

Neubau Gemeindehaus Münsingen

# Factsheet Standort "Alte Moschti"

(Version vom 14.07.2021)

Bei den Bildern handelt es sich bloss um Visualisierungen. Die effektiven Gebäude werden erst aufgrund eines Wettbewerbsverfahrens gestaltet.



Sicht von Seite Bahnhofplatz



Sicht von Seite Kreuzweg

## 1. Ausgangslage

Beansprucht wird das Grundstück Nr. 778 (Bahnhofplatz 7) zwischen Migros und dem erhaltenswerten alten Gewerbetrakt der USM. Geplant ist die Realisierung eines Neubaus von Grund auf. Das Grundstück ist in Privateigentum und der Erwerb der Parzelle durch einen Abtausch mit einer gemeindeeigenen Parzelle an der Bernstrasse (Areal ZPP J1 Hinterdorf) vorgesehen. Die Grundeigentümerin hat ihre Bereitschaft zum Tausch klar geäussert, eine entsprechende Vereinbarung ist in Bearbeitung.

Baurechtlich befindet sich der Standort „Alte Moschti“ in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) P "Kreuzweg / Belpbergstrasse" im Abschnitt P2. Die ZPP lässt das Vorhaben grundsätzlich zu und wird im Rahmen von Münsingen 2030 angepasst. Das Projekt benötigt die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung. Das den Testplanungen zu Grunde liegende Raumprogramm von rund 2'300 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist baurechtlich umsetzbar. Zudem entsteht an diesem Standort Raum für eine Drittnutzung (Sockelnutzung) im Umfang von ca. 900 m<sup>2</sup>

## 2. Potenzial und Machbarkeit

- Die Überbauung der Parzelle muss hohe städtebauliche Qualitäten erfüllen. Ein Neubau füllt die heutige Baulücke und ersetzt eine ungenutzte Brache. Der Baukörper muss sich gut in die umgebende Struktur einpassen. Der Chutzenweg ist mindestens als Durchgang für Fussgänger zu erhalten. Auf Seite Bahnhofplatz ist die Baumreihe zu ergänzen.
- Das Gebäude muss den städtebaulichen Prämissen folgen und erzeugt darum eine grössere Nutzfläche als im Minimum gefordert wird. Dies bietet z. B. auf der Ebene Bahnhofplatz (Parterre) Potenzial für Drittnutzungen.
- Die bestehende Liegenschaft „Alte Moschti“ befindet sich nicht im Inventar der kantonalen Denkmalpflege und wird abgebrochen.
- Die Erschliessung für den fahrenden Verkehr erfolgt ab Bahnhofplatz. Die Erschliessung für Fussgänger und die Kunden sowie die Anlieferung kann auf drei Seiten an jeweils optimaler Stelle ermöglicht werden.
- Der Standort "Alte Moschti" ermöglicht den Verkauf oder eine neue bedarfsgerechte Nutzung der Liegenschaften an der Neuen Bahnhofstrasse 4 und 6. Die gemieteten Räumlichkeiten für die Verwaltung an der Thunstrasse 1 können gekündet und damit Mietkosten eingespart werden. Zusätzlich werden im Schloss Räumlichkeiten freigespielt.

### 3. Kennzahlen

Bauvolumen: <b>21'507 m<sup>3</sup></b>	Nutzfläche HNF+NNF total: <b>3'100 m<sup>2</sup></b>	Nutzfläche Verwaltung: <b>Ca. 2'300 m<sup>2</sup></b>
Anlagenkosten <sup>1)</sup> total: <b>CHF 19.31 Mio.</b>		Betriebskosten pro m <sup>2</sup> und Jahr <b>CHF 286.00</b>

<sup>1)</sup> Baukostenplan 1-9 inkl. Planung, Abbruch, etc. Kostengenauigkeit +/- 20%

### 4. Stärke – Schwächen Analyse

Der Standort weist nach Auffassung des Steuerungsausschusses das nachfolgende Profil auf:

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• attraktiver, zentraler und öffentlicher Standort in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, zur Post und zum Einkaufszentrum</li> <li>• optimale Planungs- und Nutzungsflexibilität, keine Integration von Altbauten notwendig</li> <li>• gesamte Verwaltung in einem Gebäude</li> <li>• keine Notwendigkeit für betriebliche Provisorien (Kosteneinsparung)</li> <li>• hohes Mass an Freiheit bei der Gestaltung der Arbeitswelt</li> <li>• baulich einfach realisierbar</li> <li>• Geringer Energieverbrauch (Plusenergiegebäude), moderner und effizienter Neubau</li> <li>• Umsetzung Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, Aufwertung des Quartiers</li> <li>• Günstigere Betriebskosten als heute</li> <li>• Vorteilhaftes Zinsumfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Investitionskosten</li> <li>• Lärmbelastung durch Bahn und Strasse aufgrund der Lage</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit dem geplanten Wettbewerbsverfahren kann eine optimale Eingliederung in die Umgebung sichergestellt werden</li> <li>• bedarfsgerechtes, flexibles Flächenangebot</li> <li>• Einbindung von weiteren Bedürfnissen der Bevölkerung und Vereine etc.</li> <li>• Mieterträge von Dritten für Büroflächen und PW-Abstellplätze</li> <li>• Verkauf von überzähligen Liegenschaften oder Möglichkeiten für bedarfsgerechte Umnutzung (z.B. Tagesschule, gemeindenahe Institutionen, o.ä.)</li> <li>• Leerstehende Bestandsbaute "Alte Moschti" wird durch modernen Neubau ersetzt</li> <li>• Potenzial für flexible, moderne Arbeitsplatzgestaltung</li> <li>• Potenzial für neue Platzgestaltung von Bahnhofplatz</li> <li>• Bei Fusion/Vision "Gemeinde Aaretal" idealer Standort für zentrales Verwaltungsgebäude</li> <li>• Moderner und präsender Auftritt der Gemeinde Münsingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Realisierbarkeit bedingt den Landabtausch mit Dritten</li> <li>• Geringes Leerstandsrisiko der Mieträumlichkeiten</li> <li>• zusätzliches Verkehrsaufkommen auf dem Bahnhofplatz</li> <li>• Das Projekt benötigt ein Verfahren zum Erlass einer Überbauungsordnung</li> <li>• Desinvestition oder neue Nutzung Gebäude Neue Bahnhofstrasse 4 und 6</li> </ul>