

**Sanierung Gemeindehaus:
Zwischenbericht Neugestaltung Aussenraum Phase Vorprojekt -
Kenntnisnahme**

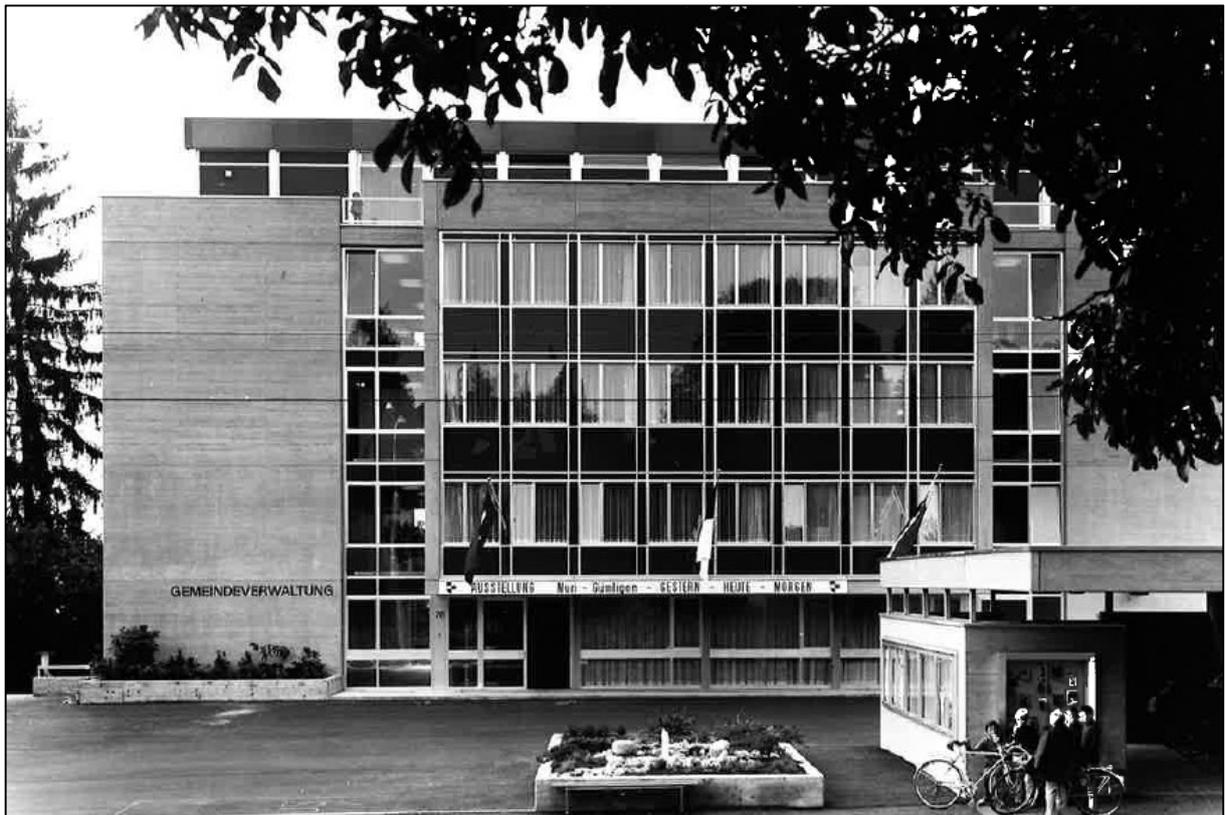


Abbildung 1: Historisches Foto vom Gemeindehaus Muri bei Bern aus den 70er Jahren

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Gemeindehaus sowie der dazugehörige Aussenraum wurden Ende der 60er Jahre erbaut. Seither wurden lediglich Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten vorgenommen, grössere Sanierungsmassnahmen sind bisher nicht erfolgt. Aufgrund des baulichen, energetischen und räumlichen Zustands ist eine umfassende Sanierung des Gemeindehauses sowie eine Neugestaltung des Aussenraumes erforderlich. Mit einem 2019 durchgeführten Planerwahlverfahren wurde das Projekt nach umfangreichen Abklärungen in den vergangenen Jahren neu aufgegleist.

Die Projektierung der beiden Projektteile "Gebäude" und "Aussenraum" wurde zunächst separat voneinander angegangen. Basierend auf dem genehmigten Projektpflichtenheft und den Inputs auf dem "Sounding Board" des Grossen Gemeinderats wurde ein nachhaltiges und umsichtiges Vorprojekt für die Neugestaltung des Aussenraums erarbeitet, welches den künftigen Anforderungen entspricht und sich innerhalb des definierten Kostenrahmens bewegt.

Dem Grossen Gemeinderat wird mit vorliegender Botschaft das Vorprojekt (SIA Phase 3.1) für die Neugestaltung des Aussenraumes des Gemeindehauses als Zwischenbericht zur Kenntnis gebracht (**s. Beilagen 1 und 2**).

2. AUSGANGSLAGE

Das Gemeindehaus Muri bei Bern ist seit einiger Zeit sanierungsbedürftig und bedarf einer grundlegenden technischen und energetischen Sanierung. Im Jahre 2009 wurde ein Ausschreibungsverfahren zur Beschaffung des Planungsteams durchgeführt, welches jedoch aufgrund nicht hinreichend fundierter Rahmenbedingungen (geringe Eingriffstiefe, Bauen unter Betrieb) abgebrochen werden musste. Die Bauverwaltung und der Gemeinderat haben daraufhin umfangreiche Vorabklärungen vorgenommen. Als Resultat dieser Vorabklärungen wurde der heutige Standort des Gemeindehauses verifiziert und die Grundlagen für eine technische und energetische Sanierung wurden erarbeitet.

Planerwahlverfahren

Die Gemeinde hat zwischen Mitte Dezember 2019 und Mitte Juni 2020 ein selektives 2-stufiges Planerwahlverfahren zur Evaluation eines Generalplanerteams durchgeführt. Als Teil dieser Ausschreibung war auch die Neugestaltung des Aussenraumes enthalten. Der Gemeinderat hat am 22. Juni 2020 die Resultate sowie den Jurybericht des Planerwahlverfahrens zur Kenntnis genommen und die Planerwahl an die CO. Architekten AG für die Weiterbearbeitung der SIA Planungsphasen 3-5 bestätigt.

Baureglement / Zonenplan

Das Gemeindehaus befindet sich in der Zentrumszone, für welche gemäss Baureglement ein Wohnanteil zwischen 20% und 50% gilt. Die ehemalige Hauswartwohnung wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt und um für künftige Drittnutzungen im Gebäude flexibel zu sein, wurde eine Umzonung

beschlossen. Am 27. September 2020 hat das Stimmvolk der Gemeinde Muri bei Bern die "Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gemeindehaus" im Rahmen Ortsplanungsteilrevision angenommen. Die Unterlagen wurden anschliessend beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingereicht, die Genehmigung ist aktuell noch ausstehend.

Stand Projektteil Gebäude

Das für den Projektteil "Gebäude" erarbeitete Projektpflichtenheft wurde am 30. März 2021 durch den Gemeinderat genehmigt, dem Grossen Gemeinderat am 27. April 2021 anlässlich eines "Sounding Board" zur Stellungnahme unterbreitet und am 29. April 2021 durch diesen zur Kenntnis genommen. Der Phasenabschluss Vorprojekt für das Gebäude (inkl. Kostenschätzung +/- 15%) wurde am 25. Oktober 2021 durch den Gemeinderat genehmigt und dem Grossen Gemeinderat im Rahmen des Projektierungskredits am 23. November 2021 vorgelegt.

Stand Projektteil Aussenraum

Auf der gemeindeeigenen Parzelle Gbbl. Nr. 156 befindet sich nebst dem Gemeindehaus auch die RBS-Station "Muri" mit Kiosk und Take Away-Betrieb (sogenanntes "Bahnhöfli"). Der Vorplatz des Gemeindehauses nimmt 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. Die Projektierung des Aussenraumes erfolgte aufgrund der Abhängigkeiten zu den umliegenden Parzellen zunächst separat vom Gebäude, damit die Vorabstimmung mit den betroffenen Stakeholdern vorgenommen werden konnte. Im Bauprojekt werden die beiden Projektteile wieder zusammengeführt, so dass ein Baugesuch eingereicht werden kann.

Das für den Projektteil "Aussenraum" erarbeitete Projektpflichtenheft wurde am 16. August 2021 durch den Gemeinderat genehmigt, der Grosse Gemeinderat hat sich am "Sounding Board" vom 21. September 2021 dazu geäussert und dieses an seiner Sitzung vom 21. September 2021 zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Dossier Vorprojekt Aussenraum (**s. Beilagen 1+2**) basiert auf dem genehmigten Pflichtenheft.

Rahmenbedingungen

Bereits im Projektpflichtenheft wurden verschiedene Rahmenbedingungen erwähnt, welche in Bezug auf die Neugestaltung des Aussenraumes zu beachten sind. Dazu gehört unter anderem die Einstellhalle unter dem Vorplatz, welche in Bezug auf die Überdeckung und mögliche Bepflanzungen gewisse Restriktionen in der Planung mit sich bringt. Des Weiteren bestehen diverse Dienstbarkeiten zu Gunsten der Nachbarparzellen, welche bei einer Neugestaltung zu beachten sind. In diesem Perimeter treffen eine hohe Vielfalt an Bedürfnissen und Parteien aufeinander. Eine weitere Randbedingung betrifft das Thema Nachhaltigkeit (SIA-Empfehlung 112/1), welches in der Projektierung, der Realisierung sowie im späteren Betrieb und Unterhalt konsequent implementiert wird. Bei der Gestaltung des Aus-

senraumes werden ökologisch verträgliche Materialien verwendet. Massgebend ist eine angestrebte neue Lebensdauer von mindestens 15-20 Jahren.

3. PROJEKT

Im Sounding Board zum Aussenraum als auch den Voten des Grossen Gemeinderats haben sich keine "No-Gos" herausgestellt. Die meisten Anliegen wurden in der Projektierung aufgenommen, unter anderem die Themen betreffend Aufenthaltsqualität, Reduktion der Parkierungsfläche auf das notwendige Minimum, die Ergänzung eines Trinkwasserbrunnens und einer öffentlichen WC-Anlage sowie ausreichend entsiegelte Fläche. Beim Aussenraum wurde zudem der Wunsch geäussert, eine konkretere Zielsetzung und mutigere Vision umzusetzen, da das Projektpflichtenheft noch einen sehr breiten Anforderungsfächer beinhaltet.

Gesamtkonzept

Das vorliegende Projekt stellt eine ausgewogene und gestalterisch ansprechende Balance zwischen den Anforderungen der unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzer wie auch der Bevölkerung dar. Der Aussenraum des Gemeindehauses weist eine hohe Aufenthaltsqualität und einen eigenständigen Charakter auf. Er wird modern, zukunftsgerichtet, nachhaltig und ansprechend gestaltet. Die einzelnen Nutzungen wie Aufenthalt, Erschliessung, Parkierung und Haltestelle werden eindeutig zониert, was auch im Hinblick auf die Verkehrsströme eine deutliche Verbesserung mit sich bringt. Die heutige einseitige Verwendung als Verkehrs- und Parkierungsfläche wurde zugunsten einer vielfältigen Aufenthaltsfläche und ausreichend Begrünungselementen optimiert. Dadurch kann der "Gemeindeplatz" künftig seine Zentrumswirkung entfalten.

Der Aussenraum des Gemeindehauses unterteilt sich in den Vorplatz an der Thunstrasse und die grüne Klammer, welche das Gebäude zu den drei anderen Seiten in die Umgebung einbettet. Bezüglich Projekt und dessen genauer Ausgestaltung wird grundsätzlich auf **Kapitel 2 in Beilage 1** sowie die jeweiligen dazugehörigen **Anhänge in Beilage 2** verwiesen. Im nachfolgenden wird daher nur rudimentär auf einige Themen eingegangen.

Parkierung / Mobilität

Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr wird auf der westlichen Seite des Platzes konzentriert. Dadurch kann das Kernstück des Vorplatzes freigespielt und für den Aufenthalt sowie diverse Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die Anzahl Parkplätze orientiert sich an der heutigen Anzahl und die Parkierung soll auch künftig im Sinne eines "Parkierungsmanagements" funktionieren. In Bezug auf die Themen Ökologie und Nachhaltigkeit wird die Parkierungsfläche mit einem sickerfähigen Belag ausgestattet (mit Ausnahme der beiden behindertengerechten Parkplätze), zudem sind Vorhaltungen für die Nachrüstung mit Ladestationen für Elektro-Autos vorgesehen.

Das Angebot an Car-Sharing (Mobility) auf der Rückseite des Gemeindehauses sowie der Standort für Publibike auf dem Vorplatz werden aufrechterhalten, zudem werden die Anzahl der Velostellplätze den heutigen Anforderungen entsprechend aufgerüstet.

Erschliessung

Die Erschliessung des Vorplatzes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt auch künftig vom Kreisel Mettlengässli resp. an der Thunstrasse und die Einfahrt zum Parkplatz erfolgt ähnlich zur heutigen Situation. Die genauen Details werden mit dem Kanton abgestimmt. Hauptankunftsort für Zufussgehende sind die Haltestellen von Tram und Bus. Durch die Umgestaltung des "Bahnhöfli" entsteht eine offene Ankunftssituation, welche direkt zum Eingang des Gemeindehauses führt. Die Veloabstellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe der Tram- und Bushaltekante, so dass eine optimierte Ankunfts- und Umsteigesituation gewährleistet ist.

Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit

Die Wegführung vom Tavelweg wird künftig so gestaltet, dass diese für Menschen mit Gehbehinderungen oder mit Kinderwagen hindernisfrei ist. Auf dem Vorplatz werden die erforderliche Anzahl an Behindertenparkplätze sichergestellt. Auf dem Vorplatz werden altersgerechte Sitzmöglichkeiten angeboten. Diese bieten je nach Interesse und Bedürfnis unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten an.

Nachbarn

Die Bedürfnisse der Nachbarn wurden entsprechend in die vorliegende Planung aufgenommen. Im Zusammenhang mit der Aufwertung des Gemeindeplatzes ist auch der "Sternen" an einem minimalen Angebot für Kinder sowie einer barrierefreien Erschliessung im Aussenraum interessiert. Bezüglich Post und Raiffeisenbank werden die Anforderungen in Sachen Parkierung und Zufahrt sichergestellt.

Bahnhöfli

Das Gebäude an der Haltestelle "Muri" – auch "Bahnhöfli" genannt – wird abgebrochen und neu konzipiert. Gemäss Entscheid der Valora wird der Standort an der Thunstrasse aus wirtschaftlichen Gründen per Ende 2022 aufgegeben. Ob künftig wieder ein Kiosk im "Bahnhöfli" eingemietet sein wird, ist aktuell noch offen. In der Planung werden entsprechende Vorhaltungen dafür oder ggf. für einen Take Away Betrieb gemacht. Des Weiteren ist im Bahnhöfli eine öffentliche WC-Anlage vorgesehen; diese ist aus Edelstahl gefertigt, gut zu reinigen und vandalenresistent geplant. Das "Bahnhöfli" erhält ein neues, langes Haltestellendach. Es bietet dadurch Schatten und Regenschutz für das Warten auf den öffentlichen Verkehr, die parkierten Velos sowie den vorderen Teil des Gemeindeplatzes.

Öffentliche Nutzungen und Infrastruktur

Der Platz bietet künftig die Infrastruktur für kleinere Events (z.B. Begegnungsanlässe für die Bevölkerung) an. Durch die Installation einer Aussensteckdose, ausreichend Sitzgelegenheiten, ein Balance-Spiel für Kinder,

einen Trinkwasserbrunnen sowie eine öffentliche WC-Anlage im "Bahnhöfli" wird diesem Aspekt sowie der Förderung der Aufenthaltsqualität Rechnung getragen, längeres Verweilen auf dem Platz wird somit auch gefördert.

Bepflanzung

Auch wenn das Pflanzen von Bäumen im Bereich des Einstellhallendaches aus technischen Gründen nicht möglich ist, so kann doch eine ausreichende Anzahl an Bäumen ausserhalb dieses Perimeters gepflanzt werden. Auf der sogenannten "Platzinsel" im vorderen Bereich werden Sträucher in aufgeschüttete Hügel gepflanzt, welche genügend Aufbau für das Wachsen bieten. Die Baumauswahl orientiert sich an den zukünftigen Anforderungen durch den Klimawandel.

Biodiversität

Neben der standortgerechten Auswahl der Bäume und Sträucher werden weitere Massnahmen zur Förderung der Biodiversität getroffen. Aufgrund des grossen Flächenanteils der Tiefgarage kann jedoch nur ein begrenzter Teil des Perimeters entsiegelt werden. Der südliche und westliche Teil der Parzelle werden bis auf den Weg (Anforderungen Hindernisfreiheit) 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 zu Gunsten einer potentiellen PV-Fassadenanlage verzichtet.

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 wird eine Lösung mittels Mastleuchten an ausgesuchten Standorten angestrebt.

Wirtschaftlichkeit und Materialität

Das Thema wird insbesondere in Bezug auf die Lebensdauer der Materialien von 15-20 Jahren im Aussenraum umgesetzt. Die Auswahl des Belags orientiert sich 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. Durch die Positionierung der Bänke wird das Befahren dieses Bereiches verhindert, was ebenfalls der Lebensdauer des Natursteinbelags zuträglich ist. Die Parkplätze werden mit Rasenlinern gestaltet, welche für diese Nutzung optimiert sind und eine hohe Dauerhaftigkeit aufweisen.

Umsetzung der Projektziele

Grundsätzlich werden die im Projektpflichtenheft definierten Projektziele – inkl. der Kann-Ziele - alle umgesetzt. Eine Gegenüberstellung, wie diese Ziele in der Projektierung konkret enthalten sind und in der Realisierung umgesetzt werden sollen, kann **Kapitel 2.17 in Beilage 1** sowie **Beilage 2** (dazugehörige Anhänge zum Dossier Vorprojekt) entnommen werden.

4.

KOSTEN

Basierend auf den vorhandenen Grundlagen wurden die honorarberechtigte Bausumme für die Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses inkl. Neugestaltung Aussenraum in einer sehr frühen Phase auf CHF 10.0 Mio. und die Gesamtkosten auf rund CHF 14.0 Mio. geschätzt. Diese Kostenschätzung bildete auch Grundlage für die beiden Pflichtenhefte.

Kostenschätzung +/- 15%

Die SIA gibt die Kostengenauigkeitsgrade für die einzelnen SIA-Phasen vor. Entsprechend sind die Kosten in der vorliegenden Kostenschätzung für die Phase Vorprojekt mit einer Genauigkeit von +/- 15% aufgeführt. Verglichen mit der Kostenschätzung beim Phasenabschluss des Vorprojekts für das Gebäude ist die Kostenschätzung für den Aussenraum um ca. CHF 150'000.00 gestiegen. Grund dafür ist die Integration einer öffentlichen WC-Anlage, deren Kosten sich auf diesen Wert belaufen (inkl. Vorbereitungskosten, Reserven / Teuerung und MwSt.). Die Gesamtkosten für das Gebäude und den Aussenraum belaufen sich somit auf rund CHF 14.2 Mio.

Element	Bezeichnung	Kosten Gebäude und Umgebung	Gebäude	Umgebung	Umgebung
				Stand Vorprojekt Gebäude (20.10.21) exkl. öffentliche Toilette	Stand Vorprojekt Aussenraum inkl. öffentliche Toilette
A	Grundstück	10'000	10'000	-	-
B	Vorbereitung	838'502	789'452	49'050	127'562
C	Konstruktion Gebäude	329'553	329'553	-	-
D	Technik Gebäude	1'941'398	1'941'398	-	-
E	Aussere Wandbekleidung Gebäude	1'559'285	1'553'035	6'250	6'250
F	Bedachung Gebäude	333'495	182'695	150'800	150'800
G	Ausbau Gebäude	3'067'278	3'067'278	-	-
H	Nutzungsspez. Anlage Gebäude	-	-	-	-
I	Umgebung Gebäude	1'050'000	-	1'050'000	1'102'950
J	Ausstattung Gebäude	377'900	330'339	47'561	48'876
V	Planungskosten	2'011'950	1'669'230	342'720	342'720
W	Nebenkosten zu Erstellung	150'290	150'290	-	-
Y	Reserven, Teuerung	1'399'158	1'201'592	197'566	213'499
Z	Mehrwertsteuer	1'005'528	863'544	141'984	153'435
Gebäude und Umgebung Anlagekosten (A-Z)		14'074'337	12'088'407	1'985'931	2'146'091

Abbildung 2: Kostenschätzung Gebäude und Umgebung in CHF

Die Kostenvorstellung der Gemeinde in der Grössenordnung von CHF 14.0 Mio. kann somit unter Berücksichtigung der Kostengenauigkeit im Rahmen des Vorprojektes in etwa eingehalten werden.

5. TERMINE

Aktuell wird von folgenden Meilensteinen ausgegangen:

22. Februar 2022	Kenntnisnahme GGR Vorprojekt Aussenraum
Mai 2022	Genehmigung GR Bauprojekt (Gebäude + Aussenraum)
21. Juni 2022	Genehmigung GGR Realisierungskredit
September 2022	Volksabstimmung Realisierungskredit
September 2022	Baueingabe
Oktober 2022	Ausschreibung
Februar 2023	Submissionsverfahren
Mai 2023	Baubewilligung
Juli 2023	Vergaben
August 2023	Baubeginn
Januar 2025	Inbetriebnahme / Bezug

Das Bauprojekt wird im Rahmen des Verpflichtungskredits für die Realisierung dem Grossen Gemeinderat voraussichtlich im Juni 2022 unterbreitet.

Bei verzögerten Entscheiden seitens Bauherrschaft oder Politik sowie allfälligen Projektänderungen verschieben sich die Meilensteine und damit der Endtermin entsprechend nach hinten. Um die Auswirkungen auf die umliegenden Liegenschaften möglichst gering zu halten, wird vor Baubeginn ein Baustellenkonzept erarbeitet.

6. ANTRAG

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

Beschluss

zu fassen:

Kenntnisnahme des vorliegenden Zwischenberichts Phase Vorprojekt für die Neugestaltung des Aussenraumes Gemeindehaus.

Muri bei Bern, 24. Januar 2022

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Corina Bühler

Beilagen:

- Beilage 1: Dossier Vorprojekt Aussenraum vom 19. Januar 22, abrufbar unter: <http://www.muri-quemligen.ch/politik/parlament/traktandengeschaefte/2022/>
- Beilage 2: Anhänge Dossier Vorprojekt Aussenraum vom 05. Januar 22, abrufbar unter: <http://www.muri-quemligen.ch/politik/parlament/traktandengeschaefte/2022/>