

Neubau Gemeindehaus Münsingen

Factsheet Standort „Neue Bahnhofstrasse“

(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 Neue Bahnhofstrasse



Sicht von Seite Schlosspark

1. Ausgangslage

Beansprucht werden die Grundstücke Nr. 654, Nr. 15 und Nr. 6 an der Neuen Bahnhofstrasse 4 und 6 im Eigentum der Gemeinde Münsingen. Geplant ist der Erhalt der bestehenden Gebäude und eine Verbindung mit einem neuen, zwei oder dreigeschossigen Verbindungsbau auf der Fläche des heutigen Parkplatzes der Gemeindeverwaltung. Die Parkierung erfolgt neu in einer unterirdischen Einstellhalle deren Einfahrt an der Neuen Bahnhofstrasse 8 bereits besteht. Die notwendigen Rechte sind im Grundbuch gesichert.

Baurechtlich befindet sich der Standort in der Mischzone MK3 und in der Zone für öffentliche Nutzungen. Diese wird im Rahmen von Münsingen 2030 bereinigt. Das Vorhaben benötigt nur ein ordentliches Baubewilligungsverfahren.

2. Potenzial und Machbarkeit

- Das den Machbarkeitsstudien zu Grunde liegende Raumprogramm von rund 2'300 m² Nutzfläche ist baurechtlich umsetzbar. Die Studien haben gezeigt, dass damit das ortsbildverträgliche Nutzungsmass ausgeschöpft ist.
- Der Ergänzungsbau muss hohe städtebauliche Qualitäten erfüllen. Der neue Baukörper muss sich gut zu den bestehenden Gebäuden anpassen und auch auf der Seite gegen den Schlosspark hohe Ansprüche erfüllen. Auf Seite Bahnhofstrasse sind der Aussenraum und die mächtigen Bäume zu erhalten.
- Die Liegenschaften Neue Bahnhofstrasse 4 und 6 bleiben erhalten. Der Anbau bei der Liegenschaft NB 4 aus den 1970er-Jahren wird abgebrochen. Die Denkmalpflege hat klar signalisiert, dass sie den Erhalt des Kerngebäudes Neue Bahnhofstrasse 4 bevorzugt.

3. Kennzahlen

Bauvolumen inkl. Umbauten: 13'186 m³	Nutzfläche HNF+NNF total: 2400 m²	Nutzfläche Verwaltung: 2'400 m²
Anlagenkosten ¹⁾ total: CHF 14.45 Mio.		Betriebskosten pro m ² und Jahr CHF 280.00

¹⁾ Baukostenplan 1-9 inkl. Planung, Renovation, Abbruch, Provisorien, etc. Kostengenauigkeit +/- 20%.

4. Stärke – Schwächen Analyse

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

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• attraktiver, zentraler Standort an bekannter Lage der heutigen Gemeindeverwaltung• die Verfügbarkeit der Grundstücke und Liegenschaften ist gegeben• mit dem Schlosspark steht eine attraktive Umgebung für Kunden und Mitarbeitende zur Verfügung• der emotionale Wert der Gemeindebauten bleibt der Gemeinde erhalten• der Standort bietet ruhige Arbeitsplätze• der Schlosspark wird durch den Wegfall der oberirdischen Parkplätze gestalterisch aufgewertet• die CO₂-Bilanz fällt mit dem Erhalt der Gebäude besser aus als bei einem Totalersatz• Umsetzung der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen• Günstigere Betriebskosten als heute	<ul style="list-style-type: none">• Niveaudifferenzen zwischen Alt- und Neubauten• Während der Bauzeit kann der Betrieb der Gemeindeverwaltung nur mit Provisorien sichergestellt werden.• Ausbaupotenzial für späteren zusätzlichen Flächenbedarf bedingt ein zusätzliches Teilgeschoss• Weniger Freiheit bei der Gestaltung der Arbeitswelt• die Nutzungsflexibilität und Hindernisfreiheit der Bestandesbauten bleibt erschwert
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">• Mit dem geplanten Wettbewerbsverfahren kann eine optimale Eingliederung in die Umgebung sichergestellt werden• Der Standort stärkt das Dorfzentrum um den Schlosspark• der Schlosspark kann in das Aussenraumangebot des Gemeindehauses einbezogen werden• der ästhetisch unbefriedigende Verwaltungsanbau beim Gebäude Neue Bahnhofstrasse 4 entfällt• der Schlosspark kann von der Bahnhofstrasse her besser erschlossen werden. Ein Zugang durch das Gebäude zum Park ist denkbar	<ul style="list-style-type: none">• Höhere Kostenunsicherheiten wegen Sanierung der Bestandesbauten• Weniger Steuerungsmöglichkeiten und mehr Abhängigkeiten bei der Anordnung der Räume• Fehlende Ausbau- und Flächenreserven