

# Einladung zur Gemeindeversammlung

16. Juni 2025  
Aula der Schulanlage Selhofen  
20:00 Uhr

**Gemeinde Kehrsatz**  
Zimmerwaldstrasse 6  
Postfach  
3122 Kehrsatz

Telefon +41 (0)31 960 00 02  
info@kehrsatz.ch



---

## Traktanden

---

1	Neubauvorhaben Selhofen und Dorf (Tagesschule und Schulräume) – Genehmigung Planungskredite	4
2	Verschiedenes	12

---

### Aktenauflage

Die detaillierten Akten zu den oben erwähnten Traktanden liegen vom 15. Mai 2025 – 16. Juni 2025 beim Zentralen Schalter der Gemeindeverwaltung Kehrsatz sowie in elektronischer Form auf der Webseite [www.kehrsatz.ch](http://www.kehrsatz.ch) zur Einsichtnahme auf.



---

1.

## **Neubauvorhaben Selhofen und Dorf (Tagesschule und Schulräume) – Genehmigung Planungskredite**

Referent: Gemeinderat Roland Geiger

**Die Gemeinde Kehrsatz verzeichnete in den letzten Jahren ein Bevölkerungswachstum. Durch den Zuwachs der Einwohnerinnen und Einwohner stieg auch die Zahl der Schülerinnen und Schüler. Angesichts des prognostizierten Bevölkerungswachstums über die nächsten Jahre ist mit einem weiteren Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine strategische Schulraumplanung erarbeitet und dabei die Schüler- und Klassenzahlen erörtert sowie eine Standortstrategie verabschiedet. Aus der Strategie ergeben sich verschiedene Teilprojekte, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen. Als nächste Teilprojekte stehen die beiden Neubauprojekte (inkl. Anpassungen der Bestandesbauten) an den Standorten Selhofen und Dorf an, bei welchen die Planungen gestartet werden sollen.**

**Damit die Submission für die Planerleistungen nach den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt und die für das jeweilige Areal beste Lösung ermittelt werden kann, sollen zwei Projektwettbewerbe durchgeführt werden. Zur Umsetzung dieser Verfahren ist die Genehmigung eines Planungskredits erforderlich.**

---

### **1.1 Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt Ihnen die Zustimmung zu folgendem Beschlussesentwurf:

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf die Ausführungen des Gemeinderates und in Anwendung des Organisationsreglements Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe d) beschliesst:

- I. Die Durchführung von zwei Projektwettbewerben nach SIA 142 für die Schulareale Selhofen und Dorf wird gutgeheissen.

- II. Der dafür erforderliche Verpflichtungskredit von CHF 600'000.00 wird genehmigt.
- III. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die erforderlichen finanziellen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
- IV. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### Abstimmungsfrage

**Wollen Sie für die Planung der beiden Neubauvorhaben Selhofen und Dorf einen Verpflichtungskredit von CHF 600'000.00 und damit die Durchführung zweier Projektwettbewerbe genehmigen?**

---

## **1.2 Bericht des Gemeinderates**

### **1.2.1 Ausgangslage**

Die Gemeinde Kehrsatz steht vor bedeutenden Bauvorhaben für die Bildungsinfrastruktur. Auf den Arealen Selhofen und Dorf sollen zukunftsfähige Neubauten entstehen, die den Schülerinnen und Schülern den erforderlichen Platz bieten und den Bedürfnissen an den heutigen Schulunterricht gerecht werden. Um eine optimale Lösung für diese Bauvorhaben zu finden, beantragt der Gemeinderat die Genehmigung von zwei Planungskrediten zur Durchführung der erforderlichen qualitätssichernden Verfahren und damit gleichzeitig der Submission der Planerarbeiten.

Die heutigen Räumlichkeiten auf den Schularealen Selhofen und Dorf sind an der Kapazitätsgrenze und reichen in Zukunft nicht mehr aus. Bei beiden Schulstandorten wird zwingend mehr Schulraum benötigt. Daher wurde mit «Neubau Doppelkindergarten Selhofen» bereits ein erstes Teilprojekt initiiert, der Neubau soll im Sommer 2026 in Betrieb genommen werden. Neben den erforderlichen Räumen für Kindergarten und Schule wird zwingend auch mehr Raum für die Tagesschule benötigt.

Aufgrund der strategischen Schulraumplanung und der vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Volumenstudie ist auf beiden Arealen jeweils ein Neubau für die Tagesschule inkl. weiterer Schulräumlichkeiten und

damit einhergehend auch die Anpassung und Optimierung der Bestandesbauten vorgesehen. Basierend auf den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens soll je Standort ein selektiver Projektwettbewerb nach SIA 142 ausgeschrieben werden, um das für das jeweilige Areal beste Projekt zu ermitteln. Mit einer vorgängigen Präqualifikationsphase wird sichergestellt, dass eine begrenzte Anzahl kompetente und geeignete Planerteams am Wettbewerb teilnehmen.

Wichtig für den kommenden Planungsschritt ist in erster Linie die Evaluation von verschiedenen Lösungsansätzen, um die nach funktionalen, betrieblichen, ökonomischen, gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten beste Lösung für die pro Areal bestimmte Aufgabe zu ermitteln. Mit dem gewählten Verfahren erhält die Gemeinde für verhältnismässig wenig Geld eine reiche Auswahl von vielfältigen Lösungsmöglichkeiten. Im sensiblen Kontext der beiden im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert inventarisierten Anlagen gewährt das Verfahren zudem Rechtssicherheit, da der Projektwettbewerb ein von Fachstellen und Verbänden akzeptiertes Verfahren ist.

### **1.2.2 Auswahlverfahren / Bauvorhaben**

Das Verfahren untersteht den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens des Kantons Bern gemäss dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG; BSG 731.2) und der dazugehörigen Verordnung (ÖBV; BSG 731.21). Die Gemeinde ist verpflichtet, Planerleistungen ab einem Schwellenwert von CHF 250'000.00 (bis und mit Ausführung) öffentlich auszuschreiben und eine transparente und faire Vergabe sicherzustellen. Damit diese Vorgaben eingehalten werden können und das für die Gemeinde jeweils beste Projekt ermittelt werden kann, ist ein Projektwettbewerb nach standardisierten Vorgaben des SIA das geeignete Instrument.

Durch die Gegenüberstellung verschiedener Lösungen kann eine langfristig wirtschaftliche Entscheidung getroffen werden, die auch hinsichtlich der Betriebskosten optimiert ist. Mit der frühzeitigen Integration der Betroffenen und Einsicht der Bevölkerung in verschiedene Lösungsansätze kann Akzeptanz und Transparenz geschaffen werden. Das stärkt die Identifikation mit dem Projekt und erhöht damit die Chancen einer zeitnahen Umsetzung.

Es ist wichtig, dass die beiden Verfahren unabhängig voneinander abgewickelt werden können. So wird sichergestellt, dass pro Areal auch das jeweils beste Projekt den Zuschlag erhält. Die Sicherstellung der Unabhängigkeit ermöglicht zudem eine bessere finanzielle und personelle Ressourcenplanung und gewährt bei allfälligen Verzögerungen (z. B. Projektierung, Bewilligungsverfahren, Einsprachen etc.), flexibel reagieren zu können. Um Synergien im Prozess (Termine, Arbeitsgruppe, Jury u. dgl.) zu nutzen, sollen die Planungsverfahren jedoch zeitlich aufeinander abgestimmt und parallel zueinander durchgeführt werden.

### 1.2.3 Kosten / Folgekosten

Die Planungskredite umfassen die Leistungen für die Durchführung des selektiven Projektwettbewerbes, die Aufwände für die externe Verfahrensbegeleitung, Expertisen, Gutachten, Entschädigungen (Jury, Experten und Expertinnen, Kommission), Preisgelder, Pläne, Modelle und Dokumentationen.



Abb.: Schema der ordentlichen SIA-Planungsphasen. Die jeweiligen Projektierungskredite werden massgeschneidert auf das überarbeitete Siegerprojekt errechnet und beantragt. Daraus resultiert eine höhere Kostengenauigkeit.

Der Planungskredit Selhofen beläuft sich auf CHF 281'000.00  
(brutto, inkl. MwSt.)

Entschädigung Teams (Preisgelder)	CHF	110'000.00
Entschädigung Fachpreisgericht	CHF	40'000.00
Organisation / Verfahrensbegleitung	CHF	40'000.00
Geometer / Geländeaufnahmen	CHF	5'000.00
Plangrundlagen und Infrastruktur (Pläne, Modelle, Verpflegung, Druckkosten, Diverses)	CHF	30'000.00
Entschädigung Experten (Wirtschaftlichkeit, Brandschutz, Energie etc.)	CHF	25'000.00
Nebenkosten	CHF	10'000.00
MwSt.	CHF	21'000.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>281'000.00</b>

Der Planungskredit Dorf beläuft sich auf CHF 313'000.00  
(brutto, inkl. MwSt.)

Entschädigung Teams (Preisgelder)	CHF	125'000.00
Entschädigung Fachpreisgericht	CHF	40'000.00
Organisation / Verfahrensbegleitung	CHF	45'000.00
Geometer / Geländeaufnahmen	CHF	3'000.00
Plangrundlagen und Infrastruktur (Pläne, Modelle, Verpflegung, Druckkosten, Diverses)	CHF	35'000.00
Entschädigung Experten (Wirtschaftlichkeit, Verkehr, Brandschutz, Energie etc.)	CHF	30'000.00
Nebenkosten	CHF	11'000.00
MwSt.	CHF	24'000.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>313'000.00</b>
Rundung	CHF	6'000.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>600'000.00</b>

Es ist mit nachstehenden Folgekosten zu rechnen:

Verzinsung Kapital 2 %	CHF	12'000.00
Abschreibung 3 % linear	CHF	18'000.00
<b>Total jährlich wiederkehrende Kosten</b>	<b>CHF</b>	<b>30'000.00</b>

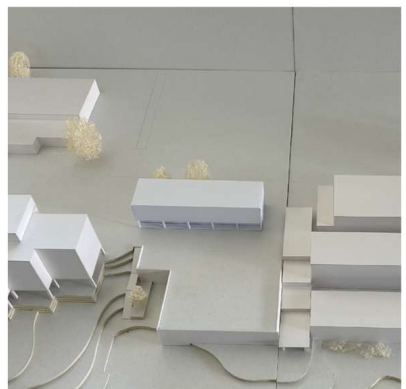
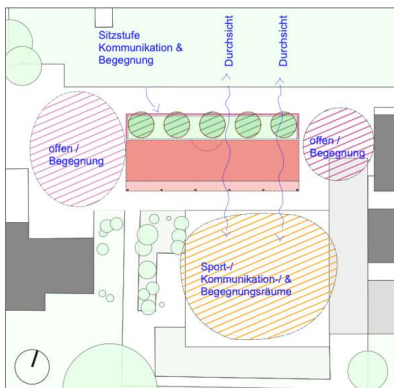
### 1.2.4 Grobkostenschätzung Bauprojekte

Die Grobkostenschätzung für die beiden Neubauprojekte soll lediglich einen ersten Überblick aufzeigen und basiert auf den Annahmen der Lösungsstrategie der Volumenstudie (Kostengenauigkeit +/- 25 %). Da aufgrund der frühen Projektphase noch Unklarheiten und Unschärfen vorhanden sind, wurden für die Kostenprognose Annahmen getroffen. Die Schätzung erfolgte durch ein Fachbüro für Bauökonomie und Bautreuhand.

#### Neubau Schulhaus Selhofen inkl. Umbau Oberstufen- und Unterstufenschulhaus

- Neubau
- Oberstufenschulhaus: Umbau Klassenzimmer zu Gruppenräumen + Lifteinbau
- Unterstufenschulhaus: Umbau Klassenzimmer zu Gruppenräumen + Lifteinbau

CHF 6.0 Mio.



## Neubau Schulhaus Dorf inkl. Umbau «neues» Dorfschulhaus und «altes» Dorfschulhaus

- Neubau
- Neues Dorfschulhaus: Umbau UG, EG und OG
- Altes Dorfschulhaus: Umbau EG und OG

CHF 8.0 Mio.

Im Rahmen der Vorbereitung der Wettbewerbsverfahren wird zusammen mit den beteiligten Personen das definitive Raumprogramm ermittelt und entsprechend geprüft, in welchen Bereichen Optimierungen möglich sind. Zudem stellen die erwähnten Massnahmen lediglich mögliche konzeptionelle Ansätze dar. Die Projektwettbewerbe sollen geeignete Lösungsansätze und verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten aufzeigen. Anschliessend an die Projektwettbewerbe folgt die Phase Vorprojekt (Phase 31 nach SIA 112). Die beiden Projektierungskredite werden massgeschneidert auf die überarbeiteten Siegerprojekte errechnet und beantragt. Daraus resultiert eine höhere Kostengenauigkeit und die Staffelung der Projekte kann entsprechend berücksichtigt werden.



### 1.2.5 Terminplan

Bei Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 16. Juni 2025 ist die unmittelbare Inangriffnahme der beiden Verfahren vorgesehen. Es ist von folgendem Grobterminplan auszugehen, wobei nach Abschluss des Wettbewerbs der dargestellte Zeitplan nur für eines der beiden Projekte umgesetzt werden kann. Die Priorisierung und Terminierung der Projekte werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

16. Juni 2025	Genehmigung Planungskredit durch die Gemeindeversammlung
August 2025	Verfahrensorganisation, Wettbewerbsprogramm
September 2025	Publikation selektiver Wettbewerb
Dezember 2025	Präqualifikation / Auswahl der Teams / Start Wettbewerb
April 2026	Einreichung Projektbeiträge, Vorprüfung, Jurierung
Mai 2026	Abschluss Verfahren
ca. Juni – Sept. 2026	<i>Überarbeitung Wettbewerbsprojekt und Kosten</i>
ca. Ende 2026	<i>Genehmigung Projektierungskredit</i>
ca. Sommer 2027	<i>Vorprojekt, Kostenvoranschlag</i>
ca. ab 2028	<i>Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Realisierung</i>

### 1.3 Empfehlung des Gemeinderates

Der Schule muss ausreichend Schulraum zur Verfügung gestellt werden, damit für die Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrpersonen genügend Platz und eine zeitgemässe Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden kann. Die bestehenden Schulräume und insbesondere die Räumlichkeiten der Tagesschule sind im Hinblick auf die Entwicklung der Bevölkerung mengenmässig nicht mehr ausreichend, teilweise veraltet und entsprechen pädagogisch und organisatorisch nicht mehr den Anforderungen des Schulunterrichts. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, die Planungskredite für die beiden Projekte beim Areal Selhofen und Dorf zu genehmigen.

---

2.

## Verschiedenes |