

CO.

Co. Architekten AG — Stauffacherstrasse 78 — 3014 Bern
T +41 31 320 10 10 — co-architekten.ch — SIA — SWB

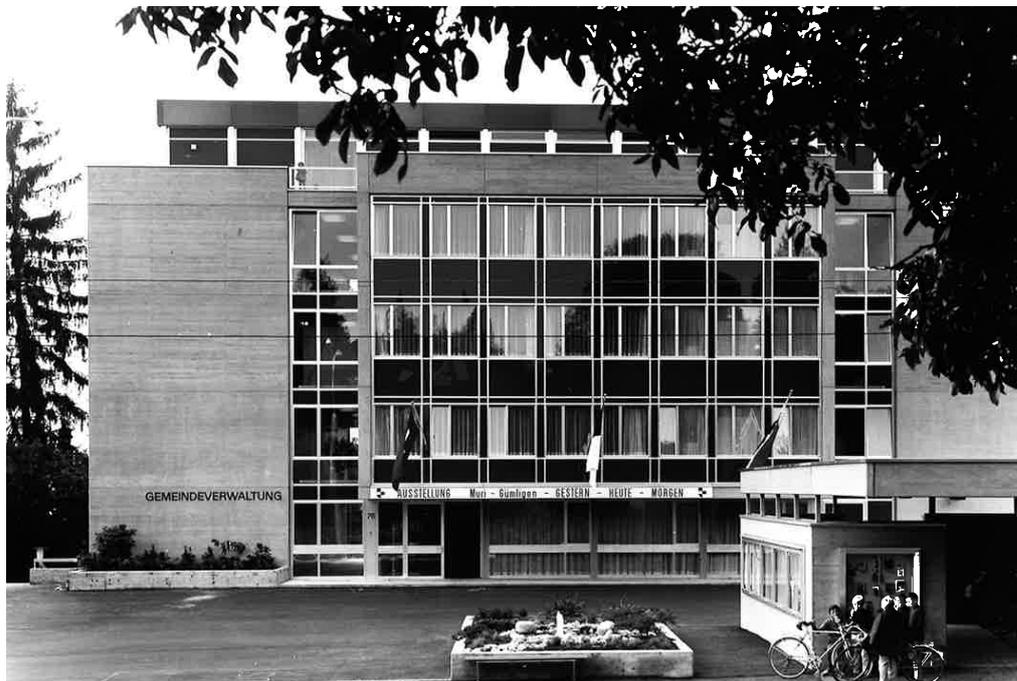
Dossier Vorprojekt Aussenraum

Gemeindeverwaltung Muri bei Bern

Gesamtsanierung Gemeindehaus Muri

Phasenabschluss Vorprojekt Aussenraum mit Kostenschätzung

19.01.2022



Historisches Bild vom Gemeindehaus Muri aus den 70er Jahren

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1. Ausgangslage	5
1.2. Planungsprozess	5
1.3. Rahmenbedingungen	6
2. Projekt	9
2.1. Gesamtkonzept	9
2.2. Gemeindeplatz	9
2.3. Platzinsel	9
2.4. Parkplätze	9
2.5. Erschliessung Vorplatz	10
2.6. Barrierefreie Erschliessung	11
2.7. Nachbarn	11
2.8. Brandschutzkonzept	11
2.9. Altersgerechtigkeit	12
2.10. "Bahnhöfli"	12
2.11. Öffentliche Nutzungen	12
2.12. Bepflanzung	12
2.13. Biodiversität	13
2.14. Beleuchtung	13
2.15. Kunst am Bau	13
2.16. Wirtschaftlichkeit	14
2.17. Projektziele	14
3. Kosten	17
3.1. Kostenerläuterungen	17
3.2. Kostenschätzung	17
4. Termine	19
5. Organigramm	21
6. Bearbeitungsteam	23
7. Anhang	25

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.

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 konkreten Projekts resp. des Bauprojekts wird ein Kostenvoranschlag (SIA-Kostengenauigkeit +/- 10%) mit den zu erwartenden Projektkosten erstellt. Erst auf Basis des erarbeiteten Bauprojekts wird der Realisierungskredit bei den finanzkompetenten Organen eingeholt.

Quelle: Genehmigtes Projektpflichtenheft (PPH) Sanierung Gemeindehaus, 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, Apotheke, 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 Erreichungs- 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 1.05 Parzellenübersicht

1.2. Planungsprozess

Ein Baugesuch

Der Phasenabschluss des Vorprojekts für das Gebäude (inkl. Kostenschätzung +/- 15%) wurde am 21.10.21 abgegeben, am 25.10.2021 durch den Gemeinderat genehmigt und dem Grosse Gemeinderat im Rahmen des Projektierungskredits zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Es ist beabsichtigt, spätestens mit der Erarbeitung des Bauprojekts die beiden Projektteile (Gebäude und Aussenraum) wieder zusammen zu führen, so dass ein Baugesuch eingereicht werden kann. (PPH A)

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.

Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit nimmt in der Projektierung und Realisierung einen hohen Stellenwert ein, dazu werden die Grundsätze des nachhaltigen Bauens gemäss SIA-Empfehlung 112/1 herbeigezogen. Bei der Gestaltung des Aussenraumes ist auf die Verwendung ökologisch verträglicher Materialien zu achten. Massgebend ist die angestrebte neue Lebensdauer von mindestens 15-20 Jahren. In Bezug auf die Nachhaltigkeit sind insbesondere auch betriebliche Aspekte (Reinigung und Unterhalt) einzubeziehen. (PPH A)

Beteiligte Stakeholder

Für die Gestaltung des Vorplatzes ist der Einbezug der folgenden Stakeholder unabdingbar, weil diese entweder Grundeigentümerschaften der tangierenden Parzellen sind, zur Mieterschaft gehören oder hinsichtlich der angrenzenden Haltestelle und Kantonsstrasse einbezogen werden müssen:

- Regionalverkehr Bern-Solothurn RBS (bezüglich Haltestelle)
- BERNMOBIL (bezüglich Haltestelle)

- Kantonales Tiefbauamt, OIK II (bezüglich Thunstrasse resp. Kantonsstrasse)
- 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)
- Valora Kiosk AG (aktuelle Mieterschaft im "Bahnhöfli" / Thunstr. 74a)
- Kantonspolizei Bern (künftige Mieterschaft, z.Z. an Worbstr. 201A, 3073 Gümligen)

Mit den oben erwähnten Stakeholdern haben bereits Gespräche stattgefunden. Am 09. Juni 2021 wurde ein Workshop mit den unmittelbar tangierten Grundeigentümerschaften durchgeführt, an welchem deren Bedürfnisse und Anliegen für den Aussenraum aufgenommen wurden und in die Erarbeitung des vorliegenden Pflichtenhefts eingeflossen sind. Die Stakeholder werden auch in den weiteren Projektierungsprozess mit einbezogen. (PPH A)

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)

Die Zufahrt zu den vier bestehenden Besucherparkplätzen vor dem "Sternen" auf der Parzelle Gbbl. Nr. 238 führt über das Grundstück der Gemeinde und besteht seit vielen Jahren. Da der Vorplatz öffentlich ist, können keine Durchfahrtsrechte mehr geltend gemacht werden. Die Parkplätze können jedoch nicht ohne gleichwertigen Realersatz aufgehoben werden. Eine Verschiebung muss auf jeden Fall mit der Eigentümerschaft abgestimmt werden. In der Planung ist eine Lösung in Zusammenarbeit mit dem "Sternen" zu finden. (PPH A)

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). (PPH A)

Beilage: 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 Tankaushub muss durch eine Altlasten-Fachperson begleitet werden. Die ehemalige Tankstelle ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern nicht verzeichnet. (PPH A)

Der Tankaushub ist nicht Teil des zukünftigen Bauvorhabens. 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.

Beilage: Anhang 3.02 Baugrundabklärungen

CO.

2. Projekt

2.1. Gesamtkonzept

Siehe Beilagen: 1.01 Situationsplan
1.02 Gartengeschoss & Wegverbindung
1.03 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. (PPH A)

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. Am 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 Strüchern 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.

2.2. Gemeindeplatz

Das Gemeindehaus Muri prägt mit seiner ausdrucksstarken Architektur den Platz. Dem folgend bereitet ihm der Gemeindeplatz einen roten Teppich aus hochwertigem Natursteinbelag. In der Breite der Auskrugung 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 Muris ein. Die Platzsituation in den Randbereichen zur Haltestelle wird in Abhängigkeit zu den Anpassungen der Haltestelle an das Behindertengleichstellungsgesetz (separates Projekt Kanton / RBS / Bernmobil) mit den Beteiligten im weiteren Projektverlauf genauer abgestimmt.

2.3. 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 zum Inneren orientierten Bänken begrenzt werden. Die entstehende Topographie führt zu einem Geborgenheitsgefühl innerhalb der Platzinsel. Das Plätschern des kleinen Brunnens unterstützt dies auch auditiv. Drei grosse Einzelbäume markieren die Wegkreuzung zwischen ÖV-Haltestelle, Vorplatz, Gasthaus Sternen und der Wegverbindung zum Tavelweg. Im Schatten des Baumes auf dem chaussierten Platz befindet sich ein kleines Balance-Spiel, welches von der Terrasse des Gasthaus Sternen gut einsehbar ist.

2.4. 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 (Parkplätze befinden sich alle auf der Parzelle des Sternen) 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 gleiche Anzahl Parkplätze wird auch in der vorliegenden Planung vorgesehen. Die Parkfelder werden mit einem sickerfähigen Belag aus Rasenlinern gestaltet. Die Ausnahme bilden die zwei IV-Stellplätze direkt am Gemeindeplatz. Die nördliche Parkplatz-

reihe am Bahnhöfli kann, falls gewünscht, mit Ladestationen für Elektro-Autos ausgestattet werden. Die Kosten für die Beschaffung von acht Ladestationen (ca. 40'000 Fr für alle Ladestationen) sind nicht in den Kosten enthalten, geplant wird als Vorleistung ein Leerrohr für eine allfällige Ausrüstung (vgl. Pkt. 3.2 / Sektor Parkplätze). Weitere Parkplätze werden in der Tiefgarage des Gemeindehauses angeboten.

Beilage: Anhang 1.04 Parkierung 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, insofern Mobility beabsichtigt, das Angebot ebenfalls aufrechtzuerhalten. Die Parkplätze können auch künftig auf der Südseite vorgesehen werden und müssen sich nicht zwingend auf dem Vorplatz befinden. (PPH A)
Der Standort sowie die Anzahl werden beibehalten.

Beilage: Anhang 1.04 Parkierung 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 Besuchende 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, sollte auch weiterhin die Nutzung der Parkplätze im Sinne eines "Parkierungsmanagements" abgesprochen werden. (PPH A)

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.

Beilage: Anhang 3.04 Bericht Veloabstellplätze

In Absprache mit der Gemeinde ist diese Anzahl weiterhin angemessen. Sieben Stellplätze für Publibike sind in dieser

Zahl bereits enthalten. Somit werden auf dem Vorplatz noch 42 Veloabstellplätze in einer Doppelparkeranlage angeordnet. In einem Raum neben der Einstellhalle (bei der geplanten Werkstatt des Hauswarts) können weitere 18 Stellplätze für Mitarbeitende in einer Doppelparkeranlage integriert werden.

Beilage: Anhang 1.04 Parkierung Velo

Publibike

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

Beilage: Anhang 1.04 Parkplätze Veloabstellplätze

2.5. 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 Vorplatzes Gemeindehaus 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. (PPH A)

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 Erschliessungsplanung ist im Betrachtungsperimeter aber nicht Teil des Planungsperimeters.

2.6. 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. (PPH A)

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 Sternen. Eine hindernisfreie Erschliessung des Gartengeschosses ist über den Lift im Gemeindehaus möglich.

Beilage: Anhang 1.02 Gartengeschoss & Wegführung

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 der notwendigen Fällung der drei im Zonenplan geschützten Bäume wurde diese Variante verworfen. Der gesamte Vorplatz mit den zwei behindertengerechten Parkplätzen, dem Eingang zum Gemeindehaus sowie dem Zugang zum Sternen sind barrierefrei gestaltet. Die hindernisfreie 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 erfolgt durch die RBS.

Beilage: Anhang 1.06 Wegführung hindernisfrei

2.7. 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. Das Konzept eines "Gemeindeplatzes" in Muri und die Aufwertung des Vorplatzes werden seitens Eigentümerschaft "Sternen" unterstützt. Ebenso wird eine barrierefreie öffentliche Wegführung im Aussenbereich des "Sternen" begrüsst. Eine direkte Wegverbindung von der öffentlichen Wegführung zum Hotel ist jedoch gemäss Eigentümerschaft "Sternen" nicht erforderlich. (PPH A)

Auf dem Vorplatz wird ein Spielangebot in Form eines kleinen Balance-Spiels auf der chaussierten Platzinsel angeboten. Dieses befindet sich etwas abgewandt von der Strasse im Schatten des Baumes und in Sichtweite der Restaurantterrasse. Der gesamte Vorplatz und auch der Bereich des Sternen ist barrierefrei erschlossen. Die Wegverbindung zum Tavelweg knüpft nicht direkt an das Hotel an.

Post

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

Raiffeisenbank

Auf dem Vorplatz befinden sich heute fünf Parkplätze für die Raiffeisenbank. Diese sollen beibehalten werden, beginnend mit dem ersten direkt neben der Bank (analog heute). 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). Die Parkplätze der Raiffeisenbank werden in den Parkplatz integriert und bleiben an der heutigen Stelle bestehend. Die Zufahrt erfolgt wie heute vom Kreisel.

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. An dem Standort soll jedoch auch künftig entweder ein Kiosk oder ein Café mit Take Away Betrieb möglich sein - dies in Abhängigkeit möglicher Interessenten und Mieter. In der Planung wird daher der Bereich als flexibler "Platzhalter" für spätere Nutzungsmöglichkeiten in diese Richtung beibehalten.

WC-Anlage

Aktuell ist im Bahnhöfli auch eine öffentliche WC-Anlage geplant. Die Kosten dafür (ca. 150'000 Fr) sind in der aktuellen Kostenschätzung enthalten. Es ist mit jährlichen Betriebskosten in Höhe von 30'000 Fr zu rechnen (vgl. Pkt. 3.2 / Sektor Bahnhöfli). Der definitive Entscheid über die WC-Anlage wird mit dem Abschluss des Bauprojekts und in Abhängigkeit der Gesamtkosten gefällt.

2.8. Brandschutzkonzept

Der Notausgang vom Fluchttreppenhaus direkt ins Freie befindet sich auf der Ostseite im Gartengeschoss. Im Erdge-

schoss wird das Fluchtkonzept ergänzt durch Schiebetüren, welche sich im Notfall von Hand von innen öffnen lassen. Der Feuerwehrgang 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 Vorprojekt berücksichtigt und sind in der Beilage ersichtlich.

Beilage: Anhang 2.01 Brandschutzkonzept

2.9. Altersgerechtigkeit

In der Gestaltung des Aussenraumes resp. des Vorplatzes müssen altersgerechte Sitz- und Wartemöglichkeiten berücksichtigt werden. Zudem gelten grundsätzlich dieselben Anforderungen wie die Hindernisfreiheit. Die entsprechenden Organisationen und kommunalen Altersorganisationen werden frühzeitig in die Projektierung einbezogen. (PPH A) 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.

2.10. "Bahnhöfli"

Das Gebäude an der Haltestelle "Muri" mit dem Kiosk und Take Away Betrieb – auch "Bahnhöfli" genannt – wird abgebrochen und neu konzipiert. Im Gebäude befindet sich heute ein Technikraum der RBS, dessen Grösse in Abhängigkeit des Projekts "Korrektur Thunstrasse Muri" (KTM) voraussichtlich reduziert werden kann. Von der RBS wurde bisher noch keine definitive Rückmeldung zu den für sie erforderlichen Flächen im Bahnhöfli gegeben.

Die Valora wird den bestehenden Kiosk in Zukunft nicht mehr weiterführen. Es soll jedoch auch künftig entweder ein Kiosk oder ein Café mit Take Away Betrieb betrieben werden (siehe auch Punkt 2.7 Nachbarn). Des Weiteren ist im Gebäude künftig eine WC-Anlage für die Öffentlichkeit geplant (siehe auch Punkt 2.7 Nachbarn).

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

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

2.11. 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. Denkbar wären z.B. die Durchführung eines kleinen Adventsmärts oder Begegnungsanlässe mit der Bevölkerung. Ziel ist es, der Bevölkerung den Platz zur Verfügung zu stellen und diese an der Nutzung intensiv teilhaben zu lassen. Die Möglichkeit eines kleinen Cafés auf dem Vorplatz (evtl. auch als Dependance mit dem "Sternen") soll in der Projektierung geprüft werden. Zu prüfen ist die Installation eines kleinen Trinkwasserbrunnens resp. Wasserspenders, welcher insbesondere an heissen Sommertagen für Abkühlung auf dem Vorplatz sorgt. (PPA)

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 werden kann. Der Brunnen auf der Platzinsel wird mit Trinkwasser betrieben und kann auch zum Auffüllen von Wasserflaschen und direktem Trinken verwendet werden.

2.12. 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 platanooides*) in Fortsetzung der bestehenden Baumreihe vorgeschlagen. Auf der Südeite beim Gartengeschoss kommen sonnenliebende, weniger hohe Gehölze wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*).

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.

2.13. 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 einer allfälligen 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 (PPH A).

Beilage: Anhang 3.03 Freiraumkonzept

Neben der standortgerechten Auswahl der Bäume und Sträucher wie im Punkt 2.11 beschrieben wurde, werden zahlreiche weitere Massnahmen zur Förderung der Biodiversität getroffen. Wie schon im Projektpflichtenheft beschrieben, kann aufgrund des grossen Flächenanteils der Tiefgarage 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.

2.14. Beleuchtung

Zur Eindämmung unnötiger Lichtemissionen und zur Förderung eines haushälterischen Umgangs mit der Lichtnutzung im Aussenraum ist ein nachhaltiges Aussenbeleuchtungskonzept gemäss der SIA-Norm 491 zu berücksichtigen. Die heutige Fassadenbeleuchtung soll zu Gunsten einer optimalen Aussenraumbeleuchtung aufgehoben werden. Die Beleuchtungselemente im Aussenraum sind mit der Umgebungsbeleuchtung abzustimmen und auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. (PPH A)

Das Vordach über dem zukünftigen Haupteingang sowie das Haltestellendach werden mit Downlights ausgestattet. Entlang der öffentlichen Verbindung zum Tavelweg sowie auf der Platzinsel wird eine Mastleuchtenlösung angestrebt. Die Glasmalerei im Eingangsbereich des Gemeindehauses wird durch Aufhellen der Wand im Treppenhaus und zusätzlichen Richtstrahlern hervorgehoben. Beleuchtung zur Adressierung für die Mieter im Gartengeschoss wird im weiteren Projektverlauf noch definiert.

Beilage: Anhang 2.02 Beleuchtungskonzept

2.15. Kunst am Bau

In den "Grundsätzen der Kulturpolitik" der Gemeinde wird festgehalten, dass im Rahmen der verfügbaren Mittel bei Liegenschaftssanierungen ab CHF 2 Mio. nach Möglichkeit

1% der Bausumme für Kunst am Bau vorgesehen wird. Neben dem Erhalt einer Glasmalerei im Eingangsbereich des Gemeindehauses gilt es zu prüfen, ob allenfalls auch ein Kunstprojekt im Aussenraum im Rahmen von "Kunst am Bau" realisiert werden kann, welches idealerweise einen direkten Nutzen wie bspw. Sitzfläche mit sich bringt. (PPH A) Es ist geplant, die Glasmalerei zu erhalten, sie 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, auch von Aussen und in der Nacht, zur Geltung zu bringen.

Im Aussenraum ist schon heute ein Kunstobjekt westlich des Gebäudes positioniert. Hier wird empfohlen, mit einem Spezialisten für Kunstobjekte zu beraten, wie mit dem Objekt umgegangen werden soll. Aufgrund der erforderlichen Lüftungsinstallationen ist die Umgebung des "Kunstrads" nicht mehr die gleiche wie bei Aufstellung des Objekts.

2.16. Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit hat sowohl bezüglich der Investitions- als auch bezüglich der Betriebs- und Unterhaltskosten einen hohen Stellenwert. Es ist eine Nutzungsdauer von mindestens 15-20 Jahren für den Aussenraum anzustreben, bevor wieder kleinere bis mittelgrosse Ausbesserungsarbeiten anstehen. Beim Belag des Vorplatzes gilt es daher sorgsam abzuwägen, welches Material unter dem Einfluss von Witterungseinflüssen und Temperaturschwankungen sowie im Hinblick auf die Anforderungen an die Nutzung, Gestaltung und die klimatischen Verhältnisse die beste Wahl ist. Die baulichen Massnahmen müssen immer im Verhältnis zum Nutzen und den erwarteten Kosten stehen. (PPH A) 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, beziehungsweise teilweise sogar an Attraktivität gewinnt. Durch die Positionierung der Bänke wird das Befahren dieses Bereiches verhindert. Die Parkplätze werden mit Rasenlinern gestaltet, welche für diese Nutzung optimiert sind und eine hohe Dauerhaftigkeit aufweisen.

2.17. Projektziele

Muss-Ziele

- a. Umgestaltung des Aussenraumes des Gemeindehauses zu einem attraktiven und ansprechenden Aus-

senraum mit hohem Aufenthaltscharakter für die Bevölkerung. Dabei sind auch entsprechende Sitzmöglichkeiten einzuplanen. → Dies wird erfüllt durch das erläuterte Gesamtkonzept (Punkt 2.1) und die Sitzmöglichkeiten am Vorplatz (Tramhaltestelle, Gemeindeplatz und Platzinsel).

- b. Bauliche Umgestaltung des "Bahnhöfli" mit Integration des Wartebereiches, der Haltestelleninfrastruktur, Veloparkierung sowie einer öffentlichen WC-Anlage. → Dies wird erfüllt durch die neue Konzeption des Bahnhöflis mit Haltestellendach, Kiosk und Doppelparkanlagen. Die genaue Ausstattung der RBS-Haltestelle wird in den folgenden Projektphasen mit BernMobil und RBS konkretisiert.
- c. Erhalt und Optimierung der heutigen Erschliessungs- und Parkierungsfunktion für den motorisierten Individualverkehr, darunter mindestens 4 Parkplätze für den "Sternen", 5 Parkplätze für die Raiffeisenbank sowie eine ausreichende Anzahl an Besucherparkplätzen und die erforderliche Anzahl Behindertenparkplätze. Bei der Dimensionierung der Parkplatzanzahl soll auch ein "Parkierungsmanagement" geprüft werden (alternierende Nutzung der Parkplätze zu unterschiedlichen Zeiten mit unterschiedlichen Nutzergruppen). → Dies wird erfüllt durch die Anordnung von 17 Parkplätzen im westlichen Teil des Vorplatzes. Davon sind zwei Parkplätze behindertengerecht. Die bestehende alternierende Nutzungen der Parkplätze soll nach Möglichkeit beibehalten werden.
- d. Berücksichtigung der Infrastruktur für E-Mobilität (Elektroladestationen für Fahrzeuge) sowie Aufrechterhalten des Car-Sharing Angebots mit zwei Parkplätzen (Mobility). → Dies wird erfüllt durch die Anordnung von Ladesäulen an der nördlichen Parkplatzreihe mit insgesamt 7 Stellplätzen plus dem behindertengerechten Stellplatz. Die zwei Mobility Stellplätze werden am heutigen Standort unverändert erhalten.
- e. Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Velostellplätzen (Richtwert: 50 Stellplätze) sowie einem Standort für Publibike. → Dies wird erfüllt durch eine Veloparkiersystem beim Bahnhöfli mit 42 Stellplätzen sowie einem weiteren Veloraum für Mitarbeitende in einem eigenen Raum mit 17 Stellplätzen im Untergeschoss. Die 7 Stellplätze für Publibike befinden sich ebenfalls in der Nähe der Tramhaltestelle.
- f. Umsetzung der Anforderungen für den Wartebereich der Haltestelle "Muri" in Absprache mit RBS und BERNMOBIL. → Dies wird erfüllt durch das Einhalten der Vorgaben von BernMobil zu den Abständen und räumlichen Gegebenheiten. Die Möblierung der Haltestelle

ist beispielhaft eingetragen. Die genaue Ausstattung der RBS-Haltestelle wird in den folgenden Projektphasen mit BernMobil und RBS konkretisiert.

- g. Berücksichtigung der Anforderungen der Blaulichtorganisationen (v.a. Feuerwehr). → Dies wird erfüllt durch das Brandschutzkonzept (siehe Punkt 2.7 und Anhang 2.01 Brandschutzkonzept)
- h. Einbindung der Zugänge und attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr (Velo, Publibike, Trottnetts, Zufussgehende etc.) in das Gesamtkonzept Aussenraum. → Dies wird erfüllt durch eine verbesserte, übersichtliche und gut einsehbare Wegführung auf dem Vorplatz im Zusammenhang mit den Haltestellen von Bus und Tram sowie dem neu stufenlosen Weg zum Tavelweg.
- i. Koordination der Projektierungsarbeiten mit der Umgestaltung der Haltestelle "Muri" und dem Projekt "Korrektion Thunstrasse Muri" (KTM). → Dies wird erfüllt durch integrierte Planstände in den Situationsplänen (Korrektion Thunstrasse Muri) sowie eine Sitzung mit der RBS. Im weiteren Projektverlauf sind diese Absprachen fortzuführen.
- j. Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten. → Dies wird erfüllt, indem die in den Dienstbarkeiten festgehaltenen Wegrechte weiterhin gewährleistet werden.
- k. Klare Zonierung und räumliche Abgrenzung der drei Nutzungsbereiche "Aufenthalt", "Haltestelle" und "Erschliessung / Parkierung". → Dies wird erfüllt durch eine differenzierte Materialisierung und eine selbstverständlich wirkende räumliche Abgrenzung, unter anderem durch die Sitzmöbel sowie begrünten Hügel. Die Haltestelle wird durch das Haltestellendach räumlich definiert.
- l. Implementierung der Anforderungen an die Hinderungsfreiheit und Altersgerechtigkeit sowie einem minimalen Angebot für Kinder. → Dies wird erfüllt durch eine barrierefreie Erschliessung auf dem Vorplatz und in das Gemeindehaus. Die Sitzgelegenheiten am Gemeindeplatz sind in ihrer Höhe altersgerecht und teilweise auch mit Rücken- und Armlehnen versehen. Auf der Platzinsel, in der Nähe zur Restaurantterrasse des Sternen befindet sich ein kleines Balance-Spiel für Kinder.
- m. Bauliche und infrastrukturelle Umgestaltung des Vorplatzes, so dass dieser auch für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden kann. → Dies wird erfüllt durch eine offene Gestaltung des Vorplatzes, welche Platz lässt für einen kleinen Markt oder ähnliches.
- n. Sicherstellen der getrennten Zugänge aus dem Aussenraum in das Gemeindehaus für die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung und der KAPO. → Dies wird erfüllt durch die Anordnung des Haupteingangs des Gemeindehauses am Gemeindeplatz und des Eingangs für die KAPO an der Ostseite des Gebäudes. Menschen mit Behinderung nutzen den Eingang in das Gemeindehaus auch für die barrierefreie Verbindung mit den Räumen der KAPO.
- o. Gestalterische Verknüpfung des Aussenraumes Gemeindehaus mit dem Aussenraum des "Sternen". → Dies wird erfüllt durch einen gestalterischen Übergang vom Gemeindeplatz über die weicher gestaltete Platzinsel zu der Restaurantterrasse. Somit ergibt sich keine abrupte Grenze sondern ein allmählicher Wechsel.
- p. Schaffung eines ökologischen Mehrwerts im Aussenraum mit geeigneter und standortgerechter Bepflanzung, womit die Biodiversität besonders gefördert werden soll und der Anteil an entsiegelter Fläche erhöht werden soll. → Dies wird erfüllt durch die Auswahl der Bepflanzung, welche möglichst heimisch aber in allen Fällen klimaangepasst und alterungsfähig ist. Es wird ein möglichst hoher Anteil der Fläche, vor allem ausserhalb der Tiefgarage, entsiegelt. Zudem werden weitere massnahmen zu Kleinstrukturen und ökologischen Wiesen vorgeschlagen.
- q. Bei der Gestaltung soll neben der Gebrauchstauglichkeit auch klimatischen Veränderungen Rechnung getragen werden (Begrünung, Entsigelung, Beschattung etc.). → Dies wird erfüllt durch die oben genannten Massnahmen zur Ökologie sowie den Einsatz grosskroniger Einzelbäume, die den Platz beschatten.
- r. Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsaspekts gemäss SIA-Empfehlung 112/1 sowohl für die Sanierung des Aussenraumes als auch für den zukünftigen Betrieb. → Dies wird erfüllt durch die Auswahl möglichst robuster und alterungsbeständiger Beläge und eine standortgerechte Bepflanzung.
- s. Berücksichtigung eines nachhaltigen Aussenbeleuchtungskonzepts gemäss der SIA-Norm 491 zur Förderung eines haushälterischen Umgangs mit der Lichtnutzung im Aussenraum. → Dies wird erfüllt durch eine minimale Beleuchtung in Form von Downlights beim Haltestellendach sowie beim neuen Vordach an der Frontfassade über dem Haupteingang. Ergänzt wird das Beleuchtungskonzept durch gezielt eingesetzte

Mastleuchtenlösungen entlang der öffentlichen Verbindung zum Tavelweg sowie auf der Platzinsel. Es wird keine Fassadenbeleuchtung geplant.

- t. Auslegung der Gestaltung auf eine Nutzungsdauer von mindestens 15-20 Jahren. → Dies wird erfüllt durch eine vorausschauende Planung in Abstimmung mit den Nachbarparzellen und Bauvorhaben wie der Anpassung der Haltekante der RBS sowie der Korrektur der Thunstrasse. Zudem, wie unter Punkt r genannte Auswahl möglichst robuster und alterungsbeständiger Beläge und einer standortgerechten Bepflanzung.
- u. Umsetzung einer Gestaltung mit verträglichen Unterhalts- und Betriebskosten. → Dies wird erfüllt durch die Auswahl robuster und leicht zu reinigender Beläge im Bereich des Vorplatzes und der Haltestellen sowie der Wegverbindung zum Tavelweg. Hier ist auch ein Kompromiss zu finden zwischen Kosten auf der einen Seite sowie Aufenthalt und Ökologie auf der anderen Seite. Die nicht versiegelten Beläge bedürfen etwas mehr Pflege als die Asphalt- und Natursteinflächen.
- v. Einhaltung der anvisierten Kosten und Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit. → Dies wird erfüllt durch die vorher genannten Punkte sowie einer fortwährenden Abwägung gemeinsam mit der Gemeinde.

Kann-Ziele

- a. Integration eines kleinen Cafés oder Take Away Betriebs sowie evtl. eines Kiosks in die Aussenraumgestaltung, entweder im Gebäude des "Bahnhöfli" oder allenfalls separat im Aussenraum. → Dies wird erfüllt durch die vorgeschlagene Gestaltung des Bahnhöflis gemäss Punkt 2.10 und Beilage 1.07.
- b. Installation eines kleinen Trinkwasserbrunnens / Wasserspenders auf dem Vorplatz. → Dies wird erfüllt durch den geplanten Brunnen im Zentrum der Platzinsel.
- c. Implementierung des Themas "Kunst am Bau" im Aussenraum, falls dieses nicht im Innenbereich des Gebäudes bereits umgesetzt wird. → Dies wird erfüllt durch die Umsetzung des Themas im Inneren des Gebäudes mit der Glasmalerei. Zudem ist das bestehende Kunstwerk im Aussenraum und dessen Positionierung mit Fachexperten abzuklären.

(Die Aufzählung der Punkte ist beliebig und nicht mit einer Priorisierung gleichzusetzen.)

3. Kosten

3.1. Kostenerläuterungen

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 dem Projektansatz aus dem Planerwahlverfahren. Mit Vorliegen des konkreten Projekts resp. des Bauprojekts wird ein Kostenvoranschlag (SIA-Kostengenauigkeit +/- 10%) mit den zu erwartenden Projektkosten erstellt. Erst auf Basis des Bauprojekts wird der Realisierungskredit (Gebäude inkl. Aussenraum) bei den finanzkompetenten Organen eingeholt. (PPH A)

Die die Gemeinde betreffenden Kosten sind in der vorliegenden Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 15% aufgeführt in folgenden Sektoren: Gemeindeplatz, die Parkplätze, die Platzinsel, das „Bahnhöfli“, die Mieter im Gartengeschoss sowie die Schnittstellen zu Nachbarsparzellen.

Im Zusammenhang der Projektierung der neuen Haltekante bildet diese die Kostengrenze. Die Kosten für die Verschiebung der Busbucht ist von der RBS zu tragen im Zusammenhang mit der hindernisfreien Gestaltung der Haltekante sowie der betrieblichen Organisation der Haltestellen für Tram und Bus.

Kostenschätzung Gebäude und Umgebung nach eBKP-H in CHF

3.2. Kostenschätzung

Es handelt sich um eine Kostenschätzung, die genauen Kosten können erst im Bauprojekt validiert werden.

Verglichen zur Kostenschätzung beim Phasenabschluss des Vorprojekts des Gebäudes (Stand 20.10.21) ist die Kostenschätzung der Umgebung um ca. 150'000Fr gestiegen. Grund dafür ist die Integration einer öffentlichen Toilettenanlage, deren Kosten sich auf diesen Wert belaufen. Die Anlage ist aus Edelstahl gefertigt, gut zu reinigen und vandalismusresistent im „Bahnhöfli“ integriert geplant.

Element	Bezeichnung	Kosten Gebäude und Umgebung	Gebäude	Umgebung Stand Vorprojekt Gebäude (20.10.21) exkl. öffentliche Toilette	Umgebung 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	Äussere 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

Sektor Gemeindeplatz

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

Sektor Parkplätze

Die genaue Kostenschnittstelle zwischen Gemeinde und den Nachbarn wird im weiteren Projektverlauf konkretisiert. Die Kosten für die Beschaffung von acht Ladestationen (ca. 5'000 Fr pro Ladestation) sind nicht in den Kosten enthalten, geplant wird als Vorleistung ein Leerrohr für eine allfällige Aufrüstung. Vier neue Bäume und zwei Beleuchtungsquellen sind geplant und in den Kosten enthalten.

Sektor Platzinsel

Die genaue Kostenschnittstelle zwischen Gemeinde und dem Sternen wird im weiteren Projektverlauf konkretisiert. Die Kosten des Brunnens über 50'000 Fr, ein Spielelement, zwei Bänke, ein neuer Baum sowie neue Sträucher sind darin enthalten.

Sektor "Bahnhöfli"

Die genaue Kostenschnittstelle zwischen Gemeinde und der RBS wird im weiteren Projektverlauf konkretisiert. Die öffentliche WC-Anlage ist mit ca. 150'000 Fr darin enthalten. Deren Unterhalt beläuft sich jährlich auf ca. 30'000 Fr, was nicht in den Kosten aufgeführt ist. Die Doppelparkeanlage für Velos sowie der Rohbau des Kiosk-Häuschen sind in den Kosten enthalten.

Sektor Mieter Gartengeschoss

Die genaue Kostenschnittstelle zwischen Vermieter (Gemeinde) und Mieter (AGG / Kantonspolizei) wird im weiteren Projektverlauf konkretisiert. Im Garten wurde als Mieterbedarf eine Terrasse gewünscht, welche in den Kosten enthalten ist. Fünf neue Bäume sowie neue kleine Sträucher, zwei Stufen zum Tiefgarageneingang und eine neue Stützmauer sind auch in den Kosten enthalten.

Sektor Schnittstellen zu Nachbarsparzellen

Die genaue Kostenschnittstelle zwischen der Gemeinde und dem Sternen wird im weiteren Projektverlauf konkretisiert. Die Wegkorrektur zwischen dem Tavelweg und dem Gemeindeplatz mit einer Verbindung zum Eingang im Gartengeschoss ist darin enthalten. Damit kann ein stufenloser Übergang geschaffen werden, welcher beispielsweise mit einem Kinderwagen befahrbar ist. Dazu sind zwei neue Bäume sowie drei Beleuchtungsquellen in den Kosten enthalten.

4. Termine

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

Projektstart	Februar 2021
Vorprojekt Phasenabschluss Gebäude	Oktober 2021
Vorprojekt Phasenabschluss Aussenraum	Dezember 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

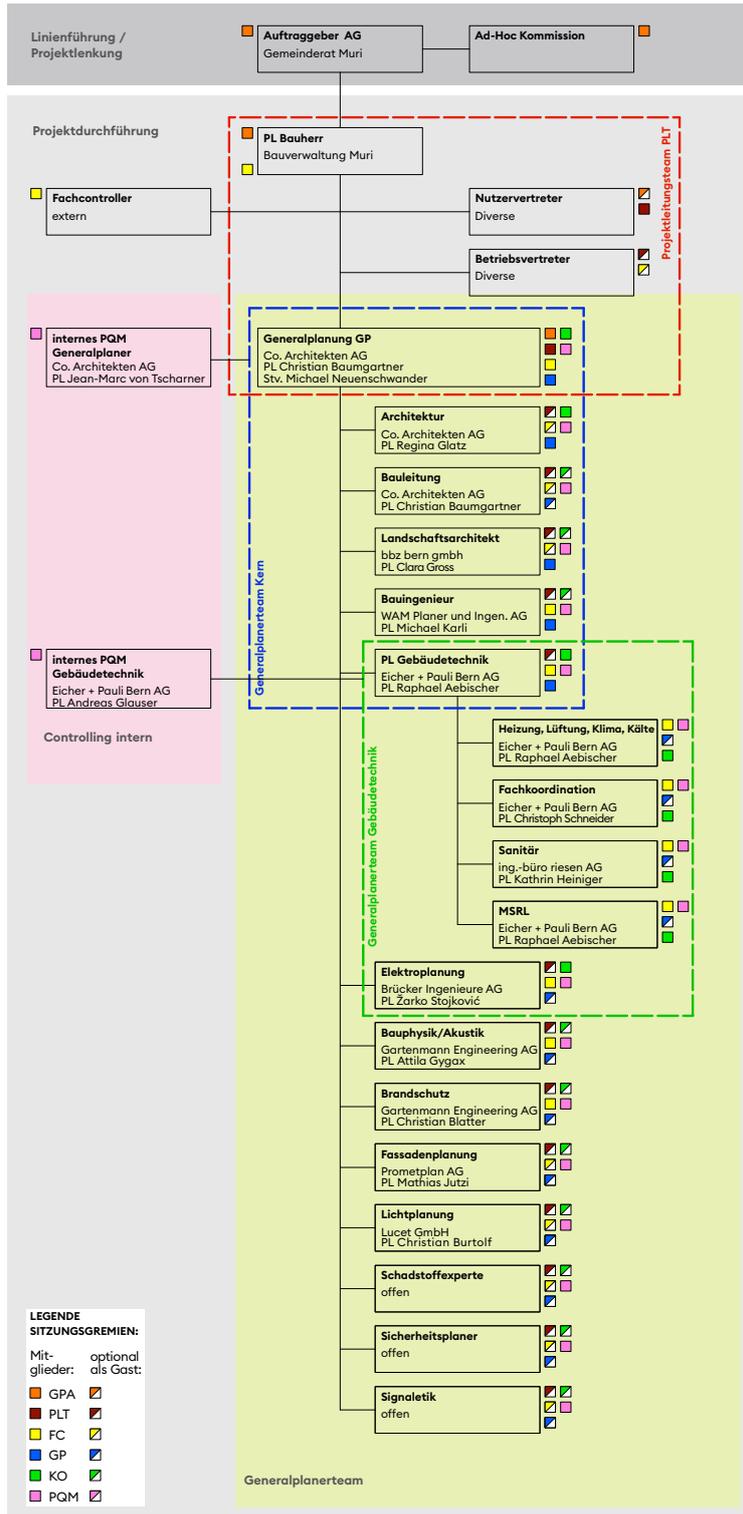
Beilage: Anhang 3.01 Termine

CO.

5. 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-internes PQM**
 Sicherstellung höchstmögliche Qualität der Gesamtplanung, Überprüfung und ggf. Korrekturen der Gesamtplanung
 Vorsitz: PL GP
 Sitzungsraster: 1-2x pro Projektphase

CO.

6. 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.

7. Anhang

Siehe
„Anhang mit Beilagen zum Dossier Vorprojekt Aussenraum“

1 Pläne

- 1.01 Situationsplan
- 1.02 Gartengeschoss & Wegverbindung
- 1.03 Dachaufsicht
- 1.04 Parkieren Auto & Velo
- 1.05 Parzellen
- 1.06 Wegführung hindernisfrei
- 1.07 „Bahnhöfli“

2 Fachplanerkonzepte

- 2.01 Brandschutzkonzept
- 2.02 Beleuchtungskonzept

3 Listen / Berichte

- 3.01 Termine
- 3.02 Baugrundabklärungen
- 3.03 Freiraumkonzept
- 3.04 Bericht Veloabstellplätze

Impressum

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Muri bei Bern
Thunstrasse 74
3074 Muri bei Bern

Generalplaner / Architekt

Co. Architekten AG
Stauffacherstrasse 78
3014 Bern