

Sanierung Gemeindehaus und Neugestaltung Aussenraum: Verpflichtungskredit



Abbildung 1: Visualisierung des zukünftigen Gemeindehauses Muri

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Gemeindehaus sowie der dazugehörige Aussenraum wurden Ende der 1960er Jahre erbaut. Seither wurden zwar laufend kleinere Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten vorgenommen, grössere Sanierungsmassnahmen sind bisher jedoch nicht erfolgt. Aufgrund des baulichen und energetischen Zustands ist eine umfassende Sanierung des Gemeindehauses erforderlich. Zudem soll das Raumkonzept flexibler auf künftige Veränderungen reagieren können und der Aussenraum einer zeitgemässen Neugestaltung unterzogen werden. Nach umfangreichen Vorabklärungen in den letzten Jahren und nach der Durchführung eines Planerwahlverfahrens zur Bestimmung eines Generalplanerteams wurde das Projekt aufgelegt.

Mit dem Projekt soll ein zeitgemässes Gemeindehaus entstehen: Es ist kundenfreundlich gestaltet, ermöglicht ein effizientes Arbeiten, bietet genügend Raum für die Mitbenutzung durch die Bevölkerung, steht für einen sorgsamem Umgang mit vorhandenen Ressourcen, ist entsprechend energetisch auf dem neusten Stand und im Sinne der Inklusion ein Treffpunkt und Arbeitsort für alle. Für das Gebäude und den Aussenraum wurden umfangreiche Projektpflichtenhefte erarbeitet, welche mit den betroffenen Stakeholdern konsolidiert sowie im Gemeinderat und Grossen Gemeinderat gespiegelt wurden. Basierend darauf wurde ein nachhaltiges und umsichtiges Bauprojekt erarbeitet, welches die künftigen Anforderungen berücksichtigt und innerhalb des anvisierten Kostenrahmens liegt.

Dem Grossen Gemeinderat wird mit vorliegender Botschaft zuhanden der Stimmberechtigten ein Verpflichtungskredit über **CHF 14'600'000.00** (inkl. Reserven und MwSt.) für die Sanierung des Gemeindehauses und Neugestaltung des Aussenraumes beantragt (**s. Beilagen 1+2**).

2. AUSGANGSLAGE

Das Gemeindehaus Muri bei Bern ist seit einiger Zeit sanierungsbedürftig und bedarf einer grundlegenden technischen und energetischen Sanierung. In den letzten Jahren wurden bereits umfangreiche Vorabklärungen vorgenommen, so beispielsweise auch zu einem Neubau an einem alternativen Standort. Als Resultat dieser Vorabklärungen konnte der heutige Standort des Gemeindehauses verifiziert werden, auf dieser Basis wurden die Grundlagen für eine technische und energetische Sanierung erarbeitet.

Das Gemeindehaus wurde Ende der 1960er Jahre erbaut. Die betrieblichen Abläufe müssen optimiert, die Erschliessung auf die heutigen Anforderungen angepasst und der vorhandene Raum besser ausgenutzt werden. Die haustechnischen Anlagen haben ihre Lebensdauer erreicht und entsprechen in vielen Teilen nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben. Zudem ist punkto Energieverbrauch eine Gebäudehüllensanierung notwendig.

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 Nähe zu den erwähnten Nutzungen

ein hohes Potenzial für eine Aufwertung auf. Neben der Sanierung des Gebäudes ist daher auch eine Neuorganisation des Aussenraumes geplant.

Planerwahlverfahren

Die Gemeinde hat zwischen Dezember 2019 und Juni 2020 ein selektives zweistufiges Planerwahlverfahren zur Evaluation eines Generalplanerteams durchgeführt. Der Projektauftrag enthielt neben der Sanierung des Gemeindehauses auch die Neugestaltung des Aussenraumes. Die Jury hat im Juni 2020 als Siegerteam die Co. Architekten AG mit Sitz in Bern ausserkoren. Ein wesentlicher Ansatz des Siegerprojekts, welcher letztlich die Jury überzeugte, war der nachhaltige und wohlüberlegte Umgang mit den bestehenden Raumverhältnissen und der Gebäudesubstanz: So verzichtete die Co. Architekten AG als einziges Team auf eine grossräumige und kostenintensive Volumenerweiterung und arbeitete stattdessen mit innenräumlichen Grundrissoptimierungen.

Baureglement und Zonenplan

Das Gemeindehaus befindet sich bis anhin in der sogenannten Zentrumszone: Für diese gilt gemäss Baureglement ein Wohnanteil zwischen 20% und 50%. Die ehemalige Hauswartwohnung wird jedoch seit einigen Jahren nicht mehr genutzt und für künftige Drittnutzungen im Gebäude lässt der Zonenplan keinen Spielraum. Der Gemeinderat hat daher die Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht beschlossen. Am 27. September 2020 hat das Stimmvolk der Gemeinde Muri bei Bern die "Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gemeindehaus" im Rahmen der 4. Ortsplanungsteilrevision angenommen. Die Genehmigung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ist aktuell noch ausstehend.

Projektstand

Das für das 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 zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Dieselben Verfahrensschritte wurden auch für die Neugestaltung des Aussenraums angewendet: Das Projektpflichtenheft Aussenraum 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. Der Phasenabschluss Vorprojekt für den Aussenraum wurde am 24. Januar 2022 durch den Gemeinderat genehmigt und dem Grossen Gemeinderat am 22. Februar 2022 zur Kenntnisnahme unterbreitet.

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 wurden die beiden Projektteile wieder zusammengeführt, so dass ein Baugesuch eingereicht werden kann. Das vorliegende Bauprojekt umfasst somit beide Projektteile (**s. Beilage 1+2**).

Rahmenbedingungen

Für die Sanierung des Gebäudes und Neugestaltung des Aussenraumes gelten verschiedentliche Rahmenbedingungen. Dazu gehört, dass das Gebäude im kantonalen Bauinventar als erhaltenswertes Baudenkmal aufgeführt ist und die Eingriffe in die Gebäudesubstanz den heute charakteristischen Eigenschaften Rechnung tragen müssen.

Für die Umbau- und Sanierungsarbeiten des Gebäudes werden die Prinzipien der zweithöchsten Energieeffizienzklasse des Kantons (GEAK bzw. Gebäudeenergieausweis der Kantone) bestmöglich umgesetzt, was für ein bestehendes Gebäude aus den 60er Jahren sehr gut ist. Für das Attikageschoss, welches neu gebaut wird, werden sogar die Prinzipien der höchsten Effizienzklasse angewendet. Eine GEAK-Zertifizierung ist jedoch nicht möglich, da der Arealanschluss an das Fernwärmenetz erst nach der Sanierung des Gemeindehauses fertig ist. Durch die Sanierung der Gebäudehülle und Haustechnik wird das Gemeindehaus nachhaltig in die Zukunft geführt. Es ist eine Nutzungsdauer von mindestens 40-45 Jahren für die Gebäudehülle und 20-25 Jahre für alle anderen Bauteile anzustreben, bevor wieder Sanierungsarbeiten notwendig sind.

Auch im Aussenraum gibt es Rahmenbedingungen: So bestehen aufgrund der Einstellhalle unter dem Vorplatz gewisse Einschränkungen für das darüber liegende Bepflanzungskonzept. Auch sind bestehende Dienstbarkeiten zu Gunsten der Nachbarparzellen zu beachten, welche für das Parkierungskonzept relevant sind. In der Aussenraumgestaltung sollen ökologisch verträgliche Materialien verwendet werden; dabei wird im Aussenraum eine Lebensdauer von mindestens 15-20 Jahren angestrebt.

Zudem ist das Projekt in Bezug auf die angrenzenden Parzellen mit den betroffenen Eigentümerschaften abzustimmen und zu koordinieren. Dies betrifft v.a. auch die Umbauarbeiten bei der Tram- und Bushaltestelle sowie der Aussenraum der östlich angrenzenden Parzelle des "Sternen".

3. PROJEKT GEBÄUDE

Innerhalb des Projektperimeters treffen vielfältige Bedürfnisse aufeinander. Das vorliegende Projekt stellt eine ausgewogene und gestalterisch ansprechende Balance zwischen den unterschiedlichsten Anforderungen dar.

Optimierungen im Raumkonzept

Das Gemeindehaus soll zu einem attraktiven Anlaufpunkt für die Bevölkerung werden. Erreicht wird dies durch die Vergrößerung der Eingangshalle im Erdgeschoss und die Verbesserung der Sichtbezüge innerhalb des Gebäudes. Die Funktionen der verschiedenen Abteilungen werden zudem stärker verknüpft: Im Erdgeschoss des Gemeindehauses ist ein "Guichet Unique" geplant. Dieses ermöglicht eine zentralere und speditivere Bear-

beutung von einfachen Kundenanliegen, welche künftig direkt im Erdgeschoss erledigt werden können. Damit wird der Dienstleistungsaspekt der Gemeindeverwaltung gestärkt. Der Bereich des "Guichet Unique" kann künftig auch für kleinere öffentliche Anlässe und Ausstellungen genutzt werden. Der bestehende Lift wird daher auf die gegenüberliegende Rückseite des Gebäudes verlegt und die bestehenden Wände durch Stützen ersetzt, damit die Raumstruktur flexibler wird.

Die künftigen Flächenanforderungen der Nutzerinnen und Nutzer wurden aufgenommen und mit der zur Verfügung stehenden Nutzfläche im Gebäude gegenübergestellt. Dabei hat sich gezeigt, dass die erforderlichen Nutzflächen im bestehenden Volumen des Gemeindehauses untergebracht werden können und keine Erweiterung notwendig ist. Dies bedingt jedoch eine innere Verdichtung, in welcher durch die Auflösung von bestehenden Wänden ein offenes, optimiertes und flexibles Raumkonzept geschaffen wird. Dadurch kann die bestehende Nutzfläche optimal ausgenutzt und massvoll erweitert werden. Das Konzept sieht je nach zukünftigem Bedarf langfristig eine Veränderbarkeit der Einteilung vor.

Die Obergeschosse (mit Ausnahme des Attikageschosses) sind in ihrer Struktur praktisch identisch. Je nach Abteilungswünschen sind Einzel- oder Gruppenbüros möglich, zudem kann der Korridorbereich als zusätzliche, ergänzende Fläche genutzt werden. Eine hohe Flexibilität der Büros für zukünftige personelle und organisatorische Entwicklungen ist somit ebenfalls eingeplant. Bis auf die jeweiligen Büros der Abteilungs- und Bereichsleitenden sowie die Abteilung der Sozialen Dienste sind die Abteilungen grundsätzlich als offene Bürostruktur mit multifunktionalen Gruppenbüros geplant. Aufgrund des ausdrücklichen Wunsches der Abteilung Soziale Dienste und den Anforderungen hinsichtlich Diskretion (Kundengespräche) wird es lediglich in dieser Abteilung nach wie vor Einzelbüros geben. Dadurch beansprucht die Abteilung Soziale Dienste im Gegensatz zu den anderen Abteilungen ein ganzes anstatt ein halbes Geschoss, allerdings mit gleich hoher Flexibilität der Raumaufteilung. Die allenfalls notwendigen Anpassungsarbeiten bewegen sich in überschaubarem Rahmen und die Haustechnikkonzepte sind entsprechend darauf ausgelegt.

Im Attikageschoss sind neben dem heute bestehenden Sitzungszimmer vier weitere Sitzungszimmer sowie ein grösserer Aufenthaltsraum für die Mitarbeitenden geplant. Aus statischen, technischen und energetischen Gründen wird das Attikageschoss in Holzbauweise erstellt. Weiter bietet die Holzbauweise Vorteile hinsichtlich Bautechnik und schnellerer Montagezeit. Der Holzbau hat auch bauökologische Vorteile; so wird CO₂ im Gebäude gebunden und die Aufbauten sind deutlich besser trennbar, was bei einem späteren Rückbau des Gebäudes der Kreislaufwirtschaft entgegenkommt. Mit Holzbauten sind bei geringeren Bauteildicken bessere Wärmedämmwerte erreichbar, was der energetischen Zielsetzung entspricht.

Im Gartengeschoss, welches heute durch die Gemeindeverwaltung genutzt wird, wird künftig die Kantonspolizei (KAPO) als neue Mieterin einziehen. Dies basiert auf einem Grundsatzentscheid, welchen der Gemeinderat bereits vor Projektbeginn getroffen hat. Für die KAPO ist ein Mietvertrag über mindestens 20 Jahre geplant. Sollte die KAPO dereinst das Gebäude wieder verlassen, so kann das Geschoss entweder wieder an Dritte vermietet oder bei Eigenbedarf durch die Gemeinde genutzt werden. Analog dem

Erdgeschoss schafft auch in diesem Geschoss eine minimale Auskrugung der Fassadenfront auf der Südseite mehr Fläche und zusätzlich eine bessere Belichtungssituation. Neben den Mietflächen für die KAPO befinden sich auf dem Geschoss zwei geschlechtergetrennte Duschen und Toiletten für die Mitarbeitenden, um einem zeitgemässen Bedürfnis nachzukommen.

Treppenhaus

Das Treppenhaus wird sicherheitstechnisch so abgetrennt, dass Besuchende des Gemeindehauses künftig nur in Begleitung in die jeweiligen Geschosse gelangen können. In vielen Verwaltungen ist dieses Konzept bereits Standard. Durch das neu geplante "Guichet Unique" ist für einen Grossteil der Besuchenden der Zugang zu den jeweiligen Abteilungen ohnehin nicht mehr erforderlich. Das Treppenhaus wird durch das Auflösen der Ost- und Westwände zu den Büroräumen mehr Sichtbezug in die Abteilungen ermöglichen und dadurch auch besser belichtet.

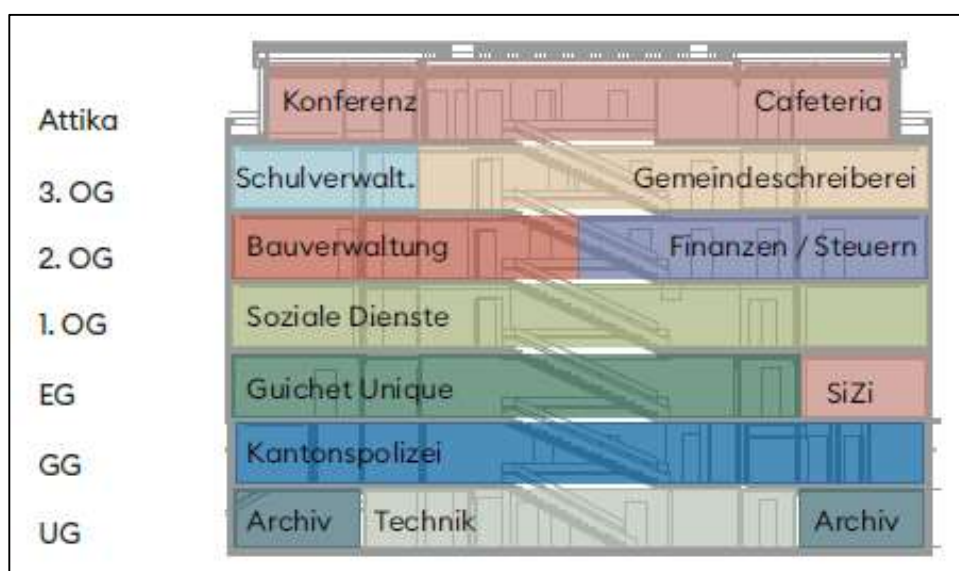


Abbildung 2: Schemaschnitt durch künftiges Gemeindehaus

Da das heutige Treppenhaus relativ viel Platz in Anspruch nimmt, wurde dessen Verkleinerung und Verlagerung geprüft: Als Resultat hat sich gezeigt, dass der Raumgewinn in Bezug auf den Nutzen gering ist und statische, denkmalpflegerische, funktionelle wie kostenrelevante Gründe dagegensprechen. Eine Verkleinerung des Treppenhauses wäre nur mit entsprechend hohen Kosten verbunden, weshalb darauf verzichtet wird.

Haustechnikkonzepte

Die Haustechnik wird in einem möglichst nachhaltigen System auf den neuesten Stand gebracht, ohne jedoch unnötig viel Technik zu installieren. Das Gemeindehaus und die Einstellhalle werden im Bereich Elektro einer kompletten Sanierung unterzogen und den aktuellen Vorgaben und Bedürfnissen angepasst. Durch die Umrüstung auf LED kann zudem viel Energie eingespart werden. Neu soll die Energie für das Gebäude zusätzlich über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und an der Brüstung der Fassade geliefert werden. Die Systemtemperaturen der Heizungsanlage werden reduziert, damit ein effizienter und wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet ist.

Das Heizsystem und die Lüftung werden auf aktuelle Standards angepasst und die Sanitärinstallationen ab Gebäudeeintritt komplett neu erstellt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizung mittels Fernwärme.

Fassadenkonzept

Im Sinne der energetischen Vorgaben sowie aus Kosten- und Nachhaltigkeitsgründen wird fast die gesamte thermische Gebäudehülle neu gedämmt. Der Sichtbeton bleibt hingegen bestehen und wird denkmalpflegerisch gerecht saniert. Der Ausdruck und die Einteilung der bestehenden Fassade werden auch für die neuen Fassadenelemente identisch übernommen, so dass die Fassade entsprechend den denkmalpflegerischen Vorgaben in ihrem äusseren Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Die neue energieeffiziente Fassadenkonstruktion wird mit hochwärmegeprägten Aluminiumprofilen, 3-fach Isolierverglasungen und neuen Lamellenstoren geplant. Der Brüstungsbereich wird mit farbbeschichteten und hinterlüfteten Fassaden-Brüstungsgläsern mit integrierten monokristallinen Zellen für Photovoltaik ausgebildet. Die neue energieeffiziente Fassadenkonstruktion hat eine Lebensdauer von ca. 40 Jahren, bevor wieder eine grössere Sanierung notwendig ist.

Photovoltaik-Anlagen

Die Gemeinde will ihre Vorbildfunktion bei den erneuerbaren Energien wahrnehmen, entsprechend sieht das Bauprojekt je eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie an der Fassade vor. Die Wirtschaftlichkeit der Dachanlage ist aufgrund einer ersten Studie von Energie Zukunft Schweiz grundsätzlich gegeben, genauere Berechnungen stehen noch aus. Die Fassadenanlage dürfte nach aktuellem Wissensstand kostenneutral sein, das heisst die Kosten für eine Gesamterneuerung der Fassade ohne und mit Photovoltaik-Module sind ungefähr gleich hoch. Gerade der Ertrag an Winterstrom dürfte bei der Fassadenanlage jedoch attraktiv sein.

Beleuchtungskonzept

Mit der Sanierung des Gebäudes aus den 1960er Jahren soll das Kunstlicht den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Die Bedienung ist weitgehend benutzerfreundlich und automatisiert, um den Energieanforderungen gerecht zu werden. Die Beleuchtungskörper werden unterhaltsfreundlich und präsenzgesteuert ausgebildet. Die Treppenstufen werden neu aus dem Handlauf beleuchtet, dies erhöht die Beleuchtungsstärke auf den Stufen. In der Eingangshalle wird das bestehende Glasgemälde (vgl. "Kunst am Bau") visuell ins Zentrum gerückt.

Kunst am Bau

In den "Grundsätzen der Kulturpolitik" der Gemeinde wird festgehalten, dass im Rahmen der verfügbaren Mittel bei Liegenschaftssanierungen ab CHF 2 Mio. ein Prozent der Bausumme für Kunst am Bau vorgesehen wird. Mit dem entsprechenden Budget ist unter anderem geplant, die Glasmalerei eines renommierten Schweizer Künstlers zu erhalten, sie aufgrund der Neuorganisation im Erdgeschoss ("Guichet unique") auf der anderen Seite der Treppe zu platzieren und so bei der Sanierung dem Kulturgüterschutz gebührend Rechnung zu tragen. Die Glasmalerei hat so einen prominenten

Auftritt in der Eingangshalle und wird beidseitig beleuchtet. Des Weiteren ist geplant, je nach anschliessend verbleibenden Budget, über die Kulturkommission einen Wettbewerb für ein kleines Kunstprojekt zu lancieren. Ob dabei das Kunstprojekt innerhalb des Gebäudes oder im Aussenraum umgesetzt werden soll, ist aktuell noch offen. Für Kunst am Bau ist ein Betrag vom CHF 90'000 im Kostenvoranschlag eingerechnet.

4. **PROJEKT AUSSENRAUM**

Der Aussenraum des Gemeindehauses wird künftig eine hohe Aufenthaltsqualität und einen eigenständigen Charakter aufweisen. Er wird zukunftsgerichtet, nachhaltig und ansprechend gestaltet. Die einzelnen Nutzungen wie Aufenthalt, Erschliessung, Parkierung und Haltestellen werden zониert und es wird eine ausgewogene Verteilung geschaffen. Die heutige Nutzung als Parkierungs- und Verkehrsfläche wird zugunsten einer vielfältigen Aufenthaltsfläche und ausreichend Begrünungselementen optimiert.

Aussenraumgliederung

Der künftige Aussenraum unterteilt sich in den Vorplatz an der Thunstrasse und eine sogenannte "grüne Klammer", welche das Gebäude zu den drei anderen Seiten in die Umgebung einbettet. An den Gemeindeplatz angrenzend befinden sich nördlich das "Bahnhöfli" mit den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, westlich die Parkplätze für Autos und Velos sowie östlich im Übergang zum Gasthaus Sternen eine mit Sträuchern und Bäumen gestaltete "Platzinsel", welche fließend in den Gastgarten des Sternen übergeht. Von diesem führt ein stufenloser Weg zum darunterliegenden Geschoss ("Gartengeschoss") und in Richtung Tavelweg. Im Westen des Gemeindehauses befindet sich die begrünte Einstellhallendecke und der Aussenraum des Raiffeisenbank-Gebäudes.

Gemeindeplatz

Das Gemeindehaus prägt mit seiner ausdrucksstarken Architektur den Gemeindeplatz. Der neue Gemeindeplatz aus hochwertigem Natursteinbelag schafft einen einladenden Zugang zum Gemeindehaus. Zwei grosse Sitzelemente begrenzen den Platz zu den Parkplätzen und der Tramhaltestelle und verhindern, dass der Platz befahren wird. Die Platzgestaltung wird in den Randbereichen zu den Haltestellen in Abhängigkeit zum Behindertengleichstellungsgesetz (separates Projekt Kanton / Gemeinde / RBS / Bernmobil) mit den Beteiligten im weiteren Projektverlauf genauer abgestimmt.

Platzinsel

Der Übergang vom Gemeindeplatz zum Gasthaus Sternen wird durch eine chaussierte Platzinsel gestaltet. Aufgrund der Lage auf dem Dach der Einstellhalle werden die Bäume und Sträucher in aufgeschütteten Hügeln gepflanzt, welche von zwei Bänken begrenzt werden. In der Platzmitte wird ein kleiner Trinkwasserbrunnen installiert und auf dem chaussierten Platz ist ein Kletterstein für Kinder geplant.



Abbildung 3: Visualisierung Gebäude und Aussenraum nach Sanierung

Parkierung und Car-Sharing

Die bestehenden 17 Parkplätze werden künftig auf die Westseite des Gemeindeplatzes verlagert. Vier der heutigen Parkplätze befinden sich gegenwärtig auf der Parzelle des "Sternen", diese werden dem "Sternen" künftig auf der Westseite zur Verfügung stehen; dafür kann der Bereich der vier Parkplätze auf der "Sternen"-Parzelle für die Gestaltung des Aussenraumes genutzt werden (Planungsvereinbarung zwischen Gemeinde und "Sternen"). Zudem besteht für 5 Parkplätze ein Dienstbarkeitsvertrag mit der Raiffeisenbank, diese müssen auch künftig aufrechterhalten werden. Bereits heute stellen die Eigentümer des "Sternen" und die Gemeindeverwaltung im gegenseitigen Einverständnis ihre Parkplätze zu unterschiedlichen Tageszeiten den jeweils anderen Nutzenden zur Verfügung. Dies hat den Vorteil, dass keine unnötigen Parkierungsflächen geschaffen werden. Dieses "Parkierungsmanagement" soll auch künftig beibehalten werden. Mit Ausnahme der beiden behindertengerechten Parkplätze wird die Parkierungsfläche mit einem sickerfähigen Belag aus Rasenlinern gestaltet.

Auf der Südseite des Gemeindehauses befinden sich heute neben der Einstellhallenzufahrt zwei Parkplätze für Mobility-Fahrzeuge. Dieses Angebot wird aufrechterhalten. Bei den Parkplätzen über der Einstellhalle kann später eine Nachrüstung für Elektrofahrzeuge mit verhältnismässigem Kostenaufwand erfolgen. Auf eine konkrete Ausrüstung wird zum heutigen Zeitpunkt verzichtet, da eine Leitungsverlegung abhängig vom konkreten Konzept und der genauen Anzahl der Ladestationen ist. Je nach Betriebskonzept wären Leerrohre am falschen Ort und eine Vorleistung mit unnötigen Kosten verbunden. Ob und welches Angebot die Gemeinde künftig zur Verfügung stellen möchte, hängt auch von der Entwicklung der Fahrzeuge ab.

Velos und Publibike

Gemäss Vorabklärungen sollen 50 Veloabstellplätze im Aussenraum zur Verfügung gestellt werden. Der Bedarf an Veloparkplätzen wird zurzeit mittels Monitoring durch die Gemeinde eruiert. Je nachdem wird ein einfacher

Velorechen oder eine Doppelparkanlage aufgestellt. Aufgrund der Rückmeldungen im Grossen Gemeinderat wurden andere Systeme geprüft, es gibt aber aufgrund der engen Platzverhältnisse keine passenden Alternativen. Für die Mitarbeitenden des Gemeindehauses werden weitere 18 Veloabstellplätze in einem Raum neben der Einstellhalle integriert. Auf der Parzelle der Gemeinde befindet sich heute ein "Publibike"- Standort mit aktuell sieben Standplätzen. Diese bleiben erhalten und werden in die neu gestaltete Baumallee bei der Zufahrt zu den Parkplätzen integriert.

Erschliessung

Die Erschliessung des Vorplatzes für den motorisierten Individualverkehr und den Veloverkehr erfolgt auch künftig vom Kreisel Mettlengässli. Im Rahmen des Ausbaus der Gleisanlage bei der Haltestelle "Muri" baut der Kanton den Kreisel um, wobei vom heutigen Anschluss an den Gemeindeplatz ausgegangen wird. Hauptankunftsort für Zufussgehende sind die Haltestellen von Tram und Bus. Durch die Umgestaltung des "Bahnhöfli" entsteht eine offene Ankunftssituation. Die Veloabstellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe der Tram- und Bushaltekante, so dass eine optimierte Ankunfts- und Umsteigesituation gewährleistet ist.

Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit

Für den Aussenbereich der "Sternen"-Parzelle bestehen im Grundbuch eingetragene Fuss- und Wegrechte zugunsten der Gemeinde, um die öffentliche Erschliessung vom Tavelweg bis zum Gemeindeplatz sicherzustellen. Der Weg wird stufenfrei umgestaltet, damit dieser für Menschen mit eingeschränktem Gehvermögen und für Kinderwagen zugänglich ist. Im Parkierungskonzept sind die geforderten zwei Behindertenparkplätze enthalten und auf dem Gemeindeplatz werden hindernisfreie und altersgerechte Sitzmöglichkeiten angeboten. Der Eingang zum Gemeindehaus sowie der Zugang zum Sternen werden ebenfalls hindernisfrei gestaltet.

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 (vgl. Gestaltung Platzinsel) sowie einer hindernisfreien 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 neu gebaut und erhält ein transparentes und gestalterisch ansprechendes Haltestellendach. Die aktuelle Mieterin des Kiosks, die Valora, hat ihren Mietvertrag per Ende 2022 gekündigt und wird den Standort aus wirtschaftlichen Gründen aufgeben. Aufgrund des künftig begrenzten Platzes bei der Haltestelle (im Zusammenhang mit dem Haltestellenumbau) wird in Zukunft weder ein Kiosk noch ein Take-Away-Angebot eingeplant. Dieser Entscheid basiert auch darauf, dass sich in den letzten Jahren kein Take-Away-Betrieb nachhaltig etablieren konnte. Bücherschrank und Vitrinen werden auch zukünftig angeboten.

Im Gebäude befindet sich heute ein Technik- und Geräteraum der RBS, welche künftig verkleinert und zusammengelegt werden können. Zudem wird eine behindertengerechte WC-Anlage für die Öffentlichkeit integriert. Gemäss ersten Abklärungen ist für Reinigung und Unterhalt der WC-Anlage mit jährlichen Betriebskosten von ca. CHF 30'000.00 zu rechnen. Mit einer allfälligen selbstreinigenden WC-Anlage können zwar die Reinigungskosten teilweise reduziert werden, jedoch nicht für den ganzen Raum und sonstige Betriebskosten fallen ohnehin an (z.B. Nachfüllen WC-Papier, Entfernen von Papier auf dem Boden und Schmierereien an den Wänden).

Öffentliche Nutzungen und Infrastruktur

Der Platz bietet künftig Infrastruktur für kleinere Events (z.B. Begegnungsanlässe für die Bevölkerung) an. Durch die Installation einer Aussensteckdose, ausreichend Sitzgelegenheiten, einen Kletterstein 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 bspw. dank der Sitzbänke oder dem Trinkwasserbrunnen auch gefördert. Gemäss Input im Grossen Gemeinderat wurde auch geprüft, ob der Grünbereich zwischen Gemeindehaus und Raiffeisenbank gestalterisch (Sitzbank, Zugang etc.) aufgewertet werden kann. Aufgrund der zusätzlichen baulichen Kosten und mässigen Attraktivität hinter dem Parkplatz wurde dies jedoch verworfen.

Bepflanzung

Aus technischen und kostenrelevanten Gründen können Bäume auf der Einstellhalle nicht gepflanzt werden. Sämtliche neuen Bäume befinden sich daher ausserhalb des Einstellhallenperimeters. Auf der Platzinsel werden Sträucher in die aufgeschütteten Hügel gepflanzt. Die Baumauswahl orientiert sich an den zukünftigen Anforderungen durch den Klimawandel. Es ist geplant, 11 Bäume und 9 Grosssträucher neu zu pflanzen. Zudem werden 10 bestehende Bäume belassen. Ein bestehender Baum muss gefällt werden, da dieser zu nahe an der Fassade gepflanzt wurde und aufgrund der neuen hindernisfreien Wegverbindung zu stark in den Wurzelraum eingegriffen werden müsste.

Biodiversität

Neben der standortgerechten Auswahl der Bäume und Sträucher werden weitere Massnahmen zur Förderung der Biodiversität getroffen. Dabei wird auch eine möglichst hohe Entsiegelung des Vorplatzes zugunsten naturnaher und ökologischer Ausgleichsflächen geplant. Aufgrund der Hindernisfreiheit sowie der Einstellhalle zwischen Gemeindehaus und Haltestellenbereich kann jedoch nicht überall entsiegelt werden. Wo keine Entsiegelung möglich ist und auch nicht die Hindernisfreiheit im Vordergrund steht, werden Flächen möglichst mit sickerfähigen Belägen ausgestattet. Der südliche und westliche Teil der Parzelle werden bis auf den Weg (Anforderungen Hindernisfreiheit) grösstenteils entsiegelt und 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 auf-

grund der Beschattung durch Bäume und zu Gunsten einer PV-Fassadenanlage verzichtet.

Beleuchtungskonzept

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

5. KOSTEN

5.1. Projektierungskosten

Vor dem Projektstart wurden 2018 Vorabklärungen zum vorhandenen und künftigen Raumprogramm und zu den baulichen Eingriffen im Gemeindehaus durch die Firma Infraconsult AG vorgenommen. Zur Bestimmung eines Generalplanerteams wurde 2019 / 2020 ein zweistufiges Planerwahlverfahren durchgeführt. Die Bedürfnisabklärungen, die Durchführung des Planerwahlverfahrens sowie ein Teil der Generalplanerleistungen wurden in Kompetenz des Gemeinderats vorgenommen. Die dafür durch den Gemeinderat genehmigten Kredite sind nachfolgend aufgeführt:

<i>Genehmigter Projektierungskredit im Gemeinderat (GR):</i>		
Beschluss GR	Leistungen	Kredithöhe
23.07.2018	Vorabklärungen 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
<i>Zwischentotal Bedürfnisabklärungen und Verfahrensbegleitung</i>		<i>120'000.00</i>
07.12.2020	Projektierungsarbeiten Generalplaner Teilleistung Phase Vorprojekt	130'000.00
Total bisherige Kredite GR (inkl. Nebenkosten und MwSt.):		250'000.00

Abbildung 4: Zusammenstellung genehmigte Kredite Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat hat für das Projekt am 23. November 2021 einen Projektierungskredit in Höhe von CHF 888'000.00 für die Generalplanerleistungen bis und mit der SIA Phase 3.3 "Baubewilligungsverfahren" gesprochen. Darin sind auch die bisherigen Kredite in Kompetenz des Gemeinderats in Höhe von CHF 250'000.00 enthalten:

<i>Genehmigter Projektierungskredit im Grossen Gemeinderat (GGR):</i>		
Beschluss GGR	Leistungen	Kredithöhe
23.11.2021	Projektierungsarbeiten Generalplaner bis und mit Phase Baubewilligungsverfahren	638'000.00
<i>Bereits in Kompetenz des GR gesprochene Kredite:</i>		<i>250'000.00</i>
Total bisheriger Kredit GGR (inkl. Nebenkosten und MwSt.):		888'000.00

Abbildung 5: Zusammenstellung genehmigter Kredit Grosser Gemeinderat

5.2. Realisierungskosten

Basierend auf den Vorabklärungen der Firma Infraconsult AG wurden die Grobkosten für das Projekt mit rund CHF 14.0 Mio. beziffert. Diese Grobkostenschätzung +/- 25% basierte jedoch nur auf ungefähren Kostenkennzahlen; ein konkretes Projekt lag der Schätzung nicht zugrunde. Ebenso lag zu diesem Zeitpunkt auch noch kein Pflichtenheft vor, weshalb nicht ersichtlich ist, welche Elemente in der Grobkostenschätzung enthalten sind. Dennoch hat sich diese Grössenordnung als Kostenvorstellung etabliert.

Diese Kostenvorstellung in der Grössenordnung von CHF 14.0 Mio. wird um rund CHF 600'000.00 überschritten. Dies hauptsächlich deshalb, weil die Realisierung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach und an der Fassade in den Gesamtkosten integriert sind. Diese Massnahmen in Höhe von rund CHF 310'000.00 waren in der früheren Kostenvorstellung von CHF 14.0 Mio. nicht enthalten, da diese damals nicht Projektbestandteil waren. Die neu geplante, öffentliche WC-Anlage (CHF 150'000.00) ist ebenfalls im nachfolgenden Kostenvoranschlag integriert, wurde jedoch erst nachträglich zur Kostenschätzung von CHF 14.0 Mio. - auf Wunsch seitens Politik und Bauherrschaft - ins Projekt aufgenommen. Diese zusätzlichen Kosten waren im Vorprojektdossier nicht enthalten. Des Weiteren wurden die Kosten für die bereits vor Projektstart vorgenommenen Vorabklärungen (vgl. Ziffer 5.1) in Höhe von CHF 120'000.00 in den Kostenvoranschlag integriert (Grundsatz der "Einheit der Materie").

Betrachtet man die Kostenentwicklung im Zusammenhang mit den gemäss SIA vorgegebenen Genauigkeitsgraden, so liegen die Kosten für Gebäude und Aussenraum verglichen mit der ersten Grobkostenschätzung noch immer deutlich unterhalb der angegebenen Kostengenauigkeitstoleranz:

Genauigkeitsgrad	Kostenentwicklung	Kosten unter Berücksichtigung Kostengenauigkeit
Grobkostenschätzung (GKS) 25%	CHF 14.0 Mio.	CHF 17.5 Mio.
Kostenschätzung (KS) 15%	CHF 14.1 Mio.	CHF 16.2 Mio.
Kostenvoranschlag (KV) 10%	CHF 14.6 Mio.	CHF 16.1 Mio.
Differenz KV / GKS:	+ CHF 0.6 Mio.	- CHF 1.4 Mio. (- 8 %)
Kostenvoranschlag (KV) 10% (ohne Vorabklärungen, Photovoltaik- und öffentliche WC-Anlage):	CHF 14.0 Mio.	CHF 15.4 Mio.
Differenz KV / GKS (ohne Vorabklärungen, Photovoltaik- und öffentliche WC-Anlage):	CHF 0.0 Mio.	- CHF 2.1 Mio. (- 12 %)

Abbildung 6: Kostenentwicklung unter Berücksichtigung Kostengenauigkeit

Die Kosten der einzelnen Elemente für die Sanierung des Gebäudes und die Neugestaltung des Aussenraumes sind nachfolgend aufgeführt:

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

Abbildung 7: Kostenvoranschlag +/- 10% Gebäude und Aussenraum

Die aufgeführten Realisierungskosten beinhalten sämtliche Leistungen im Rahmen des Generalplanermandats, welche für die Sanierung des Gebäudes und Neugestaltung des Aussenraums erforderlich sind. Die Kosten sind nach dem sogenannten Element-Baukostenplan ermittelt. Die Preisbasis für den Kostenvoranschlag bildet der Baupreisindex vom Oktober 2021. Die vor Projektstart durchgeführten Vorabklärungen und Verfahrensbegleitung zur Evaluation des Generalplanerteams (CHF 120'000.00, vgl. Ziffer 4.1) sind in dieser Zusammenstellung nicht enthalten, da diese vor dem Auftrag an den Generalplaner durchgeführt wurden. Des Weiteren sind Kosten für Drittleistungen ausserhalb des Generalplanermandats (z.B. juristische Unterstützung bei Dienstbarkeitsverträgen) nicht enthalten. Für Drittleistungen wird ein Betrag von CHF 50'000.00 eingerechnet. Die geschätzten Gesamtkosten für die Realisierung sind nachfolgend aufgeführt:

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

Abbildung 8: Zusammenstellung beantragter Realisierungskredit

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) gibt die Kostengenauigkeitsgrade für die einzelnen SIA-Phasen vor. Im vorliegenden Kostenvoranschlag (Stand Bauprojekt) sind die Realisierungskosten somit mit einer Genauigkeit von +/- 10% aufgeführt. Die Gesamtkosten für die Sanierung des Gemeindehauses und die Neugestaltung des Aussenraums belaufen sich auf **CHF 14'600'000.00 Mio.** (inkl. Reserven und MwSt.). In diesen Kosten sind die bisher genehmigten Kredite für die Projektierung in Kompetenz des Gemeinderats bzw. des Grossen Gemeinderats enthalten.

5.3. Kosten Neubau vs. Sanierung

In den bisherigen Voten des Grossen Gemeinderats wurde vermehrt die Frage aufgeworfen, ob ein Neubau des Gemeindehauses nicht günstiger als eine Sanierung wäre. Da für das Gemeindehaus kein Neubauprojekt erarbeitet wurde, wurden für die Berechnung des Neubaupreises die Kostenkennzahlen vergleichbarer Verwaltungsgebäude aus der sogenannten "crb-Datenbank" (www.werk-material.online) verwendet.

In der vorliegenden Zusammenstellung werden die Kosten der Neubauten unterschiedlicher Gemeindehäuser den Kosten des Sanierungsprojekts Gemeindehaus Muri gegenübergestellt. Dies ermöglicht einen Kostenvergleich von vergleichbaren Objekten und zeigt schätzungsweise auf, wie hoch die Kosten für einen Neubau des Gemeindehauses ausfallen würden:

<i>1. Kosten verschiedener Neubauten</i>			
Name	Fertigstellung	CHF/m2 Geschossfläche (GF) bei Fertigstellung	CHF/m2 Geschossfläche (GF) Index Oktober 2021
Gemeindeverwaltung Wollerau, SZ	Sep 2002	4'435.00 CHF/m2 GF	5'386.00 CHF/m2 GF
Gemeindehaus Ebikon, LU	Mai 2003	3'163.00 CHF/m2 GF	3'891.00 CHF/m2 GF
Gemeindezentrum Affoltern am Albis, ZH	Nov 2005	3'980.00 CHF/m2 GF	4'909.00 CHF/m2 GF
Gemeindehaus Bussigny, VD	Sep 2006	4'225.00 CHF/m2 GF	4'711.00 CHF/m2 GF
Erweiterung Gemeindehaus Regensdorf, ZH	Mai 2011	3'708.00 CHF/m2 GF	3'900.00 CHF/m2 GF
Rathaus Bernex, GE	Okt 2013	3'267.00 CHF/m2 GF	3'338.00 CHF/m2 GF
Gemeindezentrum Genthod, GE	Nov 2013	4'508.00 CHF/m2 GF	4'596.00 CHF/m2 GF
Verwaltungszentrum Thusis, GR	Okt 2011	2'832.00 CHF/m2 GF	2'849.00 CHF/m2 GF
Gemeindezentrum Melano, TI	Mai 2015	3'648.00 CHF/m2 GF	3'876.00 CHF/m2 GF
Rathaus Altstätten, SG	Dez 2015	3'103.00 CHF/m2 GF	3'221.00 CHF/m2 GF
Durchschnittspreis berechnet über alle Neubauten		3'687.00 CHF/m2 GF	4'068.00 CHF/m2 GF

<i>2. Kosten Neubau Gemeindehaus Muri</i>			
Name	GF	CHF/m2 Geschossfläche (GF) Durchschnittspreis Neubauten (Index Oktober 2021)	Gesamtkosten Neubau (gerundet)
Neubau Gemeindehaus Muri	4'294 m2	4'068.00 CHF/m2 GF	17'470'000 CHF

<i>3. Kosten Sanierung Gemeindehaus Muri</i>			
Name	GF	CHF/m2 Geschossfläche (GF) Index Oktober 2021	Gesamtkosten Sanierung (gerundet)
Sanierung Gemeindehaus Muri	4'294 m2	2'896.00 CHF/m2 GF	12'435'000 CHF

Abbildung 9: Kostenvergleich Neubau Gemeindehäuser vs. Sanierung

Aus der Zusammenstellung wird ersichtlich, dass die Gesamtkosten für einen Neubau des Gemeindehauses Muri rund CHF 5'000'000 mehr betragen würden. Anstelle von ca. CHF 12.4 Mio. würden sich die Kosten auf ca. CHF 17.4 Mio. belaufen. Aufgrund der längeren Bauzeit ist auch anzunehmen, dass die Mietkosten für ein Provisorium höher ausfallen würden.

5.4. Abschreibung Realisierungskosten

Das Reglement über die Spezialfinanzierung "Vorfinanzierung von Schul- und Verwaltungsanlagen des Verwaltungsvermögens" gibt die Abschreibung der Realisierungskosten vor. Demnach werden diese Abschreibungen ab der Betriebsaufnahme aus dieser Spezialfinanzierung entnommen. Solange diese Spezialfinanzierung über genügend Mittel verfügt (Stand per 31.12.2021: CHF 13,7 Mio.), wird die Erfolgsrechnung nicht belastet. Über

die Entnahmen aus dieser Spezialfinanzierung hat das für die Genehmigung des Verpflichtungskredits zuständige Organ bei der Kreditgenehmigung zu beschliessen (Beschlussantrag 2).

5.5. Reduktion Betriebskosten

Durch die Sanierung des Gemeindehauses können die jährlichen Betriebskosten in Bezug auf den Energiebedarf deutlich reduziert werden. Basierend auf den neuen Parametern (u.a. Umrüstung auf LED und Dämmung Gebäudehülle) ist mit einem jährlichen Einsparpotential von ca. 34% zu rechnen, was basierend auf dem heutigen Verbrauch und den aktuellen Energiepreisen rund CHF 14'000.00 pro Jahr entspricht. Da Teile der Beleuchtung und Sekundär-Heizungsinstallationen nach ca. 20 Jahren mit entsprechenden Kosten ersetzt werden müssen, liegt das über die Lebensdauer dieser Bauteile betrachtete Einsparpotential bei den Energiekosten bei rund CHF 280'000.00.

In dieser Betrachtung sind allfällige Einsparungen durch die Umrüstung von Gas auf Fernwärme bzw. durch den Anschluss des Gebäudes an die Fernwärme nicht enthalten. Da im Moment die Energiepreise deutlich steigen und diese Tendenz auch in nächster Zeit zu erwarten ist, können zum Einsparpotential in Bezug auf die Energiepreise aktuell kaum verbindliche Aussagen gemacht werden.

5.6. Provisorium während Realisierung

Die Sanierung des Gemeindehauses kann aufgrund der geplanten Eingriffstiefe am Gebäude nicht unter Betrieb erfolgen. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde während der Sanierung bestehende Büroräumlichkeiten in der Gemeinde mietet. Die Mietkosten sind nicht Bestandteil des vorliegend beantragten Verpflichtungskredits, da Mietkosten nicht im Rahmen eines Verpflichtungskredits verrechnet werden können (aufgrund nicht abschreibbarer Kosten bzw. HRM 2-Modell). Die Mietkosten für das Gemeindehaus werden über den Budgetkredit der Bauverwaltung verrechnet und sind Gegenstand der Verhandlungen mit möglichen Vermietern.

Gemäss ersten Schätzungen werden die Mietkosten für die Dauer der externen Miete zwischen CHF 500'000.00 und CHF 600'000.00 geschätzt, zusätzlich werden noch Kosten für Umzug und IT-Bereitstellung anfallen. Bei der der Mietfläche wird jedoch nicht von der heutigen Fläche im Gemeindehaus ausgegangen, da diese entsprechend der Entstehungszeit des Gemeindehauses eine relative hohe Erschliessungsfläche beinhaltet. Zudem wird für das Provisorium von mehr Arbeitsplätzen innerhalb einer kompakteren Fläche ausgegangen, was ebenfalls weniger Mietfläche beansprucht.

6. TERMINE

Aktuell wird von folgenden Meilensteinen ausgegangen:

21. Juni 2022	Genehmigung GGR Realisierungskredit
August 2022	Vorbereitung Baueingabe
Ab August 2022	Vorbereitung Ausschreibung
25. September 2022	Volksabstimmung Realisierungskredit
Bis Ende 2022	Vergaben

März 2023	Baubewilligung
Ab Januar 2023	Ausführungsplanung
August 2023	Baubeginn
Januar 2025	Inbetriebnahme / Bezug

Aufgrund der aktuellen Situation mit der zu erwartenden weiteren Teuerung ab 2023 ist es geplant, dass die Vergaben der einzelnen Gewerke noch bis Ende 2022 erfolgen. Dies bedingt, dass die Vorbereitungen der Baueingabe und Ausschreibung bereits im Sommer 2022 erfolgen.

7. ANTRAG

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

Beschluss

zu fassen:

1. Genehmigung des beantragten Verpflichtungskredits für die Sanierung des Gemeindehauses und die Neugestaltung des Aussenraums in Höhe von **CHF 14'600'000.00** (inkl. Reserve und MwSt., exkl. Teuerung).
2. Gemäss Art. 3 des Reglements über die Spezialfinanzierung "Vorfinanzierung von Schul- und Verwaltungsanlagen des Verwaltungsvermögens" werden die Abschreibungen nach erfolgter Sanierung und Neugestaltung über diese Spezialfinanzierung getätigt.

Muri bei Bern, 19. Mai 2022

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Corina Bühler

Beilagen:

- Beilage 1: Dossier Bauprojekt Aussenraum vom 10. Mai 2022, abrufbar unter: <http://www.muri-quemligen.ch/politik/parlament/traktandengeschaefte/2022/>
- Beilage 2: Anhänge Dossier Bauprojekt Aussenraum vom 10. Mai 2022, abrufbar unter: <http://www.muri-quemligen.ch/politik/parlament/traktandengeschaefte/2022/>