



Sitzung des Generalrates vom 6. Oktober 2021

## **Botschaft des Gemeinderates**

### **Zum Verpflichtungskredit IK0069 Projektierungskredit für den Studienauftrag Bernstrasse 9**

**Ausgaben**

**TCHF 500**

#### **Ausgangslage, Ziel und Nutzen**

Seit dem Auszug der Feuerwehr aus der Bernstrasse 9 hat der Gemeinderat eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, welche die verschiedenen Möglichkeiten aufgezeigt hat, was aus der Liegenschaft Bernstrasse 9 gemacht werden kann. Am 7. Oktober 2020 hat sich der Generalrat an der Konsultativabstimmung für die Variante "Neubau Optimal" ausgesprochen. Danach hat der Gemeinderat weitere Abklärungen vorgenommen. Aufgrund der unterschiedlichen Meinungen und Ideen des Generalrates hat er sich dazu entschieden, die Kernfragen zusammen mit dem Generalrat vorgängig zu klären und erst an einer späteren Generalratsitzung einen Projektierungskreditantrag für die Durchführung eines Wettbewerbes oder eines Studienauftrags vorzulegen. Vorab sollten Fragen wie: Mantelnutzung, Turnhalle mit erweiterter Saalnutzung, zusätzliche Parkplätze, etc. zusammen mit einer Begleitkommission diskutiert und geklärt werden.

Aufgrund der Rückmeldungen der Fraktionen an der Generalratsitzung vom 7. Oktober 2020 hat der Gemeinderat anlässlich der Sitzung vom 9. Dezember 2020 dem Generalrat vorgeschlagen, eine beratende Kommission gemäss Art. 10 Abs. 3 des Organisations- und Verwaltungsreglements einzusetzen, die dem Gemeinderat während der Planungsphase beratend zur Seite steht. Diese Kommission wurde in der Folge als Arbeitsgruppe Bernstrasse 9 (AG Bernstrasse 9) umgehend ins Leben gerufen. Ihr gehören folgende Mitglieder an: Gregory Blättler, Yvonne Boerlin, Brigitte Bosch, Pascal Känzig, Anton Kocher, Urs Hans und Patricia Müller-Stöckli.

Angesichts der Komplexität und finanziellen Tragweite des Projekts wie auch der Erkenntnis, dass die Rahmenbedingungen für das qualitätssichernde Verfahren nicht alleine durch den Gemeinderat resp. die Verwaltung ausgearbeitet werden können, hat der Gemeinderat entschieden, sich externe Unterstützung zu holen. Diese Frage wurde in der AG Bernstrasse 9 diskutiert. Bei der Kontur Projektmanagement AG, Bern – spezialisiert auf Projektbegleitungen – wurde ein Angebot eingeholt. Dieses wurde im Gemeinderat und in der Arbeitsgruppe vorgestellt und diskutiert. Anschliessend wurde die Kontur Projektmanagement AG mit der Verfahrensbegleitung beauftragt.

Die AG Bernstrasse 9 traf sich im 2021 zu vier Sitzungen sowie zwei halbtägigen Workshops. Die Workshops wurden von der Kontur Projektmanagement AG aus Bern durchgeführt und hatten zum Ziel, die Bestellung der Gemeinde zu schärfen. Dabei wurden die Themen: Nutzungsprofil (Kernnutzung, Mantelnutzung, Parkierung), Finanzierungs- und Eigentumsmodell und Verfahrensart eingehend diskutiert und Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats erarbeitet.

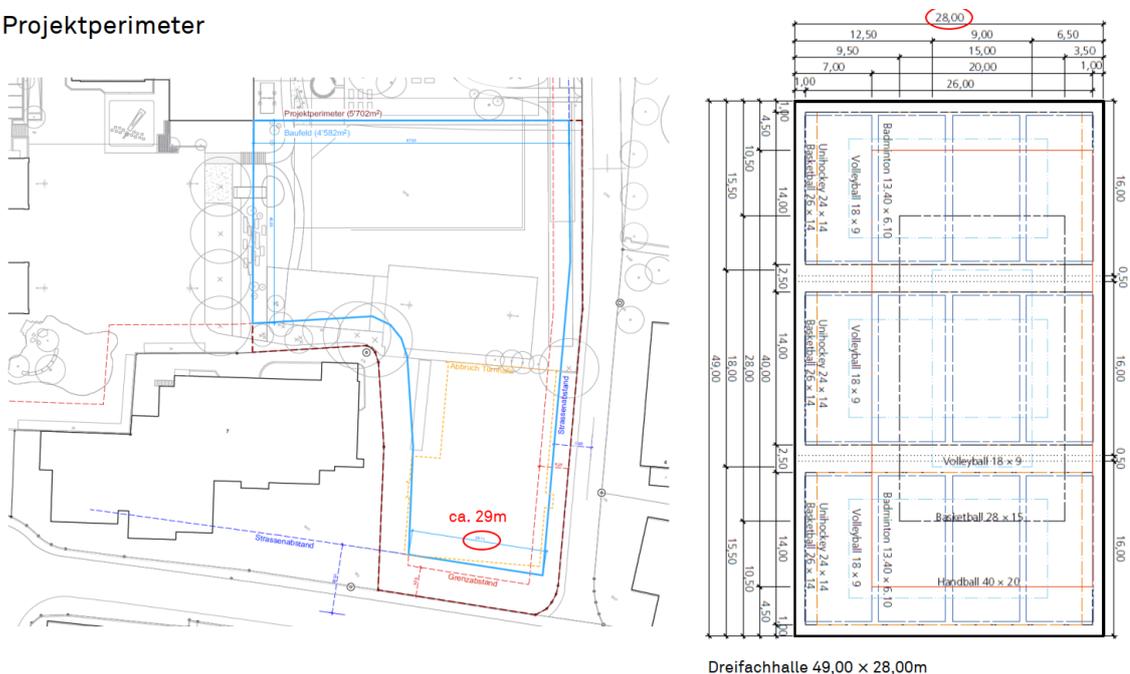
Diese Botschaft wurde am 30. Juni 2021 ein erstes Mal in der Arbeitsgruppe besprochen und anschliessend den Fraktionen des Generalrates zur Vernehmlassung vorgelegt. Die Rückmeldungen wurden an einer weiteren Sitzung vom 24. August 2021 in der Arbeitsgruppe besprochen und in die Botschaft eingearbeitet. Die Anpassungen sind mit Fussnoten versehen.

Mit dem nächsten Schritt, dem qualitätssichernden Verfahren, soll ein Projekt ausgearbeitet werden, welches dem Nutzungsprofil der Gemeinde entspricht. Anschliessend kann der Gemeinderat, auf Empfehlung der AG Bernstrasse 9, dem Generalrat das weitere Vorgehen für die Projektierung und Ausführung vorschlagen.

### Nutzungsprofil

**Kernnutzung:** Die AG Bernstrasse 9 und auch der Gemeinderat sind der Meinung, dass die Chance eines Neubaus genutzt werden muss, um eine Dreifach-Sporthalle zu erstellen. Da neben dem Alltagsbetrieb (Schule und Sportvereinsnutzung) auch noch eine kulturelle Nutzung angestrebt werden soll, wird die Flexibilität mit einer Dreifach-Sporthalle grösser. So könnten in einem Drittel der Turnhalle bereits Einrichtungs- und Probearbeiten z.B. für ein Konzert der Stadtmusik stattfinden, und in den zwei anderen Drittel könnte der ordentliche Betrieb weitergeführt werden. Eine Dreifach-Sporthalle wird gemäss BASPO-Richtlinien Abmessungen von 49.00 × 28.00 m aufweisen. Der Projektperimeter muss deshalb auf einen Teil der heutigen Grünfläche (Engematte) ausgeweitet werden. Den Projektteams des qualitätssichernden Verfahrens muss aber damit die Bedingung gestellt werden, die Engematte so wenig als möglich zu beanspruchen, und dabei auf eine sorgfältige Einbindung allfälliger Bauten in die Landschaft zu achten.

### Projektperimeter



Neben dem Sportunterricht soll die neue Dreifach-Sporthalle auch als Mehrzweckhalle genutzt werden können. Im Workshop-Verfahren hat die AG Bernstrasse 9 das Nutzerprofil definiert und dabei die Ansprüche an den Bau und die Infrastruktur geklärt.

In einer Szenarienanalyse wurden verschiedene Referenzanlässe (u.a. Gastroabend Fasnacht, Solifeier der OS, Turnerabend, Konzert der Stadt- und Kadettenmusik) durchleuchtet, welche bis anhin im Saal des Hotels Murten stattgefunden haben. Die Personenbelegung wurde mit bis zu 1'000 Personen angenommen. Die Mehrzweckhalle soll über eine fixe Bühne, welche bei Bedarf modular in die Halle ausgebaut werden könnte, verfügen. Das Gebäude soll mit einer Regenerationsküche ausgestattet sein und über genügend Nebenräume verfügen (Garderoben für Publikum, Foyer, Mehrzweckraum etc.). Es sollen Lagermöglichkeiten für eine Bankettbestuhlung eingeplant werden. Zusätzliches Material kann bei Bedarf dazu gemietet werden. Es gilt noch zu klären, ob allenfalls bestehendes Mobiliar aus dem Längmatt-Schulhaus (Aula) verwendet oder ergänzt werden kann. Der Zugangsbereich (Ausgangsbereich) soll grössere Besucherströme aufnehmen können. Auf eine ausfahrbare Zuschauertribüne muss wahrscheinlich verzichtet werden, da es die Platzverhältnisse auf der Parzelle nicht zulassen und die grossen Sportanlässe grundsätzlich in der Dreifach-Sporthalle der OSRM durchgeführt werden können und sollen.<sup>1</sup>

**Mantelnutzung:** Für die Mantelnutzung wurden verschiedene Interessenten und Partner involviert und es fanden verschiedene Abklärungen statt. Aus Sicht der AG Bernstrasse 9 und des Gemeinderates macht eine Mantelnutzung dann Sinn, wenn damit Synergien genutzt oder die heutigen Situationen verbessert werden können. In diesem Kontext beabsichtigt der Gemeinderat folgende Mantelnutzungen im Projekt an der Bernstrasse 9 zu integrieren:

- Sozialdienst und Berufsbeistandschaft bzw. gesellschaftliche Themen
- Kantonspolizei (Bürgernahe Polizei mit Schalter und Ansprechpersonen vor Ort)

Die Sozialdienste sollen gemäss dem Vorentwurf des Sozialhilfegesetzes regionalisiert resp. auf Bezirksebene organisiert werden. Die bereits heute eng zusammenarbeitenden Dienste "Region Murten" und "Seebezirk" sind an der Alten Freiburgstrasse 21 untergebracht. Die Lokalitäten werden gemietet und sind im Eigentum Dritter. Eine Lösung im öffentlichen Eigentum wäre kostengünstiger, zudem könnte so den Ansprüchen der Verwaltung besser entsprochen werden. Weiter könnten verschiedene gesellschaftliche Themenbereiche wie Integration, Frühförderung, Impuls etc. mit modularen Räumen einheitlich gelöst und beherbergt werden. Es wird noch abgeklärt, ob allenfalls die ausserschulische Kinderbetreuung noch Raumbedarf hat, insbesondere der Mittagstisch ist gemäss der letzten Befragung der Eltern noch ausbaufähig. Der gesamte Flächenbedarf beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>

Die Kantonspolizei und insbesondere die bürgernahe Polizei hat den Polizeiposten an der Schlossgasse 3, direkt neben dem Schloss. Die Räumlichkeiten entsprechen den Anforderungen an eine moderne und bürgernahe Polizei nicht mehr. Der Zugang ist für Personen mit beschränkter Mobilität nur bedingt oder gar nicht möglich, der Zellentrakt ist nicht mehr nutzbar und es fehlt an Abstellmöglichkeiten für Einsatz- und Dienstfahrzeuge. An der Bernstrasse 9 könnte ein neuer, ansprechender Polizeiposten für die Region Murten eingerichtet werden. Es besteht bereits eine Absichtserklärung mit dem Kantonalen Hochbauamt sowie ein klar definiertes Anforderungs- und Raumprogramm. Der Flächenbedarf beträgt ca. 400 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Rückmeldung CVP-glp-EVP, Zuschauertribüne

Weitere mögliche Mantelnutzungen wurden nach umfangreichen Abklärungen und Gesprächen als nicht ideal betrachtet und verworfen.

**Normbedarf Parkierung:** Bei einem Neubau werden die benötigten Parkplätze für Personenwagen anhand der Norm VSS SN 640 281 berechnet. Für die Kernnutzung werden pro 100 m<sup>2</sup> Hallenfläche 2 Parkplätze gefordert, für Zuschauerinnen und Zuschauer noch deren 0.1 Parkplätze pro Zuschauerplatz. Bei einer Dreifach-Sporthalle ergibt dies einen Grundbedarf an Parkplätzen von ca. 35 Stück. Für die Mantelnutzung (kundenintensiv) werden 2 Parkplätze für Personal und 1 Parkplatz für Besucherinnen und Besucher je 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche verlangt. Bei angenommenen 1'200 m<sup>2</sup> ergeben sich daraus 36 Parkplätze. Zusammenfassend ist der Grundbedarf somit ca. 71 Parkplätze. Dieser kann gemäss der Norm noch, aufgrund von Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs und dem Anteil des Langsamverkehrs, reduziert werden.

Für Velos wird der Bedarf anhand der Norm VSS SN 640 065 ermittelt. Der Richtwert nach Nutzungsintensität für Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen beträgt für Sportanlagen 3-5 Veloparkplätze pro 10 gleichzeitige Besucher und für Konzertsäle 0.5-1 Veloparkplätze pro 10 Sitzplätze. Ausgestaltung, Lage und Qualität der Abstellanlagen werden im Studienauftrag festgelegt.<sup>2</sup>

**Öffentliches Parkhaus:** Ein öffentliches Parkhaus soll als Option aufgezeigt werden, damit die AG Bernstrasse 9 und der Gemeinderat eine Entscheidungsgrundlage für die weitere Parkplatzplanung erhalten. Zwei Optionen sollen betrachtet werden: Neben der Möglichkeit eines weiteren Untergeschosses soll auch die "Unterkellerung" der Engematte (ca. 100 Parkplätze) überprüft und beziffert werden. Damit soll, abgesondert vom normgemässen Parkplatzbedarf, ermittelt werden, mit welchem Finanzaufwand weitere Parkplätze geschaffen werden könnten. Ob diese dann ausgeführt werden sollen, und welche Begleitmassnahmen (Aufwertung Viehmarkt, Anpassung des Parkregimes in der Altstadt etc.) damit ergriffen werden können, soll erst nach dem qualitätssichernden Verfahren in der AG Bernstrasse 9, in der Energie-, Umwelt- und Planungskommission sowie im Gemeinderat diskutiert werden.<sup>3</sup>

### **Erschliessung**

Um die mögliche Erschliessung des Neubaus abzuklären, wird ein Ideenperimeter Erschliessung geschaffen, darin sollen die Möglichkeiten zur städtebaulichen Aufwertung des Friedhofwegs und allfällige Massnahmen aufgezeigt werden.<sup>4</sup>

### **Energie- und Nachhaltigkeit**

Gemäss Art. 23 des Energiereglements des Kantons Freiburg müssen alle neuen öffentlichen Bauten den Kriterien zur Verleihung des Minergie-Labels gemäss dem Reglement zur Nutzung der Qualitätsmarke Minergie des Vereins Minergie entsprechen.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Rückmeldung SP-Grüne, Veloparkierung

<sup>3</sup> Rückmeldung CVP-glp-EVP, Parkhaus

<sup>4</sup> Rückmeldung FDP, Zugang zum künftigen Objekt

<sup>5</sup> Rückmeldung SP-Grüne, Energiemanagement, Solarstrom etc.

### *Finanzierungs- und Eigentumsmodell*

In der AG Bernstrasse 9 wurden die verschiedenen Möglichkeiten (Fremdfinanzierung, Co-Finanzierung und Eigenfinanzierung) einander gegenübergestellt und die Vor- und Nachteile der einzelnen Modelle eingehend diskutiert. Aufgrund der guten finanziellen Lage der Gemeinde Murten und dem Wunsch nach grösstmöglichem Mitspracherecht über den ganzen Bauprozess hat sich der Gemeinderat, auf Empfehlung der AG Bernstrasse 9, für eine eigene Beschaffung der Finanzmittel entschieden.

Eine grobe Kostenschätzung rechnet mit Amortisations-, Zins- und Betriebskosten von ca. CHF 1 Mio. pro Jahr. Diese beinhaltet nur die Dreifach-Sporthalle, die Nebenräume und die dazugehörige Parkierungsanlage sowie die Umgebung. Die Mantelnutzung sowie das öffentliche Parkhaus sollen im Mindesten kostenneutral sein und sollen damit die Gemeindefinanzen nicht belasten.<sup>6</sup>

### *Verfahrensart*

Gemäss dem kantonalen Reglement zum öffentlichen Beschaffungswesen (122.91.11, Art. 48) findet für den Bau eines Gebäudes grundsätzlich ein Wettbewerb (nach den Bestimmungen über Architektur- und Tiefbauwettbewerbe des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins) statt. Darauf verzichtet werden kann, wenn der Wert des Gebäudes tiefer als 5 Millionen Franken liegt, wenn es sich um einen Umbau handelt oder wenn das Objekt eine besondere Komplexität aufweist oder für einen Wettbewerb ungeeignet ist.

In Frage kommen zwei verschiedene Verfahren: Ein Projektwettbewerb nach SIA 142, bei dem jedes qualifizierte Planungsteam anonym ein Projekt gemäss dem Vorgaben der Bauherrschaft eingeben kann, welche dann von einer Jury bewertet werden, oder ein Studienauftrag nach SIA 143, bei welchem sich jedes qualifizierte Planungsteam im Rahmen einer Präqualifikation für die Teilnahme bewerben kann, und das Beurteilungsgremium dann aufgrund definierter Kriterien das Teilnehmerfeld auf 5 Teams beschränkt, welche dann im Dialogverfahren die Projektstudien zusammen mit dem Beurteilungsgremium entwickeln.

5 Teams sind nach Auffassung der Arbeitsgruppe Bernstrasse 9 sowie dem Gemeinderat und der Kontur Projektmanagement AG notwendig, um im Dialogverfahren zu der bestmöglichen Lösung zu gelangen und eine ausreichende Lösungsvielfalt zu gewährleisten. So können verschiedene Lösungsansätze einander gegenübergestellt und verglichen werden, zudem ermöglicht die Anzahl an Teams eine mögliche Vergabe einer "Wild-Card". Falls ein junges oder ortsansässiges Team die Eignungskriterien für eine Teilnahme nicht zu 100 % erfüllt, diesem Team aber trotzdem eine Chance eingeräumt werden kann, ist dies damit möglich.<sup>7</sup>

Da die Rahmenbedingungen teilweise noch unklar sind (Projektperimeter, Parkierung, Erschliessung etc.) drängt sich das Verfahren des Studienauftrags auf, welches nicht anonym und im Dialog mit den Planungsteams mit Zwischenbesprechungen durchgeführt wird. Dies erlaubt, die Aufgabe und Anforderungen mit jedem Schritt weiter zu präzisieren, und die Lösungen können so interaktiv erarbeitet werden.

---

<sup>6</sup> Rückmeldung SVP, Folgekosten und Verschuldung der Gemeinde

<sup>7</sup> Rückmeldung FDP, Kosten für den Studienauftrag

Beide Verfahren dauern in etwa gleich lang. Die Kosten sind bei einem Studienauftrag leicht höher, diese erhöhen aber die Qualität und die Belastbarkeit des zu erwartenden Resultats und sollten in der Folge Zeit- und Kostenersparnisse bringen. Der Aufwand und die Kosten von qualitätssichernden Verfahren müssen in Relation zu den übrigen Planungs-, Bau und Betriebskosten gesetzt werden. Eine gute Planung spart Kosten bei der späteren Ausführung und im Betrieb von Gebäuden.

### **Terminplanung**

Es ist vorgesehen, dass das Verfahren von der Firma Kontur Projektmanagement AG weiter begleitet wird. Die Generalrätliche Arbeitsgruppe Bernstrasse 9 soll auch weiterhin bestehen bleiben und dem Gemeinderat als beratende Kommission zur Seite stehen. Um die Bedarfsabklärung noch weiter zu festigen, soll ein erstes Raumprogramm, sobald vorhanden, mit den Sport- und Kulturvereinen von Murten diskutiert werden.<sup>8</sup>

Nach der Vorbereitung der Ausschreibung und des Programms im 2021 soll Anfangs 2022 die Präqualifikation stattfinden. Nach der Dialogphase und der Beurteilung sollte dementsprechend im Dezember 2022 der Kreditantrag für die nächste Projektphase (Projektierung und/oder Ausführung) an den Generalrat gestellt werden.

Im Anhang ist die Terminplanung für die Durchführung des Studienauftrags und eine grobe Terminübersicht bis zu einem möglichen Baubeginn aufgeführt.

---

<sup>8</sup> Rückmeldung CVP-gIp-EVP, detaillierte Bedürfnisanalyse und Einbindung Sportvereine

## Kosten Studienauftrag

### Externe Gesamtkosten

<b>Verfahrensbegleitung</b> Vorbereitung Verfahren, Durchführung Präqualifikation und Durchführung Studienauftrag	CHF	75'000.00
<b>Honorar Beurteilungsgremium</b> Annahmen: 5 zu entschädigende Mitglieder; KBOB-Pauschalen; ½ Tag Genehmigung Ausschreibung; 1 Tag Präqualifikation und Genehmigung Programm; 1 Tag Zwischenbesprechung; 1.5 Tage Schlussbesprechung	CHF	70'000.00
<b>Honorar Fachexperten</b> Annahmen: 2 zu entschädigende externe Fachexperten Kosten und Akustik; Stundenansatz CHF 160/ h; Input für Programm; 1 Tag Zwischenbesprechung; 1 Tag Schlussbesprechung; Mitarbeit Vorprüfung zusätzlich Budget für Beratung Fachexperten für Programmerarbeitung	CHF	60'000.00
<b>Entschädigung Teilnehmende (Annahme 5 Teams)</b> Annahmen: Berechnung auf Grundlage approximativen Stundenaufwands (mind. 380 Stunden pro Team); GP-Teambildung mit Architekt, Landschaftsarchitekt, Bauingenieur und HLKSE-Ingenieur (CHF 40'000.- pro Team)	CHF	200'000.00
<b>Digitale Plangrundlagen</b>	CHF	5'000.00
<b>Grundlagenmodell</b> Annahme: Urmodell und 6 Gipsabgüsse	CHF	8'000.00
<b>Öffentliche Ausschreibung</b> Annahmen: SIMAP, tec 21	CHF	3'000.00
<b>Druck Bericht des Beurteilungsgremiums (inkl. Modellfotos)</b> Annahmen: 50 Exemplare, 60 A4-Seiten, doppelseitig, farbig	CHF	4'000.00
<b>Reserve / Diverses / Verpflegung</b>	CHF	15'000.00
<b>Zwischentotal externe Gesamtkosten (exkl. NK und MwSt.)</b>	CHF	440'000.00
Nebenkosten pauschal 3%	CHF	13'200.00
MwSt. 7.7%	CHF	34'896.40
<b>Zwischentotal externe Gesamtkosten (inkl. NK und MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>488'096.40</b>

## Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt nach Möglichkeit durch eigene Mittel, ansonsten durch Fremdkapital.

## Folgekosten

Beschreibung	Kosten pro Jahr		
Abschreibungen	33 Jahre	3.00 %	TCHF 15
Zinsaufwand	Der Zinssatz richtet sich nach dem Kapitalmarkt (ca. 0.0 – 1.0 %)		
Personalauswirkungen	Das Projekt kann mit dem bestehenden Personal bewältigt werden.		

Der Betrag der Abschreibungen pro Jahr ist nach Fertigstellung der Gesamtinvestition gerechnet.

## Antrag des Gemeinderates

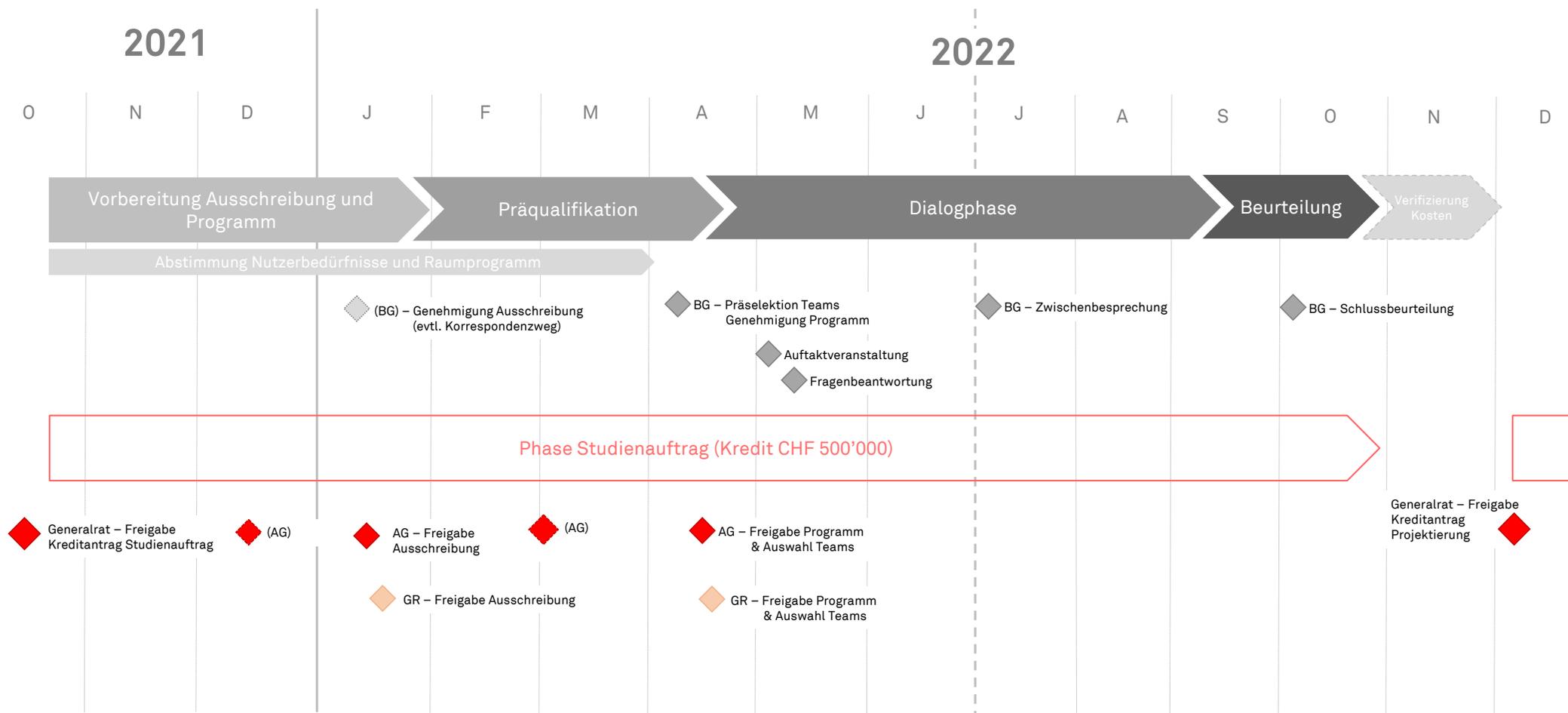
**Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Projektierungskredits in der Höhe von TCHF 500 für den Studienauftrag Bernstrasse 9.**



**Murten  
Morat**



**Bernstrasse 9, Murten**  
Grobterminplan Studienauftrag



**Abkürzungen:**  
BG – Beurteilungsgremium Studienauftrag  
AG – Arbeitsgruppe «Bernstrasse 9»  
GR – Gemeinderat Murten



Murten  
Morat

# Bernstrasse 9, Murten Grobterminplan Umsetzung

