

Projektpflichtenheft  
**Sanierung Gemeindehaus:  
Neugestaltung Aussenraum**

Phase Vorprojekt

Stand: 16.08.2021

GENEHMIGTE VERSION DES GEMEINDERATS



## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Zweck des Projektpflichtenhefts	3
1.2	Aktualisierung	3
1.3	Genehmigungsvermerke	3
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
2.1	Lageplan	4
2.2	Heutige Situation	4
2.3	Zwei Projektteile - ein Baugesuch	4
2.4	Beteiligte Stakeholder	5
2.5	Eigentumsverhältnisse der angrenzenden Parzellen	5
2.6	Projektansatz aus Planerwahlverfahren	6
<b>3</b>	<b>Projektvision</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
4.1	Dienstbarkeiten und Zufahrten	8
4.2	Baugrund / Geologie	8
4.3	Altlasten und Schadstoffe Vorplatz	9
<b>5</b>	<b>Projektanforderungen</b>	<b>9</b>
5.1	Bedürfnisse der Nutzenden und betroffenen Stakeholder	9
5.2	Bepflanzung	13
5.3	Beleuchtung	14
5.4	Kunst am Bau	14
5.5	Wirtschaftlichkeit	14
5.6	Nachhaltigkeit	15
5.7	Biodiversität	13
5.8	Kosten	15
<b>6</b>	<b>Projektziele</b>	<b>15</b>
6.1	Muss-Ziele	15
6.2	Kann-Ziele	16
<b>7</b>	<b>Qualitätsmanagement</b>	<b>16</b>
7.1	Projektreporting inkl. Risikoanalyse	16
<b>8</b>	<b>Vorgehenskonzept</b>	<b>16</b>
8.1	Konsolidierung Projektpflichtenheft	16
8.2	Genehmigung Projektpflichtenheft	17
8.3	Finanzplanung und Finanzierung	17
<b>9</b>	<b>Terminprogramm / Meilensteine</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>17</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Zweck des Projektpflichtenhefts

Das vorliegende Projektpflichtenheft (PPH) soll die Rahmenbedingungen, Projektanforderungen und Projektziele im Hinblick auf die Projektierung des Aussenraumes des Gemeindehauses festhalten. Es erhebt für die Phase Vorprojekt keinen abschliessenden Anspruch auf Vollständigkeit und wird im weiteren Projektverlauf bei Bedarf entsprechend ergänzt und angepasst. Bezüglich der organisatorischen, terminlichen und kommunikativen Grundsätze bezieht es sich auf das Pflichtenheft zum Projekt "Sanierung Gemeindehaus" vom 30. März 2021; nachfolgend wird daher lediglich auf die spezifischen Themen zum Aussenraum eingegangen. Ziel dieses Projektpflichtenhefts ist es, die Erwartungen und Bedürfnisse der Bauherrschaft und der tangierten Stakeholder aufzuzeigen und dem Planerteam die nötigen Grundlagen für die Projektarbeit zu liefern. Basis für das Projektpflichtenheft bilden die einschlägigen und aktuellen SIA-Normen, Gesetze und Vorschriften im Bauwesen.

## 1.2 Aktualisierung

Das PPH Aussenraum wird zu Beginn des Vorprojektes Aussenraum erstellt und mit den jeweiligen SIA Phasenabschlüssen aktualisiert. Während dieser Planungsphasen können wichtige Grundlagendokumente ergänzt und mit dem nachfolgenden Phasenabschluss in das PPH eingearbeitet werden. Das PPH wird vor Beginn der Phase Vorprojekt erstmalig durch die vom Gemeinderat beauftragte Ad-hoc-Kommission und anschliessend durch den Gemeinderat genehmigt sowie anschliessend dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis gebracht ("Sounding Board"). Das PPH wird durch die Beauftragten (Vertretungen Planerteam) sowie die Präsidentin und den Präsidenten der Ad-hoc-Kommission unterschrieben und bildet damit eine verbindliche Projektierungsgrundlage für beide Parteien.

## 1.3 Genehmigungsvermerke

*Das Projektpflichtenheft wurde durch die Ad-hoc-Kommission genehmigt:*

- am ..... auf dem Stand **Beginn Phase Vorprojekt.**

.....  
Unterschrift Präsident\*innen Ad-hoc-Kommission

.....  
Unterschrift Beauftragte

*Das Projektpflichtenheft wurde durch den Gemeinderat genehmigt:*

- GR-Beschluss vom ..... auf dem Stand **Beginn Phase Vorprojekt.**

Muri bei Bern, .....

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident      Die Sekretärin

Thomas Hanke      Corina Bühler

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Lageplan

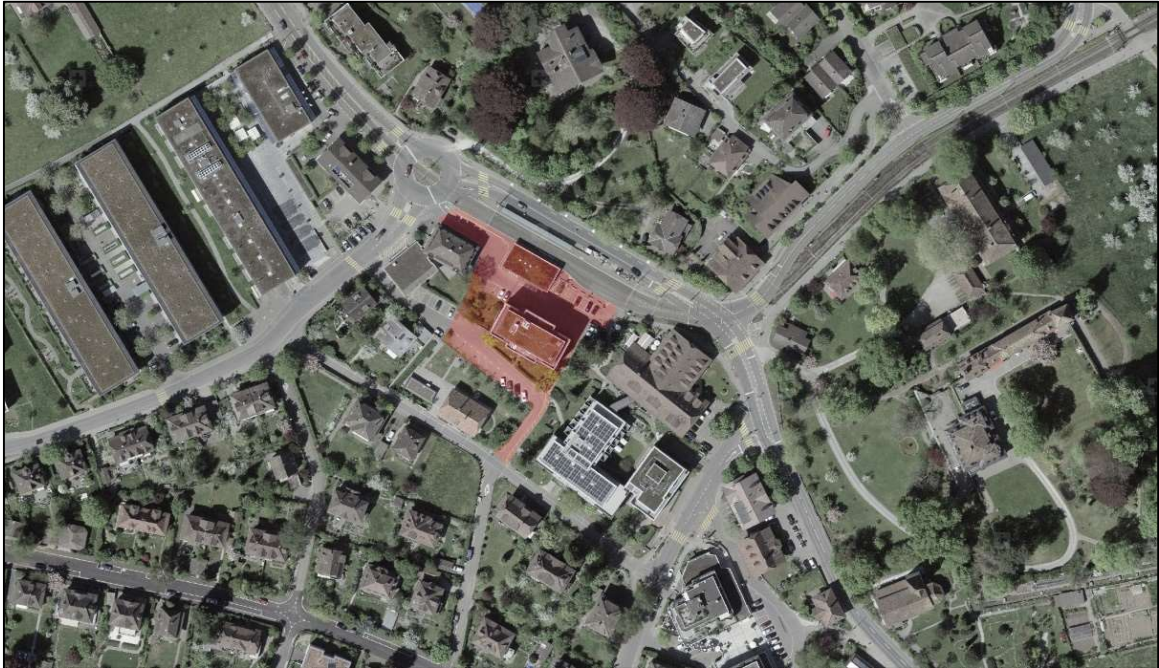


Abbildung 1: Lageplan Parzelle Gemeindehaus inkl. Aussenraum (rot dargestellt)

### 2.2 Heutige Situation

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 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.

### 2.3 Zwei Projektteile - ein Baugesuch

Die Projektierung des Aussenraumes wird aufgrund der Abhängigkeiten zu den umliegenden Parzellen zunächst separat vom Gebäude erfolgen, damit die Vorabstimmung mit den Eigentümerschaften und Stakeholdern dieser Parzellen (u.a. RBS, BERNMOBIL, Kanton, Post, Raiffeisenbank, "Sternen") vorgenommen werden kann. Das vorliegende Pflichtenheft wurde daher separat vom Pflichtenheft für das Gebäude erarbeitet und berücksichtigt die Bedürfnisse dieser Stakeholder. 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.

## 2.4 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.



Abbildung 2: Situationsplan mit beteiligten Stakeholdern (gelb)

## 2.5 Eigentumsverhältnisse der angrenzenden Parzellen

Der nachfolgende Plan zeigt die Eigentumsverhältnisse jener Parzellen auf, welche die Parzelle des Gemeindehauses entweder direkt tangieren oder bezüglich der angrenzenden Haltestelle relevant sind:



Abbildung 3: Übersicht Eigentumsverhältnisse der tangierenden Parzellen

## 2.6 Projektansatz aus Planerwahlverfahren

Für die Sanierung des Gemeindehauses und die Neugestaltung des Aussenraumes wurde 2020 ein selektives 2-stufiges Planerwahlverfahren durchgeführt. Die CO. Architekten AG wurde von der beauftragten Jury zum Sieger gewählt.

Nachfolgend ein Auszug aus dem Jurybericht zum Projektansatz des Siegerteams für die Aussenraumgestaltung:

*"Die Überlegungen der Vorplatzgestaltung zeigen gute Möglichkeiten auf, den Vorplatz zu aktivieren, wobei die bestehende Erschliessung aussen unverändert bleibt."*

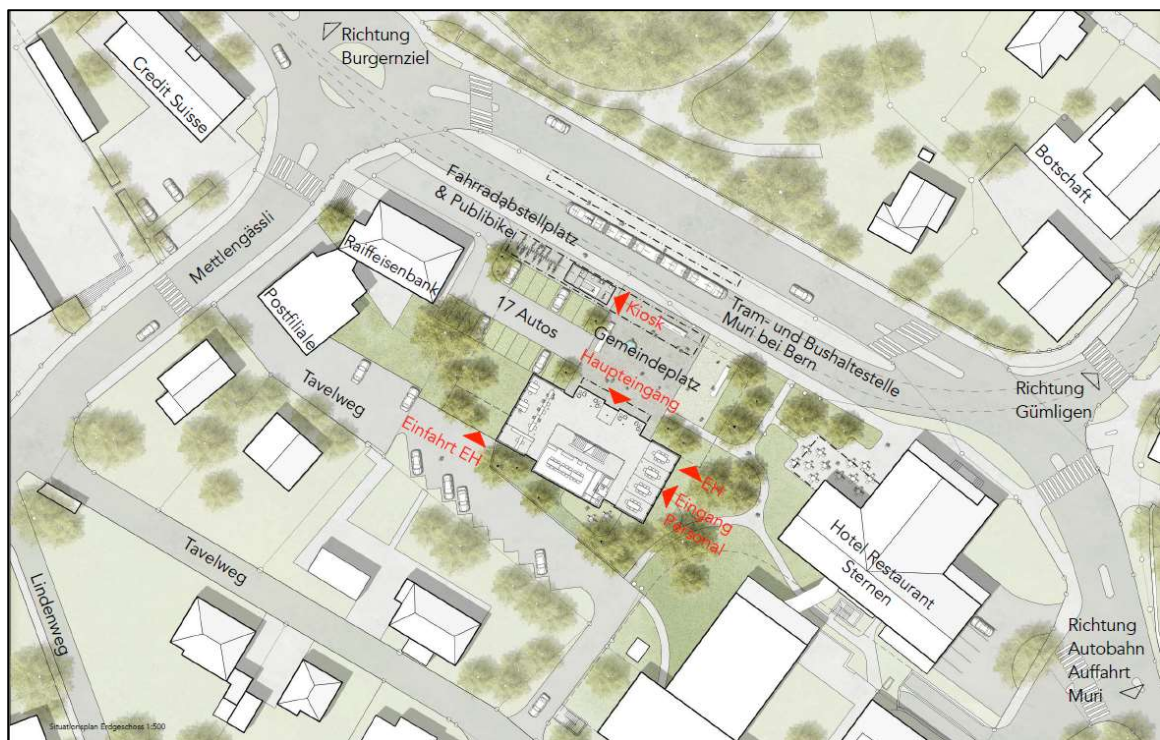


Abbildung 4: Projektansatz Aussenraum aus Planerwahlverfahren (Quelle: CO. Architekten AG)

Mit dem vorliegenden Projektansatz (*Grundlage 04*) können beide Nutzungsanforderungen (Erschliessungsfunktion und Aufenthaltsfläche) berücksichtigt werden. Eingebettet zwischen der Haltestelle "Muri" und dem Gemeindehaus stellt der Vorplatz auch die Verbindung mit der Aussenfläche des Hotels / Restaurants "Sternen" her. 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 sollen eindeutig zonierte werden. Durch unterschiedliche Zonierungen mit Bepflanzungen soll die Biodiversität gefördert und zudem ein Abkühlungseffekt im Sommer herbeigeführt werden.

Die offene und leicht erweiterte einladende Eingangshalle im Gemeindehaus dient als Fortsetzung des neuen Gemeindeplatzes, dies soll mit einem durchgehenden Bodenbelag für einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Aussenraum unterstützt werden. Entlang der Tramschienen soll eine Neukomposition des "Bahnhöfli" mit dem Wartebereich der Haltestelle, Kiosk, Café, Betriebsraum für die Haltestelle sowie der Velostation unter einem Dach vorgenommen werden.

Auf dem etwas tiefer gelegenen "Gartengeschoss" des Gemeindehauses ist auf östlicher Seite ein separater Personaleingang - vorwiegend für die Kantonspolizei - vorgesehen. Ebenfalls auf der östlichen Gebäudeseite soll für die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung ein direkter Zugang aus der Einstellhalle und in diese möglich sein.

Der Vorplatz soll mit klaren räumlichen Kanten gegenüber der Raiffeisenbank und der Kantonsstrasse gefasst werden. Auf der Seite des Hotels / Restaurants "Sternen" soll der Aussenraum des Gemeindehauses mit dem Grünraum der Parzelle des "Sternen" verschmelzen. Der auf der Südseite befindliche "Garten" weist keinen öffentlichen Charakter auf, sondern gehört nutzungstechnisch zum "Gartengeschoss" des Gemeindehauses. Die Aufenthaltsqualität des Aussenraumes soll verbessert werden, indem dieser mit Sitzmöbeln für die Öffentlichkeit ausgestattet wird und damit auch eine Ergänzung des Wartebereichs der angrenzenden Haltestelle bildet.

Im Rahmen des Vorprojekts werden die Vor- und Nachteile verschiedener Gestaltungsvarianten aufgezeigt, welche als Basis für die Grundsatzentscheide der Ad-Hoc-Kommission und den politischen Organen sowie des weiterzubearbeitenden Vorprojekts dienen.

### **3 Projektvision**

1. 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 gute Aufenthaltsqualität und einen eigenständigen Charakter stärkt.
2. Nach der Sanierung erfüllt der Aussenraum die Anforderungen an eine moderne, zukunftsgerichtete, nachhaltige und einladende Nutzung und Gestaltung.
3. Die heutige einseitige Nutzung als Verkehrs- und Parkierungsfläche ist zugunsten einer vielfältigen Aufenthaltsfläche und ausreichend Begrünungselementen optimiert.
4. Der Aussenraum vereint eine ausgewogene Lösung zwischen Parkierungsfläche, Zufahrt, Aufenthalt und ansprechender Gestaltung; er schafft somit die Balance zwischen den verschiedenen Ansprüchen und Bedürfnissen.
5. Der Vorplatz trägt den klimatischen Veränderungen Rechnung, indem er möglichst viel entsiegelte Fläche aufweist, für entsprechende Beschattungs- und Begrünungselemente gesorgt ist und auch im Sommer einen angenehmen Aufenthaltsort darstellt.
6. Das Thema Biodiversität ist in der Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes implementiert, wonach ein vielfältiger Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen wird.
7. Die Kriterien der Nachhaltigkeit (gemäss SIA-Empfehlung 112/1) sind im Aussenraum sowohl bei der Projektierung als auch der Beschaffung und Realisierung entsprechend berücksichtigt.

## 4 Rahmenbedingungen

### 4.1 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. Gunsten Parzelle Gbbl. Nr. 155 (Mettlengässli 1 / Post)
- Wegrecht z.G. Parzelle Gbbl. Nr. 1264 (Thunstrasse 72 / Raiffeisenbank)

Die Zufahrt zu den vier 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 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 (s. auch Kap. 5.1).

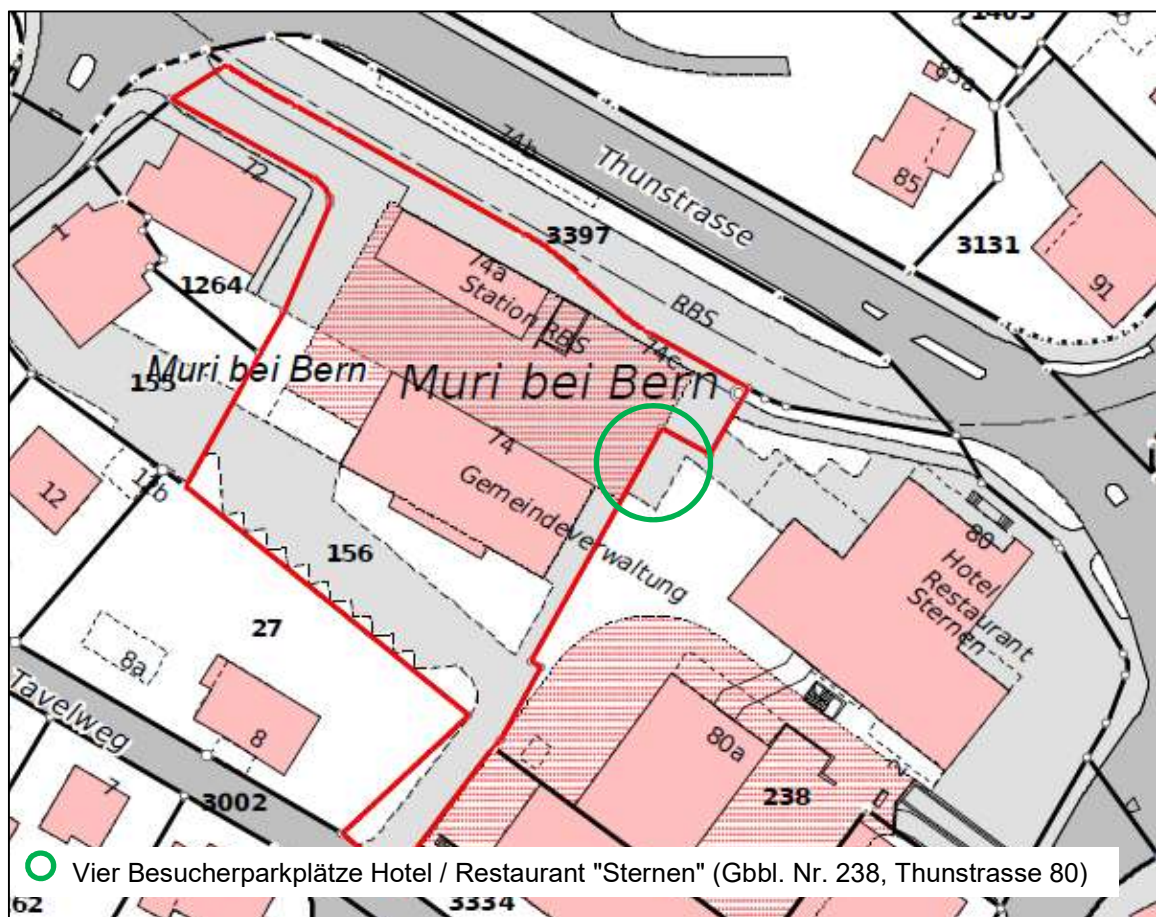


Abbildung 5: Auszug Katasterplan

### 4.2 Baugrund / Geologie

Im Herbst 2016 wurden im Bereich des Gemeindehauses erste Baugrunduntersuchungen vorgenommen und deren Ergebnisse dokumentiert (*Grundlage 02*). Aus heutiger Sicht ergibt sich, gestützt auf die vorhandenen Resultate, eine eher günstige Prognose der Bau-

grundverhältnisse 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).

#### 4.3 Altlasten und Schadstoffe Vorplatz

An der Ostseite der heutigen Filiale der Raiffeisenbank wurde ab Mitte der 60er-Jahre eine Tankstelle mit zwei Säulen betrieben (*Grundlage 02*). 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.

## 5 Projektanforderungen

Als übergeordnete Anforderung an das Projekt Aussenraum gilt die Entwicklung und Umsetzung einer projektspezifischen und gesamtheitlichen Lösung, welche die gestalterischen, nutzungsspezifischen, wirtschaftlichen, ökologischen und terminlichen Anforderungen optimal in Einklang bringt.

### 5.1 Bedürfnisse der Nutzenden und betroffenen Stakeholder

#### *Gemeindeverwaltung*

Die Bedürfnisse an den Aussenraum seitens der Nutzenden der Gemeindeverwaltung sind mit dem vorliegenden Pflichtenheft abgebildet. Es ist ein attraktiver Aussenraum zu schaffen, welcher auch für die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung Sitz- und Ruhemöglichkeiten (Sitzbänke, Stühle, kleine Tische o.ä.) während den Pausen anbietet.

#### *Polizeiwache Gümligen*

Der Anforderungskatalog und Flächenbedarf der Kantonspolizei (Kapo) wurde im Rahmen des Pflichtenhefts Gebäude vom 30. März 2021 aufgenommen und im weiteren Projektverlauf weiterentwickelt. Die Mietfläche der Kapo muss über einen direkten und separaten Zugang von aussen verfügen, weshalb diese im 1. Untergeschoss ("Gartengeschoss") angeordnet werden muss.

#### *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.

Eine Umdisponierung der heute vor dem Hotel / Restaurant "Sternen" befindlichen vier Besucherparkplätze an das westliche Ende des Vorplatzes ist für die Eigentümerschaft

denkbar. Es wäre für die Eigentümerschaft allenfalls auch möglich, dass Besuchende künftig ausschliesslich in der Einstellhalle des "Sternen" parkieren. Wichtig ist vor allem, dass oberirdisch die erforderliche Anzahl an Behindertenparkplätze in der Nähe des "Sternen" zur Verfügung stehen (aktuell befindet sich auf dem Vorplatz ein Behindertenparkplatz). Die heutige Parkierungssituation basiert auch 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.

Die Eigentümerschaft des "Sternen" möchte gerne auf ihrer Parzelle in Zukunft ein minimales Aussenangebot für Kinder zur Verfügung stellen (z.B. Sandkasten oder Schaukel). Dies soll in den erweiterten Betrachtungsperimeter des Aussenraums miteinbezogen werden.

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.

### *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.

### *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).

### *Kiosk Valora*

Seitens der Valora Schweiz AG können aktuell noch keine genauen Bedürfnisse formuliert werden. Dies aufgrund der Wirtschaftlichkeit des Standortes, die Lage ist nach wie vor sehr schwierig. Die Geschäftsleitung der Valora Schweiz AG hat aktuell noch nicht entschieden, was mit dem Standort beim Gemeindehaus künftig passieren soll. Mit einer Rückmeldung der Geschäftsleitung ist bis Ende September zu rechnen.

### *Burgergemeinde Bern*

Als Eigentümerin der südlich angrenzenden Parzelle Gbbl. Nr. 27 (Tavelweg 8) muss vor allem das dienstbarkeitsrechtlich eingetragene Fusswegrecht über die Parzelle der Gemeinde sichergestellt werden. Weitere dienstbarkeitsrechtliche Regelungen betreffen das

Recht auf überhängende Äste ohne Anries zwischen den Parzellen Gbbl. Nr. 27 und der Gemeindeparzelle sowie eine Wasserleitung auf der Gemeindeparzelle zu Gunsten der Parzelle Gbbl. Nr. 27.

### *Regionalverkehr Bern Solothurn (RBS)*

An der Haltestelle "Muri" hält künftig die Traminie Nr. 6 in Richtung Worb im 7.5 min-Takt (heute: 10min-Takt). Die Buslinie Nr. 40 (15min-Takt) hält bereits heute an dieser Haltestelle. Mit der Umsetzung des Projekts Korrektur Thunstrasse Muri (KTM) sowie der später erfolgenden Sanierung des Knoten Egghölzli wird die Buslinie 40 zukünftig ihre Ausgleichszeit in Muri haben. Ein Verzicht auf die Busbucht an der heutigen Position und eine Begradigung der Haltekante ist daher mittelfristig nicht möglich. Ob diese infolge Anpassungen im Angebot resp. Fahrplan möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben werden kann, ist noch offen. Aktuell befinden sich in einem Raum des "Bahnhöfli" die stellwerktechnischen Anlagen der RBS, welche aufgrund der Weichenstellung notwendig sind. Mit dem geplanten Doppelspurausbau werden die Anlagen entfallen. Künftig benötigt es Raum für den Unterhalt und die elektrischen Anlagen zur Versorgung der Haltestelle inklusive der technischen Einrichtungen.

Das Perron in Fahrtrichtung Worb befindet sich auf der Parzelle der Gemeinde. Die Haltestelle muss aufgrund der Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) bis Ende 2023 angepasst werden: Aufgrund des erforderlichen hindernisfreien Zugangs für Menschen mit Behinderungen muss die Haltekante auf 27 cm erhöht werden (heute beträgt die Höhe der Haltekante 18-20cm). Dies hat auch bauliche Anpassungen der restlichen Haltestelleninfrastruktur zur Folge.

Vor diesem Hintergrund ist ein gemeinsamer Umbau der Haltestelle und des Vorplatzes anzustreben, um die Dauer der baulichen Einschränkungen möglichst gering zu halten. Seitens RBS wird dazu eine Massnahmenplanung bis Ende 2021 erfolgen.

### *BERNMOBIL*

Die Bahn-Infrastruktur ab der Haltestelle "Egghölzli" in Richtung Worb – also auch jene Infrastruktur der Haltestelle "Muri" – befindet sich im Eigentum der RBS, betrieben wird diese von BERNMOBIL. Lediglich der Billetautomat, die Fahrplan-Steile und die Smart-Info (elektronische Fahrgastinformation) befindet sich im Eigentum von BERNMOBIL. Die künftigen Anforderungen der RBS an die Infrastruktur der Haltestelle entsprechen auch den Anforderungen seitens BERNMOBIL.

### *Blaulichtorganisationen*

Die Anforderungen der Blaulichtorganisationen mit den erforderlichen Durchgangsbreiten und Durchfahrtshöhen für die Fahrzeuge, insbesondere für die Feuerwehr, müssen zwingend berücksichtigt werden. Dazu werden frühzeitig Gespräche stattfinden.

### *Öffentliche Veloparkierung*

Auf dem Vorplatz sowie in einem offenen Raum des "Bahnhöfli" befinden sich heute Stellplätze für die öffentliche Veloparkierung. Aktuell sind ca. 30 Plätze vorhanden, als Richtgrösse sollen künftig ca. 50 Stellplätze für die Veloparkierung vorgesehen werden.

### *Publibike*

Auf der Parzelle der Gemeinde befindet sich heute ein "Publibike" Standort auf der Westseite des "Bahnhöfli". Der "Publibike" Standort muss auch künftig aufrechterhalten werden; dabei müssen die öffentlichen Veloabstellplätze von den "Publibike" Stellplätzen getrennt nutzbar sein.

### *Parkierung Motorisierter Individualverkehr (MIV)*

Auf dem Vorplatz befinden sich heute 17 Parkplätze (inkl. der vier Besucherparkplätze auf dem Grundstück des Hotels / Restaurants "Sternen" sowie der fünf gelben Parkplätze der Raiffeisenbank). Die Anzahl gilt als Richtwert bei der Neuorganisation des Aussenraumes. Die Gemeinde möchte die Elektromobilität fördern, weshalb bei den Parkplätzen auch die dafür nötige Infrastruktur vorzusehen ist. Die Anzahl und Lage der Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ist im Rahmen des Vorprojekts zu konkretisieren.

### *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.

### *Erschliessung Vorplatz*

Die aktuelle Erschliessung des Vorplatzes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt vom Kreisel beim Mettlengässli 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 Mettlengässli, über die Thunstrasse aus Richtung "Sternen" oder den Fussgängerdurchgang zwischen den Parzellen 156 und 238.

Da auf dem Vorplatz auch ein Standort für "Publibike" sowie die öffentliche Veloparkierung vorgesehen ist, ist die Erschliessung des Veloverkehrs ebenfalls im Gesamtkonzept sinnvoll einzubinden.

### *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. In der Projektierung soll in diesem Bereich eine hindernisfreie Wegführung berücksichtigt werden. Auch müssen die Oberflächen und Belagsarten entsprechend ausgeführt werden, damit diese nicht zum Hindernis werden. Procap wird generell bezüglich der hindernisfreien Erschliessung und Gestaltung des Aussenraumes mit Beginn der Projektierung einbezogen.

### *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.

### *"Bahnhöfli"*

Das Gebäude an der Haltestelle "Muri" mit dem Kiosk und dem Take Away Betrieb – auch "Bahnhöfli" genannt – soll baulich umgestaltet und neu organisiert werden; der Varianten-fächer für die Umgestaltung wird dabei aktuell noch offen gelassen und die Gestaltung im Vorprojekt konkretisiert. Bei der Umgestaltung soll künftig eventuell wieder der Kiosk (vgl. Anforderungen "Valora") und / oder optional ein Take Away Betrieb sowie optional ein Café (evtl. als Dependance des "Sternen") berücksichtigt werden. In dem Gebäude befindet sich heute ein Technikraum der RBS, dessen Grösse in Abhängigkeit des Projekts "Korrektur Thunstrasse Muri" (KTM) voraussichtlich reduziert werden kann. Des Weiteren ist im Gebäude künftig eine WC-Anlage für die Öffentlichkeit vorzusehen. Der gesamte Wartebereich vor dem "Bahnhöfli" ist mit der Lage der Haltestelleninfrastruktur (Ticketautomat etc.) abzustimmen.

### *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.

## 5.2 Bepflanzung

Im Aussenraumkonzept sollen als Begrünungs- und Beschattungselemente kleinere heimische Bäume, Sträucher u.ä. berücksichtigt werden. Bei den Bäumen muss abgeklärt werden, ob diese mit der bestehenden Überdeckung der darunterliegenden Einstellhalle des Gemeindehauses überhaupt möglich sind. Es sind auf jeden Fall Baum- und Straucharten mit möglichst flachen Wurzeln zu bevorzugen. Bäume in Pflanztrögen können zwar eine Alternative darstellen, aus Unterhaltsgründen und aufgrund der Erfahrungen mit der Langlebigkeit von Bäumen in Pflanztrögen sind diese eher nicht zu bevorzugen.

Die künftige Gestaltung und Bepflanzung des südlich an das Gartengeschoss angrenzenden Gartenbereichs ist in das Gesamtkonzept einzubeziehen. Dieser Bereich wird heute wenig genutzt und dient als ökologische Ausgleichsfläche welche die Biodiversität fördert.

## 5.3 Biodiversität

Im Landschaftsrichtplan 2010 der Gemeinde (*Grundlage 01 – aktuell in Überarbeitung*) 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 neben dem sozialen und ökonomischen Aspekt auch die Ökologie eine wichtige Funktion von Freiräumen darstellt (*Grundlage 03*). 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 geprüft. Da sich zwischen dem Gemeindehaus und dem Trasse der RBS die Einstellhalle befindet, sind der Entsiegelung gewisse Grenzen gesetzt; dies ist im Aussenraumkonzept entsprechend zu berücksichtigen (vgl. Pkt. 5.2).

#### 5.4 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 Aussenraumbelichtung aufgehoben werden. Die Beleuchtungselemente im Aussenraum sind mit der Umgebungsbeleuchtung abzustimmen und auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

#### 5.5 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.

#### 5.6 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 mittel-

grosse 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.

## 5.7 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.

## 5.8 Kosten

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. Die Kostenvorstellung für den Aussenraum wird mit ca. CHF 1.25 Mio. veranschlagt. 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.

# 6 Projektziele

## 6.1 Muss-Ziele

- a. Umgestaltung des Aussenraumes des Gemeindehauses zu einem attraktiven und ansprechenden Aussenraum mit hohem Aufenthaltscharakter für die Bevölkerung. Dabei sind auch entsprechende Sitzmöglichkeiten einzuplanen.
- b. Bauliche Umgestaltung des "Bahnhöfli" mit Integration des Wartebereiches, der Haltestelleninfrastruktur, Veloparkierung sowie einer öffentlichen WC-Anlage.
- 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).
- d. Berücksichtigung der Infrastruktur für E-Mobilität (Elektroladestationen für Fahrzeuge) sowie Aufrechterhalten des Car-Sharing Angebots mit zwei Parkplätzen (Mobility).
- e. Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Velostellplätzen (Richtwert: 50 Stellplätze) sowie einem Standort für Publibike.
- f. Umsetzung der Anforderungen für den Wartebereich der Haltestelle "Muri" in Absprache mit RBS und BERNMOBIL.
- g. Berücksichtigung der Anforderungen der Blaulichtorganisationen (v.a. Feuerwehr).
- h. Einbindung der Zugänge und attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr (Velo, Publibike, Trottinets, Zufussgehende etc.) in das Gesamtkonzept Aussenraum.

- i. Koordination der Projektierungsarbeiten mit der Umgestaltung der Haltestelle "Muri" und dem Projekt "Korrektion Thunstrasse Muri" (KTM).
- j. Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten.
- k. Klare Zonierung und räumliche Abgrenzung der drei Nutzungsbereiche "Aufenthalt", "Haltestelle" und "Erschliessung / Parkierung".
- l. Implementierung der Anforderungen an die Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit sowie einem minimalen Angebot für Kinder.
- m. Bauliche und infrastrukturelle Umgestaltung des Vorplatzes, so dass dieser auch für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden kann.
- n. Sicherstellen der getrennten Zugänge aus dem Aussenraum in das Gemeindehaus für die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung und der KAPO.
- o. Gestalterische Verknüpfung des Aussenraumes Gemeindehaus mit dem Aussenraum des "Sternen".
- 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.
- q. Bei der Gestaltung soll neben der Gebrauchstauglichkeit auch klimatischen Veränderungen Rechnung getragen werden (Begrünung, Entsiegelung, Beschattung etc.).
- r. Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsaspekts gemäss SIA-Empfehlung 112/1 sowohl für die Sanierung des Aussenraumes als auch für den zukünftigen Betrieb.
- s. Berücksichtigung eines nachhaltigen Aussenbeleuchtungskonzepts gemäss der SIA-Norm 491 zur Förderung eines häuslicheren Umgangs mit der Lichtnutzung im Aussenraum.
- t. Auslegung der Gestaltung auf eine Nutzungsdauer von mindestens 15- 20 Jahren.
- u. Umsetzung einer Gestaltung mit verträglichen Unterhalts- und Betriebskosten.
- v. Einhaltung der anvisierten Kosten und Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit.

## 6.2 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.
- b. Installation eines kleinen Trinkwasserbrunnens / Wasserspenders auf dem Vorplatz.
- c. Evtl. Implementierung des Themas "Kunst am Bau" im Aussenraum, falls dieses nicht im Innenbereich des Gebäudes bereits umgesetzt wird.

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

## 7 Qualitätsmanagement

### 7.1 Projektreporting inkl. Risikoanalyse

*Vgl. Pflichtenheft vom 30. März 2021.*

Das Generalplanerteam erstellt zu Handen der Adhoc-Kommission in regelmässigen Abständen ein Projektreporting im Rahmen des Gesamtprojekts (inkl. Aussenraum) und zeigt Massnahmen zur Risikominimierung bei allfälligen Abweichungen auf.

## 8 Vorgehenskonzept

### 8.1 Konsolidierung Projektpflichtenheft

Gestützt auf die vorhandenen Grundlagen wurde die vorliegende Version des Projektpflichtenhefts Aussenraum mit den beteiligten Stakeholdern konsolidiert.

## 8.2 Genehmigung Projektpflichtenheft

Das Projektpflichtenheft (PPH) Aussenraum muss durch die Ad-hoc-Kommission und durch die politischen Organe genehmigt werden:

- Genehmigung PPH Aussenraum durch Ad-hoc-Kommission (*August 2021*)
- Genehmigung PPH Aussenraum im Gemeinderat (*August 2021*)
- "Sounding Board" PPH Aussenraum im Grossen Gemeinderat (*September 2021*)

## 8.3 Finanzplanung und Finanzierung

Gestützt auf die vorhandenen Grundlagen wurde in der aktuellen Investitionsplanung 2021-2025 ein Betrag in Höhe von CHF 14.0 Mio. vorgesehen (Gebäude und Aussenraum). Bis zum 2. Quartal 2022 soll ein plausibilisierter Kostenvoranschlag (+/- 10% Kostengenauigkeit) als Grundlage für die Realisierung vorliegen. Auf Basis des Bauprojekts inkl. Kostenvoranschlag wird im Herbst 2022 eine Volksabstimmung durchgeführt.

## 9 Terminprogramm / Meilensteine

August 2021	Genehmigung PPH Aussenraum (GR)
September 2021	"Sounding Board" PPH Aussenraum (GGR)
Oktober 2021	Genehmigung Vorprojekt / Projektierungskredit Gebäude (GR)
November 2021	Genehmigung Projektierungskredit Gebäude (GGR)
Mai 2022	Abschluss / Genehmigung Bauprojekt (gesamt) inkl. KV (GR)
Juni 2022	Genehmigung Realisierungskredit (GGR)
September 2022	Volksabstimmung Realisierungskredit und Baueingabe
Oktober 2024	Abschluss Ausführung und Inbetriebnahme

Die Meilensteine sind abhängig von politischen Entscheiden und Kreditsprechungen. Mit der Erarbeitung des Bauprojekts wird ein detailliertes Terminprogramm erstellt. Das Terminprogramm ist analog des Pflichtenhefts Gemeindehaus ambitiös gestaltet.

## 10 Grundlagen

Nachfolgend werden die für den Aussenraum relevanten Grundlagen aufgeführt. Je nach Bedarf werden die Grundlagen im weiteren Projektverlauf ergänzt oder angepasst.

- *Grundlage 01:* Richtplan Landschaft 2010 vom 12. April 2010  
(verfügbar unter: <http://www.muri-guemligen.ch/verwaltung/bauverwaltung/umweltenergie/natur-und-landschaftsschutz/>)  
*Hinweis: Aktuell in Überarbeitung.*
- *Grundlage 02:* Baugrundabklärungen vom 11. Oktober 2016
- *Grundlage 03:* Freiraumkonzept 2018 vom 28. März 2018  
(verfügbar unter: <http://www.muri-guemligen.ch/verwaltung/bauverwaltung/umweltenergie/natur-und-landschaftsschutz/>)
- *Grundlage 04:* Situationsplan CO. Architekten AG vom 15. Mai 2020