

Einwohnergemeinde Biglen

Gemeindeverwaltung
Hohle 19
3507 Biglen

Projekt „Sanierung Fassade Gemeindehaus“ – Verpflichtungskredit – Botschaft

Akten Nr. 0.2.9.1

Ausgangslage

Die Liegenschaft Hohle 19 wurde bis 1986 als Schulhaus genutzt. Im Jahr 1987 / 1988 erfolgte ein tiefgreifender Umbau. Das Schulhaus wurde zum Gemeindehaus umgebaut und es wurde ein Anbau für die Vertikalerschliessung erstellt. Seither dient die Liegenschaft insbesondere als Gemeindehaus und bietet Wohnraum.

Im Rahmen der tiefgreifenden Umbauarbeiten wurden hoch wasserdampfdichte Baustoffe verwendet, was als Zeichen dieser Zeit eingeordnet werden kann. Im Jahr 2016 wurde die Fassade des Gemeindehauses unter Einbezug der Denkmalpflege neu gestrichen, der Rieg und die Riegfelder wurden punktuell saniert. Dabei wurden verschiedene Materialien eingesetzt. Es wurde aber weiterhin auf Material gesetzt, welches wasserabdichtende Eigenschaften aufweist.

Im Zusammenhang mit der Sanierung des Gewölbekellers sowie verschiedenen Bauarbeiten an der Umgebung sowie bei Reparaturarbeiten nach Wasserleitungsbrüchen wurde festgestellt, dass viel Feuchtigkeit vorhanden ist. Auf Grund dessen waren in den vergangenen Monaten verschiedene Fachspezialisten involviert und es wurden mittels Mustern verschiedene Proben und Analysen gemacht.

Sachverhalt

Es hat sich herausgestellt, dass die in den letzten Jahrzehnten verwendeten Baustoffe dem denkmalgeschützten Gebäude und einer langen Lebensdauer nicht zu dienen. Es handelt sich aber nicht um eine handwerkliche Fehlleistung oder Fehlplanung. Feuchtigkeit aller Art ist unberechenbar und taucht als Bauschadenursache häufig nach einer Sanierung- oder Renovationsarbeit erst nach Jahren oder Jahrzehnten auf. Das bauphysische Verhalten von alten Gebäuden unterscheidet sich stark von dem der neuzeitlichen Bauten. Es bedarf spezifisches Fachwissen und eine enge fachliche Begleitung, damit zur richtigen Zeit die richtigen Massnahmen getroffen werden und der Bausubstanz nicht Schaden zugefügt wird. Zudem bringt ein historisches Gebäude auch Nebenerscheinungen mit sich, welche es auszuhalten gilt. Werden beispielsweise neue Fenster eingebaut, hat dies wiederum einen grossen Einfluss auf das gesamte Gebäude und insbesondere auf die Luftfeuchtigkeit.

Das erdberührte Sockelmauerwerk an der Süd- und Westfassade ist permanent stark durchfeuchtet und fördert durch aufsteigende sogenannte Kapillarkräfte Wasser in die Verdunstungsflächen über den Terrainübergang und somit auch in die Fachwerkflächen im Erdgeschoss.

Solche Feuchtigkeitswanderungen sind bei älteren Gebäuden mit dauerfeuchtem Sockelmauerwerk (ohne weisse Wanne) nicht aussergewöhnlich.

Die sichtbaren Schäden an der Süd- und Westfassade entstehen einerseits durch Wasserdruck aus dem Mauerwerk und Verformungen von feuchten Holzbauteilen (Fachwerk) durch quellverhalten. Bei den

Volumenvergrößerung der feuchten Fachwerkbalken wird der Druck auch an die Ausfachungen übertragen und führt einerseits zu Rissen und drückt lokale Putzschollen ab. Im Bereich der sichtbaren Sockelflächen wird der Deckputz mit Anstrich lokal, dort wo der Wasserdruck am grössten ist, abgedrückt.

Dauerfeuchte Baustoffe erlangen keine lange Lebensdauer, daher muss der Feuchtigkeitsaufstieg durch eine Horizontalsperre entkoppelt werden. Diese Massnahme konnte bei der letzten Sanierung nicht erkannt werden, da das Mauerwerk vermutlich trocken war.

Werden in den kommenden ein bis zwei Jahren keine Massnahmen umgesetzt, ist mit Holzfäulnis im Bereich des Fachwerkes zu rechnen. Im Weiteren ist mit einer instabilen Baustatik, Dämmverlust durch nasse Dämmung, weiteren Putzablösungen an Ausfachungen und Schimmelbefall in den Innenwandecken zu rechnen.

Die Untersuchungen in den vergangenen Monaten haben gezeigt, dass die West- und Südfassade einer Sanierung an Holz- und Mauerwerk unterzogen werden muss. Handlungsbedarf besteht in erster Linie für das Erd- und das Untergeschoss. Es ist vorgesehen, die Fassade auf der Westseite bis oberhalb des Erdgeschosses zu sanieren. Auf der Südseite soll die Sanierung ebenfalls bis oberhalb des Erdgeschosses erfolgen, jedoch nur bis zum Treppenabgang bei der Tagesschule. Da der Tageschulbereich freigelegt und beheizt ist, hat es an dieser Fassade kaum Schäden.

In einem ersten Schritt sollen auf der Süd- und Westseite die Pflastersteine und der Sockel freigelegt werden (Farbe entfernen). So kann die Fassade austrocknen.

Die Nordseite weist keine sichtbaren Schäden oder erhöhte Bauteilfeuchten auf. Die wenigen Fassadenflächen werden konstruktiv geschützt. Auch bei der Ostseite besteht aktuell kein Handlungsbedarf, da aufgrund des freigelegten Sockelgeschosses die Problematik weniger gross ist.

Kostenvoranschlag

Das Christoph Grütter, histronomie.ch grütter, Weiherweg 2, 3365 Seeberg, hat folgende Baukostenberechnung zusammengestellt:

- Projektierungskredit	Fr.	12'000.00
<i>Gebäude</i>		
- Rohbau 1 (Baumeisterarbeiten, Holzbau, Gerüst etc.)	Fr.	59'653.40
- Rohbau 2 (Spenglerarbeiten, Verputz, Malerarbeiten etc.)	Fr.	76'181.15
- Elektroanlagen	Fr.	500.00
- Klimaanlage (bestehende Anlage Gewölbekeller Montage und Demontage)	Fr.	3'026.80
- Ausbau (Baureinigung und Gärtnerarbeiten)	Fr.	6'825.70
- Honorare (Architekt, Bauleitung, Bauphysiker)	Fr.	42'473.45
Total Kosten Gebäude	Fr.	188'660.50
<i>Baunebenkosten</i>		
Bewilligungen, Gebühren	Fr.	4'000.00
Muster und Materialprüfungen	Fr.	500.00
Versicherungen	Fr.	3'000.00
Rückstellungen und Reserven	Fr.	21'500.00
Total Baunebenkosten	Fr.	29'000.00
Rundung / Erhöhung MwSt.	Fr.	10'339.50
Total	Fr.	240'000.00

Kreditvorlage

Die Kreditvorlage sieht damit wie folgt aus:

- Allgemeiner Haushalt Verwaltungsvermögen (IR) 56.8% (0290.5040.03)	Fr.	136'320.00
- Allgemeiner Haushalt Finanzvermögen (ER) 43.2% (9630.3430.01)	Fr.	103'680.00
Total	Fr.	240'000.00

Subventionen

Es kann mit Subventionen von der kantonalen Denkmalpflege, Schwarztorstrasse 31, 3001 Bern, gerechnet werden. Die kantonale Denkmalpflege war in den Projektierungsarbeiten bereits involviert und wird das Projekt begleiten.

Es werden keine Versicherungsleistungen eingehen, da die Schäden nicht auf ein plötzliches Ereignis zurückzuführen sind.

Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

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

Abschreibungen:

Mit der Einführung von HRM2 am 1. Januar 2016 wird linear nach Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt bei einem Gemeindehaus (Liegenschaft im Verwaltungsvermögen) 33.33 Jahre. Der Teil des Finanzvermögens belastet die Laufende Rechnung direkt zu 100%. Der Betrag kann vollumfänglich aus dem Werterhalt für die Liegenschaften des Finanzvermögens entnommen werden.

Dies ergibt für die Gemeinde Biglen folgende jährliche Abschreibungen ab der Fertigstellung der Fassade.

- Allgemeiner Haushalt	Fr.	4'093.70
------------------------	-----	----------

Betriebs- und Personalkosten:

Es fallen keine zusätzlichen Betriebs- und Personalkosten an.

Wegfallende Kosten / Folgeerträge:

Es fallen keine Kosten weg. Es können keine Folgeerträge erzielt werden. Es können aber mit den Massnahmen Folgeschäden vermieden werden. Eine Sanierung von weiteren Fassadenabschnitten in den kommenden Jahren kann nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere wird mit den Massnahmen keine Verbesserung der Dämmung erzielt.

Finanzierung:

Das Projekt „Sanierung Fassade Gemeindehaus“ ist im Finanzplan 2026 – 2028 (Jahre 2027 und 2028) enthalten.

Die Finanzierung dieses Projektes erfolgt mit eigenen Mitteln.

Ausführung:

Die Ausführung dieses Projektes ist im Jahr 2028 vorgesehen. Die Vorbereitungsarbeiten erfolgen nach Möglichkeit bereits im Winter 2026, damit eine ausreichende Zeitspanne zur Trocknung der Fassadenteile gewährleistet werden kann.

Genehmigung

Der Gemeinderat hat die Vorlage am 17. September 2026 auf Antrag der Infrastrukturkommission genehmigt.

Finanzrechtliche Zuständigkeit

Die Gemeindeordnung vom 24. Mai 2011 hält fest, dass der Gemeinderat die Bewilligung von neuen Ausgaben bis Fr. 200'000.00 abschliessend, bis Fr. 600'000.00 unter Vorbehalt des fakultativen Referendums beschliesst (Art. 19, Abs. 2).

Fakultatives Referendum

Das fakultative Referendum wird in der Gemeindeordnung vom 24. Mai 2011 geregelt (Art. 40 – 42). Mindestens 5% der Stimmberechtigten können gegen den Beschluss des Gemeinderates das Referendum ergreifen.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Gemeinderates vom 17. September 2026 über den Verpflichtungskredit von Fr. 240'000.00 für das Projekt «Sanierung Fassade Gemeindehaus» untersteht dem fakultativen Referendum und wird wie folgt öffentlich bekannt gemacht:

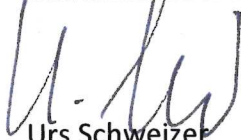
- Anzeiger Konolfingen Nr. 41 vom 8. Oktober 2026
- Biglebach, Ausgabe 10/2026
- Website www.biglen.ch

Projektunterlagen

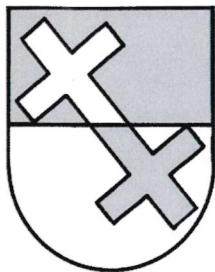
- Botschaft
- Kostenberechnung vom 11. August 2026
- Fotos Fassade

3507 Biglen, 21. September 2026

GEMEINDERAT BIGLEN


Urs Schweizer
Gemeindepräsident


Marlene Schwarz-Rüegsegger
Gemeindeschreiberin

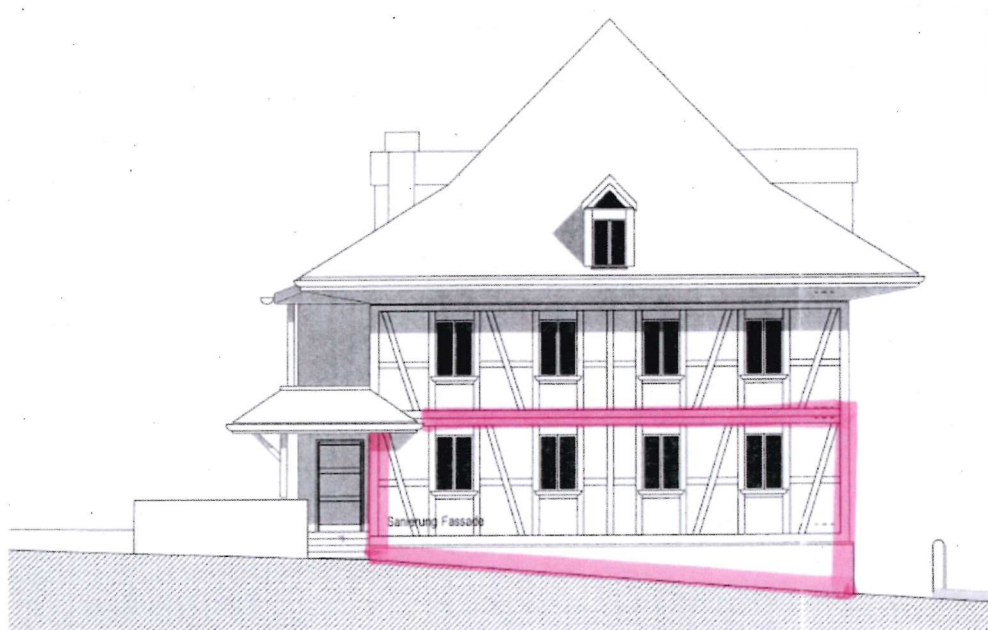


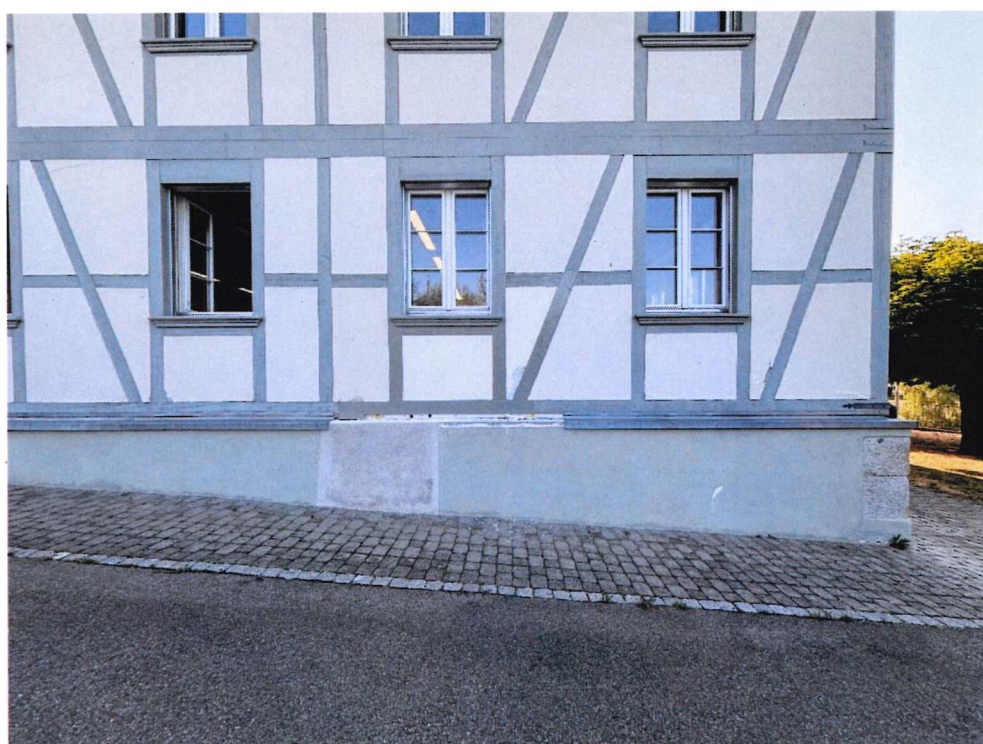
Einwohnergemeinde Biglen

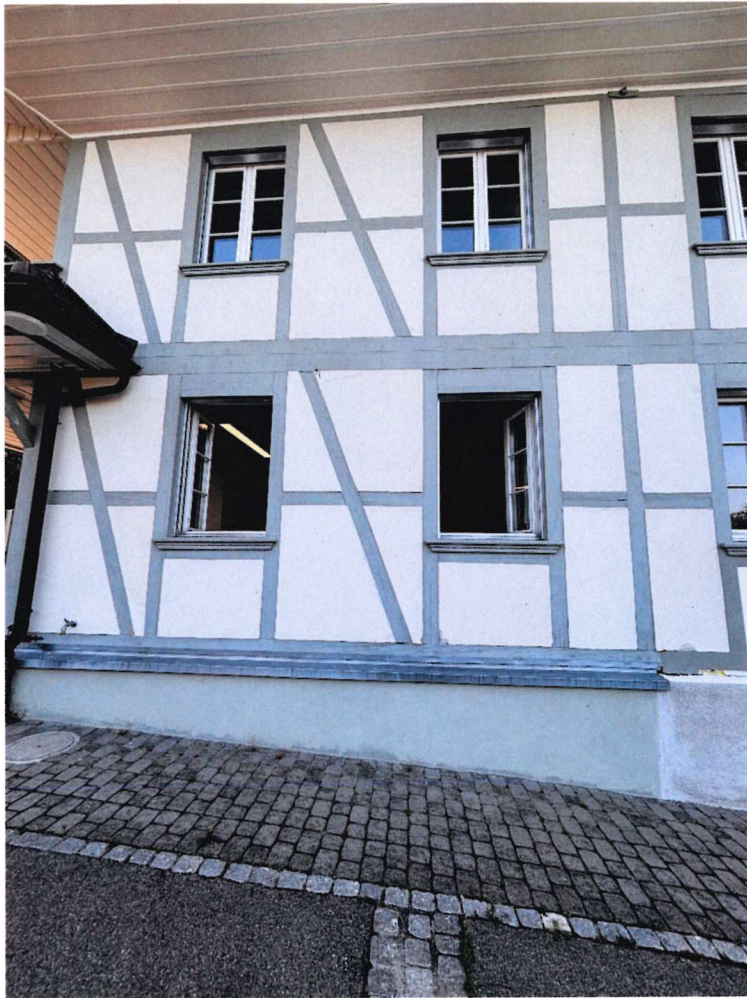
Gemeindeverwaltung
Hohle 19
3507 Biglen

Projekt „Sanierung Fassade Gemeindehaus“ – Verpflichtungskredit – Fotodokumentation

Westfassade







Südfassade

