

Dossier Bauprojekt

Gemeindeverwaltung Muri bei Bern

Gesamtsanierung Gemeindehaus Muri

Phasenabschluss Bauprojekt (Gebäude und Aussenraum) mit Kostenvoranschlag

10.05.2022



Visualisierung des zukünftigen Gemeindehauses Muri

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1. Ausgangslage	5
1.2. Planungsprozess	6
1.3. Rahmenbedingungen	7
2. Projekt Gebäude	9
2.1. Einlagerungskonzept	9
2.2. Statikkonzept	10
2.3. Haustechnikkonzept	11
2.4. Bauphysik	12
2.5. Fassaden	12
2.6. Beleuchtungskonzept	12
2.7. Brandschutzkonzept	13
2.8. Glasmalerei	13
3. Projekt Aussenraum	14
3.1. Gesamtkonzept	14
3.2. Gemeindeplatz	14
3.3. Platzinsel	14
3.4. Parkplätze	14
3.5. Erschliessung Vorplatz	15
3.6. Barrierefreie Erschliessung	15
3.7. Nachbarn	16
3.8. Altersgerechtigkeit	16
3.9. "Bahnhöfli"	16
3.10. Öffentliche Nutzungen	17
3.11. Bepflanzung	17
3.12. Biodiversität	17
3.13. Beleuchtung	18
3.14. Kunstrad	18
3.15. Wirtschaftlichkeit	18
3.16. Projektstand	18
4. Baubeschrieb	19
5. Kosten	23
5.1. Kostenerläuterungen	23
5.2. Kosten Umgebung	23
5.3. Kosten Kantonspolizei	23
5.4. Provisorium	23
5.5. Kostenvoranschlag	24
6. Termine	25
7. Organigramm	27
8. Bearbeitungsteam	29
9. Anhang	31

CO.

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Planungsgeschichte

Das Gemeindehaus Muri bei Bern ist bereits seit einiger Zeit sanierungsbedürftig und bedarf einer grundlegenden technischen und energetischen Sanierung.

Im Jahre 2009 war ein Ausschreibungsverfahren zur Beschaffung des Planungsteams durchgeführt worden, welches jedoch aufgrund nicht hinreichend fundierter Rahmenbedingungen abgebrochen werden musste. Durch die Bauverwaltung und den Gemeinderat wurden daraufhin für ein Vorhaben dieser Grössenordnung zunächst umfangreiche Vorabklärungen vorgenommen:

Im Rahmen der langfristigen Entwicklungsperspektive wurde der heutige Standort des Gemeindehauses verifiziert. Die Grundlagen für eine technische und energetische Sanierung wurden eingeholt und zu einem Massnahmenkonzept erarbeitet. Am heutigen Standort wurden die Optionen Sanierung und Erweiterung vs. Ersatzneubau evaluiert, wobei gegen letztere Option entschieden wurde.

Im Rahmen verschiedener Machbarkeitsstudien wurden die Rahmenbedingungen Denkmalpflege und Verkehr sowie die Machbarkeit einer Erweiterung geklärt sowie das Funktions- und Raumprogramm wurde verifiziert. Die Machbarkeitsstudien konnten noch keine abschliessende Aussage dazu machen, in welchem Umfang eine allfällige räumliche Erweiterung des Gemeindehauses erforderlich ist, um ein ausgewogenes Verhältnis von Kosten, Nutzen und Qualität sicherzustellen. Dieser Frage wurde daher im weiteren Prozess nachgegangen.

Zwischen Mitte Dezember 2019 und Mitte Juni 2020 wurde ein selektives 2-stufiges Planerwahlverfahren durchgeführt. Ziel dieser Ausschreibung war es, ein leistungsfähiges Generalplanerteam zu finden: In Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft soll ein optimales Sanierungsprojekt ausgearbeitet werden, welches als Grundlage für die anschliessende Realisierung dienen kann.

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens wurden auch verschiedene Erweiterungsoptionen der bestehenden Volumina aufgezeigt. Die Jury des Planerwahlverfahrens ist jedoch zum Schluss gekommen, dass eine moderate Erweiterung des Raumprogramms mittels einer effizienteren Organisation im bestehenden Volumen realisiert werden soll.

Am 27. September 2020 hat das Stimmvolk der Gemeinde Muri bei Bern die "Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gemeindehaus" im Rahmen des "Massnahmenpakets Nr. 4" der

Ortsplanungsrevision mit deutlicher Mehrheit angenommen. Damit kann der heutige baurechtliche Zustand legalisiert, Drittnutzungen ermöglicht sowie eine Aufwertung des Vorplatzes erzielt werden.

Für das Gemeindehaus wurde im Rahmen des Vorprojekts der zukünftige Raumbedarf und die Raumorganisation evaluiert und in das Projekt integriert.

Aus einer 2016 durch die KPMG durchgeführten Arbeitsplatzbewertung geht die Empfehlung zur Umsetzung eines „Guichet Unique“, eines zentralen Schalters im Erdgeschoss, hervor.

Das Gemeindehaus wurde Ende der 60er Jahre erbaut. Die zentrale Erschliessungssituation mit der grosszügigen Treppe entspricht dem damaligen Zeitgeist. Hinsichtlich einer Optimierung der betrieblichen Abläufe gilt es in erster Linie, die Erschliessung auf die heutigen Anforderungen anzupassen und damit den vorhandenen Raum besser auszunutzen. Gleichzeitig ist das Gebäude in punkto Erschliessung nicht mehr zeitgemäss und entspricht auch nicht mehr den Normen an die Hindernisfreiheit: Der Liftschacht ist nicht für eine Erschliessung mit dem Rollstuhl dimensioniert und die hindernisfreie Zugänglichkeit ist teilweise nicht gegeben.

Die Haustechnik-Anlagen haben ihre Lebensdauer erreicht und entsprechen in vielen Teilen nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben. Insbesondere bei den Sanitärleitungen ist eine Totalsanierung unausweichlich.

Die Fassade soll möglichst in ihrem äusseren Erscheinungsbild gewahrt bleiben. Die optischen Eingriffe an der Fassade sind daher minimal zu halten resp. müssen dem heutigen Charakter der Fassade Rechnung tragen. Die Lebensdauer der Fassade muss mindestens für die nächsten 40 Jahre ausgelegt werden.

Basierend auf den vorhandenen Grundlagen wurde die honorarberechtigte Bausumme für die Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses auf CHF 10.0 Mio. geschätzt, die Gesamtkosten auf rund CHF 14.0 Mio. Diese Kostenschätzung basiert auf den Studien für eine Sanierung und mögliche Erweiterung des Gebäudevolumens. Mit Vorliegen des Bauprojekts wurde ein Kostenvoranschlag (SIA-Kostengenauigkeit +/- 10%) mit den zu erwartenden Projektkosten erstellt. Auf der Basis des Bauprojekts wird der Realisierungskredit bei den finanzkompetenten Organen eingeholt.

Quelle: Genehmigtes Projektpflichtenheft (PPH) vom 30.03.2021

Parzelle

Die Parzelle Gbbl. Nr. 156 mit dem Gemeindehaus befindet sich im Zentrum von Muri. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Einkaufsgeschäfte (u.a. Coop, Bäckerei), Dienstleistungsangebote (u.a. Post, Raiffeisenbank, Wäscheservice) sowie Gastronomiebetriebe ("Sternen", "La Caletta"). Auf der Parzelle befindet sich nebst dem Gemeindehaus auch die RBS-Station "Muri" (Haltestelle in Richtung Worb bzw. Allmendingen) mit Kiosk und einem Take Away-Betrieb (das sogenannte "Bahnhöfli"). Der Vorplatz sowie der rückwärtige Bereich südwestlich des Gemeindehauses nehmen heute primär eine Erschliessungs- und Parkierungsfunktion für das Gemeindehaus und die tangierenden Nutzungen ein. Dabei weist der Aussenraum aufgrund seiner Zentralität und seiner Nähe zu den erwähnten Nutzungen ein hohes Potenzial für eine Aufwertung auf.

Quelle: Genehmigtes Projektpflichtenheft Sanierung Gemeindehaus: Neugestaltung Aussenraum (PPH A), vom 16.08.2021

Beilage: Anhang 3.05 Parzellen

1.2. Planungsprozess

Projektvision und Planung

PPH = genehmigtes Projektpflichtenheft vom 30.03.2020

1. Das Gemeindehaus wird im Hinblick auf zeitgemässe organisatorische und räumliche Anforderungen modernisiert und massvoll erweitert. (PPH)

Organisatorisch gab es Nutzergespräche um die neu geschaffene Offenheit innerhalb des Gebäudes bestmöglich auszunutzen. Räumlich ist dies durch das Auflösen der West- & Ostwand vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss möglich. Die Volumetrie erhält unter den Auskragungen auf Erd- und Gartengeschoßniveau eine Raumerweiterung mit einer raumhohen Verglasung. Das Attika wird (aus energetischen Gründen) ersetzt, höher gebaut und ebenfalls durch eine raumhohe Verglasung abgeschlossen.

2. Das Gebäude wird in seinen technischen und betrieblichen Eigenschaften auf einen zeitgemässen Stand gebracht und vermag langfristig der Entwicklung des Gemeindehauses am heutigen Standort gerecht zu werden. (PPH)

Dementsprechend wird das Gebäude technisch komplett saniert, um mit den neusten Standards langfristig einen optimalen Betrieb der Büroräumlichkeiten zu ermöglichen.

3. Die Gemeinde bekennt sich zu einer energetischen Vorbildfunktion. Mit dem Gemeindehaus soll dies in einem grösseren Umfang vermittelt werden. Das Gemeindehaus dient - wenn möglich - als Zentrale eines Wärmeverbunds, welcher das angrenzende Quartier mitversorgt. (PPH)

Das Gemeindehaus wird während der Übergangsphase an die Fernwärme der Gaszentrale des Schulhaus Horbern, Rainweg 5, angeschlossen. Die Übergabestation beim Gemeindehaus wird im bestehenden Raum der Heizungszentrale installiert. Für die zukünftige Fernwärmeerzeugung wird zurzeit sowohl der Standort des Entnahmehauptbrunnens als auch der Grundlastzentrale evaluiert. Die Spitzenlastzentrale ist im Schulhaus Horbern vorgesehen. Der Standort der Heizzentrale ist noch nicht abschliessend geklärt. Es ist jedoch klar, dass diese nicht in das Gemeindehaus integriert wird.

Eine Photovoltaik-Anlage ist auf dem Dach sowie in der Brüstung der Fassade geplant.

4. Die Kriterien der Nachhaltigkeit (gemäss SIA-Empfehlung 112/1) werden sowohl bei der Projektierung als auch der Beschaffung und Realisierung entsprechend berücksichtigt. (PPH)

Im Sinne der Vorgaben zu GEAK-Stufen, wird praktisch die gesamte thermische Gebäudehülle neu gedämmt, um langfristig gute Werte erreichen zu können.

5. Der ursprüngliche optische Charakter des Gebäudes bleibt gewahrt und den denkmalpflegerischen Aspekten wird entsprechend Rechnung getragen. (PPH)

Dem Zeitgeist des Gebäudes mit seinem Ausdruck wird gebührend Rechnung getragen.

6. Das Gemeindehaus wird zu einem attraktiven Aufnahmepunkt für die Bevölkerung und wirkt für die gesamte Gemeinde identitätsstiftend. (PPH)

Die Eingangshalle wird vergrössert und ist zu Öffnungszeiten oder bei Spezialveranstaltungen zugänglich für alle. Um den Engpass bei den Sitzungszimmern zu verbessern, wird der Sitzungszimmerpool erweitert. Zudem wird der Aufenthaltsbereich für Mitarbeitende im Attika zeitgemäss angepasst. Der Austausch innerhalb des Gebäudes wird durch Sichtbezüge gefördert.

7. Der Polizeiposten Gümligen wird in das Raumkonzept integriert. Die beiden Nutzungen können von Synergien im Gebäude profitieren, sind aber separat zugänglich und bleiben grundsätzlich unabhängige Nutzungseinheiten. (PPH)

Um eine separate Zugänglichkeit zu gewährleisten, befindet sich der Polizeiposten zukünftig im Gartengeschoß. Abstimmungssitzungen mit der Kapo haben stattgefunden und sind in das Projekt eingearbeitet.

Die verschiedenen Themen wurden in einem regelmässigen Sitzungsraaster des Projektleitungsteams (PLT), sowie der Ad-Hoc-Kommission und des Generalplaners mit den Fachplanern bearbeitet. Dazu fanden Nutzergespräche mit den jeweiligen Abteilungen statt, um deren Bedürfnisse abzuklären. So entstand ein Projekt, welches nur wenig vom selektiven Planerwahlverfahren abweicht, und mit jedem Input noch konkreter geworden ist.

Das Projekt arbeitet mit einer inneren Verdichtung, in welcher durch das gezielte Öffnen der inneren Gebäudestrukturen flexiblere Einteilungen, mehr Bürofläche, Sichtbezug und somit Austausch entsteht. Die Funktionen der Verwaltung werden stärker verknüpft, insbesondere mit dem „Güichet unique“ in der grossen Eingangshalle, den Sitzungszimmerpools und der Cafeteria sowie dem geöffneten Treppenhaus. Mit aktuellen Sicherheitsstandards, dem heutigen Stand der Technik gerechte Installationen und grosszügigeren Räumlichkeiten wird das Gemeindehaus Muri nachhaltig in die Zukunft geführt. Dabei wird dem Ausdruck sowie dem Zeitgeist des Gebäudes Rechnung getragen.

Ein Baugesuch

Während die Erarbeitung des Vorprojekts für die beiden Projektteile (Gebäude sowie Aussenraum) zunächst separat erfolgte, werden diese mit dem Baugesuch wieder zusammengeführt, so dass ein einziges Baugesuch eingereicht wird.

1.3. Rahmenbedingungen

Denkmalpflege

Das heutige Gemeindehaus wurde Ende der 60er Jahre erbaut. Das Gebäude ist ein typischer Zeitzeuge von hoher architektonischer Qualität im Stile des Brutalismus. Das Gebäude ist im Bauinventar des Kantons Bern als "erhaltenswertes" Baudenkmal aufgeführt. Erhaltenswerte Baudenkmäler sollen gemäss kantonalem Baugesetz wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden (Art. 10a Abs. 3 BauG). Sie sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren (Art. 10b Abs. 3 BauG). Erhaltenswert ist insbesondere die typische Fassade mit Sichtbeton und Aluminium- resp. Glas-Elementen. Denkmalpflegerisch ist der äussere Ausdruck des Gebäudes prioritär zu behandeln. Die Fassade soll möglichst in ihrem äusseren Erscheinungsbild gewahrt bleiben. Die zuständige Behörde bezüglich den denkmalpflegerischen Anliegen ist der Berner Heimatschutz.

Im Objektbescrieb des Bauinventars wird die Glasmalerei im Erdgeschoss (Abschluss hinter der Treppe) explizit erwähnt. Eine kunsthistorische Einordnung der kantonalen Denkmalpflege im Jahr 2018 hat ergeben, dass es sich bei der Farbglasmalerei um ein Werk des bekannten Freiburger Künstlers Emile Aebischer mit dem Künstlernamen "Yoki" handelt. Die ausführliche Erwähnung im Lexikon der Kunst SIKART und die umfangreiche Literatur zu Yoki bestätigen, dass es sich um einen sehr bekannten Künstler handelt. Das Werk in Muri entstand zudem in einer Schaffensphase, in der Yoki die besten Glasmalereien kreierte.

Ökologie / Nachhaltigkeit

Im PPH wird eine Zertifizierung nach GEAK Effizienzklasse B/B für Umbau bzw. A/A für die Attika gefordert. Diese Zertifizierung zu erreichen, ist nach Abklärungen nicht möglich. Der Grund dafür ist hauptsächlich, dass die Heizung

bei Fertigstellung noch nicht an die geplante Fernwärme der Grundwasserzentrale angeschlossen werden kann. Bei Bauende wird das Gebäude während einer Übergangszeit mit Gas durch die Fernwärme vom Schulhaus Horbern versorgt.

Für die Umbau- und Sanierungsarbeiten werden dennoch die Prinzipien von GEAK Effizienzklasse B/B bzw. A/A für das Attikageschoss bestmöglich umgesetzt.

Bei der Gestaltung des Aussenraumes wird auf die Verwendung ökologisch verträglicher Materialien geachtet. Massgebend ist die angestrebte neue Lebensdauer von mindestens 15-20 Jahren. In Bezug auf die Nachhaltigkeit werden insbesondere auch betriebliche Aspekte (Reinigung und Unterhalt) miteinbezogen.

Beteiligte Stakeholder

Für die Gestaltung des Vorplatzes wurden folgende Stakeholder miteinbezogen, weil diese entweder Grundeigentümerschaften der tangierenden Parzellen sind, zur künftigen Mieterschaft gehören oder bei Koordinationsarbeiten betreffend der Tram- und Bushaltestelle sowie der Kantonsstrasse von Bedeutung sind:

- Regionalverkehr Bern-Solothurn RBS (bezüglich Tram- und Bushaltestelle)
- BERNMOBIL (bezüglich Tramhaltestelle)
- Kantonales Tiefbauamt, OIK II (bezüglich Tramhaltestelle und Projekt "Korrektion Thunstrasse Muri", nachfolgend „Projekt KTM“ genannt)
- Grundeigentümerin Raiffeisenbank Bern, Filiale Muri bei Bern (Parzelle 1264)
- Post Immobilien AG, Filiale Muri bei Bern (Parzelle 155)
- Bidag AG / Grundeigentümerin Hotel / Restaurant "Sternen" (Parzelle 238)
- Burgergemeinde Bern, Burgerspital (Parzelle 27)
- Kantonspolizei Bern (künftige Mieterschaft, z.Z. an Worbstr. 201A, 3073 Gümligen)

Dienstbarkeiten und Zufahrten

Zu Lasten der Parzelle Gbbl. Nr. 156 der Gemeinde Muri bei Bern sind im Grundbuch mehrere Dienstbarkeiten eingetragen. Für die Projektierung und Realisierung sind insbesondere folgende Dienstbarkeiten zu berücksichtigen:

- Fusswegrecht z.G. Parzelle Gbbl. Nr. 27 (Tavelweg 8)
- Wegrecht z.G. Parzelle Gbbl. Nr. 155 (Mettlengässli 1 / Post)
- Wegrecht z.G. Parzelle Gbbl. Nr. 1264 (Thunstrasse 72 / Raiffeisenbank)

Zurzeit befinden sich vier Besucherparkplätze des Sternens auf der Ostseite des Vorplatzes. Die Parkplätze befinden sich zwar auf der Parzelle des Sternens, die Zufahrt erfolgt jedoch über das Grundstück der Gemeinde. Da der Vorplatz öffentlich ist, wurden hier keine Durchfahrtsrechte im

Grundbuch eingetragen. Die vier Parkplätze befinden sich heute auf der Parzelle der Bidag AG (Eigentümerschaft „Sternen“), die Gemeinde kann daher nicht über diese Parkplätze verfügen. Aufgrund der anvisierten Umgestaltung des Vorplatzes wurde in gegenseitigem Einvernehmen mit der Bidag AG jedoch besprochen, dass die Parkplätze auf die Westseite der Gemeindeparzelle verlagert werden können. Der dadurch frei gewordene Bereich auf der Parzelle des „Sternen“ kann dafür gestalterisch in das Aussenraumkonzept des Gemeindehauses eingebunden werden. Die Themen Unterhalt, Gartenpflege und Haftung für diese Bereiche werden vertraglich zwischen der Gemeinde und der Bidag AG geregelt.

Baugrund / Geologie

Im Herbst 2016 wurden im Bereich des Gemeindehauses erste Baugrunduntersuchungen vorgenommen und deren Ergebnisse dokumentiert. Aus heutiger Sicht ergibt sich, gestützt auf die vorhandenen Resultate, eine eher günstige Prognose der Baugrundverhältnisse am Standort. Der Moränen-Untergrund ist allgemein standfest, tragfähig und wenig setzungsempfindlich. Grundwasser ist in 3m bis 5m Tiefe zu erwarten, allerdings besteht kaum ein zusammenhängender Grundwasserspiegel. Das Gebäude liegt im Gewässerschutzbereich der Zone "B" (übriger Bereich). Unter dem Vorplatz des Gemeindehauses befindet sich eine Einstellhalle, dies bringt gewisse Restriktionen in der Planung mit sich (v.a. in Bezug auf die Überdeckung und mögliche Bepflanzung).

siehe Vorprojekt Aussenraum (Anhang 3.02 Baugrundabklärungen)

Altlasten und Schadstoffe Vorplatz

An der Ostseite der heutigen Filiale der Raiffeisenbank wurde ab Mitte der 60er-Jahre eine Tankstelle mit zwei Säulen betrieben. Im Untergrund lagert - zwar ausschliesslich auf der Parzelle Nr. 1264 der Raiffeisenbank, aber innerhalb des erweiterten Betrachtungsperimeters - ein zylindrischer Stahl-Benzintank von 11m Länge und 50'000 Liter Volumen Fassungsvermögen. Dieser Standort ist möglicherweise durch Mineralöle belastet. Ein Tankauhub zur Entfernung des Tanks ist nicht Teil des Projekts. Es ist gemäss aktuellem Kenntnis- und Planungsstand weder notwendig noch geplant, den unterirdischen Tank an seinem heutigen Standort zu beseitigen. Dieser kann im Boden belassen werden.

siehe Vorprojekt Aussenraum (Anhang 3.02 Baugrundabklärungen)

2. Projekt Gebäude

2.1. Einlagerungskonzept

Beilagen: Anhang 1.01 Werkpläne
Anhang 1.02 Abbruch & Neubau
Anhang 1.03 Einlagerung

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird räumlich gegen Norden zum neuen Platz unter der Auskrugung erweitert und vergrössert so die einladende Eingangshalle. Diese ist für die Öffentlichkeit bestimmt und wird der Hauptabwicklungsort für Anliegen der Besucher:innen des Gemeindehauses Muri. Durch den „Guichet unique“ im westlichen Teil des Erdgeschosses können mehr Anfragen direkt geklärt werden und je nach Publikumsandrang von mehr oder weniger Mitarbeitenden besetzt werden. Im grosszügigen Raum können auch Anlässe und Ausstellungen veranstaltet werden. Diese Grosszügigkeit ist möglich, indem der bestehende, zu kleine Lift, auf die Südseite verlegt wird. Zusätzlich werden die Wände aufgelöst und durch Stützen ersetzt. So entsteht ein grosser Raum, welcher lediglich durch einzelne Glastrennwände und einen geschlossenen Raumkörper mit der Infrastruktur ergänzt wird.

Organisatorisch ergänzt wird das Geschoss mit einem Sitzungszimmer für den Gemeinderat sowie mit einem Sitzungszimmerpool von vier Räumen, welche je nach Bedarf durch mobile Trennwände auch zusammengeschlossen werden können (z.B. zum Auszählen der Stimmzettel).

Die Glasmalerei, neu auf der anderen Seite der Treppenanlage, bildet die Trennung zwischen Publikum und Arbeit. Das Treppenhaus wird sicherheitstechnisch abgetrennt, so dass das Publikum nur begleitet in die oberen und unteren Geschosse des Gemeindehauses gehen kann.

Das Gebäude beinhaltet zwei hindernisfreie Sanitäranlagen. Eine hindernisfreie Unisex-Toilette befindet sich im Erdgeschoss und ist vom öffentlichen Bereich zugänglich. Die zweite Anlage ist im Attikageschoss in der Nähe des Konferenzraumes sowie der Cafeteria vorgesehen.

Bürogeschosse

Das 1., 2. und 3. Obergeschoss sind von ihrer Struktur her nahezu identisch. Das aktuell eher lichtarme Treppenhaus wird in Bezug auf die Belichtung optimiert, indem auf der Ost- und Westseite die dunklen Wände aufgelöst werden und mit Stahlbetonstützen sowie einem Träger ersetzt werden. Dies ermöglicht das Erleben des Raumes in der gesamten Tiefe, mit mehr Helligkeit und einem stärkeren Aussenraumbezug.

Die räumliche Einteilung innerhalb der Geschosse basiert auf dem existierenden Fassadenraster, welches mögliche Wandanschlüsse vorgibt.

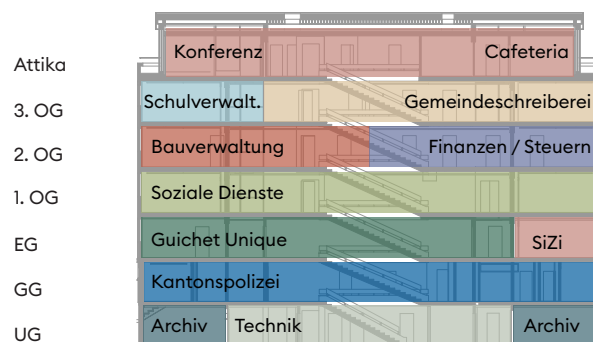
Im südlichen Kubus befindet sich die kompakte Sanitäranlage mit dem hindernisfreien Lift, welche zusammen zwei Achsenraster besetzen anstatt aktuell drei Achsenraster. So kann die Bürofläche weiter maximiert werden.

Ausserdem fanden Nutzergespräche statt, um das Raumpotenzial bestmöglich für die Mitarbeitenden zu nutzen. Je nach Abteilungswünschen sind Einzel- oder Gruppenbüros möglich, mit oder ohne Glaswand, direkt oder indirekt verbunden mit dem Korridorraum davor. Das Konzept sieht langfristig eine Veränderbarkeit der Einteilung vor, je nach zukünftigem Bedarf, und bleibt somit flexibel.

Im 1. Obergeschoss befinden sich die Sozialen Dienste. Durch die Einlagerung nahe des öffentlichen Eingangsgeschosses werden die Sozialen Dienste ihrem erhöhten Personenaufkommen gerecht.

Im 2. Obergeschoss sind die beiden Abteilungen Bauverwaltung und Finanzen/Steuern je in einer Hälfte eingelagert. Beide haben zentral Richtung Treppenhaus einen Schalter für Besucher:innen.

Im 3. Obergeschoss befinden sich die Gemeindeschreiberei und die Schulverwaltung. Im Vergleich zum Vorprojekt ist die Gemeindeschreiberei neu auf der Ost- und die Schulverwaltung auf der Westseite eingelagert. Dies hat primär organisatorische Gründe in Bezug auf die neue Lage des Lifts.



Schema Einlagerung Längsschnitt

Attikageschoss

Die Attika enthielt früher unter anderem die Wohnung des Hauswarts. Die Räumlichkeiten sind umgenutzt worden, aber der Bestand genügt weder organisatorisch noch konstruktiv den neuen Anforderungen. Ausserdem hat die Fassadenkonstruktion ihre Lebensdauer bald erreicht. Langfristig betrachtet ist ein Komplettersatz der Fassadenkonstruktion sowie dem Dach nachhaltiger als dessen Instandsetzung. Mit dem Entscheid, das Attikageschoss zu ersetzen, spielen sich neue Möglichkeiten frei mit einem gemeinschaftlichen Geschoss für die Mitarbeitenden sowie Besucher:innen des Konferenzraums. Dessen gegenüber befindet sich auf der Ostseite die neue Cafeteria. Nördlich findet ein für alle benutzbarer Besprechungszimmerpool Platz und südlich eine kompakte Sanitäreanlage (inkl. hindernisfreie Anlage). Das Attikageschoss wird nach neuesten Standards aus Holz gebaut und kann raumhoch verglast werden. Damit gewinnt es an Offenheit und Helligkeit und verstärkt den Bezug zur umlaufenden Terrasse mit der sehr geschätzten Aussicht. Das Attika bildet die „Krone“ des Gebäudes.

Zurzeit befinden sich auf dem Dach des Attikageschosses drei Antennenmasten der Swisscom - zwei auf der Ost- und einer auf der Westseite. Nach Fertigstellung des neuen Attikas werden gemäss Vorgabe der Swisscom nur noch die zwei Antennenmasten auf der Ostseite installiert. Die Racks, welche die Swisscom benötigt, können im Untergeschoss platziert werden und ohne zusätzliche Steigzone nach oben geführt werden. Alle Kosten für den Zusatzaufwand (Dachdimensionierung, Provisorien, Planungsaufwand, etc.) werden von der Swisscom übernommen.

Durch die Entfernung des Antennenmasten auf der Westseite ergibt sich die Möglichkeit diesen Bereich mit einer PV-Anlage auszustatten.

Siehe Kapitel 2.2 Statikkonzept (Neubau Attika in Holz)
 Siehe Kapitel 2.3 Haustechnikkonzept (Elektrokonzept)
 Siehe Kapitel 2.4 Bauphysik (Attika)

Gartengeschoss

Das Gartengeschoss bietet Platz für die neuen Mieter im Gemeindehaus. Diese haben einen eigenen Eingang, welcher gleichzeitig als Notausgang des zentralen Fluchttreppenhauses funktioniert. Das bedingt das sicherheitstechnische Abtrennen des Treppenhauses. Die Anlieferung sowie weitere Sanitäreanlagen für die Mitarbeitenden der Gemeinde finden ebenfalls in diesem Geschoss Platz.

Alle anderen Räume können für die Kantonspolizei genutzt werden. Die Auskrägung der Volumetrie erhält wie bei der Eingangssituation im Erdgeschoss eine raumhoch verglaste Erweiterung, um helle Arbeitsplätze zu schaffen. Die bestehenden Fenster im Schacht werden geschlossen, da der Schacht direkt vom Gartengeschoss mit dem Untergeschoss und der Tiefgarage verbunden ist. Energetisch, brand- und sicherheitstechnisch hätte das sonst negative Auswirkungen auf das Gebäude. Zudem kann der Schacht die heutigen Standards der Belüftung nicht mehr erfüllen, da keine saubere Aussenluft hinein strömen kann und verliert so seine Funktion. Dessen Zugang bleibt jedoch ge-

währt, weil funktionslose Hohlräume in Gebäuden für Inspektionen begehbar bleiben müssen.

Treppenhaus

Die zentrale, über alle Geschosse führende, Treppe bleibt in ihrer Form und Grösse aus denkmalpflegerischen, funktionellen wie auch statischen Gründen bestehen. Eine Verkleinerung oder Veränderung des Treppenhauses wäre unverhältnismässig zum Ertrag, da es mit einer hohen Investition verbunden wäre und nicht viel Raumgewinn einbringen würde. Dazu wurde im Vorprojekt eine Variantenuntersuchung verfasst mit dem Resultat, dass das Treppenhaus aus wirtschaftlichen, bautechnischen und denkmalpflegerischen Gründen am heutigen Standort und in seiner heutigen Dimension belassen wird. Das Treppenhaus wird zukünftig, durch das Auflösen der Ost- und Westwände zu den Büroräumlichkeiten, mehr Sichtbezug in die Abteilungen verschaffen. Damit wird dieser Raum aufgewertet und die bestehende Treppe als verbindendes Element inszeniert. Um die heutigen Anforderungen an die Absturzsicherung zu erfüllen, ist das bestehende Treppengeländer der gültigen Norm entsprechend anzupassen.

Untergeschoss

Durch die Umnutzung der Schutzräume ist es möglich, sämtliche technische Zentralen ins Untergeschoss zu integrieren. Der bestehende Tankraum kann zum Archiv umgenutzt werden. Besonders schützenswerte Akten werden in wasser- und feuerfesten Schränken untergebracht.

Beilage: Anhang 1.03 Einlagerung Archiv

Tiefgarage

Die gleiche Anzahl Parkplätze wird gewährleistet. Vier Parkplätze auf der nordwestlichen Seite der Tiefgarage sind für die Kapo vorgesehen bzw. werden im Mietvertrag mit der Kapo integriert. Der Zugang aus der Tiefgarage über die kleine Treppe zum Gartengeschoss wird durch eine Anlieferung mit einer Hebebühne ergänzt. Damit kann das Gemeindehaus ebenerdig mit einem Durchgang in Liftnähe beliefert werden.

Beilage: Anhang 1.03 Einlagerung Gebäude

2.2. Statikkonzept**Abbruch Liftschacht bestehend**

In einem ersten Schritt wird die Tragstruktur gesichert, der Lift abgebrochen und die Decke im Anschlussbereich freigespitzt. Anschliessend wird die Liftunterfahrt verfüllt und das Deckenloch in jedem Geschoss ausbetoniert.

Neubau Liftschacht

Zuerst wird die Tragstruktur gesichert und der Decken- und Wanddurchbruch erstellt. Danach erfolgt der Neubau von Unterfahrt und Liftwänden.

Wand- und Deckendurchbrüche HLKSE

In Abhängigkeit zur Grösse und statischen Exposition wird die Tragstruktur gesichert und es werden Durchbrüche erstellt und Ertüchtigungsmassnahmen realisiert (Bsp. CFK-Lamellen).

Wandabbrüche im Gartengeschoss

Es werden diverse tragende (Beton)Wände abgebrochen – es sind die jeweils notwendigen Ertüchtigungsmassnahmen zu realisieren (bspw. neue Stütze und CFK-Lamellen oben und unten an Decke).

Wandersatz ab Erdgeschoss und höher

Es werden tragende (Beton)Wände abgebrochen – sie werden durch einen mehrfach abgestützten Träger ersetzt. Stahlbauteile sind R60 zu schützen.

Neubau Attika in Holz

Das Attikageschoss wird abgebrochen und in Holzelementbau neu realisiert. Die Dachfläche wird mit Hohlkastenelementen gebildet, diese liegen jeweils auf einem deckenbündigen Balken oder Innenwänden auf. Eine OSB-Platte auf den Hohlkastenelementen führt zu der notwendigen Scheibenwirkung. Die Balken wiederum liegen auf Stützen auf. Die Innenwände sind ebenfalls in Holzelementbau projektiert.

Stabilisierung

Es werden zwar stabilisierende Wände abgebrochen, aber der Widerstand gegenüber dem Lastfall Erdbeben ist noch immer ausreichend gross.

Beilage: Anhang 6.01 Tragstruktur

2.3. Haustechnikkonzept

Die technischen Zentralen finden im bestehenden Untergeschoss Platz. Es gehen so wenige Durchbrüche wie möglich und so viele wie nötig durch das Gebäude um es auf einen modernen Stand zu bringen ohne zu viel neue Technik zu installieren. Das Ziel ist ein gutes Mass für ein möglichst nachhaltiges System.

Beilage: Anhang 6.02 Koordination

Gebäudeautomation

Die Gebäudeautomation hat ihr Lebensalter erreicht und wird durch eine neue, dem heutigen Stand Technik entsprechende, ersetzt. Dazu wird ein Schaltschrank im Untergeschoss in der Technikzentrale aufgestellt.

Beilage: Anhang 6.07 Gebäudeautomation

Elektrokonzept

Das Gemeindehaus in Muri wird im Bereich Elektro einer kompletten Sanierung unterzogen. Dazu gehören die Tiefgarage sowie der Aussenraum.

Auf dem Dach sowie in der Brüstung der Fassade ist eine Photovoltaikanlage eingeplant.

Die beiden Nutzer, die Kantonspolizei im Gartengeschoss sowie die Gemeindeverwaltung, werden schwach- wie starkstromseitig getrennt sein. Beide haben ihre eigenen Unterverteilungen und Rack's (passiv und aktiv).

Es sind genügend Apparatesteckdosen (230V + UKV) für die definierten Arbeitsplätze auf allen Stockwerken vorgesehen.

Die vertikale Erschliessung erfolgt über 3 Steigzonen, und horizontal über Trassen, Bodenkanäle, Bodendosen oder Gipsdecken.

Die komplette Beleuchtung im Gemeindehaus inkl. Tiefgarage und 2.Untergeschoss wird neu mit LED sein.

Beilage: Anhang 6.03 Elektro

Heizungs- und Kühlungskonzept

Die Gruppen der Raumheizungen werden mit modernen hydraulischen Schaltungen ausgestattet, welche die Heizkörper in den Geschossen mit Wärme versorgen. Die Erschliessung der Heizkörper wird mittels konventionellem Zweirohrsystem vorgesehen. Die Systemtemperaturen der Heizungsanlage werden reduziert, damit ein effizienter und wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet ist. Zum Abführen der Abwärme der Technikzentralen Elektro werden Umluftklimagerate installiert.

Beilage: Anhang 6.04 Heizung & Kühlung

Lüftungskonzept

Die eingebauten Anlagen haben ihr Betriebsalter erreicht und werden durch effiziente, dem heutigen Stand Technik entsprechende Anlagen ersetzt.

Die Tiefgaragenlüftung ist nach heutigen Normen geplant. Sie dient dem Schutz von Personen vor Gasen (CO/NO).

Eine Anlage wird installiert um die gefangenen Räume im untersten Geschoss mit einem minimalen Luftwechsel zu versorgen, um Schimmelbildung und Staugerüchen vorzubeugen, da dort keine Fensterlüftung möglich ist.

Die Lüftungsanlage Polizei bedient verschiedene Räumlichkeiten im Gartengeschoss (Nasszellen, Büros, Asservatenraum, etc.). Das Lüftungsgerät befindet sich im Untergeschoss.

Die Räume Sitzungszimmer Gemeinderat (EG), Konferenzraum (4.OG) und Cafeteria (4.OG) werden durch eine gemeinsame Anlage belüftet. Die Luftmengen sind variabel und werden den jeweils aktuellen Nutzungen angepasst.

Die Nasszellen auf der Südseite werden mittels Einzelraumventilatoren entlüftet. Die Nachströmung erfolgt durch das Gebäude. Die restlichen Räume werden durch Fensterlüftung belüftet.

Beilage: Anhang 6.05 Lüftung

Sanitärkonzept

Die Sanitärinstallationen werden ab Gebäudeeintritt komplett neu erstellt. Am bestehenden Standort wird eine neue Verteilbatterie installiert, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizung (Fernwärme). Die Gebäudeentwässerung (Schmutz- und Regenwasser) wird sanitärseitig neu erstellt, und an die bestehenden Grundleitungsanschlüsse angeschlossen.

Beilage: Anhang 6.06 Sanitär

2.4. Bauphysik

Externer Schallschutz

Die einzigen Lärmquellen in der Umgebung des Gemeindehauses sind der Strassen-, sowie der Tramverkehr der anliegenden Thunstrasse. Aufgrund einer groben Berechnung wird die Lärmbelastung gemäss SIA181:2020 als «klein bis mässig» eingestuft. Die Anforderung gemäss SIA181:2020 ist entsprechend ein Schallschutz von $De \geq 27$ dB.

Interner Schallschutz

Das angestrebte Schallschutzniveau orientiert sich einerseits an den Angaben in den Empfehlungen zum Schallschutz innerhalb von Nutzungseinheiten der SIA181:2006, sowie andererseits an den Angaben zur Nutzung und dem Schallschutz des Bestands.

Thermische Gebäudehülle

Im Sinne der Vorgaben zu GEAK-Stufen, wird praktisch die gesamte thermische Gebäudehülle neu gedämmt. Ausgenommen ist der Boden gegen Erdreich im Treppenhaus. Das Dämmkonzept orientiert sich an den Einzelbauteil-Umbau-Anforderungen. Es wird auf eine atmungsaktive Multipor-Innendämmung gesetzt. Um Schäden in Bereichen von Wärmebrücken zu vermeiden sind Flankendämmung als CaSi-Platten vorgesehen. Das Attikageschoss wird hochwertig, nach neuestem Stand der Technik, gedämmt.

Attika

Primär wird die Holzbauweise gewählt, da damit sichergestellt wird, dass der neue Aufbau nicht schwerer wird als der alte und somit keine statischen Massnahmen aufgrund des Attikageschosses umgesetzt werden müssen. Weiter bietet die Holzbauweise Vorteile hinsichtlich Bautechnik und insbesondere der schnelleren Montagezeit. Die Holzbauweise bietet bauökologische Vorteile und es wird CO₂ im Gebäude gebunden. Die Aufbauten sind deutlich besser trennbar, was der Zielsetzung der Kreislaufwirtschaft entspricht. Mit Holzbauten sind bei geringeren Bauteildicken bessere Wärmedämmwerte erreichbar (energetische Zielsetzung). Auch beim neuen Dach kann allen zeitgemässen Ansprüchen Rechnung getragen werden.

Beilage: Anhang 6.08 Bauphysik

2.5. Fassaden

Sichtbetonfassade

Die Fassade soll möglichst in ihrem äusseren Erscheinungsbild gewahrt bleiben. Der Sichtbeton bleibt weiterhin sichtbar und wird denkmalpflegerisch gerecht sanft saniert und innen gedämmt.

Glasfassade

Die erfolgten Sondagen führten zur Erkenntnis, dass sich die anzustrebende energetischen Vorgaben mittels einer Sanierung, insbesondere im Brüstungsbereich der Fassade, nicht umsetzen lassen. Die darüberliegende Fensterkonstruktion sowie die raumhohen Verglasungen in den Korridoren entsprechen bauphysikalisch ebenfalls nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Zudem ist die Lebensdauer der Fenster- und Fassadenkonstruktion bald erreicht. Langfristig betrachtet ist ein Komplettersatz der Fassadenkonstruktionen nachhaltiger. Der Ausdruck und die Einteilung der bestehenden Fassade ist mit einem Komplettersatz identisch zu übernehmen.

Die neue Fassadenkonstruktion wird mit hochwärmegeprägten Aluminiumprofilen, 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasungen und neuen Lamellenstoren geplant. Ebenfalls können sämtliche Abdichtungen (äussere Wasserdichtheit, innere Luftdichtheit) neu erfolgen.

Der Brüstungsbereich wird mit farbbeschichteten und hinterlüfteten Fassaden-Brüstungsgläser mit integrierten monokristallinen Zellen für Photovoltaik ausgebildet. Es entsteht eine neue, energieeffiziente Fassadenkonstruktion mit langer Lebensdauer und unverändertem Erscheinungsbild.

Beilage: Anhang 1.05 Leitdetails Fassade
Beilage: Anhang 6.09 Fassade

2.6. Beleuchtungskonzept

Mit der Sanierung des Gebäudes aus den 1960er Jahren soll das Kunstlicht den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Die Umsetzung soll selbstverständlich wirken und sich den architektonischen Qualitäten unterordnen. Die Bedienung ist weitgehend automatisiert und benutzerfreundlich, um den Energieanforderungen gerecht zu werden. Die Beleuchtungskörper sollen unterhaltsfreundlich und präsenzgesteuert ausgebildet sein.

Büroräume

Es werden Akustikpaneele an die Decke angebracht mit eingebauten linearen Beleuchtungskörpern. Eine gleichmässige Verteilung der Leuchten im Raum ermöglicht ein flexibles Möblierungslayout.

Korridore / Treppen

Die massive Treppe prägt den zentralen Kern des Gebäudes. Über eine Fuge zwischen der Wand und der neu abgehängten Decke gelangt Licht an die Wand und in den Raum. Dadurch sind die vertikalen Flächen stark betont. Die Treppe werden neu aus dem angepassten Handlauf be-

leuchtet, das erhöht die Beleuchtungsstärke auf den Stufen und setzt die Treppe in Szene.

Eingangshalle

In der neuen Empfangshalle wird das Glasgemälde ins Zentrum gerückt und soll in neuem Licht erstrahlen. Die Grundbeleuchtung der Halle ist punktuell, wertig und dennoch zurückhaltend.

Cafeteria / Attika

Dekorative Leuchten werden eingesetzt mit dem Fokus auf Wohnlichkeit.

Gartengeschoss

Die Büroräumlichkeiten der Kapo werden mit Stehleuchten, die der Nutzer selber beschafft, ausgerüstet.

Beilage: Anhang 6.10 Beleuchtung

2.7. Brandschutzkonzept

Im Gebäudeinnern werden die Fluchtwege und Brandabschnitte den heutigen Vorschriften angepasst. Es wird angestrebt, das Gebäude nach den VKF Normen und Richtlinien 2015 / Teilrevision 2017 anzupassen und zu ertüchtigen. Die Fluchtweglänge von 35m wird von jedem Punkt im Gebäude eingehalten.

Um das aktuelle Treppenhaus als Fluchttreppe benutzen zu können, wird es vorschriftsgemäss mittels brandfallgesteuerten Elementen abgetrennt. Der Notausgang vom Fluchttreppenhaus direkt ins Freie befindet sich auf der Ostseite im Gartengeschoss. Im Erdgeschoss wird das Fluchtconcept ergänzt durch Schiebetüren, welche sich im Notfall von Hand von innen öffnen lassen. Der Feuerwehrezugang erfolgt über das Gartengeschoss via Einstellhalle. Die Sicherheitsbeleuchtung sowie Rettungszeichen sind bis an einen sicheren Ort ins Freie zu führen und mit Notstrom zu versorgen. Die Aufstellflächen und Zufahrten für die Feuerwehr wurden im Projekt berücksichtigt.

Beilage: Anhang 6.11 Brandschutz

2.8. Glasmalerei

In den «Grundsätzen der Kulturpolitik» der Gemeinde wird festgehalten, dass im Rahmen der verfügbaren Mittel bei Liegenschaftssanierungen ab CHF 2 Mio. ein Prozent der Bausumme für Kunst am Bau vorgesehen wird.

Es ist geplant mit dem entsprechenden Budget, die Glasmalerei zu erhalten, sie aufgrund der Neuorganisation im Erdgeschoss („Guichet unique“) auf der anderen Seite der Treppe zu platzieren und so bei der Sanierung dem Kulturgüterschutz gebührend Rechnung zu tragen. Die Glasmalerei hat so einen prominenten Auftritt in der Eingangshalle und wird beidseitig beleuchtet, um ihre transluzide Optik zur Geltung zu bringen.

Beilage: Anhang 6.10 Beleuchtung

3. Projekt Aussenraum

3.1. Gesamtkonzept

Siehe Beilagen: 3.01 Situationsplan
3.02 Gartengeschoss
3.03 Dachaufsicht

Der Aussenraum des Gemeindehauses ist im Hinblick auf die Nutzung und die Gestaltung in der Masse aufgewertet, als dass er künftig die Zentrumsfunktion in Muri durch eine hohe Aufenthaltsqualität und einen eigenständigen Charakter stärkt. Nach der Sanierung erfüllt der Aussenraum die Anforderungen an eine moderne, zukunftsgerichtete, nachhaltige und einladende Nutzung und Gestaltung.

Die heutige einseitige Nutzung als Verkehrs- und Parkierungsfläche ist zugunsten einer vielfältigen Aufenthaltsfläche und ausreichend Begrünungselementen optimiert.

Der Aussenraum vereint eine ausgewogene Lösung zwischen Parkierungsfläche, Zufahrt, Aufenthalt und ansprechender Gestaltung; er schafft somit die Balance zwischen den verschiedenen Ansprüchen und Bedürfnissen.

Der öffentliche Platz vor dem Gemeindehaus wird von der Parkierung am heutigen Ort teilweise freigespielt und kann dadurch als "Gemeindeplatz" seine Zentrumswirkung entfalten. Die einzelnen Nutzungen wie Aufenthalt, Erschliessung, Parkierung und Haltestelle werden eindeutig zониert.

Aussenraumgliederung

Der Aussenraum des Gemeindehauses unterteilt sich in den Vorplatz an der Thunstrasse und die grüne Klammer, die das Gebäude zu den drei anderen Seiten in die Umgebung einbettet. Der Vorplatz ist die Hauptadresse und zentraler Ankunftsplatz des Gemeindehauses. Auf dem Vorplatz befinden sich die Tramhaltestelle mit dem „Bahnhöfli“, die Bushaltestelle sowie Stellplätze für PKW und Velos. In Nord-Süd-Richtung wird der Vorplatz vom Gemeindehaus und einem neuen Haltestellendach räumlich gefasst, in Ost-West-Richtung vom Gasthaus Sternen und dem Gebäude der Raiffeisenbank. Zwischen dem Haupteingang des Gemeindehauses und der Tramhaltestelle befindet sich der repräsentative Gemeindeplatz, im Westen der Parkplatz und im Übergang zum Gasthaus Sternen eine weich gestaltete, von Sträuchern und Bäumen bestandene Platzinsel, welche fließend in den Gastgarten des Sternen und die grüne Klammer übergeht. Von hier führt ein stufenloser Weg zum Eingang der Mieter des Gartengeschosses und auf den Tavelweg, wo sich weitere Parkplätze und die Einfahrt in die Tiefgarage befinden. Vom Tavelweg erhöht liegt auf Ebene des Gartengeschosses die Terrasse der Mieter des Gartengeschosses. Im Westen des Gemeindehauses befindet sich die begrünte Tiefgaragendecke und der Aussenraum des Raiffeisenbank-Gebäudes.

3.2. Gemeindeplatz

Das Gemeindehaus Muri prägt mit seiner ausdrucksstarken Architektur den Platz. Der neue Gemeindeplatz aus hochwertigem Natursteinbelag schafft einen einladenden Zugang zum Gemeindehaus. In der Breite der Auskragung des Gebäudes führt dieser von der Tramhaltestelle bis in den öffentlichen Bereich der Schalterhalle. Dieser Belag ist schon heute teilweise bestehend und erhält mit der Neugestaltung eine neue Prägnanz im Aussenraum. Zwei grosse Sitzelemente begrenzen den Platz zu den Parkplätzen und der Tramhaltestelle und laden zum Verweilen am Gemeindeplatz mit Sicht auf das öffentliche Leben im Zentrum Muri ein. Die Platzsituation in den Randbereichen zu den Haltestellen wird in Abhängigkeit zu den Anpassungen der Haltestellen an das Behindertengleichstellungsgesetz (separates Projekt Kanton/Gemeinde/RBS/Bernmobil) mit den Beteiligten im weiteren Projektverlauf genauer abgestimmt.

3.3. Platzinsel

Der Übergang vom Gemeindeplatz zum Gasthaus Sternen wird durch eine chaussierte Platzinsel und einen weichen Übergang zur Gartenterrasse gestaltet. Durch ihre Lage auf dem Dach der Tiefgarage werden die Sträucher in aufgeschütteten Hügeln gepflanzt, welche von zwei Bänken begrenzt werden. Die entstehende Topographie führt zu einem Geborgenheitsgefühl innerhalb der Platzinsel. In der Platzmitte wird ein Trinkwasserbrunnen installiert. Drei grosse Einzelbäume markieren die Wegkreuzung zwischen ÖV-Haltestellen, Vorplatz, Gasthaus Sternen und der Wegverbindung zum Tavelweg. Im Schatten des Baumes auf dem chaussierten Platz befindet sich ein Kletterstein für Kinder.

3.4. Parkplätze

Parkierung Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im westlichen Teil des Vorplatzes befinden sich die Parkplätze für das Gemeindehaus, das Gasthaus Sternen und die Raiffeisenbank. Heute befinden sich auf dem Vorplatz 17 Parkplätze. Davon gehören vier Besucherparkplätze dem Gasthaus Sternen (s. Rahmenbedingungen) sowie 5 gelb markierte Parkplätze der Raiffeisenbank (zwei Parkplätze befinden sich auf der Parzelle der Raiffeisenbank und für die restlichen Parkplätze besteht ein Nutzungsvertrag). Die heutige Anzahl Parkplätze bleibt bestehen und auf der Westseite des Vorplatzes realisiert. Die Parkfelder werden mit einem sickerfähigen Belag aus Rasenlinern gestaltet. Die Ausnahme bilden die zwei IV-Stellplätze direkt am Gemeindeplatz. Weitere Parkplätze werden in der Tiefgarage des Gemeindehauses angeboten.

Beilage: Anhang 3.04 Parkieren Auto

Car-Sharing (Mobility)

Auf der Südseite des Gemeindehauses befindet sich heute neben der Einstellhallenzufahrt ein Car-Sharing Angebot mit zwei Parkplätzen für Mobility-Fahrzeuge. Das Angebot mit zwei Parkplätzen ist auch künftig sicherzustellen. Die Parkplätze werden auch künftig auf der Südseite vorgesehen. Der Standort sowie die Anzahl Parkplätze werden somit beibehalten.

Beilage: Anhang 3.04 Parkieren Auto

Sternen

Die heutige Parkierungssituation basiert darauf, dass der "Sternen" und die Gemeindeverwaltung im gegenseitigen Einverständnis ihre Parkplätze zu unterschiedlichen Tageszeiten den jeweils anderen Nutzenden zur Verfügung stellen: Während den Schalteröffnungszeiten dürfen Besucher der Gemeindeverwaltung die Parkplätze des "Sternen" mitbenutzen, dafür können die Gäste des vor allem mittags, am späten Nachmittag und abends stark frequentierten "Sternen" auf den Besucherparkplätzen der Gemeindeverwaltung parkieren. Um die Anzahl der Parkplätze künftig nicht zu hoch zu dimensionieren, wird auch weiterhin die Nutzung der Parkplätze im Sinne eines "Parkierungsmanagements" abgesprochen.

Die bestehenden Parkplätze auf der Ostseite des Gemeindeplatzes werden auf der Westseite konzentriert. Vier dieser Parkplätze befinden sich heute auf der Parzelle des Sternens. Als Ersatz werden dem Sternens in Zukunft vier Parkplätze auf der Westseite, auf der Parzelle der Gemeinde, zur Verfügung stehen.

Velos

Gemäss dem Bericht von zeltneringenieure von Dezember 2011 zu den Veloabstellplätzen werden 50 Veloabstellplätze am Gemeindehaus benötigt.

siehe Vorprojekt Aussenraum (Anhang 3.04 Bericht Veloabstellplätze)

Der Bedarf an der zukünftigen Anzahl Veloparkplätze wird zurzeit mittels Monitoring durch die Gemeinde Muri eruiert. Entweder wird im Bereich des Bahnhöfli ein einfacher Velorechen (rund 25 Abstellplätze) oder eine Doppelparkeranlage (rund 50 Abstellplätze) installiert. Die sieben Stellplätze von Publibike sind in diesen Zahlen bereits enthalten. In einem Raum neben der Einstellhalle (bei der geplanten Werkstatt des Hauswarts) werden weitere 18 Stellplätze für Mitarbeitende in einer Doppelparkeranlage integriert.

Beilage: Anhang 3.04 Parkieren Velo

Publibike

Auf der Parzelle der Gemeinde befindet sich heute ein "Publibike"-Standort mit aktuell sieben Standplätzen. Die sieben Stellplätze für Publibike bleiben erhalten. Sie werden in die Baumallee an der Zufahrt zu den Parkplätzen integriert und auf dem Trottoir innerhalb einer markierten Fläche untergebracht.

3.5. Erschliessung Vorplatz

Die aktuelle Erschliessung des Vorplatzes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt vom Kreisel beim Mettlen-gässli resp. an der Thunstrasse. Im Rahmen des Ausbaus der Gleisanlage bei der Haltestelle "Muri" baut der Kanton resp. der Oberingenieurkreis II (OIK II) den Kreisel um. Der Kanton geht dabei vom heutigen Anschluss des Gemeindehausvorplatzes aus. Die Details des Anschlusses an den Kreisel sind im weiteren Projektverlauf mit dem OIK II abzusprechen. Die Erschliessung des Vorplatzes für die Zufussgehenden erfolgt entweder direkt von der Haltestelle "Muri", über das Mettlen-gässli, über die Thunstrasse aus Richtung "Sternen" oder den Fussgängerdurchgang zwischen den Parzellen 156 und 238.

Im Situationsplan ist die derzeitige Planung des Kreisels OIK II abgebildet. Die Einfahrt zum Parkplatz erfolgt ähnlich zur heutigen Situation. Hauptankunftsort für Zufussgehende sind die Haltestellen von Tram und Bus. Durch die Umgestaltung des Bahnhöflis entsteht eine offene Ankunftssituation, welche direkt zum Eingang des Gemeindehauses führt. Die Wegführung vom Tavelweg wird künftig ohne Stufen gestaltet, was für Menschen mit Rollator oder Kinderwagen einfacher zu begehen ist. Die Veloabstellplätze für die Haltestelle und das Gemeindehaus sowie die Publibike-Stellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe der Tram- und Bushaltekante. Somit ist eine optimierte Ankunfts- und Umsteigesituation gewährleistet.

Die übergeordnete Erschliessungsplanung (Haltestellen, Zugang Haltestellen, etc.) ist im Betrachtungsperimeter jedoch nicht im Planungsperimeter enthalten und damit auch nicht Bestandteil des definierten Kostenrahmens (vgl. Projektauftrag bzw. Projektpflichtenheft).

3.6. Barrierefreie Erschliessung

Für den Aussenbereich der Parzelle Gbbl. Nr. 238 des "Sternen", welcher die Gemeindeparzelle westlich tangiert, bestehen im Grundbuch eingetragene Fuss- und Wegrechte zugunsten der Einwohnergemeinde Muri. Dadurch soll die öffentliche Erschliessung vom Vorplatz des Gemeindehauses bis zum Tavelweg sichergestellt werden.

Die Wegführung wird stufenfrei geführt mit einer Steigung zwischen Gemeindeplatz und dem Eingang auf Gartengeschossebene von ca. 8.5 %. Dieser geplante Weg liegt minimal auf der Parzelle des Sternens. Eine hindernisfreie Erschliessung des Gartengeschoßes ist über den Lift im Gemeindehaus möglich. Dieses Konzept wurde von Procap gutgeheissen.

Beilage: Anhang 3.02 Gartengeschoß

Im Vorprojekt wurden verschiedene Varianten der Wegführung geprüft. Darunter auch eine barrierefreie Wegführung vom Tavelweg bis zum Gemeindehausplatz. Aufgrund der daraus resultierenden starken Terrainveränderungen, hohen Kosten und gestalterischen Einwänden sowie einer damit verbundenen Fällung der drei im Zonenplan geschütz-

ten Bäume wurde diese Variante verworfen. Somit wird die Erschliessung mit der minimal möglichen Steigung von 8.5% umgesetzt, ohne dass dadurch Bäume gefällt werden müssten oder massive Kosten entstehen würden.

Der gesamte Vorplatz mit den zwei behindertengerechten Parkplätzen, dem Eingang zum Gemeindehaus sowie dem Zugang zum Sternen sind barrierefrei gestaltet. Die hinderisfreie Erschliessung der Räume der Mieter im Gartengeschoss erfolgt über den Haupteingang am Gemeindeplatz.

Die Erhöhung der Haltekanten für die Tram- und Bushaltestelle gemäss den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes wird über ein separates Projekt im Tiefbau sichergestellt (vgl. Pkt. 3.2).

siehe Vorprojekt Aussenraum (Anhang 1.06 Wegführung hindernisfrei)

3.7. Nachbarn

Hotel / Restaurant "Sternen"

Die Terrasse vom Hotel/Restaurant "Sternen" wurde im Frühjahr 2021 erweitert. Um die Übersichtlichkeit im Aussenbereich des Restaurants zu wahren, besteht aktuell seitens Eigentümerschaft kein Bedarf an einer weiteren Vergrösserung. Die Eigentümerschaft des "Sternen" möchte gerne auf ihrer Parzelle in Zukunft ein minimales Aussenangebot für Kinder zur Verfügung stellen. Auf dem Vorplatz wird deshalb ein Spielangebot in Form eines Klettersteins auf der chaussierten Platzinsel angeboten. Dieser befindet sich im Schatten des Baumes und in Sichtweite der Restaurantterrasse. Das Konzept eines "Gemeindeplatzes" in Muri und die Aufwertung des Vorplatzes werden seitens Eigentümerschaft "Sternen" unterstützt. Der gesamte Vorplatz und auch der Bereich des Sternen ist zukünftig barrierefrei erschlossen. Die Wegverbindung zum Tavelweg knüpft nicht direkt an das Hotel an. Dies ist auch im Sinne des „Sternen“.

Post

Das Projekt Aussenraum tangiert das Postgebäude nicht direkt. Die Parkplätze südwestlich des Gemeindehauses auf der Postparzelle Gbbl. Nr. 155 werden aufrechterhalten (auch während der Bauphase). Seitens Post Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Anforderungen zum Vorplatzprojekt vorhanden.

Raiffeisenbank

Auf dem Vorplatz befinden sich heute fünf Parkplätze für die Raiffeisenbank. Diese werden in den neuen Parkplatz integriert und bleiben im heutigen Bereich bestehen. Die Zufahrt erfolgt wie heute vom Kreisell. Zwei dieser fünf Parkplätze liegen ohnehin auf der Parzelle der Raiffeisenbank und dürfen daher nicht anderweitig genutzt werden. Für die restlichen drei Parkplätze besteht ein Nutzungsrecht zugunsten der Raiffeisenbank (basierend auf einem Nutzungsvertrag von 1981).

Kiosk

Der aktuelle Mieter des Kiosk ist die Valora. Gemäss aktuellem Entscheid der Valora soll der Standort aus wirtschaftlichen Gründen jedoch in Zukunft nicht mehr weiterbetrieben werden. Die Valora hat daher für den Standort in Muri per Ende 2022 ihre Kündigung eingereicht. Aufgrund des begrenzten Platzes bei der Haltestelle, den Abhängigkeiten zum Umbau der Haltestelle sowie dem damit verbundenen Platzangebot im neuen „Bahnhöfli“ wird in Zukunft auf dem Gemeindeareal kein Kiosk oder Take-Away-Angebot mehr betrieben. Dieser Entscheid basiert auch auf der Tatsache, dass sich mieterseitig sowohl beim Kiosk als auch bei den wechselnden Take-Away-Betrieben der Standort aus wirtschaftlicher Sicht kaum rentiert und eine Neuvermietung ohnehin kaum Nachfrage hätte.

3.8. Altersgerechtigkeit

In der Gestaltung des Aussenraumes resp. des Vorplatzes werden altersgerechte Sitz- und Wartemöglichkeiten berücksichtigt.

Die Sitzelemente auf dem Vorplatz werden in einer auch für ältere Leute angenehmen Sitzhöhe sowie teilweise mit Rücken- und Armlehnen ausgestattet. Diese erleichtern das Hinsetzen und Aufstehen für Senioren. Die zahlreichen Sitzmöbel am Gemeindeplatz, der Tramhaltestelle sowie der Platzinsel bieten unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten, je nach Interesse und Bedürfnis an.

3.9. "Bahnhöfli"

Das Gebäude an der Haltestelle "Muri" – auch "Bahnhöfli" genannt – wird abgebrochen und neu konzipiert. Im Gebäude befindet sich heute ein Technik- sowie ein Geräteraum der RBS, welche voraussichtlich verkleinert und zusammengelegt werden können. Zurzeit steht der RBS für den Geräte- und Technikraum ein Bereich in der Grösse von 7m² zur Verfügung. Die neue Grösse des Raumes wird dem künftigen Bedarf der RBS angepasst.

Des Weiteren wird im Bahnhöfli künftig eine WC-Anlage (behindertengerecht) für die Öffentlichkeit integriert. Gemäss ersten Abklärungen ist mit jährlichen Betriebskosten (Reinigung und Unterhalt) in Höhe von CHF 30'000 zu rechnen. Im weiteren Projektverlauf wird eine Reduktion der Betriebskosten mit verschiedenen Anbietern geprüft. Zu beachten ist, dass auch bei einer allfälligen selbstreinigenden WC-Anlage nicht alles, sondern lediglich die WCschüssel selbst gereinigt werden kann. Zudem fallen auch Kosten für den Unterhalt an, wie z.B. das Entfernen von Schmierereien und das Nachfüllen von WC-Papier und Seife.

Der gesamte Wartebereich vor dem "Bahnhöfli" wird mit der Lage der Haltestelleninfrastruktur (Ticketautomat etc.) abgestimmt.

Das „Bahnhöfli“ erhält ein neues, langes und im Ausdruck leichtes Haltestellendach in Stahl und bietet so Schatten und Regenschutz für das Warten auf den öffentlichen Verkehr, die parkierten Velos sowie den vorderen Teil des Gemeindeplatzes.

Statikkonzept

Die neue Tramhaltestelle besteht aus einer filigranen Stahlkonstruktion. Das Flachblech des geneigten Daches wird von Rippen getragen, welche die Lasten auf Stützen mit Hohlprofilen abtragen. In den Stützen wird zugleich die Entwässerung der Dachflächen bis an die Decke der Einstellhalle geführt.

Beilage: Anhang 6.01 Tragstruktur

3.10. Öffentliche Nutzungen

Der Vorplatz soll künftig nicht nur als Aufenthaltsfläche für die Bevölkerung umgestaltet werden, sondern soll auch für diverse öffentliche Veranstaltungen nutzbar gemacht werden. Die Bauherrschaft hat erläutert, dass der Gemeindeplatz keine Infrastruktur (Wasser, Strom, etc.) für Grossveranstaltungen bieten muss. Wenn Veranstaltungen auf dem Gemeindeplatz stattfinden, sind dies eher kleinere Events. Was von der Bauherrschaft gewünscht und geplant ist, ist eine Aussensteckdose, welche am „Bahnhöfli“ integriert wird. Der Brunnen auf der Platzinsel wird mit Trinkwasser betrieben und kann auch zum Auffüllen von Wasserflaschen und direktem Trinken verwendet werden. Ein Kiosk oder Café wird nicht umgesetzt (vgl. Ziffer 3.7 „Kiosk“).

3.11. Bepflanzung

Das Pflanzen von Bäumen auf dem Tiefgaragendach ist aus technischen und kostenrelevanten Gründen nicht möglich. Sämtliche neuen Bäume befinden sich neben der Tiefgarage direkt im Boden. Auf der Platzinsel werden Sträucher in aufgeschüttete Hügel gepflanzt, welche genügend Aufbau für das Wachsen einheimischer Sträucher bieten. Die Baumauswahl orientiert sich an den zukünftigen Anforderungen durch den Klimawandel. Aus diesem Grund werden südeuropäische Bäume wie Zerr-Eiche (*Quercus cerris*) und Esskastanie (*castanea sativa*) vorgeschlagen. Entlang der Strasse wird der Spitzahorn (*Acer platanoides*) in Fortsetzung der bestehenden Baumreihe vorgeschlagen. Auf der Südeite beim Gartengeschoß sind sonnenliebende, weniger hohe Gehölze wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*) geplant.

Die Sträucher richten sich nach der Liste „Wildsträucher und Obstbäume“ der Umweltschutzkommission Muri bei Bern: Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Diese bieten neben ihrem Fruchtschmuck und attraktiven Herbstfärbungen auch Nahrung und Rückzugsmöglichkeiten für Vögel und Insekten.

Es ist geplant, 11 Bäume und 9 Grosssträucher neu zu pflanzen. 10 bestehende Bäume werden zudem belassen und ein Bestandsbaum wird gerodet. Der zu rodende Baum befindet sich im Südwesten des Gebäudes. Sein Kronbereich und der Wurzelraum befinden sich im Bereich des heutigen Weges und der Mauer. Bei jeglichen Anpassungen an der Wegverbindung muss zu stark in den Wurzelraum eingegriffen werden, sodass der Baum nicht erhalten werden kann. Zudem steht der Baum sehr nahe am Gebäude, weshalb er schon im jetzigen Zustand stark zurückgeschnitten werden musste und keinen Platz zur Entfaltung seiner Krone hat.

3.12. Biodiversität

Im Landschaftsrichtplan 2010 der Gemeinde ist unter der Massnahme M20 "Ökoprojekte und Gemeindeliegenschaften" festgehalten, dass die Umgebung von öffentlichen Gebäuden ökologisch gestaltet werden und die Gemeinde eine Vorbildfunktion bezüglich Ökologie im Siedlungsraum übernimmt. Bei der Begrünung sind ausschliesslich standortheimische Pflanzen zu verwenden und es ist eine auf die Nutzung abgestimmte naturnahe sowie ökologisch wertvolle Gestaltung zu berücksichtigen.

Gemäss Landschaftsrichtplan ist für das Gemeindehaus als Massnahme M20.1 aufgeführt, dass die Umgebungsgestaltung aufgewertet und der Eingangsbereich zu begrünen ist. Letzteres ist mit den denkmalpflegerischen Aspekten und der geplanten Fassaden-Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen. Die Artikel 10 und 11 des Baureglements der Gemeinde enthalten entsprechende Grundsätze und Bestimmungen zu Umgebungsgestaltungen und zur Bepflanzung. Im Freiraumkonzept 2018 der Gemeinde Muri bei Bern wird aufgeführt, dass nebst dem sozialen und ökonomischen Aspekt auch die Ökologie eine wichtige Funktion von Freiräumen darstellt. So können Grünräume, im Sinne von unversiegelten Freiräumen, je nach Gestaltungsniveau einen wichtigen ökologischen Wert besitzen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Trittsteine für die ökologische Vernetzung dienen. Sie sind wichtig für die Biodiversität und Teile der ökologischen Infrastruktur. Des Weiteren besitzen sie eine klimatische Wirkung in Bezug auf das lokale Klima bei grösseren bebauten Arealen: Sie sind temperaturregulierend und wirken luftzirkulierend. In diesem Sinne wirken sich solche Aufwertungsmassnahmen auch positiv auf die Nutzungsfrequenz durch die Bewohnerinnen und Bewohner aus. Im Freiraumkonzept sind entsprechende Gestaltungsrichtlinien für den öffentlichen Raum aufgeführt. Vor diesem Hintergrund sind Grünräume zu erhalten und zu stärken.

Auch bei der Sanierung des Aussenraumes werden diese Aspekte einbezogen. Dabei wird auch eine möglichst hohe Entsiegelung des Vorplatzes zugunsten ökologischer Ausgleichsflächen geplant. Da sich zwischen dem Gemeindehaus und dem Trasse der RBS die Einstellhalle befindet, sind der Entsiegelung gewisse Grenzen gesetzt, welches im Aussenraumkonzept entsprechend berücksichtigt wird.

Neben der standortgerechten Auswahl der Bäume und Sträucher werden zahlreiche weitere Massnahmen zur Förderung der Biodiversität getroffen. Aufgrund des grossen Flächenanteils der Tiefgarage kann nur ein begrenzter Teil des Perimeters entsiegelt werden. Auf dem Vorplatz befinden sich kaum Flächen ausserhalb der Tiefgarage. Dennoch werden viele Flächen mit Kiesbelag oder anderen sickerfähigen Belägen ausgestattet, welche ein höheres Regenwasserrückhaltevermögen aufweisen. Der südliche und westliche Teil der Parzelle werden bis auf den Weg grösstenteils entsiegelt und intensiv mit Bäumen, Sträuchern und Blumenwiesen begrünt. In diesem Bereich bieten sich auch zahlreiche Stellen für Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhäufen. An der Südseite des Gemeindehauses können auch Altgrasstreifen entwickelt werden, die jedes Jahr nur zur Hälfte gemäht werden. Auf eine Fassadenbegrünung wird aufgrund der Beschattung durch Bäume und die Möglichkeit zahlreiche andere Massnahmen zu ergreifen, verzichtet.

Siehe Vorprojekt Aussenraum (Anhang 3.03 Freiraumkonzept)

3.13. Beleuchtung

Zur Eindämmung unnötiger Lichtemissionen und zur Förderung eines haushälterischen Umgangs mit der Lichtnutzung im Aussenraum wird ein nachhaltiges Aussenbeleuchtungskonzept gemäss SIA-Norm 491 berücksichtigt. Das Vordach über dem zukünftigen Haupteingang sowie das Haltestellendach werden mit sogenannten „Downlights“ ausgestattet. Entlang der öffentlichen Verbindung zum Tavelweg sowie auf der Platzinsel werden niedrige Stehleuchten angestrebt.

Beilage: Anhang 6.10 Beleuchtung

3.14. Kunstrad

Im Aussenraum ist heute ein Kunstrad westlich des Gebäudes positioniert. Das Kunstrad „Witschi“ bleibt an seinem Standort bestehen und wird während der Bauphase zum Schutz des Kunstwerks zwischenzeitlich eingelagert.

3.15. Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit hat sowohl bezüglich der Investitions- als auch bezüglich der Betriebs- und Unterhaltskosten einen hohen Stellenwert. Es wird eine Nutzungsdauer von mindestens 15-20 Jahren für den Aussenraum angestrebt, bevor wieder kleinere bis mittelgrosse Ausbesserungsarbeiten anstehen. Die Auswahl des Belags für den Vorplatz orientiert sich deshalb vor allem an den zu erwartenden Nutzungen. Sämtliche Wegverbindungen, Trottoir und Haltestellenbereiche werden asphaltiert. Somit halten sie hohen Belastungen stand und sind leicht zu unterhalten. Der Gemeindeplatz wird aus einem Natursteinbelag gestaltet, welcher robust ist und mit dem zunehmenden Alter attraktiv bleibt, beziehungsweise teilweise sogar an Attraktivität gewinnt. Durch die Positionierung der Bänke wird das Befahren dieses Bereiches verhindert. Die Parkplätze werden -

mit Ausnahme der IV-Parkplätze - mit Rasenlinern gestaltet, welche für diese Nutzung optimiert sind und eine hohe Dauerhaftigkeit aufweisen.

3.16. Projektstand

Das Bauprojekt des Aussenraum konnte wegen noch laufenden Abklärungen mit dem Projekt KTM, der RBS, Bernmobil sowie der Bauverwaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschlossen werden. Es gelten grösstenteils die Beschreibungen vom 19.01.2022. Der Bereich der Tram- und Bushaltestelle wurde nach derzeitigem Wissensstand angepasst. Daraus resultiert eine Anpassung des Gemeindeplatzes sowie des Bahnhöflis und des Übergangs zum Sternens.

In Abstimmung mit der Bauherrschaft sowie der Eigentümerschaft des Sternens wurde die Möblierung der Platzinsel angepasst. Im Mittelpunkt befindet sich ein Trinkbrunnen sowie ein Kletterfelsen für Kinder, der als Spielelement in der Nähe der Restaurantterrasse dient.

4. Baubeschrieb

Bauablauf

1. Montage Sicherungen, von unten nach oben (alle Geschosse).
2. Abbruch tragende Bauteile, von oben nach unten.
3. Neubauten, von unten nach oben – inkl. CFK-Lamellen.
4. Demontage Sicherungen, von oben nach unten.
5. Neubau Attika, in Holz. Abbruch Attika kann unabhängig von diesem Ablauf realisiert werden.
6. Gebäudehülle von oben nach unten
7. Ausbau von oben nach unten
8. Ausführung Aussenraum und Bahnhöfli

Für die jeweilige Arbeitsgattung sind An- und Abtransport sämtlicher Maschinen und Geräte, die für eine einwandfreie Arbeitsausführung notwendig sind, inkl. Betrieb, Vorhalten sowie teilweise längerem Vorhalten von Maschinen und Geräten berücksichtigt. Rückbau der Installation der jeweiligen Arbeitsgattung nach Arbeitsbeendigung.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

101 Bestandesaufnahmen

TV-Aufnahmen der Kanalisation inkl. deren Reinigung zur Bestimmung der Sanierungsmassnahmen. Untersuchung des Flachdachaufbaus der Einstellhalle. Beizug eines Spezialisten bezüglich des Zustands der Sichtbetonfassaden zur Beurteilung der Betonsanierungsmassnahmen. Die vorhandenen Baugrunduntersuchungen sind für die Beurteilung des Baugrunds ausreichend und es sind keine Kosten hierzu eingerechnet.

102 Baugespann

Profilierung des Attikageschosses und der Erweiterungen im Eingangs- und im Gartengeschoss

112 Abbrüche

Abbruch und Entsorgung Attikageschoss und Aufbau Dachterrasse.

Abbrüche und Durchbrüche von Stahlbeton (Wände und Decken) im Gebäude, inkl. Trennschnitte und Sicherungen gemäss Vorgabe Bauingenieur. Zuschläge für Kleinarbeiten.

Entfernen sämtlicher Einbauten, Oberflächen und Bekleidungen sowie Liftanlagen und dgl., inkl. deren fachgerechter Entsorgung und den Entsorgungsgebühren. Aushub bei Erweiterung im Gartengeschoss, inkl. Abfuhr und Deponiegebühr. Demontage und Entsorgung bestehender Fassadenkonstruktionen in Aluminium.

Demontage von Haustechnikinstallationen, die nicht mehr benötigt werden, inkl. den notwendigen Überbrückungen etc. sowie deren fachgerechte Entsorgung und den Entsorgungsgebühren.

113 Sanierung Altlasten

Kosten für die Bauschadstoffsanierung, inkl. Demontage von Haustechnikinstallationen, inkl. fachgerechte Entsorgung der Bauabfälle und deren Entsorgungsgebühren. Die Basis bildet der Bericht von von CSD vom 14. April 2015. Eine Überprüfung bezüglich der Gültigkeit zum Zeitpunkt der Ausführung wird empfohlen.

122 Provisorien

Bauliche Provisorien für die Zwischennutzung der Gemeindeverwaltung sind nicht eingerechnet, da sich die Gemeindeverwaltung während der Bauzeit in ein bestehendes Bürogebäude einmieten wird.

135 Provisorische Installationen

Provisorische Installationen für den Betrieb der Baustelle wie Elektro- und Wasserprovisorien, sowie Entwässerungsanschluss inkl. Vorhalten, Betrieb und Unterhalt. Eine Brandmeldezentrale (BMZ) ist nicht eingerechnet.

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Energie- und Wasserkosten für den Betrieb der Baustelle.

138 Bauabfälle Sortierung

Entsorgung und Sortierung von Bauabfällen, inkl. deren komponentengerechte Abfuhr sowie den Entsorgungsgebühren.

152 Kanalisationsleitungen

Sanierung mittels Inlining für die bestehende Hauptkanalisationsleitung südseitig vom Gebäude bis zum Gemeindeanschluss.

153 Elektroleitungen

Neue Anschlussleitungen für Starkstrom und Schwachstrom ab Tavelweg.

BKP 2 Gebäude

211 Baumeisterarbeiten

Baubabschränkungen mit Gitterwänden und Textilvliesbekleidung, 2.0 m hoch, besteigungsfest verankert inkl. Vorhalten.

Zufahrtstor als Flügel oder Schiebetor, 3.0 m Durchfahrtsbreite inkl. Vorhalten. Zugangstüre abschliessbar inkl. Vorhalten.

Provisorische Zufahrten und Lagerplätze.

Fassadengerüst als leichtes Arbeitsgerüst, Gerüstgangbreite 90 cm, inkl. Treppenaufgängen, Gerüstbekleidungen, Lagerbühnen sowie Vorhalten während 10 Mt. Rückbau nach Arbeitsbeendigung.

Bezüglich Erdbebenertüchtigung sind trotz Abbrüchen keine baulichen Massnahmen notwendig.

Neuer Liftkern, inkl. Schachtgerüst. Beton C25/30 und C30/37, Schalung Typ 2 (Kein Sichtbeton). Inkl. Liftunterfahrt mit Abdichtung der Arbeitsfugen bei erdberührten Bauteilen.

Öffnung der Seitenflügel zum Treppenhaus mittels Stahlträger S 355, grundiert kombiniert mit Betonelementstützen in hochfestem Beton 80/90, Bewehrungsgehalt ca. 250kg/m³ sichtbar bleibend gemäss Tragstrukturkonzept.

Anpassungen an die bestehende Kanalisation durch zusätzlich notwendige Kanalisationsanschlüsse. Reparaturarbeiten an der bestehenden Kanalisation.

Spitz- und Zuputzarbeiten für die Haustechnikinstallationen. Bohr- und Fräsarbeiten

213 Montagebau in Stahl

Vordach beim Haupteingang EG und Eingang Gartengeschoss.

214 Montagebau in Holz

Neubau Attikageschoss: Dach mit ausgedämmten Lignatur- resp. Hohlkastenelementen, inkl. OSB-Platte. UK der Hohlkastenelemente ohne spezielle Anforderungen. Randträger in BSH gemäss Beschrieb Bauingenieur.

Wände als Holzelementbau, Pfosten und Träger, beidseitig beplankt gemäss Beschrieb Bauingenieur.

215 Montagebau als Leichtkonstruktion

Ersatz Systemfassade in Aluminium (Pfosten-, Riegelsystem), inkl. Windfang mit Schiebetüre bei Haupteingang. 3-fach IV-Verglasungen, U-Wert 0.5W/m²K. Photovoltaikmodule bei geschlossenen Brüstungen gemäss Beschrieb Fassadenplaner.

221 Fenster, Aussentüren, Tore

Ersatz der Fenster und Zugangstüren in Aluminium im Gartengeschoss.

222 Spenglerarbeiten

Neue Dachrandeinfassungen bei Attikageschoss, inkl. Einfassung bei RWA, Dachausstieg und Dachterrasse. Einfassungen für Dachdurchdringung für Kamine Zu- und Fortluft.

223 Blitzschutz

Prüfung der Funktionstüchtigkeit der bestehenden Blitzschutzanlage. Die Blitzschutzanlage (innerer und äußerer Blitzschutz) wird grundsätzlich gemäß den Auflagen der Gebäudeversicherung Bern (GVB), sowie den neusten VKF Richtlinien (2015) erstellt und angepasst.

224 Bedachungsarbeiten

Attika mit extensiv begrüntem Flachdach (Dämmung, Abdichtung, Substrat), Dachausstieg und RWA über Fluchttreppenhaus, Dachterrasse mit begehbarem Flachdach (Dämmung, Abdichtung, Natursteinplatten).

Sanierung Flachdach Einstellhalle.

225 Speziell Dichtungen und Dämmungen

Sämtliche Schächte, Brandschutzverkleidungen und Brandabschottungen gemäss VKF Brandschutz Vorschriften sowie den örtlichen feuerpolizeilichen Vorschriften und Kontrollen.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

Budgetposition für partielle Sanierung der Sichtbetonfassaden.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Auf den Normgeschossen Flachlamellenstoren mit Motorenantrieb. Produkt gemäss Vorgabe Architekt. Im Attikageschoss Stoffmarkisen mit Motorenantrieb gemäss Vorgabe Architekt.

230 Elektroinstallationen

Totalersatz der Stark- und Schwachstrominstallationen nach den anerkannten Regeln der Technik und den gültigen Normen (Niederspannungs-Installationsnorm 2020 (SN 411000:2020)) gemäss Beschrieb des Elektroingenieurs.

Neue Gebäudehauptverteilung in separatem Technikraum im 2. Untergeschoss. Neue Unterverteilungen auf den Geschossen Steigzone seitlich der neuen Aufzugsanlage. Anschliessen der Arbeitsplätze über Bodenkanäle.

Photovoltaikanlage auf dem Attikadach und im Brüstungsbereich der Fassade.

233 Leuchten und Lampen

Beleuchtungskörper in der Einstellhalle und in den Nebenräumen gemäss Angabe des Elektroingenieurs. Die Beleuchtungskörper der Haupträume und der Erschliessungszonen sind gemäss dem Beleuchtungskonzept des Lichtplaners im BKP 910 aufgeführt. Es werden Leuchten mit LED-Technologie verwendet. Damit werden Unterhalts- und Energieaufwände um ca. 50% reduziert.

242 Heizungsanlagen

Die Wärmeversorgung für das Gebäude erfolgt ab der neuen Fernwärmeleitung der Gemeindebetriebe Muri entlang des Tavelwegs. Bis zur Fertigstellung der Grundwasserzentrale mit Entnahmebrunnen wird die Leitung während einer Übergangszeit provisorisch an die Gaszentrale der benachbarten Schulanlage Horbern angeschlossen. Da der Energieträger (Gas) bei Fertigstellung nicht erneuerbar sein wird, ist keine Zertifizierung nach GEAK möglich.

Die Verteilung erfolgt über vier Steigzonen an den jeweiligen Gebäudeecken gemäss Beschrieb Heizungsingenieur. Als Heizkörper sind auf den Bürogeschossen Flachlamellenradiatoren und im Attikageschoss Konvektoren vorgesehen.

244 Lüftungsanlagen

Ausstattung des Konferenzraums und der Cafeteria im Attikageschoss sowie des Gemeinderatsraums im Erdgeschoss mit einer mechanischen Belüftung gemäss Beschrieb Lüftungsingenieur. Versorgung innenliegender Räume im 1. und 2. Untergeschoss mit einem minimalen Frischluftwechsel. Die zwei Lüftungsanlagen sind in der Zentrale im 2. Untergeschoss untergebracht.

Neue Aussenluftfassung sowie Fortluftaustritt befinden sich auf dem Flachdach im Bereich der Einstellhalleneinfahrt auf der Westseite zwischen dem Gemeindehaus und der Raiffeisenbank.

246 Kälteanlagen

Kühlung der Elektrozentrale gemäss Beschrieb Heizungsingenieur im 2. Untergeschoss über ein Splitgerät.

250 Sanitäranlagen

Die Versorgung des Gebäudes erfolgt über eine Zuleitung ab Versorgungsnetz und wird zur Hauptverteilung in der Zentrale im 2. Untergeschoss geführt. Die Kalt- und Warmwasserversorgung der Toilettenanlagen pro Geschoss erfolgt über eine Steigzone gemäss Beschrieb Sanitäringenieur auf der Südseite des Gebäudes, im Bereich des Aufzugsschachts. Neue Schmutzwasserleitungen am heutigen Standort mit Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Lieferung und Montage von Duo-Fix-Wände als Ständerwände zur bauseitigen Beplankung durch den Gipser. Lieferung und Montage von Sanitärapparaten inkl. Armaturen und Garnituren für die einzelnen Nassräume gemäss üblichem Standard.

Lieferung und Montage von Handfeuerlöscher gemäss Vorgaben Brandschutzkonzept.

258 Kücheneinrichtungen

Cafeteria im Attikageschoss und Aufenthaltsraum der Kapo im Gartengeschoss mit Haushaltsküchen (einfacher Standard).

261 Aufzüge

Neuer Personenaufzug in neu betoniertem Liftschacht, elektromechanisch, Kabineninnenmass 1.10 x 140 cm, Türbreite iL. min. 80cm, Tragkraft 630 kg, Fahrtgeschwindigkeit 0.63 m/s. Ausstattung gem. Standardausstattung Lieferant. Handlauf einseitig. Bedienungsschalter aussen in Betonleibung neben Lifttüren. Bedienungsschalter innen Standard Behindertentableau. Liftfronten pulverbeschichtet, Farbe nach NCS-Farbpalette.

271 Gipserarbeiten

Bürotrennwände als Gipsständerwände als Einfachständerwände bis 15cm stark. Metallständer 75-100 mm ausisoliert und beidseitig doppelt beplankt, Stösse sauber verspachtelt. Doppelte Beplankung der sanitärseitig gelieferten Duofix-Ständer. 16cm Innendämmung der Aussenwände in Beton mit einseitig doppelter Beplankung. Bei Kältebrücken an Wänden und Decken Flankendämmung 2.5cm auf einer Breite von 25cm gemäss Beschrieb Bauphysiker.

272 Metallbauarbeiten

Geländer bei Dachterrasse. Aussentor bei Einstellhalle.

273 Schreinerarbeiten

Auf Bürogeschossen furnierte Innentüren EI 30 in Holz. Im Garten- und Untergeschoss Innentüren Stahlzargentüren EI30, Türblatt in Holz fertig gestrichen, gemäss Beschrieb Brandschutzkonzept.

Erhöhung Handläufe im Treppenhaus.

Steigzonenbekleidung in Holzwerkstoffplatten EI 30, inkl. Unterkonstruktion, gestrichen.

Auf Normgeschossen jeweils zwei brandfallgesteuerte Schiebetüren mit integrierter Fluchttüre beidseitig des Treppenhauses (z. B. System Jos. Berchtold).

Guichet Unique mit Empfangstheke und Diskretionsschalter. Empfangstheke Schalter Kapo (Kostentragung durch AGG / Kapo).

274 Spezialverglasungen (innere)

Innere Glasabschlüsse auf Normgeschossen und im Attikageschoss, inkl. Flügeltüren.

Demontage, Lagerung und Wiedermontage Glasmalerei im Eingangsgeschoss.

275 Schliessanlagen

Mechatronische Zylinder, integriert in die Gesamtschliessanlage. Schliessanlage für Kapo wird separat ausgewiesen (Kostentragung durch AGG / Kapo).

281 Bodenbeläge

Bestehende Treppenanlage überholen, Instandstellen und Reinigen der Natursteinstufen.

Neue Unterlagsböden ca. 60 mm stark, faserarmiert, mit Trittschalldämmung, bereit zur Aufnahme von Bekleidungen. Eingangsgeschoss und Attikageschoss mit neuem Naturstein wie Treppe. Konferenzraum zusätzlich mit Teppichfläche. Büroarbeitszonen mit Teppich (Kugelgarn oder Kugelvlies) Toiletten- und Duschanlagen mit fugenlosem Belag, inkl. allen Nebenarbeiten fertig verlegt.

Nebenräume im 1. und 2. Untergeschoss Bodenbeläge bestehend zum streichen.

Schmutzschleusenteppich bei Haupt- und Eingang Gartengeschoss.

282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

Ersatz bestehende Holzverkleidung mit furnierten Gipsplatten im Bereich der innenliegenden Betonwände nach Vorgabe Brandschutz.

Keramische Beläge, inkl. Feuchtigkeitsabdichtung in allen Nasszellen.

283 Deckenbekleidungen

Weissputz auf Decken, inkl. Haftbrücke. Arbeits- und Aufenthaltszonen mit Deckensegel gelocht als Akustikmassnahme, Abhängehöhe ca. 10 - 30cm.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

Anstriche auf Leitungen, Steigzonenbekleidungen, Nasslöschposten etc. Anstriche auf Beton- und Hartbetonböden, inkl. Untergrundvorbehandlung, Bodenfarbe mit 2-Komponentenfarbe.

Anstriche auf Decken und Gipsständerwänden, verputzt inkl. Untergrundvorbehandlung. Farbe gemäss Vorgabe Architekt.

286 Bauaustrocknung

Heiz- und Entfeuchtungsgeräte für den Bau inkl. Verbrauch von Heizmaterial etc. als Budgetposition.

287 Baureinigung

Endreinigung als Baureinigung vor der Bauwerksübergabe, inkl. Materialentsorgung und Entsorgungsgebühren. Grobreinigungen der Baustelle während der Bauzeit, inkl. Materialentsorgung und Entsorgungsgebühren.

291 Honorar Generalplaner / Architekt

Honorar Generalplaner / Architekt für die Phasen 31-53

292 Honorar Bauingenieur

Honorar Bauingenieur für die Phasen 31-53

293 Honorar Elektroingenieur

Honorar für die Ingenieurleistungen im Fachbereich Elektro für die Phasen 31-53

294 Honorar HLKS-Ingenieur inkl. Gebäudeautomation

Honorar für die Ingenieurleistungen im Fachbereich Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär und Gebäudeautomation für die Phasen 31-53.

296 Honorar Landschaftsarchitekt

Honorar Landschaftsarchitekt für die Phasen 31-53

296 Honorare Spezialisten

Honorare für Fassadenplaner, Bauphysiker, Akustiker, Geometer, Lichtplaner, Brandschutzexperte, Umzugsplaner, Signaletiker, Büroplaner, Verkehrsplaner.

298 Honorar Gebäudeautomationsingenieur

Honorar für MSRL-Experte

BKP 3 Betriebseinrichtungen**368 Sonstige Lageranlagen**

Zwei Rollregalanlagen in den Lagerräumen bzw. ehemaligen Tankräumen im 2. Untergeschoss als nutzungsspezifische Einrichtungen.

BKP 4 Umgebung**400ff Umgebungsarbeiten**

Aufspannen eines neuen Platzes zwischen Gemeindehaus und „Bahnhöfli“ mit Natursteinplatten und zwei Sitzbänken.

Erstellen eines zweireihigen Parkplatzes mit 17 Autoabstellplätzen. Die Parkfelder werden mit Rasenliner, die Fahrbahn sowie die beiden IV-Parkplätze mit Asphalt materialisiert.

Eine chaussierte Platzinsel mit Trinkbrunnen und zwei Sitzbänken als Übergang zum Areal des Restaurant Sternen wird realisiert. Diese wird durch begrünte, leicht erhöhte Kuppen vom Verkehr abgeschirmt.

Errichten des neuen Bahnhöfli mit gedecktem Wartebereich und Velostation sowie öffentlicher Toilette und Abstellraum für die RBS in Stahl.

Vorbereich im Gartengeschoss mit kleinem Aussensitzplatz und neu angelegter Blumenwiese.

Neue, stufenfreie, öffentliche Wegverbindung zwischen Tavelweg und Gemeindeplatz.

Neubepflanzung und Integration bestehender Bäume.

Als Beleuchtung im Aussenraum sind beim Vordach des Haupteingangs Gemeindehaus und beim Dach des „Bahnhöfli“ Deckenleuchten eingeplant. Entlang der Wegverbindung und beim Parkplatz sind Stehleuchten eingeplant.

BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten**511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)**

Kosten für Baugespann, Bau und Schnurgerüstkontrolle, Zivilschutz-, Feuerung-, Kanalisationsbewilligung. Allgemeine Bewilligungen für Kanton und Gemeinden.

512 Anschlussgebühren

Anschlussgebühren für Kanalisation und Wasser, Elektrizität, Übermittlung Telefon und Kabel-TV. Die Anschlussgebühren sind ein Differenzbetrag für den Mehrverbrauch zu bereits bezahlten Gebühren. Die Erschliessung erfolgt ab dem bestehenden Verteilnetz der Gemeinbetriebe Muri.

521 Muster / Materialprüfungen

Kontroll- und Materialprüfungen, Kosten für Bemusterungen.

523 Fotos

Fotos als Abschlussdokumentation.

524 Vervielfältigungen, Plankopien

Vervielfältigungen, Plankopien. Sämtliche Vervielfältigungen und Plankopien, die für den Planungs- und Bauprozess benötigt werden.

531 Bauzeitversicherung

Laufende Elementarschadenversicherung GVB.

532 Spezialversicherung

Spezialversicherungen Bauwesen und Bauherrenhaftpflicht.

566 Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung

Budgetbetrag für Aufrichte und Einweihung als Annahme der Bauherrschaft.

568 Baureklame

Für die öffentliche Information wird vor Ort eine Baureklametafel installiert als Budgetbetrag.

BKP 8 Reserve

10% Projektreserve für Unvorhergesehenes.

BKP 9 Ausstattung**900 Möblierung**

Keine Neuaustattungen, Übernahme Bestandesmobiliar.

910 Beleuchtungskörper

Die Beleuchtung wird gemäss dem mit der Bauherrschaft und dem Architekten abgesprochenen Beleuchtungskonzept des Lichtplaners umgesetzt. Es werden Leuchten mit LED-Technologie verwendet. Damit werden Unterhalts- und Energieaufwände um ca. 50% reduziert.

940 Kleininventar

Beschilderungen und Beschriftungen gemäss Konzept Signaletiker und Architekt als Budgetbetrag. Budgetposition für Ausrüstung Putzraum und Werkstatt optional.

5. Kosten

5.1. Kostenerläuterungen

Beilage: Anhang 7 Kostenvoranschlag

Die Kosten sind nach dem Baukostenplan eBKP-H ermittelt. Die auf Elementen (Bauteile) basierende Methode ermöglicht eine vom Planungsbeginn bis zur Inbetriebnahme möglichst genaue und transparente Ermittlung der Gesamtkosten eines Bauwerks. Die Preisbasis für den Kostenvoranschlag bildet der Baupreisindex vom Oktober 2021. Eine übersichtliche Kostenzusammenstellung befindet sich auf der nachfolgenden Seite.

Die zu einem früheren Zeitpunkt, deutlich vor dem Projektstart, definierte Kostenvorstellung der Gemeinde in der Grössenordnung von CHF 14 Mio. (Gebäude und Umgebung) wird unter Berücksichtigung der Kostengenauigkeit um ca. CHF 600'000 überschritten. Dies hauptsächlich deshalb, weil neu die Installationen von Photovoltaikanlagen an der Gebäudehülle und auf dem Dach des Attikageschosses in den Gesamtkosten Gebäude und Umgebung integriert sind. Diese Massnahmen in der Höhe von rund CHF 310'000 waren in der früheren Kostenvorstellung von CHF 14 Mio. nicht enthalten, da diese damals nicht Projektbestandteil waren. Die neu geplante, öffentliche WC-Anlage (ca. CHF 150'000) ist ebenfalls im nachfolgenden Kostenvoranschlag integriert, wurde jedoch erst nachträglich zur Kostenschätzung von CHF 14.0 Mio. - auf Wunsch seitens Politik und Bauherrschaft - ins Projekt aufgenommen. Diese zusätzlichen Kosten waren im Vorprojektdossier nicht enthalten. Des Weiteren wurden die Kosten für die bereits vor Projektstart vorgenommenen Vorabklärungen in Höhe von CHF 120'000.00 in den Kostenvoranschlag integriert (Grundsatz der "Einheit der Materie").

Der vorliegende Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10% ist eingeteilt in die Kosten Gebäude und die Umgebung. Dies ermöglicht einen schnellen Überblick über die Gesamtkosten der beiden Teilprojekte.

5.2. Kosten Umgebung

Die Kosten Umgebung können in folgende Sektoren unterteilt werden: Gemeindeplatz, Parkplätze, Platzinsel, „Bahnhöfli“, Vorbereich Gartengeschoss sowie Schnittstelle zu Parzelle „Sternen“. Einige Kostenaspekte dieser Sektoren werden nachfolgend näher erläutert.

Im Zusammenhang mit der Projektierung der neuen Tram- und Bushaltekante bilden die Haltekanten die Kostengrenze. Die Anpassungen der Tram- und Bushaltekante an das Behindertengleichstellungsgesetz werden über ein separates Projekt im Tiefbau sichergestellt (vgl. Pkt. 3.2).

Sektor Gemeindeplatz

Der Gemeindeplatz mit einem Plattenbelag aus Naturstein und zwei Sitzbänken ist in den Kosten enthalten.

Sektor Parkplätze

Die Parkfelder werden mit Ausnahme der IV-Stellplätze mit einem sickerfähigen Belag aus Rasenlinern gestaltet. Vier neue Bäume und zwei Beleuchtungsquellen sind geplant und in den Kosten enthalten.

Sektor Platzinsel

Die Kosten des Trinkwasserbrunnens, zwei Bänke, ein neuer Baum sowie neue Sträucher sind in den Kosten enthalten.

Sektor Bahnhöfli

Die öffentliche WC-Anlage ist mit ca. CHF 150'000 enthalten. Die jährlichen Unterhaltskosten (Schätzung aktuell CHF 30'000 mit Optimierungspotenzial) werden von der Gemeinde im Betriebsbudget einkalkuliert. Die Kosten für die Veloparkanlage sind eingerechnet.

Sektor Vorbereich Gartengeschoss

Der Vorbereich im Gartengeschoss mit neuer Terrasse, fünf Bäumen, kleinen Sträuchern, zwei Stufen zum Tiefgarageingang sowie einer Stützmauer sind in den Kosten enthalten.

Sektor Schnittstelle zu Parzelle „Sternen“

Die Wegkorrektur zwischen dem Tavelweg und dem Gemeindeplatz mit einer Verbindung zum Eingang im Gartengeschoss ist in den Kosten enthalten. Ebenfalls Teil der Kosten sind zwei neue Bäume sowie die Beleuchtung.

5.3. Kosten Kantonspolizei

Durch die Annahme der "Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gemeindehaus" im Rahmen des "Massnahmenpakets Nr. 4" ist der Einzug von Drittnutzern im Gemeindehaus möglich. Im Gartengeschoss wird deshalb zukünftig die Kantonspolizei einziehen.

Die Kosten (Ausbau Kapo ab Rohbau) werden vollumfänglich vom Mieter (AGG / Kantonspolizei) übernommen.

5.4. Provisorium

Bauliche Provisorien für die Zwischennutzung der Gemeindeverwaltung sind in den Kosten nicht eingerechnet, da sich die Gemeindeverwaltung während der Bauzeit in ein bestehendes Bürogebäude einmieten wird. Diese Mietkosten sowie mieterspezifische Anpassungen werden nicht über den Investitionskredit für die Sanierung des Gemeindehauses finanziert.

5.5. Kostenvoranschlag

Kostengenauigkeit +/- 10%, Baupreisindex Oktober 2021

Element	Bezeichnung	Gebäude	Umgebung	Kosten Total
A	Grundstück	-	-	-
B	Vorbereitung	806'422	127'562	933'984
C	Konstruktion Gebäude	376'253	-	376'253
D	Technik Gebäude	2'117'288	-	2'117'288
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	1'825'720	6'250	1'831'970
F	Bedachung Gebäude	182'695	150'800	333'495
G	Ausbau Gebäude	2'854'609	-	2'854'609
H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	112'200	-	112'200
I	Umgebung Gebäude	-	972'200	972'200
J	Ausstattung Gebäude	357'867	38'568	396'435
V	Planungskosten	1'711'860	371'830	2'083'690
W	Nebenkosten zu Erstellung	150'290	-	150'290
Y	Reserven (10%)	1'049'520	166'721	1'216'241
Z	Mehrwertsteuer	888'944	141'213	1'030'157
Total Anlagekosten (A-Z)		12'433'668	1'975'144	14'408'812

Kostenvoranschlag +/- 10% Gebäude und Aussenraum

Die vor Projektstart durchgeführten Vorabklärungen und Verfahrensbegleitung zur Evaluation des Generalplanerteams (CHF 120'000.00) sind in dieser Zusammenstellung nicht enthalten, da diese vor dem Auftrag des Generalplaners durchgeführt wurden. Des Weiteren sind Kosten für Drittleistungen ausserhalb des Generalplanermandats (z.B. juristische Begleitung für Erstellung von Dienstbarkeitsverträgen) nicht enthalten. Für Drittleistungen wird ein Betrag von CHF 50'000.00 eingerechnet. Die geschätzten Gesamtkosten für die Sanierung des Gemeindehauses und die Neugesaltung des Aussenraum belaufen sich auf **CHF 14'600'00 Mio.** (inkl. Reserven und MwSt.). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Beantragter Realisierungskredit:	
Realisierungskosten Gebäude (inkl. Reserve und MwSt.)	12'433'668.00
Realisierungskosten Aussenraum (inkl. NK, Reserve + MwSt.)	1'975'144.00
<i>Zwischentotal (Kosten im Rahmen des Generalplanermandats)</i>	<i>14'408'812.00</i>
Bedürfnisabklärungen + Verfahrensbegleitung vor Projektstart	120'000.00
Kosten für Drittleistungen ausserhalb Generalplanermandat	50'000.00
<i>Zwischentotal</i>	<i>14'578'812.00</i>
Rundungsdifferenz	21'188.00
Total beantragter Realisierungskredit	14'600'000.00

Zusammenstellung beantragter Realisierungskredit

6. Termine

Die Termine sind abhängig von übergeordneten Entscheidungen seitens Bauherrschaft und Politik.

Projektstart	Februar 2021
Vorprojekt Phasenabschluss	Oktober 2021
Bauprojekt Phasenabschluss	April 2022
Volksabstimmung	September 2022
Baueingabe	September 2022
Ausschreibung	Oktober 2022
Baubewilligung	Mai 2023
Submissionsverfahren	Februar 2023
Vergaben	Juli 2023
Baustart	August 2023
Bezug	Januar 2025

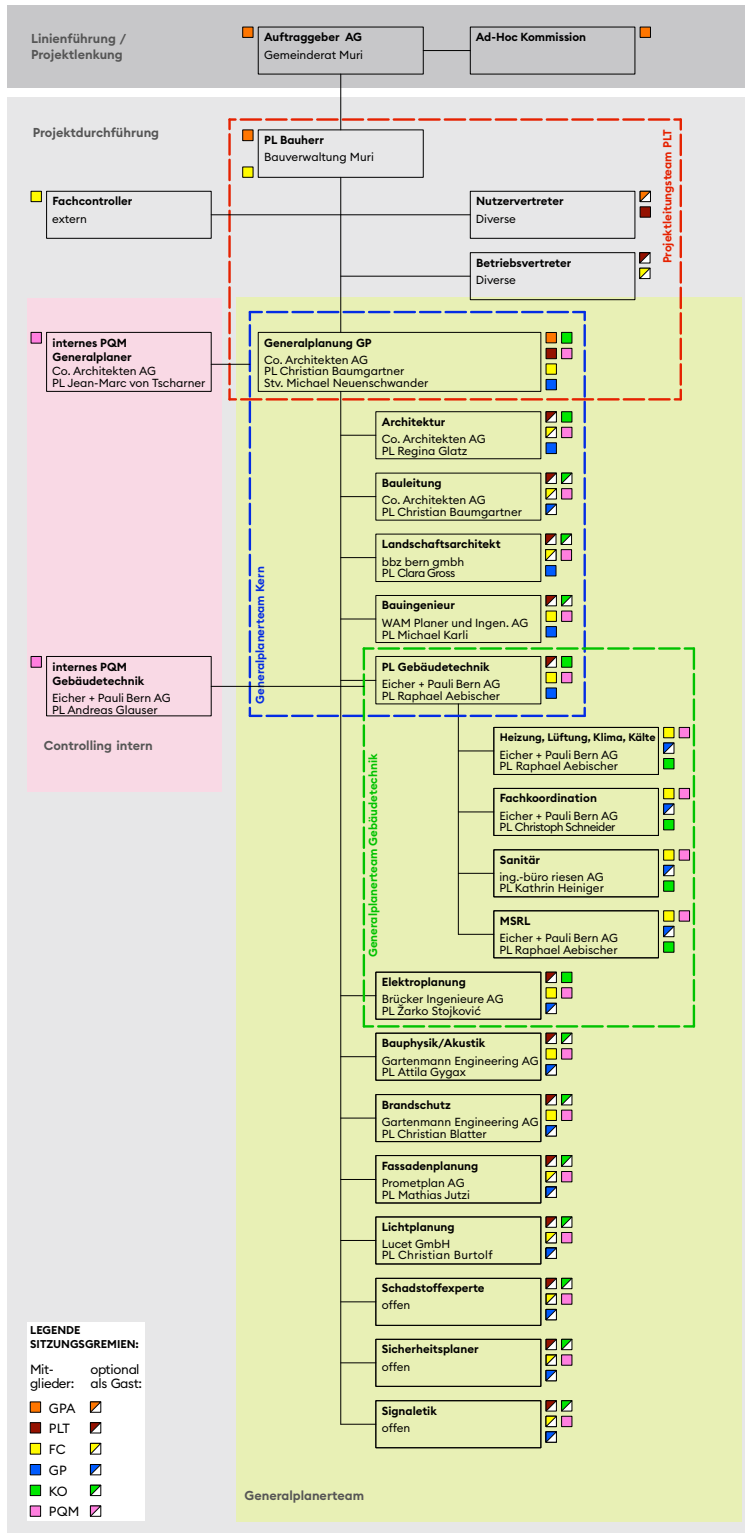
Beilage: Anhang 5 Termine

CO.

7. Organigramm

CO.

Sanierung und Erweiterung Gemeindehaus Muri b. Bern, Planerwahlverfahren 2. Stufe
Projektorganigramm



Sitzungsgremien

- Ad-Hoc Kommission**
 Führung und Koordination Projekt (strategisch)
 Entscheidungsfindungsorgan projektübergreifend
 Gesamtsteuerung Projekt
 Bestimmen der Rahmenbedingungen
 Vorsitz: Auftraggeber AG
 Sitzungsraster: ca. 3-4x jährlich
- Projektleitungsteam PLT**
 Führung und Koordination Projekt (operativ)
 Entscheidungsfindungsorgan
 Führung und Koordination Projekt
 Sicherstellung Informationsflüsse PL BH - Nutzer und Betrieb - GP
 Abfragen Nutzerbedürfnisse
 Vorsitz: PL BH
 Sitzungsraster: 1-2 x monatlich, je nach Phase
- Fachcontrolling FC**
 Unterstützung PL BH (Haustechnik, Umwelt/Ökologie, Systemtrennung und Tragwerksplanung)
 Führung und Koordination Gebäudetechnik
 Projektanforderungen erstellen und überprüfen
 Qualitätssicherung
 Bedürfnisse Objektbetrieb
 Vorsitz: PL BH
 Sitzungsraster: 2x pro Projektphase
- Generalplanersitzung GP**
 Sicherstellung Gesamtplanung und Realisierung des Projektes gemäss den vorgegebenen Projektanforderungen
 Gesamtkoordination und Ausführung des Bauprojektes
 Vorsitz: PL GP
 Sitzungsraster: alle 2-3 Wochen, je nach Phase
- Koordinationsitzung KO**
 Sicherstellung Gesamtplanung und Realisierung Gebäudetechnik
 Gesamtkoordination und Ausführung Gebäudetechnik
 Vorsitz: PL GP
 Sitzungsraster: alle 2-3 Wochen, je nach Phase
- GP-interne PQM**
 Sicherstellung höchstmögliche Qualität der Gesamtplanung, Überprüfung und ggf. Korrekturen der Gesamtplanung
 Vorsitz: PL GP
 Sitzungsraster: 1-2x pro Projektphase

CO.

8. Bearbeitungsteam

Bauherrschaft

Gemeindeverwaltung Muri bei Bern
Thunstrasse 74
3074 Muri bei Bern

Petra Heger (PL Bauherr)
Leiterin Hochbau + Planung und Projektleitung

Generalplanerteam

Generalplaner / Architekt

Co. Architekten AG
Stauffacherstrasse 78
3014 Bern

Christian Baumgartner (PL Generalplaner)
Regina Glatz (PL Architektur)

Landschaftsarchitekten

bbz landschaftsarchitekten
Wasserweggasse 20
3011 Bern

Clara Gross (PL Landschaftsarchitektur)

Bauingenieur

WAM Planer und Ingenieure AG
Münzrain 10
3005 Bern

Michael Karli (PL Bauingenieur)

Gebäudetechnik, HLKK, MSRL, Fachkoordination

eicher + pauli Bern AG
Stauffacherstrasse 65
3014 Bern

Raphael Aebischer (PL Gebäudetechnik, HLKK, MSRL)
Christoph Schneider (PL Koordination)

Sanitär

ing.-büro riesen AG
Stauffacherstrasse 65/13b
3014 Bern

Kathrin Heiniger (PL Sanitär)

Elektro

Brücker Ingenieure AG
Stauffacherstrasse 78
3014 Bern

Žarko Stojković (PL Elektro)

Bauphysik

Gartenmann Engineering AG
Cysatstrasse 23A
6004 Luzern

Attila Gyga (PL Bauphysik)

Brandschutz

Gartenmann Engineering AG
Nordring 4A
3013 Bern

Christian Blatter (PL Brandschutz)

Fassade

prometplan ag
Wasserstrasse 10a
2555 Brügg

Mathias Jutzi (PL Fassadenplanung)

Lichtplanung

Lucet GmbH
Stauffacherstrasse 78
3014 Bern

Christian Burtolf (PL Lichtplanung)

CO.

9. Anhang

Siehe „Anhang mit Beilagen zum Dossier Bauprojekt“

1 Pläne Gebäude

- 1.01 Werkpläne 1:100 (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)
- 1.02 Abbruch & Neubau
- 1.03 Einlagerung
- 1.04 Raumtypen
- 1.05 Leitdetails Fassade

2 Materialkonzepte Gebäude

- 2.01 Bodenbeläge
- 2.02 Wandbeläge
- 2.03 Deckenbeckleidungen

3 Pläne Umgebung

- 3.01 Situationsplan
- 3.02 Gartengeschoss & Wegverbindung
- 3.03 Dachaufsicht
- 3.04 Parkieren Auto & Velo
- 3.05 Parzellen
- 3.06 “Bahnhöfli”

4 Kennziffern

5 Termine

6 Fachplanerkonzepte

- 6.01 Tragstruktur
- 6.02 Koordination
- 6.03 Elektro
- 6.04 Heizung & Kühlung
- 6.05 Lüftung
- 6.06 Sanitär
- 6.07 Gebäudeautomation
- 6.08 Bauphysik
- 6.09 Fassade
- 6.10 Beleuchtung
- 6.11 Brandschutz

7 Kostenvoranschlag

Impressum

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Muri bei Bern
Thunstrasse 74
3074 Muri bei Bern

Generalplaner / Architekt

Co. Architekten AG
Stauffacherstrasse 78
3014 Bern

CO.

A R C H I T E K T E N