Einwohnergemeinde Muri bei Bern

# Projektwettbewerb „Schürmatt“ im selektiven Verfahren

## Programm Ausschreibung

7. April 2008

Adrian Strauss

Büro für Raumplanung und Städtebau

Optingenstrasse 54
3000 Bern 25
info@straussplan.ch

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
www.straussplan.ch

## Inhaltsverzeichnis


1. Ausgangslage 3
   1.1 Um was es geht 3
2. Allgemeine Bestimmungen 5
   2.1 Veranstalterinnen 5
   2.2 Wettbewerbsbegleitung und Wettbewerbssekretariat 5
   2.3 Art der Ausschreibung 5
   2.4 Wettbewerbsart 5
   2.5 Verbindlichkeit 5
   2.6 Unterlagen 5
   2.7 Streitfälle 5
3. Präqualifikation 6
   3.1 Voraussetzung zur Teilnahme 6
   3.2 Entschädigung 6
   3.3 Bewerbung 6
   3.4 Selektion 6
4. Projektwettbewerb 7
   4.1 Verfahrensablauf 7
   4.2 Anonymität / Kennwort 7
   4.3 Preissumme 7
   4.4 Preisgericht 7
   4.5 Weiterbearbeitung 8
   4.6 Öffentlichkeitsarbeit, Bericht und Ausstellung 8
   4.7 Urheberrecht 8
   4.8 Ablauf / Termine 9
5. Wegleitung zur Aufgabenstellung 10
   5.1 Wettbewerbsareal 10
   5.2 Raumprogramm 10
   5.3 Anforderungen 11
   5.4 Baurechtliche Bestimmungen Zone mit Planungspflicht 11
   5.5 Ökologie und Nachhaltigkeit 12
   5.6 Ökonomie 12
   5.7 Beurteilungskriterien 12
   5.8 Unterlagen zu Präqualifikation (als Anlage) 12
6. Abzuliefernde Unterlagen für Projektwettbewerb 13
7. Schlussbestimmungen 14
8. Anhang 15

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Um was es geht

Für die Realisierung einer Wohnsiedlung auf einem Teil des Gebietes „Schürmatt“ schreiben die Eigentümerschaft von May und die Gemeinde Muri bei Bern einen Projektwettbewerb nach SIA Ordnung 142 aus. Die Ausschreibung für das selektive Verfahren richtet sich an alle interessierten Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros in der Schweiz. Aus dem Kreis der Bewerbungen sollen etwa 15 Teams ausgewählt werden.

Das Areal „Schürmatt“ liegt in Muri in bester Lage zum Ortskern, zu den Schulen, zum öffentlichen Verkehr und weist aus landschaftlicher Sicht eine hohe Qualität aus.

Die „Schürmatt“ soll im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung von Muri bei Bern neu als Wohngebiet eingezont werden. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Familien ist für die Gemeinde ein wichtiges Anliegen und wurde im soeben durchgeführten Mitwirkungsverfahren zur Ortsplanung von einer klaren Mehrheit der Mitwirkenden befürwortet.

Die konkrete Ausgestaltung dieser Überbauung „im Herzen der Gemeinde“ in unmittelbarer Nähe des Schlossareals verlangt nach einer hohen Qualität, sowohl was die architektonische Gestaltung als auch die optimale Einbettung in die Landschaft betrifft.

Intensive Diskussionen und Abklärungen haben zum Ergebnis geführt, dass die geplanten rund 160 Wohnungen auf einer Gesamtfläche von 3,15 ha erstellt werden sollen. Von dieser Gesamtfläche werden 0,65 ha für eine übergeordnete Grünverbindung (mit Berücksichtigung des Schlossareals) reserviert, die restlichen 2,5 ha können überbaut werden. Das Mass der Nutzung wurde auf 21'000 m2 BGF festgelegt. Dies ergibt auf der Gesamtfläche eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0,66, auf der bebaubaren Fläche eine solche von 0,84.

Zwei Drittel der BGF (14'000 m2) sollen als Mietwohnungen, ein Drittel (7'000 m2) als Eigentumswohnungen konzipiert werden. Mit diesen Eckwerten wird eine ausreichend dichte Überbauung erreicht, die eine Realisierung von „bezahlbarem“ Wohnraum ermöglicht und den raumplanerischen Anforderungen gerecht wird. Zugleich soll sichergestellt werden, dass attraktive Grünbereiche bzw. Aussenräume entstehen, welche mit dem Grünraum auf dem Schlossareal verbunden werden können.

Für die Sicherstellung der angestrebten Qualität wurde zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde vereinbart, dass ein Projektwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt wird. Dieser wird durch die Grundeigentümerin und die Gemeinde gemeinsam veranstaltet. Um den teilnehmenden Architekturbüros einen optimalen Spielraum für qualitativ hochstehende Projekte zu ermöglichen, wurde beschlossen, dass der beplanbare Perimeter auf 4 ha festgelegt wird, mit der Auflage, dass sich die konkreten Wettbewerbseingaben auf eine Fläche von 3.15 ha beschränken müssen. Die einzuzonende Fläche wird anschliessend, aufgrund des durch das Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts, mit einer Fläche von 3.15 ha im Zonenplan genau übernommen.

Dieses Vorgehen stellt sicher, dass mehr Freiheiten für gute architektonische Lösungen bestehen, speziell für die Ausgestaltung des Siedlungsrandes und der Grünverbindung, und damit die Qualität des Wettbewerbs weiter erhöht werden kann.

Der ausgeschriebene Projektwettbewerb soll aus architektonischer, landschaftsplanerischer und ökonomischer Sicht hohen Anforderungen genügen. Es werden Teams gesucht, die für die Planung und Realisierung von Aufgaben der vorliegenden Art über die nötige Fachkompetenz verfügen. In einem ersten Schritt erfolgt schweizweit eine offene Ausschreibung mit Selektion aus dem Kreis aller Interessierten, die sich aufgrund der Ausschreibung bewerben.

In einem zweiten Schritt folgt ein eingeladener anonymisierter Projektwettbewerb unter den im ersten Schritt selektionierten Teams.

## 2. Allgemeine Bestimmungen

### 2.1 Veranstalterinnen

Miteigentümergemeinschaft von May und Gemeinde Muri bei Bern.

### 2.2 Wettbewerbsbegleitung und Wettbewerbssekretariat

Adrian Strauss, dipl. Arch./Planer ETH SIA FSU
Büro für Raumplanung und Städtebau
Optingenstrasse 54 / Postfach 459
3000 Bern 25

### 2.3 Art der Ausschreibung

Das Verfahren untersteht weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften; die Veröffentlichung geschieht über die einschlägigen Medien. Es erfolgt eine öffentliche Ausschreibung für die ganze Schweiz.

### 2.4 Wettbewerbsart

Es wird ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt gemäss SIA Ordnung 142. Die Eigentümerin beabsichtigt, aufgrund des Wettbewerbsresultats eine Überbauungsordnung ausarbeiten zu lassen und eine baldige Realisierung in die Wege zu leiten.

### 2.5 Verbindlichkeit

Die Veranstalterin erklärt die SIA Ordnung 142 für Architekten- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 1998) als verbindlich. Mit der Abgabe der verlangten Bewerbungsunterlagen anerkennen die Bewerber und Bewerberinnen die vorliegenden Ausschreibungsbedingungen und die Entscheidung des Preisgerichts.

### 2.6 Unterlagen

Das definitive und detaillierte Wettbewerbsprogramm mit Planungsunterlagen wird nach der Genehmigung durch das Preisgericht den selektionierten Teams für die Ausarbeitung der Projekte zugestellt.

### 2.7 Streitfälle

Streitfälle werden durch ordentliche Gerichte behandelt, Gerichtstand ist Bern.

## 3. Präqualifikation

### 3.1 Voraussetzung zur Teilnahme

Teilnahmeberechtigt sind Teams, bestehend mindestens aus Architekt/-in (federführend) und Landschaftsarchitekt/-in, die für die Planung und Realisierung von Aufgaben der vorliegenden Art über die nötige Fachkompetenz und Erfahrung verfügen. Landschaftsarchitekten/-innen dürfen nur in einem Team teilnehmen.

### 3.2 Entschädigung

Die Teilnahme am Präselektionsverfahren wird nicht entschädigt.

### 3.3 Bewerbung

Bewerbungen (max. 4 Seiten A3 Querformat) mit den folgenden Angaben/Unterlagen:

- Angaben zum Bewerberteam:
  - Zusammensetzung des Teams mit Angaben zu den vorgesehenen Mitarbeitenden und ihrer Ausbildung
  - Ressourcen
  - Kompetenzen des Teams in Bezug zur gestellten Aufgabe
  - Personelle Leistungsfähigkeit
- Referenzen zu vergleichbaren, wenn möglich gemeinsam bearbeiteten Bauten, Wettbewerben und Projekten.

Die Bewerbungen der interessierten Teams werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Qualität der Referenzen bezüglich Städtebau, Architektur, Landschaft, Wohnungen
- Ressourcen, Kompetenzen und personelle Leistungsfähigkeit

Die Bewerbungen haben **bis spätestens am 2. Mai 2008** an der folgenden Adresse **einzutreffen**:
Wettbewerbssekretariat „Schürmatt“
Adrian Strauss
Büro für Raumplanung und Städtebau
Optingenstrasse 54 / Postfach 459
3000 Bern 25

### 3.4 Selektion

Die Bewerbungen werden durch die Wettbewerbsbegleitung vorgeprüft und durch das Preisgericht beurteilt. Es ist vorgesehen, dass ca. 15 Teams zum Projektwettbewerb eingeladen werden.

## 4. Projektwettbewerb

Die vorliegenden Ausschreibungsunterlagen gelten als Entscheidungsgrundlagen für die Präselektion. Das Preisgericht behält sich vor, die für den Projektwettbewerb geltenden Programmbestimmungen zu verfeinern.

### 4.1 Verfahrensablauf

- Unterlagen
  Mit der Wettbewerbsausgabe am 2. Juni 2008 werden die definitiven Arbeitsunterlagen (Wettbewerbsprogramm mit Planunterlagen und Modell) an die Teilnehmenden ausgehändigt.
- Fragen zum Wettbewerb
  Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, bis 18. Juni 2008 Fragen an das Preisgericht zu stellen.
- Die Wettbewerbsarbeiten sind bis 29. August 2008 einzureichen.
- Der Entscheid des Preisgerichts, die Orientierung der Medien und die Ausstellung der Wettbewerbsresultate erfolgen voraussichtlich im September/Oktober 2008.

### 4.2 Anonymität / Kennwort

Der Projektwettbewerb wird unter Wahrung der Anonymität durchgeführt.

### 4.3 Preissumme

Dem Preisgericht steht eine Gesamtpreissumme von CHF 180'000.- (exkl. MWSt.) zur Verfügung. Diese wird für feste Entschädigungen, Preise und Ankäufe verwendet.

### 4.4 Preisgericht

- Sachpreisrichter/-in

  *Vertreter/-in Miteigentümergemeinschaft*

  Christiane von May

  Peter von May

  Ersatz: Peter Herrmann-von May

  *Vertreter Gemeinde Muri bei Bern*

  Hans-Rudolf Saxer, Gemeindepräsident

  Rolf Eberhard, Leiter Hochbau und Planung

- Fachpreisrichter/-innen
  Pascal Vincent, Architekt, Bern (Vorsitz)
  Yvonne Hausammann, Architektin, Bern
  Claudine Lorenz, Architektin, Sion
  Silvio Ragaz, Architekt, Bern
  Christian Wiesmann, Stadtplaner, Bern
  Ersatz: Adrian Strauss, Architekt/Planer, Bern, Wettbewerbsbegleiter

- Experten
  David Bosshard, Landschaftsarchitekt, Bern
  Jacques Blumer, Leiter Projektentwicklung Frutiger AG, Thun
  Ruedi Tanner, Immobilientreuhänder, Bern

### 4.5 Weiterbearbeitung

Die Grundeigentümerin (resp. ihre Rechtsnachfolger) sieht vor, die weitere Bearbeitung der Bauaufgabe den Verfassenden des vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts zu übertragen.

Die minimalen Leistungsanteile q gemäss SIA Ordnung 102 betragen 62 %, mit Schwierigkeitsgrad n=1 und Anpassungsfaktor r=1.

### 4.6 Öffentlichkeitsarbeit, Bericht und Ausstellung

Die Öffentlichkeitsarbeit ist Sache der Veranstalterinnen. Sie orientieren über den Stand des Verfahrens und über dessen Ergebnisse. Die Teilnehmenden verpflichten sich, über das laufende Verfahren Stillschwiegen zu bewahren.

Das Wettbewerbsergebnis wird in einem schriftlichen Bericht festgehalten und den Medien bekannt gegeben. Die eingereichten Projekte werden während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt.

### 4.7 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Projektunterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

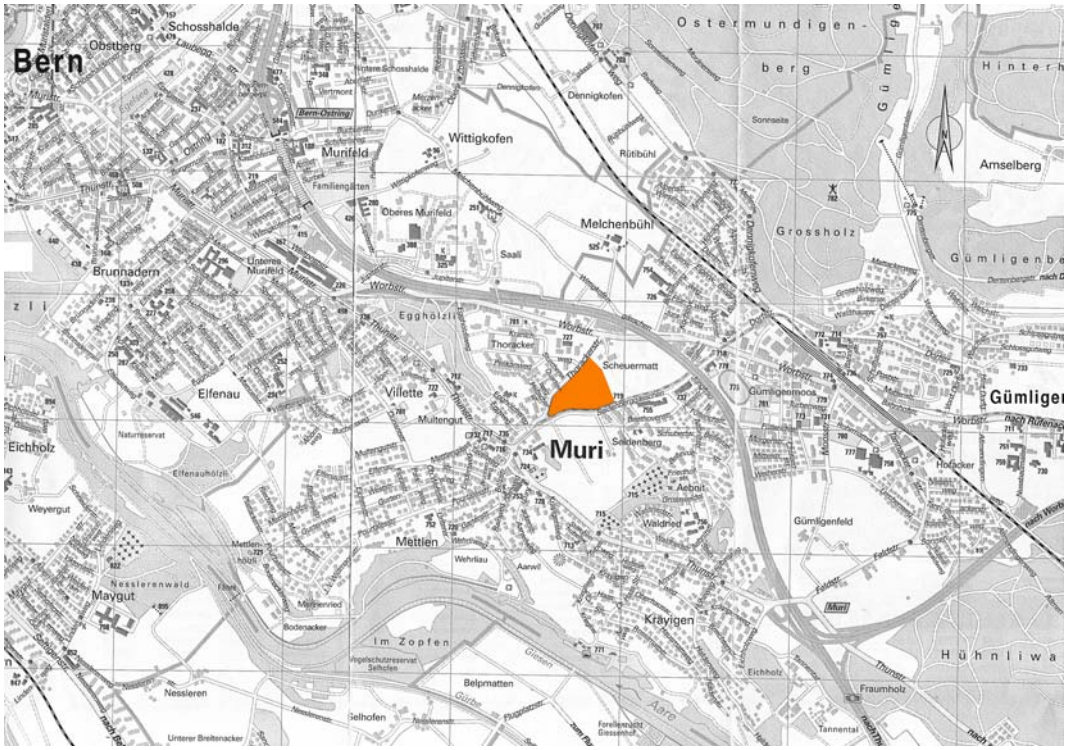
### 4.8 Ablauf / Termine

| | |
|---|---|
| Ausschreiben Wettbewerbsverfahren | Anfang April |
| **Einreichen Bewerbungen (Eintrefftermin)** | **2. Mai** |
| Selektion und Einladung der Teams | Mitte Mai |
| Wettbewerbsausgabe | 2. Juni |
| Schriftliche Fragenstellung | 18. Juni |
| Fragenbeantwortung | 27. Juni |
| Abgabe der Projekte | 29. August |
| Beurteilung durch Preisgericht | September |
| Medienorientierung, Ausstellung, Infoveranstaltung | Oktober |

# 5. Wegleitung zur Aufgabenstellung

## 5.1 Wettbewerbsareal

Um den teilnehmenden Teams einen optimalen Spielraum für qualitativ hochstehende Projekte zu ermöglichen, wurde festgelegt, dass der beplanbare Perimeter auf 4 ha festgelegt wird, mit der Auflage, dass sich die konkreten Wettbewerbsprojekte auf eine Fläche von 3,15 ha beschränken müssen. Die einzuzonende Fläche wird anschliessend, aufgrund des durch das Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts, im Zonenplan mit einer Fläche von 3,15 ha genau übernommen. Dieses Vorgehen stellt sicher, dass mehr Freiheiten für gute architektonische Lösungen bestehen, speziell für die Ausgestaltung des Siedlungsrandes, der Grünverbindung und der Beziehung zum Schlossareal.



Lageplan Muri bei Bern

## 5.2 Raumprogramm

In der Gemeinde Muri bei Bern mangelt es an „bezahlbarem“ Wohnraum für Familien, Paare und Einzelpersonen des Mittelstandes. Mit der zulässigen BGF von 21'000 m2 lassen sich ca. 160 Wohnungen von durchschnittlich 100 - 105 m2 Nutzfläche realisieren, wobei das Hauptgewicht (ca. 75%) auf 4 ½ Zimmerwohnungen und 3 ½ Zimmerwohnungen zu legen ist. Weitere 20% der BGF sind mit grosszügigen Kleinwohnungen und die restlichen 5% mit 5 ½ Zimmerwohnungen zu belegen.

Rund 55 Wohnungen sollen im Stockwerkeigentum verkauft werden können und als solche in eigenständigen Gebäuden resp. Gebäudeteilen erkannt werden. Im Stockwerkeigentum sind keine Kleinwohnungen vorzusehen.

## 5.3 Anforderungen

Die Wohnungsgrundrisse sollen praktisch ausgestattet sein und verschiedene Nutzungen zulassen. In Wohnungen ab 3 ½ Zimmer sind separate WC- und Duschräume vorzusehen.
Die Wohnungen sind konsequent hindernisfrei zu planen. Pro Wohnung ist ein Reduit von mindestens 4 m2 und ein zusätzlicher Stauraum von minimal 6 m2 auszuweisen.
Jede Wohnung soll über einen attraktiven Aussenraum in Form eines grossen Balkons, einer Terrasse, einer Loggia oder eines Gartenanteils verfügen. Dabei ist dem Schutz der Privatsphäre gebührend Rechnung zu tragen.
Die Gesamtanlage soll ein warmes, einladendes und familienfreundliches Erscheinungsbild erhalten.

## 5.4 Baurechtliche Bestimmungen Zone mit Planungspflicht

Ein Teil des Gebietes der „Schürmatt“ soll in der laufenden Ortsplanungsrevision in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) eingezont werden. Das Bauen in einer ZPP setzt gemäss Kant. Baugesetz eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Auf den Erlass der Überbauungsordnung kann die Gemeinde verzichten, wenn wie im vorliegenden Fall, ein Projektwettbewerb nach SIA vorliegt.

Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP R „Schürmatt“ gemäss Entwurf Baureglement vom 18. Februar 2008:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| „Schürmatt“ | ZPP R | – Sorgfältig gestaltete Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern und ähnlichen Wohnformen | Wohnnutzung | BGF = max. 21'000 $m^2$ | – Maximal 4-geschossige Bauten (ohne zusätzliche Attika), Flachdächer<br>– Der zentralen Lage am Rand des Zentrums von Muri ist mit einer anspruchsvollen Gestaltung von Bauten und Aussenräumen Rechnung zu tragen.<br>– Der übergeordneten Grünverbindung zwischen Schürmatt und Schlossareal ist Beachtung zu schenken.<br>– Es ist ein Projektwettbewerb nach SIA durchzuführen. Im Rahmen des Projektwettbewerbs ist der nordöstliche Siedlungsrand sowie die Gründverbindung festzulegen. Innerhalb der ZPP ist im Rahmen der Überbauungsordnung die Nettobaufläche von 25'000 $m^2$ sowie die Gründverbindung von 6'500 $m^2$ festzulegen.<br>– Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat ausschliesslich ab Thorackerstrasse zu erfolgen.<br>– Zwischen Thorackerstrasse und RBS-Haltestelle Seidenberg ist eine Fuss- und Veloverbindung zu erstellen.<br>– Lärmempfindlichkeitsstufe ES II |

### 5.5 Ökologie und Nachhaltigkeit

Es ist das Ziel, eine energetisch nachhaltige Überbauung zu realisieren. Die Gebäude sind im Minergie-Standard zu projektieren.

### 5.6 Ökonomie

Es ist den Veranstalterinnen ein grosses Anliegen, dass wirtschaftliche Lösungen für bezahlbare Wohnungen angestrebt werden.

### 5.7 Beurteilungskriterien

Die Aufzählung ist nicht abschliessend, die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.

*Konzept*

- Gesamtkonzept
- Stadträumliche und architektonische Gestaltung
- Bezug zum übergeordneten Kontext, landschaftliche Qualitäten und Grünverbindungen
- Erschliessungskonzept, Fussgänger- und Fahrverkehr
- Identifikation der künftigen Bewohnerschaft mit dem neuen Ort
- Sicherheit im öffentlichen Raum

*Wohnungen*

- Wohnungstypologie, Wohnungsmix
- Wohnungsqualität, Besonnung, Einblick-Ausblick
- Eignung für die verlangten Eigentumsverhältnisse

*Konstruktive Umsetzung / Wirtschaftlichkeit*

- Ökonomie der Mittel
- Integrität der konstruktiven Mittel
- Nachhaltigkeit / Material / Ökologie
- Etappierbarkeit
- Angemessene Kauf- bzw. Mietpreise

### 5.8 **Unterlagen zu Präqualifikation** (Anhang)

- Orthofoto Ausschnitt Gebiet „Schürmatt“
- Entwurf Zonenplan und Baureglement (18. Februar)

## 6. Abzuliefernde Unterlagen für Projektwettbewerb

Sämtliche Plandokumente und schriftlichen Beilagen sind – anonym mit Kennwort – zweifach abzugeben (Original / Kontrollexemplar). Zudem sind sämtliche Unterlagen digital auf einer CD-Rom abzugeben. Voraussichtliches Planformat ist A0 quer.

- Situationsplan Mst. 1:2000
- Situationsplan Mst. 1:500 mit Dachaufsichten und Verkehrsanlagen
- Alle zum Verständnis des Projekts notwendigen Darstellungen im Mst. 1:200
- Ein typischer Schnitt Mst. 1/50
- Erläuterungsbericht, inkl. Beschreibung der Massnahmen zum Thema „Nachhaltigkeit“ (direkt in Pläne integriert).
- Modell Mst. 1:500 (Darstellung weiss)
- Verschlossenes Couvert mit Namensnennung sämtlicher Teammitglieder, CD-Rom (mit sämtlichen Unterlagen in pdf-Format) sowie unter Beilage eines Einzahlungsscheins zur Auszahlung der Preise und Entschädigungen.

## 7. Schlussbestimmungen

*Verbindlichkeitserklärung*

Die Bestimmungen der Programmunterlagen sind für die Veranstalterinnen und für die eingeladenen Teams verbindlich.

Mit der Abgabe eines Projekts anerkennen die Teilnehmenden die Entscheidung des Preisgerichts in Ermessens- und Beurteilungsfragen.

*Begutachtung SIA*

Die SIA-Kommission für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe hat das Programm geprüft. Es stimmt mit den Grundsätzen der SIA Ordnung 142 überein.

*Genehmigung Preisgericht*

Die vorliegenden Ausschreibungsunterlagen wurden durch das Preisgericht am 15. Februar 2008 genehmigt.

Die Mitglieder des Preisgerichts (sig.):

- Sachpreisrichter/-innen

  *Vertreter/-in Eigentümer*
  Christiane von May
  Peter von May
  Ersatz: Peter Herrmann-von May

  *Vertreter Gemeinde Muri bei Bern*
  Hans-Rudolf Saxer
  Rolf Eberhard

- Fachpreisrichter/-innen

  Pascal Vincent (Vorsitz)
  Yvonne Hausammann
  Claudine Lorenz
  Silvio Ragaz
  Christian Wiesmann
  Ersatz: Adrian Strauss (Wettbewerbsbegleiter)

- Experten

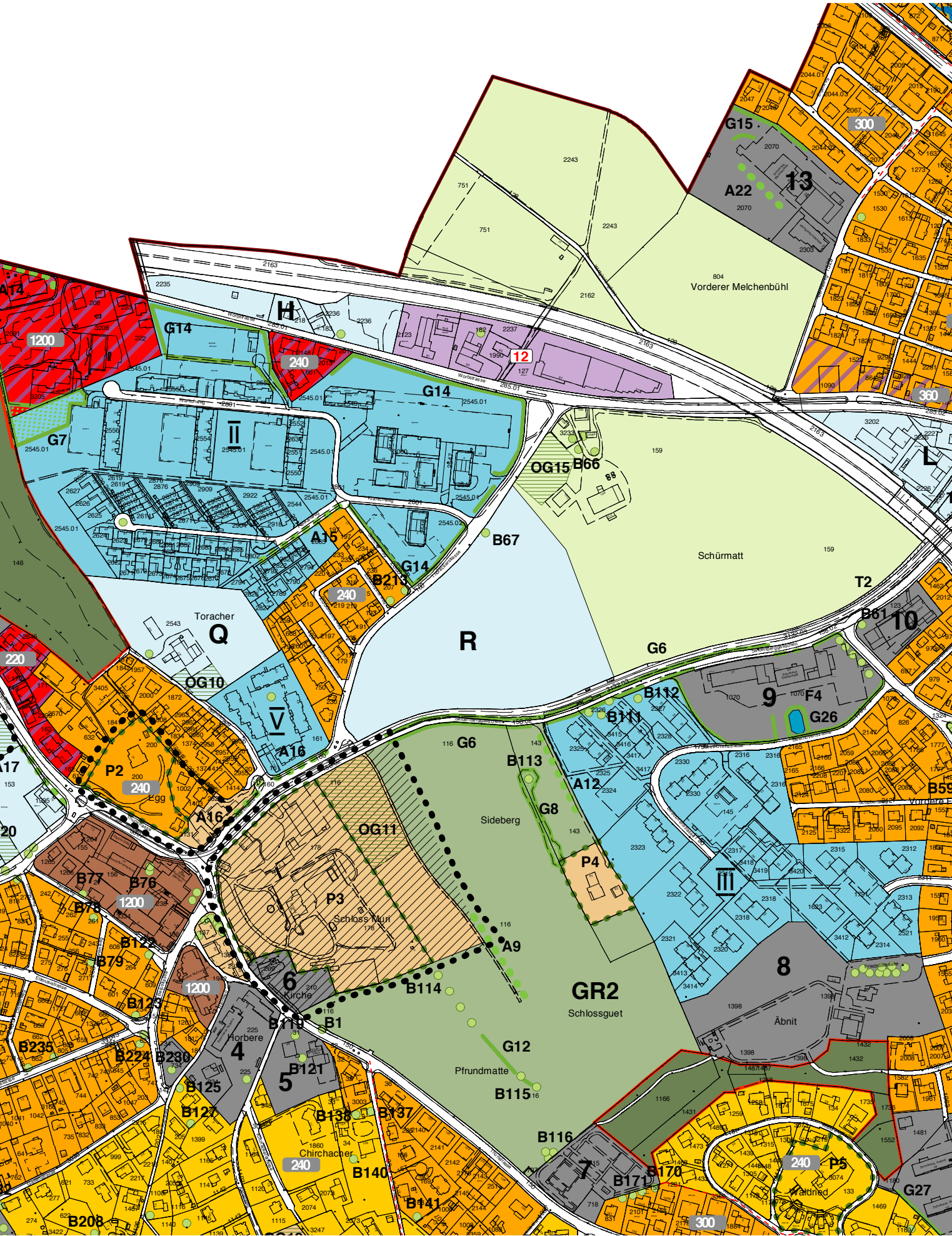
  Ruedi Tanner
  Jacques Blumer
  David Bosshard

## 8. Anhang

- Ausschnitt Orthofoto
- Ausschnitt Zonenplan

Gemeinde Muri bei Bern
**Wettbewerbsverfahren "Schürmatt"** Ausschnitt Orthofoto

0 10 30 50 100 M

N

Gemeinde Muri bei Bern
**Wettbewerbsverfahren "Schürmatt"** Ausschnitt Zonenplan 1:5'000, 18. Februar 2008