

REFORMIERTE KIRCHGEMEINDE BIBERIST-GERLAFINGEN

Auszug Protokoll 1052 zur Sitzung des Kirchgemeinderates vom Montag, 20. Januar 2025, 19.00 Uhr im Sitzungszimmer der Thomaskirche Biberist-Gerlafingen

TRAKTANDUM 4 / Liegenschaften

- 4.1. Das Pfarrhaus Gerlafingen steht nach dem Auszug von Jürg Kägi leer. Über die weitere Verwendung der Liegenschaft muss noch entschieden werden.
- 4.1.1 Ein Investor hat die beiden Grundstücke links des Kirchgemeindehauses erworben.
- 4.1.2 Sowohl die Kirchgemeinde als auch die Einwohnergemeinde wurden kontaktiert, da sie angrenzend Land besitzen und möglicherweise daran interessiert sind, ein Gesamtprojekt Längmatt-/Hausmattstrasse zu erschliessen.
- 4.1.3 Am Mittwoch, 15.01.2025 hat eine erste Besprechung der Involvierten bei der Einwohnergemeinde stattgefunden, um die Überlegungen und das mögliche Vorgehen zu erörtern.
- 4.1.4 Heinz Stephani informiert den KGR über das Besprochene und verweist auf die Offerte «Workshopverfahren – Entwicklung Länge- und Hausmattstrasse, Parzellen 837, 814, 999, 1112 und 941», welche dem KGR vor der Sitzung zugestellt worden ist.
- 4.1.5 Als erster Schritt soll ein Vorprojekt in einem Workshopverfahren (3 Workshops) erarbeitet werden. Die Kosten dafür betragen Total CHF 100'000.00 exkl. MwSt.
- 4.1.6 An den Workshops sollen von Seiten der Kirchgemeinde Heinz Stephani und René Marti teilnehmen.
- 4.1.7 Der Zeitpunkt dieser Anfragen könnte besser nicht sein, kann doch das Kirchgemeindehaus/Pfarrhaus im Verfahren miteinbezogen werden, ohne dass die Kirchgemeinde unter irgendeinen zeitlichen Zugzwang kommt.
- 4.1.8 Die Kirchgemeinde kann so über die Gestaltung mitreden. Es ist jedoch nicht Ziel, bei einem fertigen Projekt selbst als Bauherr aufzutreten.
- 4.1.9 Heinz Stephani stellt den Antrag, den Betrag von CHF 50'000.00 bereit zu stellen, um das Vorprojekt zu realisieren.
- 4.1.10 **Der KGR ist mit diesem Vorgehen und der Genehmigung von CHF 50'000.00 einstimmig einverstanden.**

Für das Protokoll



Gerlafingen, 08.05.2025

Geht an:
Verwaltung / Ablage

ARGE wahlirüefli rollimarchini

An die drei Eigentümerschaften
Einwohnergemeinde Gerlafingen
Reformierte Kirchgemeinde Gerlafingen
BK Treuhand & Immobilien GmbH

Biel, 15.01.2025

Offerte Workshopverfahren – Entwicklung Länge- und Hausmattstrasse, Parzellen 838, 814, 999, 1112 und 941

Sehr geehrte Herren,

Gemäss unserer heutigen Besprechung unterbreiten wir Ihnen hiermit unsere Offerte zur Durchführung eines Workshopverfahrens zur Entwicklung der Parzellen an der Länge – und Hausmattstrasse in Gerlafingen.

Die ARGE wahlirüefli rollimarchini organisiert das Workshopverfahren mit 3 Workshops und erarbeitet ein genehmigungsfähiges Richtprojekt für die Parzellen 838, 814, 999, 1112 und 941. Dabei wird auch der Teil mit dem bestehenden, reformierten Kirchgemeindehaus mitgedacht.

Das Richtprojekt entspricht dem Studium von Lösungsmöglichkeiten (3%) und einem halben Vorprojekt gemäss SIA Leistungsumfang 4.31 (3%).

Das Verfahren wird bis spätestens Ende Jahr 2025 abgeschlossen und pauschal mit 100'000.- exkl. MWSt. entschädigt (Siehe Honorarberechnung im Anhang).

Der zusätzliche Aufwand für das Workshopverfahren (Organisation, Erstellen der Protokolle und Nebenkosten) ist darin enthalten.

Nicht in den Kosten inbegriffen ist die Entschädigung der Landschaftsarchitekten, der Fachexperten, sowie die Kosten eines allfälligen neuen Gipsmodells 1:500. Wir können vorerst das bestehende Modell der Gemeinde benutzen.

Wir können mit der Planung Anfang Februar beginnen und die 3 Workshops im März/ April, Mai/Juni und August/September anordnen.

Wir würden uns sehr freuen diese spannende Aufgabe zusammen mit Ihnen entwickeln zu können.

Freundliche Grüsse

Vinzenz Luginbühl dipl Arch ETH SIA
wahlirüefli
Architekten und Raumplaner AG

rollimarchini
Architekten AG
Waffenweg 5
3014 Bern
+41 31 312 71 66
kontakt@rollimarchini.ch

wahlirüefli
Architekten SIA und Raumplaner AG
Dammweg 3
2502 Biel-Bienne
+41 32 323 60 41
office@wahliruefli.ch

Berechnung der honorarberechtigten Bausumme:

Schätzung der möglichen Ausnutzung:

Einwohnergemeinde Gerlafingen:

Parzelle 838, (1863m²)

Parzelle 814 (2558m²) 4'421m²

Ref. Kirchgemeinde Gerlafingen:

Parzelle 999, 2'693m²

= Anteil Bereich im Gestaltungsplanperimeter

BK Treuhand AG:

Parzelle 1112, (911m²)

Parzelle 941, (1708m²) 2'619m²

Total Grundstücksfläche = 9'533m² = mögliche GFo bei einer Ausnutzung von 1.0

Für die Ermittlung der honorarberechtigten Bausumme gehen wir demnach von folgenden Werten aus:

GFo = 9'500m² x 3'200.- = 30'400'000.-

GFu = 3'000m² x 1'600.- = 4'800'000.- Total = 35'200'000.-

70% (minus Nebenkosten, MWST und Honorare)

= geschätzte honorarberechtigte Bausumme = 24'640'000.-

Berechnung Kostenteiler Grundeigentümer:

Einwohnergemeinde Gerlafingen:

4'421m² + 113m² (Parzelle 1108) = 4'534m²

= ca. 38% der Gesamtfläche

Ref. Kirchgemeinde Gerlafingen:

2'693m² + 2'176m² (Fläche K4) = 4'869m²

= ca. 40% der Gesamtfläche

BK Treuhand AG:

2'619m²

= ca. 22% der Gesamtfläche

12'022m² (Total Grundstücksfläche)

Honorarberechnung

Anlagekosten	Fr				Z1 = 0.062
Annahme honorarberechtigte Bausumme	Fr		inkl. MwSt.		Z2 = 10.58
	Fr	24'640'000.00	ohne MwSt.		
Grundfaktor Stundenaufwand	p	0.098			
Zeitaufwand	Std	24'235.50	x Fr/Std	130.00	3'150'615.00
Baukategorie	n	1.00			3'150'615.00
Umbauzuschlag	%				3'150'615.00
Korrekturfaktor	r	0.90			2'835'553.50
Berechnetes Gesamthonorar					2'835'553.50

Leistungsumfang / Ordnung SIA 102

Projektierung	4.31	Studium von Lösungsmöglichkeiten und				
		Grobschätzung der Baukosten	%	3.0	3.0	85'066.60
		Vorprojekt und Kostenschätzung	%	6.0	3.0	85'066.60
	4.32	Bauprojekt	%	13.0	0.0	0.00
		Detailstudien	%	4.0	0.0	0.00
		Kostenvoranschlag	%	4.0	0.0	0.00
	4.33	Bewilligungsverfahren	%	2.5	0.0	0.00
Ausschreibung	4.41	Ausschreibungspläne	%	10.0	0.0	0.00
		Ausschreibung und Vergabe	%	8.0	0.0	0.00
Realisierung	4.51	Ausführungspläne	%	15.0	0.0	0.00
		Werkverträge	%	1.0	0.0	0.00
	4.52	Gestalterische Leitung	%	6.0	0.0	0.00
		Bauleitung und Kostenkontrolle	%	23.0	0.0	0.00
	4.53	Inbetriebnahme	%	1.0	0.0	0.00
		Dokumentation über das Bauwerk	%	1.0	0.0	0.00
		Leitung der Garantiarbeiten	%	1.5	0.0	0.00
		Schlussabrechnung	%	1.0	0.0	0.00
Total Teilleistungsanteil			%	100.0	6.0	170'133.20
Mehrwertsteuer			%		8.10	13'780.80
Total Honorar						183'914.00

wahlruefli