

## Motion 1.1 (Siegenthaler Muinde, forum): Gemeindehaus mit Zukunft

### 1 TEXT

***Der Gemeinderat wird beauftragt, bei der Sanierung des Gemeindehauses ein möglichst nachhaltiges Projekt zu entwickeln, das Potential des Gebäudes für die Produktion von Sonnenstrom zu nutzen (im besten Fall entsteht ein Plusenergie-Gemeindehaus) und im Gesamtprojekt möglichst die Biodiversität zu stärken.***

*Unser Gemeindehaus und seine Umgebung sind in die Jahre gekommen. Ersatz oder Neubau wurden gegeneinander abgewogen und der GR informierte das Parlament vor einiger Zeit, dass der Weg über eine Sanierung eingeschlagen wird. Das Projekt wird auch den Platz und das "Bahnhöfli" mit einbeziehen. Weitere Informationen zum Vorgehen fehlen bisher.*

***Das Gemeindehaus steht symbolisch für das Selbstverständnis einer Gemeinde.***

*Leicht lässt sich am alten Gemeindehaus (einladendes Gebäude "auf Augenhöhe" mit Chalet-Flair) und dem heutigen Gemeindehaus (markanter Bau mit klaren Linien, kühles Grau und Beton im Aussenbereich) eine Entwicklung im Selbstverständnis der Gemeinde ablesen.*



### **Wo soll die Reise mit der Sanierung hingehen?**

*Wir verstehen uns als Bürger\*innen einer Gemeinde, die aktiv und mutig die Herausforderungen unserer Generation angeht: Den Klimawandel und das 6. Artensterben sowie generell unseren verschwenderischen Umgang mit Ressourcen. Deshalb: Unser neu saniertes Gemeindehaus soll dieses Selbstverständnis - das sich ja auch bereits im Energiestadt-Label und in der Dekarbonisierungsstrategie der gbm offenbart - baulich sichtbar machen.*

*Ein wirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltiges Gemeindehaus ist angezeigt. Zum Begriff "Nachhaltiges Bauen" und seinen - auch finanziell sehr sinnvollen - Ausprägungen siehe [https://de.wikipedia.org/wiki/Nachhaltiges\\_Bauen](https://de.wikipedia.org/wiki/Nachhaltiges_Bauen). Wichtige Zielsetzungen sind ein Gebäude, das möglichst wenig Energie benötigt und möglichst viel Energie produziert und eine Gebäude- und Umgebungsgestaltung, die die Biodiversität stärken. Im besten Fall ein nachhaltiges Plusenergie-Gemeindehaus.*

*Die Ausgangslage ist gut. Unser Gemeindehaus eignet sich nebst der Erzeugung von Sonnenstrom auf dem Dach auch bestens für Fassaden-Photovoltaik. Besonders erwähnenswert: Der Strom wird tagsüber produziert, also dann, wenn er auch benötigt wird. Und Fassadenanlagen liefern auch im Winter Strom, da der Winkel zur Sonne günstiger ist als bei Dachanlagen.*

#### **Zwei, drei Fakten zu Fassaden-Photovoltaik Projekten:**

- Gemäss Aussagen von Architekten kostet eine schöne vorgehängte Fassade (z.B. Glas oder Stein) CHF 500 - 700 / m<sup>2</sup>
- Eine vorgehängte Solarfassade kostet ca. CHF 700 (grössere Fassaden auch günstiger) und ist funktionell vergleichbar (inkl. Z.B. Dämmung)
- Die Solarfassade vermeidet also Kosten, die sonst sowieso anfallen würden und kostet netto CHF 200 bis 0 / m<sup>2</sup>
- Aber sie produziert zusätzlich Strom
- Damit lassen sich Payback Perioden von teilweise 1-2 Jahren realisieren, auch für Nordfassaden
- Die Solarglas-Fassade kann in allen Mustern und Farben bestellt werden (siehe Bilder)
- Die Solarglas-Fassade hat eine Lebenserwartung von mindestens 50 Jahren.





Drei Beispiele von Fassaden-Photovoltaik: Solarglas-Fassaden können in allen Mustern und Farben bestellt werden. Quellen: <https://megasol.ch/referenzen>; Tages-Anzeiger

*Angemerkt sei, dass die Installation der Photovoltaik-Module nicht notwendigerweise die Investitionssumme erhöhen muss. Eine Vermietung von Dach und Fassaden und die Erstellung der Anlagen durch einen Dritten sind heute gute Alternativen. Der Verein ENERGIEWENDE Muri-Gümligen verfügt über entsprechende Kontakte und wird diese Möglichkeit in der Gemeinde in den kommenden Monaten bekannter machen.*

Muri bei Bern, 17. November 2020

Gabriele Siegenthaler Muinde

*P. Rösli, K. Jordi, H.U. Gujer, C. Klopstein, L. Lehni, G. Brenni, L. Hennache, H. Beck, W. Thut (10)*

## 2

### STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

Die Motion verlangt vom Gemeinderat, dass bei der Sanierung des Gemeindehauses ein möglichst nachhaltiges Projekt entwickelt wird. Das Potential des Gebäudes soll für die Produktion von Sonnenstrom genutzt werden und im besten Fall soll ein Plusenergie-Gemeindehaus entstehen. Zudem ist im Gesamtprojekt möglichst die Biodiversität zu stärken.

### 2.1

#### AUSGANGSLAGE UND AKTUELLER PLANUNGSSTAND

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

Die Gemeindeverwaltung befindet sich heute in einer Zentrumszone. In jenen Zonen gilt gemäss aktuellem Baureglement, dass der Anteil der Wohnnutzung zwischen 20% und 30% betragen muss. Die frühere Hauswahrung wird jedoch seit einigen Jahren nicht mehr genutzt; eine "In-house-Lösung" ist nicht mehr zeitgemäss. Im Gebäude der Gemeindever-

waltung sind heute auch die Gemeindebetriebe Muri (gbm), die Tochtergesellschaft der Einwohnergemeinde Muri bei Bern, integriert. Mit dem geplanten Neubau an der Füllerichstrasse 55/57 werden die gbm in diese Liegenschaft einziehen. Die dadurch frei gewordene Fläche ermöglicht die Vermietung für Drittnutzungen in der Gemeindeverwaltung. Mit der Kantonspolizei wurden bereits entsprechende Gespräche geführt und durch diese die Absicht erklärt, dass der Polizeiposten Gümligen ins Gebäude integriert werden soll. Zudem sind weitere Gespräche mit möglichen Mietern erfolgt, so z.B. eine Postagentur. Daher mussten zunächst die ortsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um künftig Drittnutzungen im Gebäude zu ermöglichen.

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. Mit der "ZPP Gemeindehaus" kann die Umzonung der Parzelle, auf welcher das Gebäude der Gemeindeverwaltung steht, von der Zentrumszone in eine ZPP erfolgen. Ziel der Überführung in die "ZPP Gemeindehaus" ist es, den heutigen baurechtlichen Zustand zu legalisieren sowie Drittnutzungen und die Aufwertung des Vorplatzes zu ermöglichen.

Aktuell wird das Pflichtenheft als Basis für die Projektierung erarbeitet. Darin werden die Zielsetzungen zum Projekt sowie die geltenden Randbedingungen nach heutigem Kenntnisstand verankert. Bezüglich den Themen Energie und Nachhaltigkeit werden ebenfalls die Zielsetzungen formuliert. So wurde bereits im Rahmen einer ersten Portfolioanalyse durch einen externen Partner geprüft, welche Liegenschaften der Gemeinde sich grundsätzlich für die Realisierung einer Photovoltaikanlage eignen würden.

Die Erstabklärungen haben für das Gebäude der Gemeindeverwaltung ergeben, dass die Wirtschaftlichkeit aufgrund der zu erwartenden Amortisationszeit voraussichtlich gegeben ist. Konkrete Absichten in Bezug auf die Realisierung einer Photovoltaikanlage können jedoch erst formuliert werden, wenn die Machbarkeit im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts bestätigt werden kann. Zudem müssen weitere Kriterien einbezogen werden, wie der bauliche Zustand des Daches, die statischen Gegebenheiten sowie denkmalpflegerische Aspekte (vgl. Kapitel 2.3).

## 2.2

### **PROJEKTZIELE IN BEZUG AUF NACHHALTIGKEIT, PHOTOVOLTAIK UND BIODIVERSITÄT**

Die Forderungen der Motion zielen auf die Themen Nachhaltigkeit, Energie bzw. Photovoltaik sowie Biodiversität. Alle drei Elemente wurden teilweise bereits im Ausschreibungsprogramm zum Planerwahlverfahren aufgeführt und werden ebenso integralen Bestandteil des Pflichtenhefts.

#### *Nachhaltigkeit:*

Es wird ein nachhaltiges Projekt angestrebt, welches insbesondere die ökologischen Aspekte berücksichtigt. Dabei soll eine Nutzungsdauer von mindestens 20-25 Jahren erreicht werden, bevor wieder elementare Sanierungen notwendig sind. Neben der Energieeffizienz ist das Erhalten von Bauteilen ein wichtiger Aspekt der Nachhaltigkeit: Dabei muss berücksichtigt werden, dass vorhandene bauliche Elemente, welche intakt sind sowie den geltenden Normen und Sicherheitsvorschriften nicht widersprechen und daher entsprechend wiederverwendet werden können, mit der Sanierung

nach Möglichkeit erhalten bleiben sollen. Bezogen auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes - welcher von rund 100 Jahren ausgeht - ist es nicht nur Ziel, bei der Sanierung nachhaltig zu planen und zu bauen, sondern das Gebäude später auch nachhaltig zu betreiben. In Bezug auf die Nachhaltigkeit sind daher auch die betrieblichen Aspekte frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Konkret sind das beispielsweise die Verwendung ökologisch verträglicher Materialien oder eine energieeffiziente Wärmeversorgung.

#### *Energie / Photovoltaik:*

Die Gemeinde Muri bei Bern bekennt sich zu einer energetischen Vorreiterrolle und hat dies in ihrer Liegenschaftsstrategie fest verankert. Das Gemeindehaus nimmt mit seinem repräsentativen Charakter dabei eine gewisse Vorreiterrolle für die Öffentlichkeit ein. Im Rahmen der Vorabklärungen wurde über zwei GEAK Beratungsberichte die mögliche Erreichung GEAK Effizienzklasse B/B geprüft. Für die Sanierung des Gemeindehauses wird mindestens die Erreichung des Minergie-Standards bzw. GEAK Effizienzklasse B/B gefordert. Dies entspricht auch den Vorgaben des Energieleitbilds der Gemeinde Muri bei Bern für die Sanierung bestehender Gebäude. Im Rahmen der Projektierung wird zusammen mit einem Bauphysiker geprüft, welcher Minergie-Standard effektiv erreicht werden kann. Für eine Zertifizierung nach Minergie oder Minergie-P müssen jedoch bestimmte Parameter erfüllt sein, welche für die Erreichung des Minergie-Standards nicht zwingend notwendig sind. Zudem ist dies auch kostenrelevant. Eine effektive Zertifizierung ist daher nicht zwingend und muss im Rahmen der Projektierung geprüft und entschieden werden.

Die Realisierung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach wird auf jeden Fall geprüft. Dabei ist es sinnvoll, wenn die Anlage primär den Strombedarf des Gebäudes deckt und im Besitz der Eigentümerin bleibt. Das Vermieten von Dachflächen zur Stromproduktion im Rahmen eines sogenannten "Contracting"-Modells ist bei einer so geringen Fläche (ca. 100 m<sup>2</sup>) wie dem Dach des Gemeindehauses nach heutigem Wissensstand wenig sinnvoll, zumal das Gebäude einen sehr hohen Eigenverbrauch hat und daher die gesamte Dachfläche für die Abdeckung des Eigenverbrauchs notwendig sein wird. Insofern der hohe Eigenverbrauch durch entsprechende Verbesserungen bei der Energieversorgung und dem Betrieb reduziert werden kann, ist eine Fremdvermietung zumindest in Erwägung zu ziehen und bei der Finanzierung der Anlage als Option einzubeziehen.

Aufgrund des hohen Stromverbrauchs und der Vorbildwirkung ist das Gebäude der Gemeindeverwaltung grundsätzlich eine ideale Liegenschaft für eine PV-Anlage. Das Flachdach ist jedoch älterer Bauart und verfügt über viele Aufbauten. Im Rahmen des Vorprojekts muss daher auch der bauliche Dachzustand abgeklärt werden und ob eine Sanierung oder statische Ertüchtigung des Daches notwendig ist, damit dort eine PV-Anlage realisiert werden kann. Insofern dies notwendig ist, muss der Bau einer PV-Anlage zusammen mit einer Dachsanierung geplant werden.

#### *Biodiversität:*

Im Landschaftsrichtplan 2010 (momentan in Überarbeitung) ist unter 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. Auch die Artikel 10 und 11 des Baureglements enthalten Grundsätze und Bestimmungen zu Umgebungsgestaltungen und zur Bepflanzung.

Im Freiraumkonzept 2018 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. Im Freiraumkonzept sind entsprechende Gestaltungsrichtlinien für den öffentlichen Raum aufgeführt. Vor diesem Hintergrund sind Grünräume zu erhalten und zu stärken.

Gemäss Richtplan Siedlungsentwicklung übernehmen Bauten der Gemeinde eine Vorbildfunktion, so auch bezüglich Energielösung und Freiräumen.

Auch bei der Sanierung des Gemeindehauses resp. dessen Aussenbereichen sowie dem dazugehörigen Vorplatz werden diese Aspekte vorgängig im Pflichtenheft einbezogen. Dabei wird auch eine teilweise Entsiegelung des Vorplatzes zugunsten ökologischer Ausgleichsflächen geprüft. Falls die Realisierung einer PV-Anlage auf dem Dach des Gemeindehauses nicht umgesetzt wird, so wird dort zumindest eine Dachbegrünung realisiert. Diese Vorgabe ist heute bereits im Baureglement der Gemeinde unter Artikel 37 enthalten, wonach Flachdächer mindestens extensiv und mit standortheimischer Saatmischung zu begrünen sind, soweit sie nicht als Dachterrassen und -gärten genutzt werden oder technisch bedingte Dachaufbauten aufweisen.

## 2.3

### **RANDBEDINGUNGEN IN BEZUG AUF EINE PV-ANLAGE**

Bei den unter Kapitel 2.2 genannten Zielsetzungen in Bezug auf das Thema Photovoltaik sind gewisse Randbedingungen resp. behördliche Vorgaben zu berücksichtigen. Es ist daher essentiell, diese in die Projektierung einfließen zu lassen. Die in der Motion aufgeführten Forderungen sind daher immer in Bezug auf die nachfolgenden Randbedingungen zu setzen.

#### *Denkmalschutz / Denkmalpflege:*

Das heutige Gemeindehaus wurde Ende der 60er Jahre erbaut. Das Gebäude ist ein typischer Zeitzeuge von hoher architektonischer Qualität und steht deshalb unter Denkmalschutz. Das Gebäude ist im Bauinventar des Kantons Bern als "erhaltenswert" aufgeführt. Erhaltenswerte Baudenkmäler sollen gemäss kantonalem Baugesetz wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Sie sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. 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 werden. Im Projekt ist daher vorgesehen, lediglich die Verglasung der Fenster zu ersetzen, die zeittypischen Aluminiumprofile sollen bestehen bleiben. Die Sichtbetonwände sollen lediglich mit einer Innendämmung energetisch ertüchtigt werden, so dass der äussere Ausdruck unverändert bleibt. Da an den Fassaden keine neue Verkleidung angebracht werden soll, sind vorgehängte PV-Anlagen an den Fassaden - wie in der Motion vorgeschlagen - aus denkmalpflegerischer Sicht schwierig und kostenintensiv umzusetzen. Anders sieht es hingegen beim Dach des Attikageschosses aus, für welche die Realisierung einer PV-Anlage in jedem Fall angestrebt wird (vgl. Kapitel 2.2).

## 2.4

### ZUSAMMENFASSUNG

Die Zielsetzungen in Bezug auf die Themen Nachhaltigkeit, Energie resp. Photovoltaik sowie Biodiversität sind im Pflichtenheft fest verankert. In Bezug auf die Nachhaltigkeit sind insbesondere auch die Aspekte eines nachhaltigen Betriebs sowie die Abwägungen über den Erhalt und Weiterbestand bestimmter Bauteile in der Projektierung zu implementieren.

Gemäss der Liegenschaftsstrategie der Gemeinde muss bei der Sanierung bestehender Gebäude mindestens der Minergie-Standard bzw. die GEAK Effizienzklasse B/B erreicht werden. Dies gilt auch für das Gemeindehaus, wobei die baulichen und energetischen Voraussetzungen im Rahmen der Projektierung geprüft werden müssen. Ob eine effektive Zertifizierung erreicht wird, ist jedoch nicht zwingend erforderlich und hängt von weiteren Parametern sowie dem Kostenfaktor ab.

Insofern die Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage gegeben und im Rahmen des Vorprojekts die Machbarkeit bestätigt werden kann, ist deren Umsetzung erklärtes Ziel des Gemeinderats. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des aktuell hohen Eigenverbrauchs eine Fremdvermietung wenig lukrativ ist. Künftige Optimierungen beim Energieverbrauch können jedoch ein "Contracting" eventuell interessant machen. Auch wenn die Vorbildwirkung des Gemeindehauses für eine PV-Anlage grundsätzlich unbestritten ist, sind insbesondere auch die baulichen Voraussetzungen (Statik, Dachzustand) sowie denkmalpflegerische Randbedingungen (Erhalt charakteristisches Erscheinungsbild der Fassade) zu beachten.

Betreffend Biodiversität machen sowohl der Landschaftsrichtplan als auch das Freiraumkonzept der Gemeinde gewisse Vorgaben. Diese werden auch im Pflichtenheft des Gemeindehauses aufgenommen und insbesondere für die Gestaltung des Aussenbereiches sowie des Vorplatzes formuliert. Gemäss aktuellem Baureglement der Gemeinde ist auch eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer vorzusehen, insofern die Dachflächen nicht für Dachterrassen, Dachgärten oder technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. PV-Anlagen) genutzt werden.

3

**ANTRAG**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat daher, folgenden

**Beschluss**

zu fassen:

Annahme der Motion 1.1 (Siegenthaler Muinde, forum): Gemeindehaus mit Zukunft

Muri bei Bern, 15. Februar 2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident            Die Sekretärin

Thomas Hanke            Corina Bühler