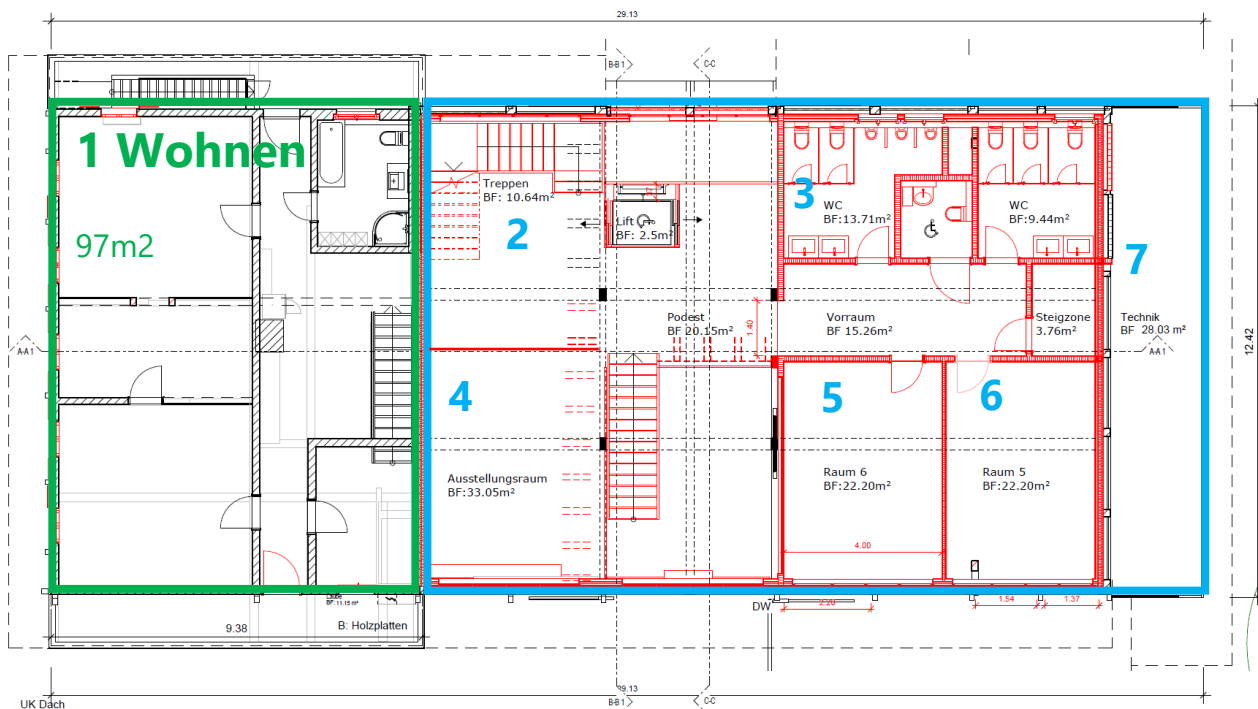


Abbildung 5: Raumkonzept 1. Obergeschoss

Im **Obergeschoss** werden in der ersten Etappe die sanitären Anlagen (3) sowie drei polyvalent nutzbare Einzelräume (4, 5, 6) eingebaut. Denkbar ist, den Raum 4 auch offen als Ausstellungsraum zu gestalten, was in Zusammenhang mit dem vorgelagerten Aufgangsbereich zum

Dachgeschoss sowie dem zweigeschossigen Erschliessungsbereich interessante Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. In einer zweiten Etappe wird der Wohnbereich komplett saniert und zu vielfältig nutzbaren Räumen umgebaut (Büros, Besprechung, Musikproben).

Das **Dachgeschoss** ist – wie bei vielen Bauernhäusern – zurzeit nicht ausgebaut. Das Konzept sieht bereits in der 1. Etappe eine Umnutzung zu einem Gemeindesaal mit Bühne vor. Dazu muss im Bereich des bisherigen Luftraums (3) ein neuer Boden eingezogen werden, dieser bildet die neue Bühne. Der Saal (1) bietet Raum für rund 210 Personen (Konzertbestuhlung) und hat auch genügend Platz für die Durchführung der GGR-Sitzungen. Die Erschliessung erfolgt einerseits direkt von aussen über die bestehende Tenn-Zufahrt (2), andererseits durch eine neue Treppe (ab 1. OG) und einen neuen Lift. Der Eingangsbereich (2) ist im Gefälle und bleibt unbeheizt, er kann als Ausstellungsbereich oder Foyer genutzt werden und ermöglicht den praktischen Zugang vom Saal in den Aussenraum im Garten. Im hinteren Bereich des Saals ist eine kleine Buvette geplant (4) und eine offene Lagernische (5) vorhanden.

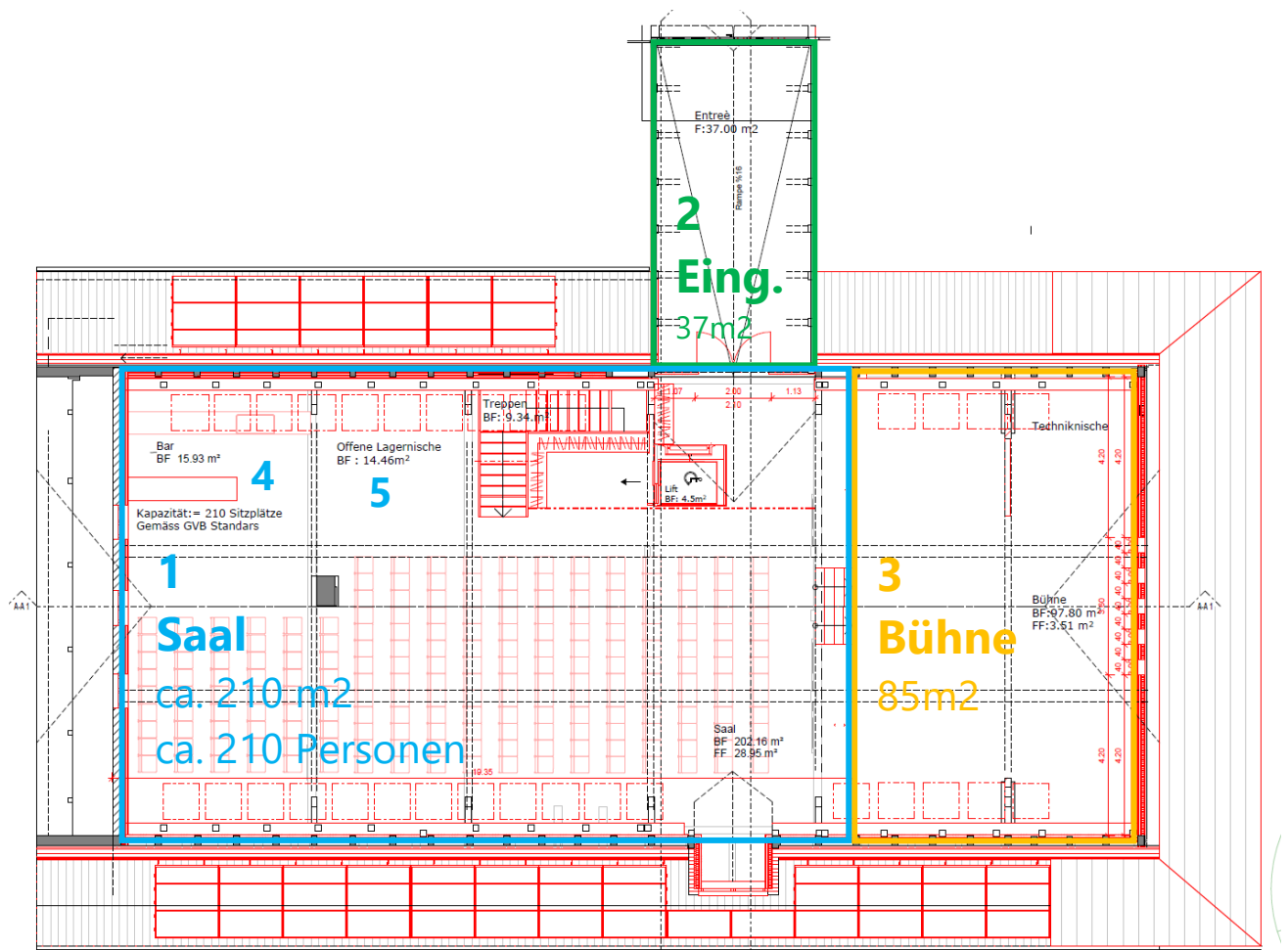


Abbildung 6: Grundriss Dachgeschoss

Die Gesamtanierung orientiert sich am Standard nach Minergie©-Eco, der Innenausbau und die Ausstattung sind einfach aber zweckmässig vorgesehen. In den Dachflächen sind Lichtbänder vorgesehen, so dass eine natürliche Belichtung möglich ist. Sämtliche haustechnischen Anlagen (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär) müssen von Grund auf neu erstellt werden. Die Heizenergie stammt aus der Zentrale der Schulanlage Bernstrasse (Nahwärmeverbund).

Auf dem Dach ist eine grossflächige Solaranlage geplant und ein Zusammenschluss mit dem Schularreal im Rahmen einer vZEV vorgesehen. Der Gemeindesaal wird über eine einfache, aber moderne Bühnenausstattung verfügen (Beleuchtung, Audioanlage, Vorhang, Montage-traversen, Bühnenelemente, etc.).

Eine Herausforderung wird im Rahmen der nächsten Projektierungsphase die Parkplatz-Situation darstellen. Einerseits müssen genügend Veloparkplätze vorhanden sein, andererseits muss auch eine minimale Anzahl PW-Parkplätze ausgewiesen werden. Im Gegensatz zum Tell-Areal mit heute rund 36 PP ist beim Kindlerhaus aufgrund der engen Platzverhältnisse und der geschützten Umgebungsanlage nur ein beschränktes Potential vorhanden. Ein Mobilitäts- und Parkierungskonzept unter Einbezug der umliegenden Liegenschaften wird aufzeigen, wie mit der anspruchsvollen Ausgangslage bestmöglich umgegangen werden kann und welche Massnahmen im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzungen und Anforderungen erforderlich sind.

2.3.2 Wiederaufbau Variel-Pavillon

Im Bereich Seepark und Kindlerhaus wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie verschiedene Standorte für den Wiederaufbau des Variel-Pavillons geprüft. In Absprache mit der Denkmalpflege, den Landschaftsarchitekten sowie der Abteilung Tiefbau und Betriebe wurde der Bereich zwischen dem Spielplatz und dem Seepark an der Grenze zum Kindlerhaus als am besten geeignet erachtet. So kann der bestehende Höhenunterschied zwischen den beiden Bereichen genutzt und der Pavillon gegenüber dem Spielplatz leicht erhöht positioniert werden. Dank den vorgesehenen Sitzstufen vor dem Pavillon kann das ganze Spielfeld entlang der Mitteldorfstrasse auf interessante Art und Weise aufgewertet und attraktiver gestaltet werden.

Die direkte Verbindung zum neu geschaffenen Obstgarten beim Kindlerhaus (anstelle des Pferdestalls) ermöglicht eine wertvolle Erweiterung der öffentlich nutzbaren Aussenflächen – der Flächenverlust im Seepark durch den Variel-Pavillon kann so mehr als kompensiert werden.

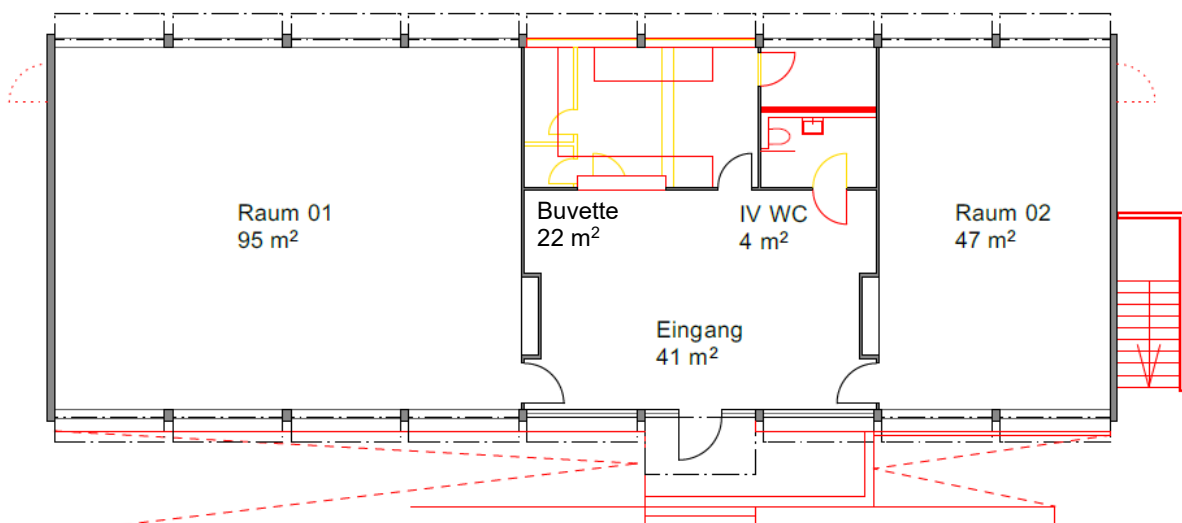


Abbildung 7: Erdgeschoss Variel-Pavillon mit neuer Raumaufteilung

Im Erdgeschoss wird die bisher symmetrisch angeordnete Raumaufteilung angepasst, durch einen grösseren (95 m²) und einen kleineren Raum (47 m²) kann der Pavillon vielfältiger ge-

nutzt werden. Der Eingangsbereich dient als Garderobe und als Aufenthaltsbereich, eine kleine Buvette und das angrenzende IV-WC ergänzen das Raumangebot.

Da das Erdgeschoss nicht genügend Platz für die aufgrund der heutigen Anforderungen notwendige Haustechnik bietet, ist eine partielle Unterkellerung vorgesehen. Dies erlaubt es, minimale Lagerflächen und eine öffentlich zugängliche WC-Anlage zu schaffen. Weitere Details sind in der [Beilage 1](#) ersichtlich.

2.3.3 Gesamtarealbetrachtung

Gestützt auf die Analyse der bestehenden Anlagen und Verbindungen wurde der Handlungsbedarf definiert, wo Massnahmen zur Verbesserung der Durchlässigkeit und der Zugänge angezeigt sind, damit die drei heute mehrheitlich getrennten Bereiche besser vernetzt und zugänglich gemacht werden können.

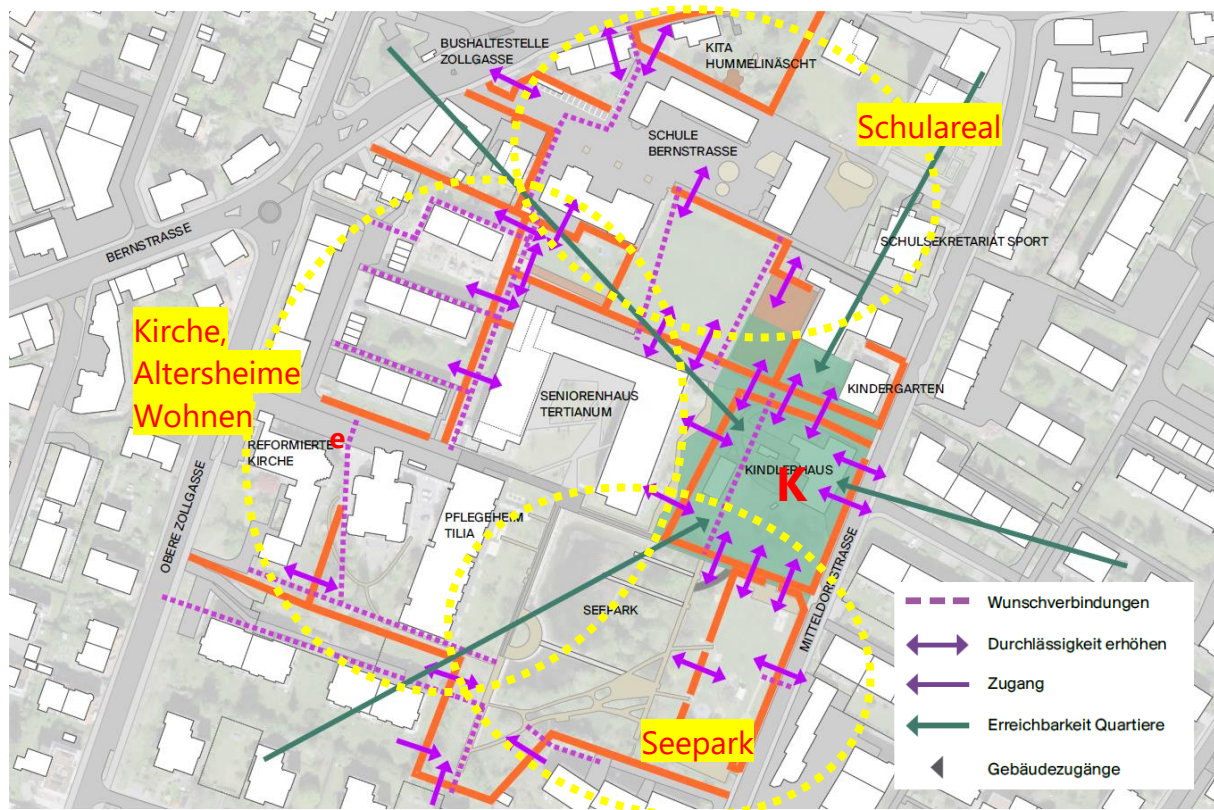


Abbildung 8: Ziele Gesamtbetrachtung Perimeter

Die Umsetzung soll in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit allen Stakeholdern des Gesamtareals erfolgen (Tilia, Tertianum, Kirchgemeinde, Schule, Eigentümer Wohnliegenschaften, Gemeinde).

Gemeinsam sollen die zusätzliche Wegverbindungen konkretisiert, Massnahmen zur Verbesserung der Erschliessung geprüft sowie punktuell neue Bäume und Entsiegelungen vorgesehen werden. Weitere Details sind in der [Beilage 1](#) ersichtlich.

2.3.4 Nutzungskonzept

Die Räume im umgebauten und sanierten Kinderhaus wie auch im Variel-Pavillon können für verschiedene Nutzungen verwendet werden, primär steht aber der Ersatz der im Tell wegfallenden Räume im Vordergrund. Folgende Schwerpunkte mit meist gemeinsamer Nutzung sind vorgesehen:

- Der Musikschule können die Räume im EG und im OG des Kindlerhaus wie auch die Flächen des Variel-Pavillons als Ersatz für die im Tell wegfallenden Räume dienen.
- Der Abteilung Soziales erlauben das Kindlerhaus und der Variel-Pavillon, den Bedarf für niederschwellige und präventive Angebote, die idealerweise nicht im gleichen Haus untergebracht sind wie die Sozialhilfe oder das EKS, in passenden Räumen und an geeigneter Lage abzudecken. Folgende Angebote stehen dabei im Vordergrund:
 - o Infostelle Frühe Förderung und Altersarbeit (Nachbarschaftshilfe)
 - o Eltern-Kind-Treff, Eltern-Kind-Gruppe
 - o Büro schritt:weise und Gruppentreffen
 - o Deutschkurse
 - o Offene Kinder und Jugendarbeit (Schwerpunkt Kinder)
 - o Büro/Stützpunkt mobile Quartierarbeit
 - o Präventive Beratungsangebote des EKS
- Der Gemeindesaal dient für Sitzungen des Grossen Gemeinderats, für Personalinformationen, Vereins- und Privatanlässe, Aufführungen, etc. (analog dem alten Tell-Saal).
- Für Parteien und Vereine stehen sowohl im Kindlerhaus als auch im Variel-Pavillon unterschiedlich grosse Räume für Sitzungen und Anlässe zur Verfügung.

Nicht realistisch ist es, im Kindlerhaus einen vollständigen Ersatz für die im Tell wegfallenden Räume des Ortsmuseums (VOMO) zu schaffen, da das Nutzungspotential begrenzt ist. Der Gemeinderat anerkennt jedoch die Bedeutung des Ortsmuseums für die Gemeinde und ist bestrebt, gemeinsam mit den Verantwortlichen nach einer tragfähigen räumlichen Lösung zu suchen.

2.4. Kostenvoranschlag

2.4.1 Grobkostenschätzung und Projektierungskredit Kindlerhaus

Die Investitionskosten für das Kindlerhaus werden gestützt auf die Machbarkeitsstudie auf CHF 12'420'000 geschätzt, die Genauigkeit liegt bei +/-20% und basiert auf dem Kostenstand April 2025 (Index Espace Mittelland, Hochbau). In den Kosten ist die Gesamtanierung der Liegenschaft inkl. Wohnbereich und der Einbau eines Gemeindesaals im Dachgeschoss enthalten, inkl. Betriebsausstattung und Möblierung sowie Umgebungsgestaltung.

BKP	Bezeichnung		Subtotal	Total	%	Bemerkung
1	Vorbereitungsarbeiten			479'000	4%	
2	Gebäude			7'532'000	61%	Basis 4'430 m3 GV / 1'250 m2 GF
4	Umgebung			1'561'000	13%	Basis 5'200 m2 BUF
5	Baunebenkosten			320'000	3%	
9	Ausstattung			914'000	7%	
R	Reserven			1'614'000	13%	
Total (gerundet)				12'420'000	100%	inkl. 8.1% MwSt

Tabelle 1: Grobkostenschätzung Kindlerhaus (Zusammenfassung BKP 1-stellig)

Details zur Grobkostenschätzung sind in der Beilage 1 ersichtlich.

Der Mittelbedarf für das Planerwahlverfahren, die Projektierung (SIA 31+32), die Baueingabe (SIA 33), das Vorbereiten der Submission (Anteil SIA 41) sowie die Ausführungsplanung (Anteil SIA 51) beträgt **CHF 1'510'000.00** (inkl. Nebenkosten, Mehrwertsteuer, Reserven). Ziel ist

ein verbindlicher Kostenvoranschlag als Grundlage für den Ausführungskredit zu Händen des GGR und der Stimmbevölkerung.

Der Aufwand und die Leistungen für die Planungsphase gliedern sich gestützt auf Erfahrungswerte wie folgt:

BKP	Bezeichnung	SIA	31 - VP	32 - BP	33 - BG	41 - Subm.	51 - AP	Total PK	Gesamt
<i>Anteil Gesamthonorar nach SIA-Phase</i>			12%	18%	3%	18%	16%		
Anteil Teilleistungen PK (x)			12%	18%	3%	9%	14%	56%	100%
290	Gesamtplanung								
291	Architekt								
292	Bauingenieur								
293	Elektroingenieur								
294	HLKK-Ingenieur								
296.0	Geometer		278'540	413'660	73'260	205'280	321'880	1'292'620	2'277'300
296.3	Bauphysiker								
296.4	Akustiker								
298.2	Controlling								
298.3	Bühnenplaner								
298.5	Sicherheit & Brandschutz								
49	Landschaftsarchitekt								
50	Planerwahlverfahren		39'000					39'000	39'000
5	Nebenkosten	3%	9'500	12'400	2'200	6'200	9'700	40'000	69'500
R	Reserven	10%	32'700	42'600	7'500	21'100	33'200	137'100	238'600
Total (gerundet) - inkl. 8.1% MwSt			360'000	469'000	83'000	233'000	365'000	1'510'000	2'624'000

Tabelle 2: Zusammensetzung Projektierungskredit Kindlerhaus

2.4.2. Grobkostenschätzung und Projektierungskredit Wiederaufbau Variel-Pavillon

Die Investitionskosten für den Variel-Pavillon werden gestützt auf die Machbarkeitsstudie auf CHF 2'090'000 geschätzt. Die Genauigkeit liegt bei +/-25% und basiert auf dem Kostenstand April 2025 (Index Espace Mittelland, Hochbau). In den Kosten sind der Transport, der Wiederaufbau und die Sanierung sowie die Anpassungen im Bereich der Umgebung enthalten.

BKP	Bezeichnung	Subtotal	Total	%	Bemerkung
1	Vorbereitungsarbeiten		184'000	9%	
2	Gebäude		1'246'000	60%	Basis 325 m2 GF / 1'250 m3 GV
4	Umgebung		240'000	11%	Basis 880 m2 BUF
5	Baunebenkosten		67'000	3%	
9	Ausstattung		80'000	4%	
R	Reserven		273'000	13%	
Total (gerundet)			2'090'000	100%	inkl. 8.1% MwSt

Tabelle 3: Grobkostenschätzung Variel-Pavillon (Zusammenfassung BKP 1-stellig)

Details zur Grobkostenschätzung sind in der Beilage 1 ersichtlich.

Der Mittelbedarf für die Projektierung (SIA 31+32), die Baueingabe (SIA 33), das Vorbereiten der Submission (Anteil SIA 41) sowie die Ausführungsplanung (SIA 51) beträgt **CHF 255'000.00** (inkl. Nebenkosten, Mehrwertsteuer, Reserven). Ziel ist ein verbindlicher Kostenvoranschlag als Grundlage für den Ausführungskredit zu Händen des GGR.

Der Aufwand und die Leistungen für die Planungsphase gliedern sich gestützt auf Erfahrungswerte wie folgt:

BKP	Bezeichnung	SIA	31 - VP	32 - BP	33 - BG	41 - Subm.	51 - AP	Total PK	Gesamt
Anteil Gesamthonorar nach SIA-Phase			13%	18%	3%	20%	18%		
Anteil Teilleistungen PK (x)			13%	18%	3%	13%	18%	65%	100%
290	Geometer, Baugrundunters.		41'000	62'700	12'000	41'000	56'700	213'400	325'500
291	Architekt	(x)							
292	Bauingenieur	(x)							
293	Haustechnik-Ing.	(x)							
296.3	Bauphysiker								
49	Landschaftsarchitekt	(x)							
5	Nebenkosten	4%	1'600	2'500	500	1'600	2'300	8'500	13'000
R	Reserven	15%	6'400	9'800	1'900	6'400	8'900	33'400	50'800
Total (gerundet) inkl. 8.1% MwSt.			49'000	75'000	14'000	49'000	68'000	255'000	389'000

Tabelle 4: Zusammensetzung Projektierungskredit Variel-Pavillon

2.4.3 Grobkostenschätzung und Projektierungskredit Gesamtarealbetrachtung

Die Investitionskosten für mögliche baulichen Massnahmen im Gesamtperimeter werden gestützt auf die Machbarkeitsstudie auf CHF 690'000.00 geschätzt. Die Genauigkeit liegt bei +/- 25% und basiert auf dem Kostenstand April 2025 (Index Espace Mittelland, Hochbau). Die Kosten umfassen Anpassungen im Bereich der Beläge, der Hecken sowie die Ergänzung der Bepflanzung mit passenden Bäumen.

BKP	Bezeichnung	Subtotal	Total	%	Bemerkung
1	Vorbereitungsarbeiten		90'000	13%	
3	Abschlüsse, Beläge, etc.		190'400	28%	
4	Gärtnerarbeiten		180'400	26%	
49	Planung		116'000	17%	
5	Baunebenkosten		23'100	3%	
R	Reserven		90'000	13%	
Total (gerundet) inkl. 8.1 % MwSt.			690'000	100%	Basis 1'400 m2 BUF

Tabelle 5: Grobkostenschätzung Vernetzungsmassnahmen (BKP 1-stellig)

Details dazu sind in der Beilage 1 ersichtlich.

Der Mittelbedarf für die Durchführung eines partizipativen Prozesses, die Projektierung (SIA 31+32), die Baueingabe (SIA 33), das Vorbereiten der Submission (Anteil SIA 41) sowie die Ausführungsplanung (Anteil SIA 51) beträgt **CHF 95'000.00** (inkl. Nebenkosten, Mehrwertsteuer, Reserven). Ziel ist ein verbindlicher Kostenvoranschlag als Grundlage für den Ausführungskredit zu Händen des GGR.

Der Aufwand und die Leistungen für die Planungsphase gliedern sich gestützt auf Erfahrungswerte wie folgt:

BKP	Bezeichnung	SIA	31 - VP	32 - BP	33 - BG	41 - Subm.	51 - AP	Total PK	Gesamt
Anteil Gesamthonorar nach SIA-Phase			12%	18%	3%	18%	16%		
Anteil Teilleistungen PK (x)			12%	18%	3%	12%	15%	60%	100%
100	Grundlagen		1'000	1'500	1'000			3'500	3'500
291	Partizipativer Prozess		5'000	5'000			5'000	15'000	15'000
49	Landschaftsarchitekt	(x)	12'400	18'700	2'600	11'500	15'500	60'700	101'200
5	Nebenkosten	4%	700	1'000	100	500	800	3'100	4'800
R	Reserven	15%	2'900	3'900	600	1'800	3'200	12'400	18'700
Total (gerundet) inkl. 8.1 % MwSt.			22'000	30'000	4'000	14'000	25'000	95'000	143'000

Tabelle 6: Zusammensetzung Projektkredit Gesamtarealbetrachtung

2.5. Folgekosten

Die Folgekosten beinhalten einerseits die Abschreibungen über eine Zeitdauer von 33 1/3 Jahren. Für das Kindlerhaus macht dies jährlich rund CHF 372'600.00 aus, für den Variel-Pavillon jährlich rund CHF 62'700.00 und für die Gesamtarealbetrachtung jährlich rund CHF 20'700.00.

Hinzu kommt der Aufwand für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften. Diese Kosten werden im Rahmen der Projektierungsphase ermittelt. Konkrete Aussagen werden in der Botschaft zum Ausführungskredit enthalten sein.

Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die Folgekosten aus Sicht Gebäudebetrieb für das Kindlerhaus und den Variel-Pavillon in der Grössenordnung der bisherigen Kosten für das Tell-Areal liegen werden, denn es findet kein wesentlicher Flächenzuwachs statt. Aufgrund der gut gedämmten Gebäudehülle und der verbrauchsarmen Geräte und technischen Anlagen erwarten wir tendenziell eher Einsparungen bei den Betriebskosten. Positiv auf diese wirkt sich der Zusammenschluss mit der Schulanlage Bernstrasse zu einem ZEV aus – so kann vom kumulierten Eigenverbrauch profitiert werden.

2.6. Finanzierung

Aktuell sind im Finanzplan 2026-2031 insgesamt CHF 16.6 Mio. eingestellt für den strategischen Unterhalt und die Umnutzung des Kindlerhaus sowie den Wiederaufbau des Variel-Pavillons:

Nr.	Projekt	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
3.915	Kindlerhaus, Unterhalt	1'100							1'100
3.917	Kindlerhaus, Umnutzung	14'000	230	400	700	3'000	7'500	2'000	170
3.708	Quartiertreff Varielpavillon	1'500		100	1'000	400			
	Total (in 1'000 CHF)	16'600	230	500	1'700	3'400	7'500	2'000	1'270

Tabelle 7: Auszug Finanzplan 2026-2031 IST

Entscheidet sich der Grosse Gemeinderat für die Weiterbearbeitung der drei Vorhaben, wird der Finanzplan gestützt auf die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudien und die aktuellen Grobkostenschätzungen wie folgt angepasst:

Nr.	Projekt	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
3.915	Kindlerhaus, Unterhalt	-							-
3.917	Kindlerhaus, Umnutzung	12'650	163	230	920	900	6'500	3'500	437
3.708	Quartiertreff Varielpavillon	2'090		100	240	1'500	250		
neu	Gesamtarealbetrachtung	690		25	55	450	160		
	Total (in 1'000 CHF)	15'430	163	355	1'215	2'850	6'910	3'500	437
	FiPI 2026-2031 (alt)	16'600	230	500	1'700	3'400	7'500	2'000	1'270
	Veränderung zu FiPI alt	-1'170	-67	-145	-485	-550	-590	1'500	-833

Tabelle 8: Auszug Finanzplan SOLL (2026-2031)

Hinweis: In den Kosten für die Umnutzung und Sanierung des Kindlerhaus sind neben den Kosten gemäss Kapitel 2.4.1 auch der bisherige Aufwand für die Machbarkeitsstudien und Vorabklärungen (rund CHF 230'000.00) enthalten. Zurzeit noch nicht berücksichtigt ist, dass die 2. Etappe für die Sanierung des Kindlerhaus (Umnutzung und Innenausbau Wohntrakt sowie restliche Anpassungen der Umgebung) allenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann.

2.7. Termine

2.7.1 Ablauf Kindlerhaus

Gestützt auf die aktuelle Machbarkeitsstudie zeichnen sich zusammengefasst folgende Meilensteine für die Umsetzung bis zur Inbetriebnahme des **Kindlerhaus** ab:

- Durchführen Planerwahlverfahren Mai-Oktober 2026
- Erarbeiten Detailkonzept Betrieb parallel dazu
- Phasen 31-33: Vor-/Bauprojekt & Kostenvoranschlag bis Q1-2028
- **Volksabstimmung über den Ausführungskredit** **Q3-2028**
- Baubeginn Q2-2029
- **Inbetriebnahme Kindlerhaus** **Q4-2030**

2.7.2 Ablauf Variel-Pavillon

Der Wiederaufbau des **Variel-Pavillons** ist weniger komplex, die Kosten liegen voraussichtlich in der abschliessenden Kompetenz des GGR. Deshalb kann das Vorhaben schneller und losgelöst vom Kindlerhaus realisiert werden. Die wichtigsten Meilensteine sind:

- Erarbeiten Detailkonzept Betrieb bis Herbst 2026
- Phasen 31-33: Vor-/Bauprojekt & Kostenvoranschlag bis Q1-2027
- **GGR-Beschluss über den Ausführungskredit** **Q2-2027**
- Baubeginn Q1-2028
- **Inbetriebnahme Variel-Pavillon** **ab Ende 2028**

So ist sichergestellt, dass zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Abbruchs der Tell-Liegenschaft (anfangs 2029) ein minimales Raumangebot als Ersatz für Teile der Tell-Nutzungen bereitsteht.

2.7.3 Ablauf Gesamtarealbetrachtung

Entscheidet sich der GGR auch für die Weiterbearbeitung und Konkretisierung der **Gesamtarealbetrachtung** zur Schaffung eines Gemeindezentrums, gliedern sich die nächsten Schritte und Meilensteine zusammengefasst wie folgt:

- | | |
|---|---------------------|
| - Partizipativer Prozess | bis Ende 2026 |
| - Phasen 31-33: Vor-/Bauprojekt & Kostenvoranschlag | bis Mitte 2027 |
| - GGR-Beschluss über den Ausführungskredit | Q1-2028 |
| - Baubeginn | Q3-2028 |
| - Inbetriebnahme Gesamtareal | ab Ende 2028 |

2.8. Auswirkungen auf die Nachhaltige Entwicklung (NE)

Wird das vorliegende Geschäft aufgrund der angepassten Checkliste «NE-Relevanz von kommunalen Vorhaben» des Kantons Bern als relevant für die Nachhaltige Entwicklung eingestuft?

- Ja, das Geschäft hat auf mehrere NE-Dimensionen Auswirkungen und diese sind zeitlich und/oder räumlich bedeutend. Allenfalls hat das Geschäft zudem weitere erhebliche Auswirkungen (finanziell, auf nachfolgende Vorhaben, auf einen grossen Personenkreis, etc.).
- Nein, das Geschäft hat nur auf eine NE-Dimension bzw. insgesamt zu wenig erhebliche Auswirkungen (zeitlich, räumlich, finanziell, auf nachfolgende Vorhaben, auf einen grossen Personenkreis, etc.) oder das Geschäft ist generell von einer NHB ausgenommen (Informationen, Protokollgenehmigungen, Wahlen, etc.).

2.9. Mitbericht Finanzkommission

Die Finanzkommission hat das Geschäft an der Sitzung vom 9. März 2026 behandelt und die Anträge zu den drei Projektierungskrediten genehmigt. Sie ergänzt, der Gemeinderat soll aufzeigen, welche grösseren Einsparungen bei der Realisierung des Projekts Kindlerhaus möglich wären.

Stellungnahme Gemeinderat:

Der Gemeinderat wird im Rahmen der Ausarbeitung des Vorprojektes auch kostengünstigere Varianten prüfen.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin

Beilage:

- Nutzungskonzept & Machbarkeitsstudie Kindlerhaus & Variel-Pavillon (Stand 12.03.2026)