

Sanierung Gemeindehaus: Zwischenbericht Vorprojekt und Verpflichtungskredit Projektierung

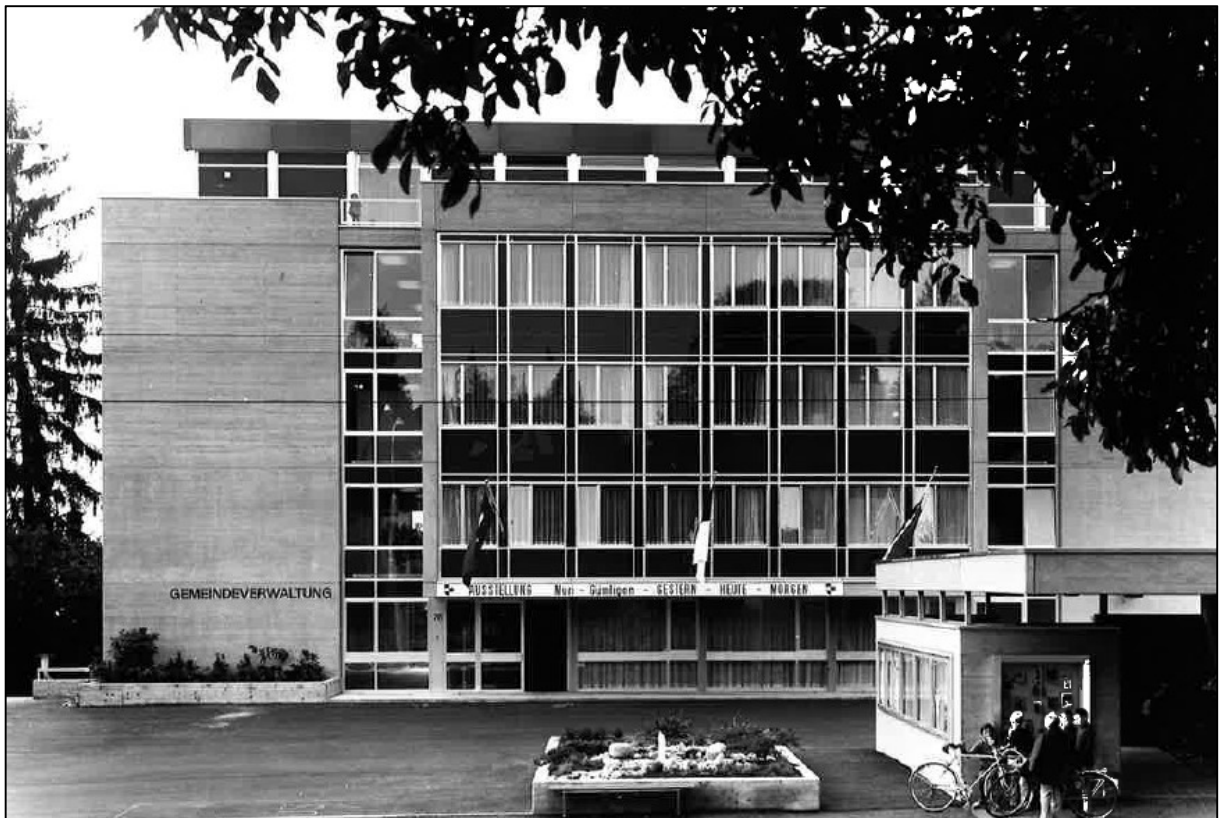


Abbildung 1: Historisches Foto vom Gemeindehaus Muri bei Bern aus den 70er Jahren

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Gemeindehaus wurde Ende der 60er Jahre erbaut. Seither wurden lediglich Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten vorgenommen, grössere Sanierungsmassnahmen sind bisher nicht erfolgt. Aufgrund des baulichen, energetischen als auch räumlichen Zustands ist eine umfassende Sanierung des Gemeindehauses erforderlich. Mit einem 2019 durchgeführten Planerwahlverfahren wurde das Projekt nach umfangreichen Abklärungen in den vergangenen Jahren neu aufgegleist. Das Resultat des Verfahrens hat gezeigt, dass eine moderate Erweiterung und Optimierung des Raumkonzepts einer grösseren Volumenerweiterung des Gemeindehauses vorgezogen wird.

Aufgeteilt in die beiden Projektteile "Gebäude" und "Aussenraum" wurde zunächst die Projektierung des Gebäudes angegangen. Basierend auf den Anforderungen, Rahmenbedingungen und Zielsetzungen - gemäss dem zuvor erstellten Projektpflichtenheft und den Inputs auf dem "Sounding Board" des Grossen Gemeinderats - wurde ein nachhaltiges und umsichtiges Vorprojekt erarbeitet, welches auch den künftigen räumlichen Anforderungen des Gemeindehauses entspricht und sich innerhalb des definierten Kostenrahmens bewegt.

Dem Grossen Gemeinderat wird mit vorliegender Botschaft der Zwischenbericht des Vorprojekts (SIA Phase 3.1) für die Sanierung des Gemeindehauses zur Kenntnis gebracht (s. *Beilagen 1 und 2*). Gleichzeitig wird dem Grossen Gemeinderat für die Projektierung der Sanierung des Gemeindehauses inklusive Neugestaltung des Aussenraums ein Verpflichtungskredit in Höhe von **CHF 888'000.00** (inkl. Nebenkosten und MwSt.) beantragt.

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. Dabei konnten der heutige Standort des Gemeindehauses verifiziert und die Grundlagen für eine technische und energetische Sanierung erarbeitet werden.

Am heutigen Standort wurden die Optionen Sanierung und Erweiterung vs. Ersatzneubau evaluiert, wobei sich der Gemeinderat für Ersteres entschied. Im Rahmen verschiedener Machbarkeitsstudien wurden die Rahmenbedingungen betreffend Denkmalpflege und Verkehr sowie die Machbarkeit einer Erweiterung geklärt sowie das Funktions- und Raumprogramm 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.

Planerwahlverfahren

Die Gemeinde hat zwischen Mitte Dezember 2019 und Mitte Juni 2020 ein selektives 2-stufiges Planerwahlverfahren durchgeführt. Ziel dieser Ausschreibung war es, ein leistungsfähiges Generalplanerteam zu finden, wobei im Rahmen des Planerwahlverfahrens auch verschiedene Erweiterungsoptionen der bestehenden Volumina aufgezeigt wurden. Die Jury des Planerwahlverfahrens ist jedoch zum Schluss gekommen, dass eine moderate Erweiterung des Raumprogramms mittels einer effizienteren Organisation im bestehenden Volumen realisiert werden kann.

Der Gemeinderat hat am 22. Juni 2020 die Resultate des Planerwahlverfahrens und den Jurybericht zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig hat er damit die Planerwahl an die CO. Architekten AG für die Weiterbearbeitung der SIA Planungsphasen 3-5 bestätigt.

Ortsplanerische Ausgangslage

Das Gemeindehaus befindet sich zum heutigen Zeitpunkt in der Zentrumszone. In diesen Zonen gilt gemäss kommunalem Baureglement ein Wohnanteil zwischen 20% und 50%. Die frühere Hauswartwohnung wird jedoch seit einigen Jahren nicht mehr genutzt und ist nicht mehr zeitgemäss. Um künftig Drittnutzungen im Gebäude zu ermöglichen, ist eine Umzonung notwendig. Im Gemeindehaus sind aktuell noch die Büros der Gemeindebetriebe Muri (gbm) integriert. Mit dem Neubau an der Füllerichstrasse 55/57 werden die gbm vollständig aus dem Gemeindehaus ausziehen. Die dadurch frei gewordene Fläche ermöglicht die Vermietung für Drittnutzungen und inzwischen steht auch die Kantonspolizei als konkreter Mieter fest. Dies entspricht auch dem Legislaturziel des Gemeinderates, sich aktiv für einen Polizeiposten in der Gemeinde einzusetzen. Eine weitere Vermietung an Dritte ist nicht vorgesehen, da sich einerseits keine weiteren konkreten Absichten möglicher Mieter ergeben haben und andererseits für weitere Drittnutzungen die bestehende Fläche nicht mehr ausreichen würde.

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gemeindehaus

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 betreffenden Parzelle Gbbl. Nr. 156 von der Zentrumszone in eine ZPP erfolgen. Die Unterlagen wurden Ende 2020 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingereicht, die Genehmigung ist aktuell noch ausstehend.

Aussenraum Gemeindehaus

Auf der gemeindeeigenen Parzelle Gbbl. Nr. 156 befindet sich nebst dem Gemeindehaus auch die RBS-Station „Muri“ (Haltestelle in Richtung Worb bzw. Allmendingen) mit Kiosk und einem Take Away-Betrieb (sogenanntes "Bahnhöfli"). Der Vorplatz sowie der rückwärtige Bereich südwestlich des Gemeindehauses nehmen heute primär eine Erschliessungs- und Parkierungsfunktion für das Gemeindehaus und die tangierenden Nutzungen ein. Dabei weist der Aussenraum aufgrund seiner Zentralität und seiner Nähe zu den erwähnten Nutzungen ein hohes Potenzial für eine Aufwertung auf. Die Projektierung des Aussenraumes erfolgt aufgrund der Abhängigkeiten

zu den umliegenden Parzellen zunächst separat vom Gebäude, damit die Vorabstimmung mit den betroffenen Stakeholdern dieser Parzellen (u.a. RBS, BERNMOBIL, Kanton, Post, Raiffeisenbank, "Sternen") vorgenommen werden kann.

Raumprogramm und Erschliessung

Für das Gemeindehaus wurden mit der Grundlagenerarbeitung der zukünftige Raumbedarf und die Raumorganisation evaluiert. Die Gemeindeverwaltung hat den Raumbedarf SOLL-Zustand im März 2021 nochmals verifiziert. Es wird ein möglichst flexibles Raumkonzept angestrebt, um ohne grosse räumliche Anpassungen auf zukünftige Trends und Entwicklungen reagieren zu können. In Zusammenhang mit der Organisation steht die Frage nach einem zentralen Schalter ("Guichet Unique") im Vordergrund. Aus einer 2016 durch die KPMG durchgeführten Arbeitsplatzbewertung geht die Empfehlung zur Umsetzung eines Guichet Unique hervor. Die Einrichtung eines Guichet Unique im Gemeindehaus Muri hat entsprechende Auswirkungen auf die gesamte Besucherführung und auf die Optimierung der Arbeitsabläufe. Die Erschliessung wird vor allem durch die grosszügige Treppe geprägt, welche in ihrer Bauweise dem Zeitgeist in den 60ern entspricht. Die Erschliessung wird auf heutige Ansprüche angepasst und der Zugang zudem hindernisfrei gestaltet.

Gebäudetechnik

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

Fassade / Gebäudehülle

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

Ökologie

Im Projektpflichtenheft wird eine Zertifizierung nach GEAK Effizienzklasse B/B für Umbau bzw. A/A für das Attikageschoss gefordert. Diese Zertifizierung zu erreichen, ist jedoch aus bauphysikalischen Gründen kaum möglich. Für die Umbau- und Sanierungsarbeiten werden dennoch die Prinzipien von GEAK Effizienzklasse B/B bzw. A/A für das Attikageschoss bestmöglich umgesetzt. Im Innern wird der Nachhaltigkeitsstandard nach SIA 112 angestrebt. Mit dem Abschluss der Sanierungsarbeiten wird das Gebäude für eine gewisse Übergangszeit mit Gas versorgt, bevor der Anschluss an die Fernwärme erfolgen kann.

Denkmalpflege

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. Sie sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Im Objektbescrieb des Bauinventars wird zudem die Glasmalerei im Erdgeschoss explizit erwähnt, dieses soll daher erhalten werden.

3. PROJEKT

Für die Sanierung des Gemeindehauses sowie die Neugestaltung des Aussenraumes wurde zunächst jeweils ein Projektpflichtenheft erarbeitet. Die beiden Projektpflichtenhefte wurden vorgängig mit den betroffenen Stakeholdern abgestimmt und in der vom Gemeinderat beauftragten Ad-Hoc-Kommission behandelt. Das Projektpflichtenheft für die Sanierung des Gebäudes wurde am 30. März 2021 durch den Gemeinderat genehmigt. Der Grosse Gemeinderat konnte sich anlässlich eines Sounding Boards am 27. April 2021 zum Projektpflichtenheft äussern und hat dieses an der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 29. April 2021 zur Kenntnis genommen. Das gleiche Verfahren wurde auch für die Neugestaltung des Aussenraums angewendet: Das Projektpflichtenheft wurde an der Gemeinderatssitzung vom 16. Juni 2021 genehmigt, die Mitglieder des Grossen Gemeinderats erhielten auch hier die Möglichkeit, sich anlässlich eines Sounding Boards am 21. September 2021 dazu zu äussern. Der Grosse Gemeinderat hat das Projektpflichtenheft Aussenraum an der Sitzung vom 21. September 2021 zur Kenntnis genommen. Die Erarbeitung des Vorprojekts für den Aussenraum ist noch in Gange, weshalb sich der vorliegende Zwischenbericht ausschliesslich auf das Gebäude bezieht. Wie bereits in den beiden Projektpflichtenheften beschrieben, werden beide Projektteile im Bauprojekt wieder zusammengeführt. Das Bauprojekt für beide Projektteile wird im Rahmen des Verpflichtungskredits für die Realisierung dem Grossen Gemeinderat voraussichtlich im 2. Quartal 2022 unterbreitet.

In den Sounding Boards als auch den Voten des Grossen Gemeinderats haben sich keine "No-Gos" herausgestellt. Die meisten Anliegen wurden in der Projektierung aufgenommen. Beim Aussenraum wurde allgemein der Wunsch geäussert, eine konkretere Zielsetzung und mutigere Vision umzusetzen, da das Projektpflichtenheft aktuell noch einen sehr breiten Anforderungsbereich beinhaltet. Es ist aber klar, dass die verschiedenen und zum Teil auch nicht im Einklang stehenden Anforderungen miteinander abgewogen werden müssen, dies vor allem auch im Hinblick auf die Kosten.

Projektvision und Planung

Im Projektpflichtenheft für das Gebäude wurde die Vision des Projekts beschrieben. Mit dem vorliegenden Vorprojekt wird den einzelnen Punkten im Vorprojekt Rechnung getragen (*vgl. Beilage 1, Seite 6*). Hervorzuheben ist die massvolle Erweiterung der Nutzfläche im Gemeindehaus, indem durch die Auflösung der Wände auf der Ost- und Westseite vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss ein offenes und flexibles Raumkonzept geschaffen und die Fläche optimal ausgenutzt wird. Ein weiterer zentraler Punkt ist, dass das Gemeindehaus zu einem attraktiven Anlaufpunkt für die Bevölkerung wird. Erreicht wird dies durch die Vergrößerung der Eingangshalle und Sichtbezüge innerhalb des Gebäudes. Das Projekt arbeitet mit einer inneren Verdichtung, in welcher durch das Öffnen der inneren Gebäudestrukturen flexiblere Einteilungen, mehr Bürofläche,

Sichtbezüge und Austausch entsteht. Die Funktionen der Verwaltung werden stärker verknüpft, insbesondere mit dem „Guichet Unique“ in der Eingangshalle, den Sitzungszimmern, der Cafeteria und dem Treppenhaus. Mit aktuellen Sicherheitsstandards, dem heutigen Stand der Technik gerechte Installationen und grosszügigeren Räumlichkeiten wird das Gemeindehaus nachhaltig in die Zukunft geführt.

Einlagerungskonzept

Die Umsetzung des Raumprogramms für den SOLL-Zustand erfolgt mittels "Einlagerungskonzept" (vgl. Beilage 2, Anhang 1.03 "Einlagerung"):

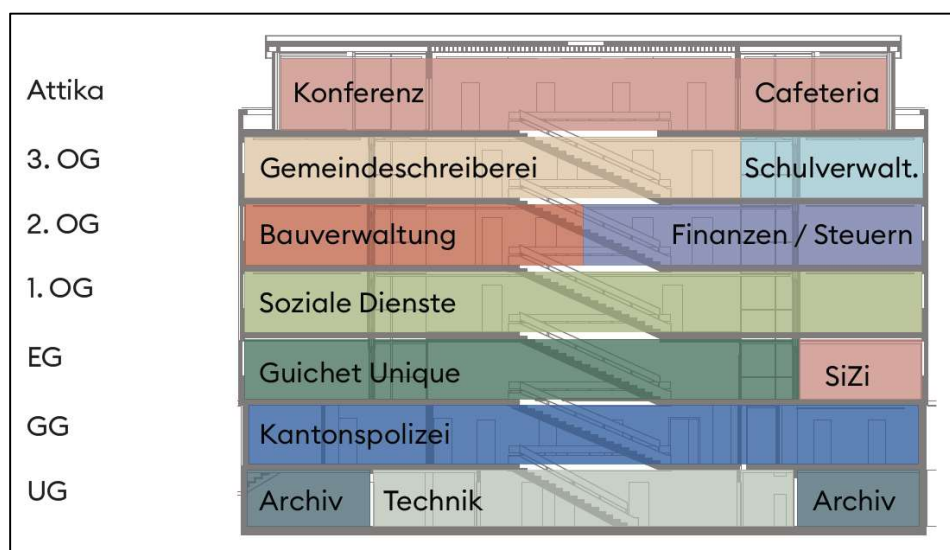


Abbildung 2: Schema Einlagerung Längsschnitt

Dabei wurden die Flächenangaben der erforderlichen Nutzflächen in das bestehende Gebäudevolumen integriert. Es hat sich gezeigt, dass die erforderlichen Nutzflächen grundsätzlich gut im bestehenden Gebäude untergebracht werden können.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird nördlich zum heutigen Vorplatz unter der Auskragung erweitert und vergrössert so die heutige Eingangshalle. Diese ist für die Öffentlichkeit bestimmt und wird der Hauptabwicklungsort für die Anliegen der Besuchenden. Mit dem „Guichet Unique“ können mehr Anfragen direkt im Erdgeschoss entgegenommen werden, daher kommt diesem Bereich eine grosse räumliche Bedeutung zu. In der grosszügigen Eingangshalle können bedarfsweise auch Anlässe und Ausstellungen veranstaltet werden. Diese Grosszügigkeit ist möglich, indem der bestehende Lift, welcher nach heutigen Anforderungen zu klein dimensioniert ist, auf die Südseite verlegt wird. Zusätzlich werden die Wände aufgelöst und durch Stützen ersetzt.

Obergeschosse

Die Obergeschosse (mit Ausnahme des Attikageschosses) sind von ihrer Struktur her praktisch identisch. Diese ermöglichen neu betrieblich flexiblere Nutzungen, indem der Korridor als zusätzliche Bürofläche genutzt wird.

Das System der Büroeinteilung basiert auf dem existierenden Fassadenraster. Je nach Bedürfnissen der Abteilungen sind Einzel- oder Gruppenbüros möglich, welche entweder direkt oder nicht direkt mit dem davor befindlichen Korridorraum verbunden sind. Eine hohe Flexibilität der Büros für zukünftige personelle und organisatorische Entwicklungen ist eingeplant.

Attikageschoss

Das Attikageschoss enthielt früher die Wohnung des Hauswirts und wird aktuell als Büroräumlichkeiten genutzt. Langfristig betrachtet ist ein Komplettersatz der Fassadenkonstruktion und des Dachs nachhaltiger. Dadurch ergeben sich neue Möglichkeiten, indem ein gemeinschaftliches Geschoss für die Mitarbeitenden und Besuchenden mit Sitzungszimmern geschaffen werden kann. Das Attikageschoss wird nach neusten Standards aus Holz gebaut und kann raumhoch verglast werden. Damit gewinnt es an Offenheit und Helligkeit und verstärkt den Bezug zur umlaufenden Terrasse.

Für das Attikageschoss wird die Holzbauweise gewählt, damit keine statischen Massnahmen aufgrund des Attikageschosses umgesetzt werden müssen. Weiter bietet die Holzbauweise Vorteile hinsichtlich Bautechnik, Ökologie und der schnelleren Montagezeit. Mit Holzbauten sind bei geringeren Bauteildicken bessere Wärmedämmwerte erreichbar, was den energetischen Zielsetzungen entspricht.

Gartengeschoss

Im Gartengeschoss ist neben der Anlieferung sowie einer Sanitäreinrichtung für die Mitarbeitenden des Gemeindehauses die Kantonspolizei als neue Mieterschaft untergebracht. Diese haben einen eigenen Eingang, welcher gleichzeitig als Notausgang des zentralen Fluchttreppenhauses funktioniert. Das bedingt das sicherheitstechnische Abtrennen des Treppenhauses. In diesem Geschoss wird eine weitere minimale Volumenerweiterung vorgenommen: Zu Gunsten hellerer Arbeitsplätze ist ähnlich wie bei der Eingangssituation eine raumhoch verglaste Erweiterung geplant.

Treppenhaus

Das Treppenhaus wird sicherheitstechnisch abgetrennt, so dass die Besuchenden nur begleitet in die oberen und unteren Geschosse des Gemeindehauses gehen können. Das aktuell eher dunkle Treppenhaus wird aufgewertet, indem auf der Ost- und Westseite die dunklen Wände aufgelöst und mit Stahlbetonstützen sowie einem Träger ersetzt werden. Das ermöglicht ein besseres Raumerlebnis, mehr Helligkeit und einen stärkeren Sichtbezug zu den Büroräumen. Im Projekt bildet das Treppenhaus die zentrale Austauschachse der Mitarbeitenden. Damit wird dieser Raum aufgewertet und die bestehende Treppe als verbindendes Element inszeniert.

Am Sounding Board gab es Voten zur Verkleinerung des Treppenhauses, was in der Projektierung geprüft wurde: Die zentrale und über alle Geschosse führende Treppe bleibt in ihrer Form und Grösse aus denkmalpflegerischen, funktionellen und statischen Gründen bestehen. Eine Verkleinerung des Treppenhauses wäre unverhältnismässig im Verhältnis zum Ertrag, weil es mit hohen Investitionen verbunden wäre und kaum Raumgewinn einbringen würde (vgl. *Beilage 2, Anhang 6.04, "Treppenhaus"*).

Haustechnikkonzepte

Das Gemeindehaus und die Einstellhalle werden im Bereich Elektro einer kompletten Sanierung unterzogen und den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Der Aussenraum mit dem „Bahnhöfli“ wird im jetzigen Projektstand noch nicht bearbeitet. Neu wird optional die Energie für das Gebäude zusätzlich über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und der Brüstung der Fassade geliefert. Die Beleuchtung in der Tiefgarage und im 2. Untergeschoss ist neu mit LED vorgesehen (vgl. *Beilage 2, Anhang 5.03 "Elektro"*). Das Heizsystem und die Lüftung werden auf aktuelle Standards angepasst (vgl. *Beilage 2, Anhang 5.04 "Heizung und Kühlung» und Anhang 5.05 «Lüftung»*) und die Sanitärinstallationen ab Gebäudeeintritt komplett neu erstellt (vgl. *Beilage 2, Anhang 5.06 "Sanitär"*).

Bauphysik

Im Sinne der Vorgaben zu GEAK-Stufen wird fast die gesamte thermische Gebäudehülle neu gedämmt (vgl. *Beilage 2, Anhang 5.07 "Bauphysik"*). Das angestrebte Schallschutzniveau orientiert sich einerseits an den Angaben in den Empfehlungen zum Schallschutz innerhalb von Nutzungseinheiten gemäss SIA 181 sowie andererseits an den Angaben zur Nutzung und dem Schallschutz des Bestands.

Fassadenkonzept

Die Fassade soll möglichst in ihrem äusseren Erscheinungsbild gewahrt bleiben. Der Sichtbeton bleibt und wird denkmalpflegerisch gerecht sanft saniert und innen gedämmt. Anhand durchgeführter Sondagen im Fassadenbereich und dem veraltetem Standhart hat sich ergeben, dass langfristig betrachtet ein Komplettersatz der Fassadenkonstruktionen nachhaltiger ist. Der Ausdruck und die Einteilung der bestehenden Fassade ist mit einem Komplettersatz identisch zu übernehmen. Die neue Fassadenkonstruktion wird mit hochwärmegedämmten Aluminiumprofilen, 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasungen und neuen Lamellenstoren geplant. Der Brüstungsbereich mit den vorgehängten hinterlüfteten opaken Brüstungsgläser kann optional mit farbbeschichteten Gläsern mit integrierten monokristallinen Zellen für Photovoltaik ausgebildet werden. Es entsteht eine neue, energieeffiziente Fassadenkonstruktion mit langer Lebensdauer (mindestens 40 Jahre) und unverändertem Erscheinungsbild (vgl. *Beilage 2, Anhang 5.08 "Fassade"*).

Beleuchtungskonzept

Mit der Sanierung des Gebäudes aus den 60er Jahren soll das Kunstlicht den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Die Umsetzung soll selbstverständlich wirken und sich den architektonischen Qualitäten unterordnen. Die Bedienung ist weitgehend benutzerfreundlich und automatisiert, um den Energieanforderungen gerecht zu werden. Die Beleuchtungskörper sollen unterhaltsfreundlich und präsenzgesteuert ausgebildet sein. In den Büroräumen werden Akustikpaneele mit eingebauten linearen Beleuchtungskörpern an der Decke angebracht. In den Korridoren und im Treppenhaus prägt die massive Treppe den zentralen Kern des Gebäudes. Über eine Fuge zwischen der Wand und der neu abgehängten Decke gelangt Licht an die Wand und in den Raum. Die Treppenstufen werden neu aus

dem angepassten Handlauf beleuchtet, dies erhöht die Beleuchtungsstärke auf den Stufen und setzt die Treppe in Szene. In der Eingangshalle wird das bestehende Glasgemälde ins Zentrum gerückt und soll in neuem Licht erstrahlen. In der Cafeteria und im Attikageschoss werden dekorative Pendelleuchten mit dem Fokus auf Wohnlichkeit eingesetzt (vgl. *Beilage 2, Anhang 5.09 "Beleuchtung"*).

4. KOSTEN

Projektierungskosten

Für die Bedürfnisabklärungen zum Raumprogramm, die Verfahrensbegleitung des Planerwahlverfahrens, das Planerwahlverfahren sowie die bisherigen Projektierungsarbeiten des Vorprojekts hat der Gemeinderat Kredite über total CHF 250'000.00 (inkl. MwSt). gesprochen.

Nachfolgend eine Übersicht der bisherigen Projektierungskosten und Kreditbeschlüsse in Gemeinderatskompetenz sowie der zu erwartenden Projektierungskosten bis und mit SIA Phase 3.3 (Baubewilligungsverfahren):

<i>1. Bisherige Projektierungskosten und Kreditbeschlüsse in GR-Kompetenz:</i>		
Beschluss GR	Leistungen	Kredithöhe
23.07.2018	Bedürfnisabklärungen zum Raumprogramm (Infraconsult AG)	45'000.00
02.09.2019	Verfahrensbegleitung Planerwahlverfahren (Emch + Berger AG)	45'000.00
22.11.2019	Entschädigungen Jury und Teilnehmer Planerwahlverfahren (diverse)	30'000.00
07.12.2020	Projektierungsarbeiten Teilleistung Generalplaner SIA Phase Vorprojekt	130'000.00
Total bisherige Kredite inkl. NK und MwSt.		250'000.00
<i>2. Erwartete Projektierungskosten mit und bis SIA Phase 3.3:</i>		
SIA-Phase	Leistungen	Betrag
3.1	Generalplaner: Abschluss Vorprojekt	61'000.00
3.2	Generalplaner: Bauprojekt	428'000.00
3.3	Generalplaner: Baubewilligung	41'000.00
3.1-3.3	Zusätzliche Fachplanerleistungen (<i>Schätzung; nicht in GP-Mandat</i>)	50'000.00
Zwischentotal exkl. NK und MwSt.		580'000.00
Nebenkosten (NK) 2%		11'600.00
MwSt. 7.7%		45'553.20
Total inkl. NK und MwSt.		637'153.20
<i>3. Bisherige und erwartete Projektierungskosten mit und bis SIA Phase 3.3:</i>		
Beantragter Projektierungskredit (gerundet):		888'000.00

Abbildung 3: Tabelle Zusammenstellung Projektierungskosten

Das Vorprojekt inkl. Kostenschätzung +/- 15% (s. *Beilage 1 und 2*) wurde am 25. Oktober 2021 durch den Gemeinderat bewilligt. Der bisher in Gemeinderatskompetenz bewilligte Kredit für die SIA Phase Vorprojekt deckt nur einen Teil des Vorprojekts ab, weshalb mit vorliegendem Kreditantrag gleichzeitig der Phasenabschluss des Vorprojekts beantragt wird.

Kostenschätzung Realisierungskosten +/- 15% auf Stand des Vorprojekts

Die Kosten sind nach dem sogenannten Baukostenplan (eBKP-H) ermittelt worden (vgl. *Beilage 1, Seite 20*). Die zu einem früheren Zeitpunkt und deutlich vor Projektstart definierte Kostenvorstellung der Gemeinde in der Grössenordnung von CHF 14.0 Mio. kann unter Berücksichtigung der Kostengenauigkeit im Rahmen des Vorprojektes in etwa eingehalten werden.

Die Kostenzusammenstellung ist in Teilobjekte gegliedert. Bei der vorliegenden Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15% werden die zum Zeitpunkt der ersten Kostendefinition noch nicht klar abgegrenzten Parameter deshalb separat als Optionen ausgewiesen. Diese Optionen waren in der Grobkostenschätzung in der Höhe von 14.0 Mio. nicht enthalten, da diese damals nicht Projektbestandteil bildeten. Dies betrifft den spezifischen Mieterausbau der Kantonspolizei im Gartengeschoss, eine zeitgemäss ökologische Betrachtung des Bauvorhabens sowie die Neuausstattung (Möblierung). Im Falle der Kantonspolizei betrifft dies die Kosten für den speziell von der Kantonspolizei gewünschten Innenausbau bzw. Inneneinrichtungen. Diese Kostenschnittstelle gilt es spätestens im Rahmen des Bauprojekts resp. des Kostenvoranschlags zu klären. Im Falle der ökologischen Aspekte handelt es sich um die Installation von Photovoltaikanlagen an der Gebäudehülle und auf dem Dach des Attikageschosses.

Die Sanierung des Gemeindehauses kann aufgrund der geplanten Eingriffstiefe nicht unter Betrieb erfolgen. Ob die Gemeindeverwaltung während der Sanierung in ein bestehendes Gebäude ziehen wird oder ggf. ein Provisorium neu erstellt werden muss (im Sinne eines Containerprovisoriums) ist Gegenstand der weiteren Projektierung und als separates Projekt geplant. Die Kosten für ein Provisorium der Gemeindeverwaltung sind daher in der Kostenschätzung nicht enthalten.

5.

TERMINE

Aktuell wird von folgenden Meilensteinen ausgegangen:

April 2022	Bauprojekt Phasenabschluss (Gebäude + Aussenraum)
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

Bei verzögerten Entscheiden seitens der Bauherrschaft oder Politik verschieben sich die Termine und damit der Endtermin entsprechend nach hinten. Die Realisierung soll die umliegenden Liegenschaften mit den betroffenen Eigentümerschaften, Anstössern und Nutzenden so wenig wie möglich mit dem Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb tangieren. Daher wird rechtzeitig vor Baubeginn ein Baustellenkonzept mit entsprechenden Massnahmen erarbeitet.

6. ANTRAG

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

Beschluss

zu fassen:

Für die Projektierung der Sanierung des Gemeindehauses inklusive der Neugestaltung des Aussenraums wird ein Verpflichtungskredit in Höhe von **CHF 888'000.00** inkl. Nebenkosten und MwSt. bewilligt.

Muri bei Bern, 25. Oktober 2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:

Thomas Hanke Karin Pulfer

Beilagen:

- Beilage 1: Dossier Vorprojekt vom 20. Oktober 2021, abrufbar unter: <http://www.muri-quemligen.ch/politik/parlament/traktandengeschaefte/2021/>
- Beilage 2: Anhänge zum Dossier Vorprojekt vom 20. Oktober 2021, abrufbar unter: <http://www.muri-quemligen.ch/politik/parlament/traktandengeschaefte/2021/>