

Gemeinde Muri bei Bern

Entwicklung Füllerichstrasse – Turbenweg, Gümligen

Projektwettbewerb für Planer und Investoren

Ausschreibung Präqualifikation

Bern, 24. Januar 2018



ROHENTWURF - VERSION 1.1

- > *generelle Freigabe durch Gemeinderat erfolgt*
- > *Genehmigung Preisgericht offen*

Impressum

Veranstalterin

Gemeinde Muri bei Bern
Thunstrasse 74
3074 Muri bei Bern
www.muri-guemligen.ch

Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Vorbemerkung

Der vorliegende Programmauszug regelt den Ablauf für die Präqualifikation und ist für diese verbindlich. Für den anschliessenden Projektwettbewerb für Planer und Investoren hat dieses Dokument orientierenden Charakter und kann bis zum Wettbewerbsstart noch geringfügige Änderungen erfahren.

Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

Inhalt

	Zusammenfassung	4
1	Ausgangslage	5
2	Ziele des Projektwettbewerbs für Planer und Investoren	8
3	Rahmenbedingungen für das Baurecht	10
3.1	Ausgangslage	10
3.2	Eckwerte des Baurechtsvertrages.....	12
4	Perimeter und Wesen der Aufgabe	13
4.1	Perimeter	13
4.2	Wesen der Aufgabe	15
5	Nutzungsprofil	16
5.1	Allgemein	16
5.2	Ankermieter.....	18
5.3	Altersgerechtes und generationenübergreifendes Wohnen.....	20
5.4	Kostengünstiges Wohnen.....	21
6	Bestimmungen zum Verfahren	22
6.1	Veranstalterin und Art des Verfahrens.....	22
6.2	Teilnahmeberechtigung	24
6.3	Verfahrensbegleitung	24
6.4	Preise, Ankäufe und Entschädigungen	25
6.5	Weiterbearbeitung.....	25
6.6	Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse	25
6.7	Vertraulichkeit.....	26
6.8	Weitere Bestimmungen.....	26
6.9	Termine und Fristen.....	26
7	Präqualifikation	28
7.1	Publikation und Bezug der Unterlagen.....	28
7.2	Fragenbeantwortung und Begehung.....	28
7.3	Einreichen der Bewerbungsunterlagen.....	28
7.4	Eignungskriterien	29
7.5	Beurteilung.....	30
7.6	Präqualifikationsentscheid	30
8	Projektwettbewerb für Planer und Investoren	31
8.1	Versand der Wettbewerbsunterlagen	31
8.2	Auftaktveranstaltung und Begehung.....	31
8.3	Fragenbeantwortung	31
8.4	Abgabe der Projekte und Angebote	31
8.5	Vorprüfung	32
8.6	Beurteilungs- und Zuschlagskriterien	32
8.7	Ausstellung und Bericht des Preisgerichts	32
9	Unterlagen	33
9.1	Wettbewerbsunterlagen	33
9.2	Einzureichende Unterlagen.....	34
10	Genehmigung	36

Zusammenfassung

Die Einwohnergemeinde Muri bei Bern verfolgt eine langfristig orientierte **aktive Bodenpolitik**. Mit dem gezielten **Erwerb von Grundstücken** an strategisch wichtigen Standorten kann sie die Entwicklung der Gemeinde im Sinne der übergeordneten Leitbilder und Ziele unterstützen und beeinflussen. Zwei zentrale **Ziele der Gemeindeentwicklung** liegen darin, inskünftig primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes zu wachsen und die beiden Ortsteilzentren Muri und Gümligen differenziert zu stärken und aufzuwerten.

Dem Areal an der Füllerichstrasse kommt in diesem Zusammenhang in vielerlei Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Das bisher unternutzte Areal liegt an sehr gut erschlossener Lage in Gümligen und beinhaltet ein grosses Potential für eine **qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen**. Gleichzeitig ist das Areal Teil des zwischen dem Bahnhof Gümligen und dem Knoten Melchenbühl liegenden Transformationsgebietes, das sich in den kommenden Jahren schrittweise zu einem **lebendigen und attraktiven Ortszentrum Gümligen** entwickeln soll. Die Entwicklung Füllerichstrasse hat somit Vorreitercharakter für weitere Entwicklungsschritte.

Da sich der Standort nicht für den Eigenbedarf eignet, hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, das Areal im Baurecht an einen privaten Bauträger abzugeben. Als Grundeigentümerin und **Baurechtsgeberin** kann die Gemeinde mit dem vorliegenden Wettbewerbsverfahren – einem **Projektwettbewerb für Planer und Investoren** – die Entwicklung des Areals Füllerichstrasse aktiv steuern und optimal beeinflussen.

Im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung, die über das Areal hinaus weitere Entwicklungen begünstigt, sind die **teilnehmenden Bearbeitungsteams** – zusammengesetzt aus Bauträger/ Baurechtsnehmer, Architektur/ Städtebau und Landschaftsarchitektur – aufgerufen, möglichst überzeugende Antworten auf die folgenden **zentralen Fragestellungen** zu formulieren:

- Wie kann die Nutzung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen massvoll erhöht und gleichzeitig eine hohe freiräumliche, städtebauliche und architektonische Qualität erzielt werden? Wie könnte die Überbauung gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll erweitert werden?
- Mittels welcher Erdgeschosskonzeption können attraktive Räume für publikumsorientierte Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden? Wie kann die Personenfrequenz im Raum Füllerichstrasse wieder erhöht und der öffentliche Raum belebt und aufgewertet werden?
- Mit welchem Nutzungskonzept können die angestrebten differenzierten Wohnformen angeboten werden, damit schliesslich eine sozial durchmischte, generationenübergreifende Bewohnerschaft in die Überbauung einzieht?
- Mit welchem Konzept und welchen Massnahmen kann sichergestellt werden, dass die Mobilitätsbedürfnisse der zukünftigen Bewohner und Nutzer quartierverträglich abgewickelt werden können?
- Welche Massnahmen und Konzepte unterstützen eine ökologische und Erstellung, einen sparsamen Betrieb und gleichzeitig eine hohe Behaglichkeit der Räume?
- Welches Gesamtkonzept sichert der Grundeigentümerin langfristig einen angemessenen Baurechtszins?

Die Eingaben der Bearbeitungsteams werden sich daran gemessen, inwiefern ihre Projektvorschläge und ihre Baurechtszinsangebote **überzeugende Antworten** auf diese Fragestellungen formuliert.

1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Muri b. Bern ist eine der grössten Grundeigentümerinnen im Gebiet Füllerich. Mit Ausnahme der Schul- und Sportanlagen sind diese Grundstücke im Baurecht an Dritte abgegeben. Seit der Eröffnung des **Wohn- und Geschäftshauses «Zentrum Moos»** im Jahr 2012 und dem Auszug des Coop-Supermarktes aus dem bisherigen Gebäude an der Füllerichstrasse 57 hat sich die Personenfrequenz nach Norden in Richtung Bahnhof Gümligen verlagert und der Raum entlang der Füllerichstrasse und des Friedrich Glauser-Wegs hat an Attraktivität eingebüsst.

Der Gemeinderat hat den Handlungsbedarf früh erkannt und bereitet die Entwicklung des Gebiets seit dem Jahr 2011 schrittweise vor. Die Gemeinde bzw. die Gemeindebetriebe Muri GBM konnten sich das **Eigentum an den Liegenschaften Coop (Füllerichstrasse 57) und Post (Füllerichstrasse 55) sichern** und so den **Handlungsspielraum für eine aktive Entwicklung** wesentlich erweitern. Mit den Gemeindebetrieben Muri GBM und der Schweizerischen Post wurden Vereinbarungen über den Weiterbetrieb der Poststelle 3073 Gümligen und des Telekom-Shops innerhalb der neuen Überbauung abgeschlossen.

Die bestehenden eingeschossigen Liegenschaften Füllerichstrasse 55 und 57 verfügen über ein **sehr geringes Nutzungsmass** und sind erneuerungsbedürftig. Mit verschiedenen Machbarkeitsstudien wurde deshalb die verträgliche Erhöhung des Nutzungsmasses ausgelotet und verschiedene Nutzungsszenarien überprüft. Angesichts der zentralen und sehr gut erschlossenen Lage liegt das **städtebaulich verträgliche Mass der Nutzung deutlich über dem bisher möglichen Nutzungsmass**. Das Areal eignet sich damit für die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen. Die Erkenntnisse sind in die **Anpassung der Zone mit Planungspflicht ZPP «Turbenweg»** eingeflossen.

Aktive Bodenpolitik

Siedlungsentwicklung nach innen

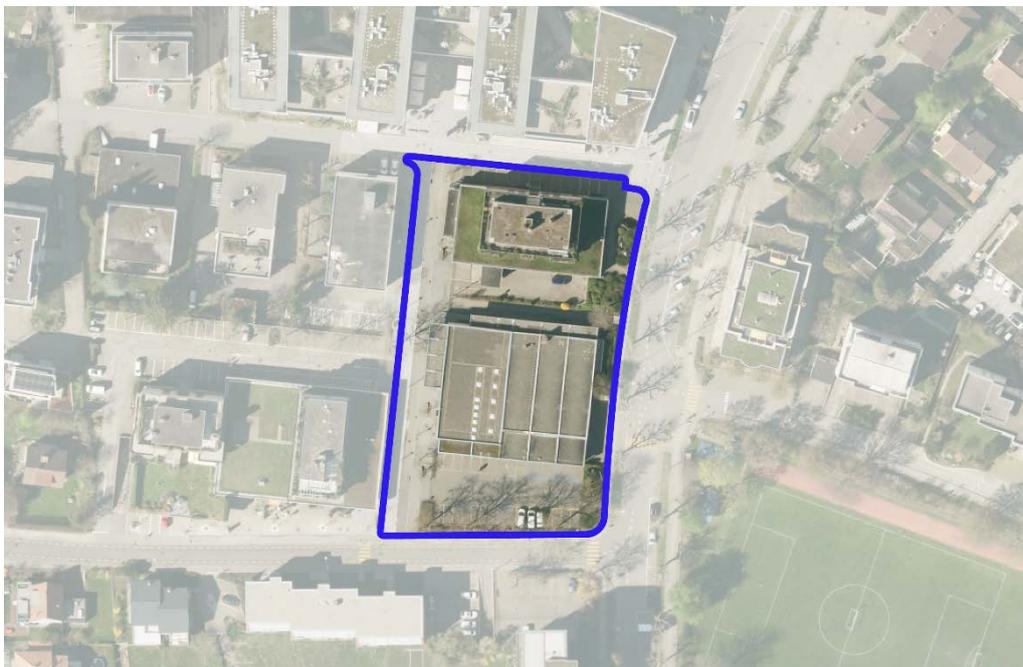


Abb. 1: Luftbild mit dem **Perimeter (blau)** für die Entwicklung Füllerichstrasse – Turbenweg

Nachdem die Frage geklärt werden konnte, dass sich der Standort nicht für den Eigenbedarf eignet, hat sich der Gemeinderat in Übereinstimmung mit der bisherigen Politik dazu entschieden, das **Areal im Baurecht an einen privaten Bauträger** abzugeben. Die Gemeinde ist damit im Falle der Arealentwicklung Füllerichstrasse – Turbenweg **nicht selber Bauherrin**, sondern **Baurechtsgeberin**. Im Einklang mit dem Immobilienleitbild und -strategie ist der Gemeinderat bestrebt, dabei die Gemeindeentwicklung im Sinne der übergeordneten langfristigen Ziele – insbesondere Förderung altersgerechtes Wohnen, kostengünstiges Wohnen, Aufwertung Zentrumsgebiet für Verkaufsfunktion, hohe energetische Anforderungen – optimal zu steuern und zu beeinflussen. Er hat sich aus diesem Grund dazu entschlossen, einen **Projektwettbewerb für Planer und Investoren** durchzuführen.

Neben der **städtebaulich-architektonischen Qualität** der Projektvorschläge werden auch die **Nutzungs- und Betriebskonzepte** und die **Baurechtsofferten** durch das Preisgericht beurteilt. Zusammen mit den hohen energetischen Anforderungen wird so eine breite Einflussnahme im Sinne einer **nachhaltigen und gesamtheitlichen Entwicklung** sichergestellt.

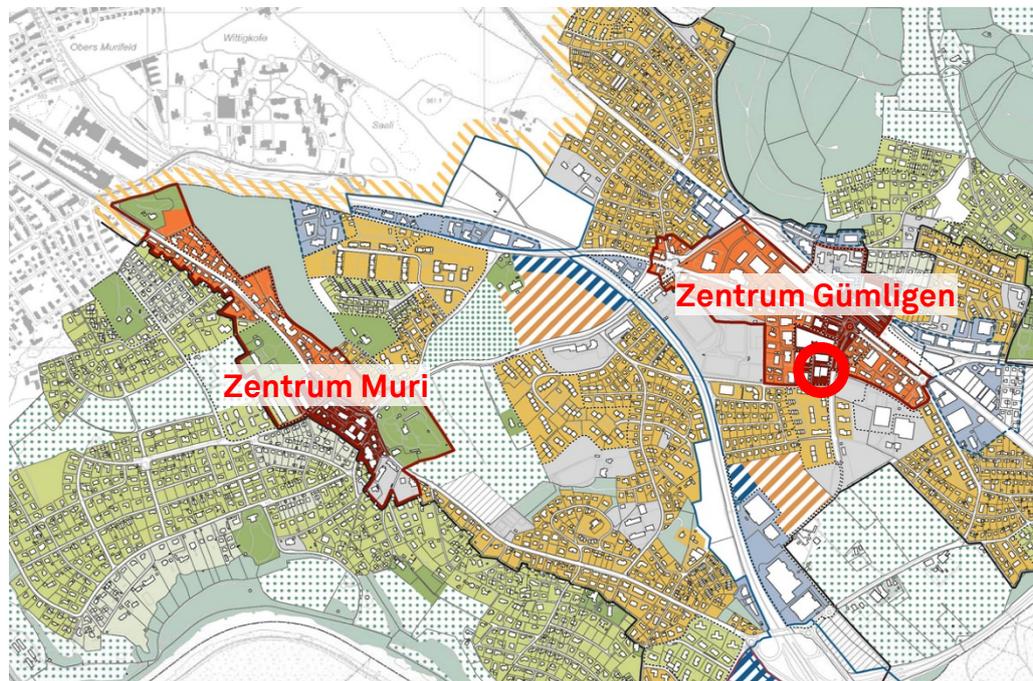


Abb. 2: Ausschnitt aus dem **Kommunalen Richtplan Siedlungsentwicklung** mit der Lage des **Areals Füllerichstrasse-Turbenweg** im Zentrum Gümligen (Stand Mitwirkung)

Seit Ende 2014 setzt sich die Gemeinde intensiv mit der **Überarbeitung der Ortsplanung** auseinander. Die Überlegungen zur Arealentwicklung Füllerichstrasse-Turbenweg sind in die übergeordnete Ortsplanung eingebettet. Zentrale **Zielsetzungen der kommunalen Siedlungsentwicklung** sind die **differenzierte Aufwertung der beiden Ortszentren Muri und Gümligen** und die **Siedlungsentwicklung nach innen**. Die angestrebte Arealentwicklung Füllerichstrasse-Turbenweg stellt einen wichtigen Baustein zur Entwicklung von Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde und zu einer Erneuerung und massvollen Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes dar.

Die Entwicklungsziele für das Geviert zwischen Moosstrasse, Füllerichstrasse, Friedrich-Glauser-Weg und Turbenweg sind in die **Teilrevision der Nutzungsplanung** (→ **Nutzungsplanungsteilrevision ZPP «Turbenweg»**) eingeflossen. Die Hauptzielsetzung besteht darin, das Nutzungsmass entsprechend der Güte der Lage zu erhöhen und das Zentrum Gümligen insgesamt zu stärken.

Die öffentliche Mitwirkung zu den angestrebten Anpassungen wurde im Herbst 2017 durchgeführt. Die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage und die Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat sind im Verlauf des Jahres 2018 vorgesehen und die **Volksabstimmung** wird im **Mai 2019** stattfinden. Das vorliegende Verfahren nach den Regeln des SIA ist die Voraussetzung dafür, dass der Gemeinderat auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten kann. Es besteht die Absicht, die Bevölkerung gleichzeitig über die ZPP und den Baurechtsvertrag abstimmen zu lassen (Finanzkompetenz vorausgesetzt), wobei das Siegerprojekt der Erläuterung dient.

Planerlassverfahren

Das Areal Füllerichstrasse-Turbenweg grenzt an den Perimeter der **Testplanung «Lischenmoos»**. Drei interdisziplinäre Teams haben im Verlauf des Jahres 2017 Ideen entwickelt, wie das bestens erschlossene Gebiet zwischen dem Bahnhof Gümligen und dem Knoten Melchenbühl besser genutzt und zu einem attraktiven Ortszentrum entwickelt werden kann.

Testplanung
Lischenmoos

Die städtebaulichen Studien für das Areal Füllerichstrasse-Turbenweg wurden durch die Testplanungs-Teams im grösseren Zusammenhang einer Überprüfung unterzogen. Die Prüfung hat bestätigt, dass die **angestrebte Arealentwicklung Füllerichstrasse-Turbenweg mit den Entwicklungsabsichten im Lischenmoos übereinstimmt**. Das Areal Füllerichstrasse-Turbenweg wird zudem vom geplanten Zentrumsplatz beim Bahnhof profitieren können.

Im Zeitraum vom 15. Januar bis 20. Februar 2018 findet eine freiwillige Mitwirkung zu dem auf der Testplanung basierenden **Masterplan «Westliches Zentrum Gümligen»** statt. Die wesentlichen Mitwirkungsergebnisse werden in das definitive Wettbewerbsprogramm einfließen.

2 Ziele des Projektwettbewerbs für Planer und Investoren

Mit der Durchführung des **Projektwettbewerbs für Planer und Investoren** und dem parallel dazu laufenden Verfahren zum Erlass der angepassten Zone mit Planungspflicht ZPP «Turbenweg» verfolgt die Gemeinde Muri bei Bern folgende Ziele:

- Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung Muri-Gümligen und auf der Grundlage von verschiedenen städtebaulichen Studien hat der Gemeinderat beschlossen, das Nutzungsmass der ZPP «Turbenweg» im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen zu erhöhen und verknüpft diese Aufzonung mit präzise formulierten Zielsetzungen an die Projektentwicklung. Das vorliegende Wettbewerbsverfahren gewährleistet die Umsetzung dieser Anforderungen.
- Die Neubebauung des Areals Füllerichstrasse-Turbenweg schafft im verkehrstechnisch bestens erschlossenen Ortszentrum von Gümligen die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes (Siedlungsentwicklung nach innen).
- Die Schaffung von zentrumsnahen, durchmischten Wohnformen in Gehdistanz zu zahlreichen Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten.
- Das differenzierte Angebot aus alters- und familiengerechten sowie kostengünstige Wohnungen ermöglicht älteren Menschen und Familien mit kleineren Einkommen die Dazugehörigkeit und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und fördert gleichzeitig die soziale Durchmischung.
- Mit attraktiven Räumlichkeiten für den Telekom-Shop der GBM, für die Poststelle 3073 Gümligen und für weitere Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen wird die Quartierversorgung ergänzt und die Verkaufsfunktion des Zentrums Füllerich insgesamt gestärkt.
- Der geforderte Nutzungsmix mit publikumsorientierten Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen und unterschiedlichen Wohnformen begünstigt die soziale Durchmischung des Quartiers und fördert die Belebung der umgebenden Strassenräume.
- Die Füllerichstrasse-Turbenweg leistet mit der Stärkung der Verkaufsfunktion und der Belebung des öffentlichen Raumes einen wichtigen Beitrag zur angestrebte Aufwertung und Transformation des Zentrums Gümligen.
- Die Neubebauung erfüllt fortschrittliche energetische Standards (Minergie-P oder GEAK-Klasse A/A) und wird mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energien betrieben.
- Das Areal liegt in Fusswegdistanz zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs am Bahnhof Gümligen und ist der ÖV-Güteklasse B (Gute Erschliessung) zugewiesen. Zusammen mit dem Nutzungskonzept (Verkauf und Dienstleistungen für die Quartierversorgung und Wohnungen) kann eine quartierverträgliche Abwicklung des Mehrverkehrs gewährleistet werden.
- Die nördlich an das Areal angrenzende Baurechtsparzelle Nr. 2478 ist nicht Teil der Baurechtsvergabe. Der Ideenteil der Wettbewerbsaufgabe bietet aber die Möglichkeit, über die weitere Entwicklung nachzudenken und Grundlagen für ein konsistentes städtebauliches Gesamtkonzept und eine allfällige spätere Etappierung zu schaffen.
- Das gewählte qualitätssichernde Verfahren fördert sowohl die städtebauliche und architektonische Qualität der geplanten Überbauung als auch die Diskussion über hochwertige Baukultur im Rahmen der Partizipation.
- Mit der siegreich aus dem Verfahren hervorgehenden Bietergemeinschaft kann eine kompetente Vertragspartei für die Realisierung der Arealüberbauung Füllerichstrasse-Turbenweg bestimmt werden.

- Die Gemeinde Muri bei Bern bleibt Eigentümerin des Areals. Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags gemäss der Empfehlung des Preisgerichts sichert sie der öffentlichen Hand über eine lange Dauer nachhaltige Erträge aus einer sinnvollen Bodennutzung.

3 Rahmenbedingungen für das Baurecht

3.1 Ausgangslage

Heutige Situation



Abb. 3: Ausschnitt aus der amtlichen Vermessung mit der **eigentumsrechtlichen Situation zum heutigen Zeitpunkt**

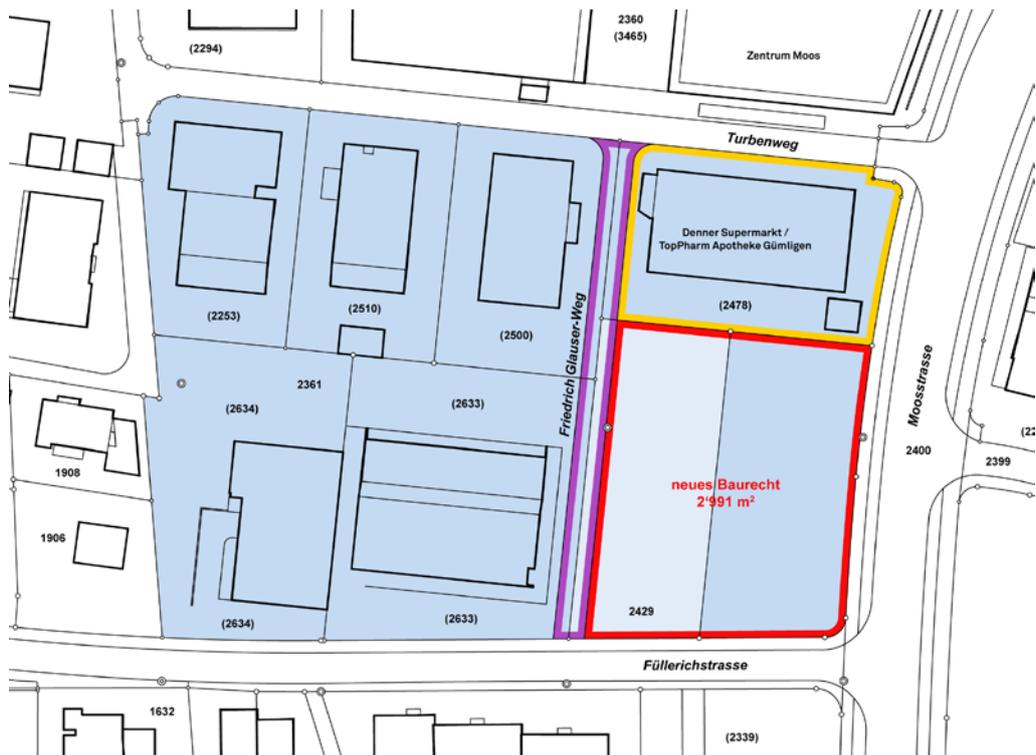
Die Gemeinde ist seit geraumer Zeit Eigentümerin der Parzelle Nr. 2361. Mit dem Erwerb der Parzelle Nr. 2429 inkl. Liegenschaft (Postgebäude) konnte sich die Gemeinde das Eigentum am ganzen Geviert zwischen Turbenweg, Moosstrasse und Füllerichstrasse sichern. Seit dem Verkauf ist die Schweizerische Post als Betreiberin der **Poststelle 3073 Gümligen** Mieterin der Gemeinde. Die Post, die die Poststelle am Standort Gümligen langfristig weiterbetreiben will, wird auch in der neuen Überbauung die für den Betrieb der Poststelle notwendigen Räume mieten (➔ Raumprogramm / Schnittstellenpapier Post).

Die Gemeindebetriebe Muri GBM – eine Tochter der Gemeinde Muri bei Bern – hat ihrerseits das Baurecht Nr. 2430 (ehem. Coop-Verkaufsgebäude) erworben. Sie betreibt dort den **Telekom-Shop**. Die GBM wird als Mieterin in der neuen Überbauung den **vergrösserten Telekom-Shop** weiterführen und die **Leitung und Verwaltung des Unternehmens** neu am Standort Füllerich ansiedeln (➔ Raumprogramm / Schnittstellenpapier GBM).

Der Friedrich Glauser-Weg ist durch ein Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert (➔ Zusammenstellung Dienstbarkeiten / öffentlich-rechtliche Beschränkungen). Umfang

und Ausdehnung des Weges sind nicht veränderbar, innerhalb des Projektperimeters (vgl. Kap 4.1) können aber Aufwertungsmassnahmen vorgeschlagen werden.

Baurechtsnehmerin der Baurechtsparzelle Nr. 2478 ist die Stockwerkeigentümerschaft STWEG Turbenweg 2. Das Baurecht läuft im Jahr 2031 aus. Die STWEG Turbenweg 2 steht der angestrebten Entwicklung auf den benachbarten Parzellen grundsätzlich positiv gegenüber, ist aber selber kurz- bis mittelfristig nicht an einer gemeinsamen Entwicklung bzw. an Verhandlungen für eine Verlängerung des Baurechts interessiert. Sie ist jedoch einverstanden, dass innerhalb des Ideenteils des vorliegenden Verfahrens im Sinne eines konsistenten Gesamtkonzepts städtebauliche Ideen für eine spätere Entwicklung der Parzelle gesucht werden.



Zukünftige Situation

- Parzelle Nr. 2361: Eigentum der Gemeinde Muri bei Bern
- Parzelle Nr. 2429: Eigentum der Gemeinde Muri bei Bern
- Baurechtsparzelle Nr. 2478: Baurecht zugunsten der STWEG Turbenweg 2
- neue Parzelle mit Baurecht zugunsten des Bauträgers/ Baurechtnehmers
- Friedrich Glauser-Weg: Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit

Abb. 4: Ausschnitt aus der amtlichen Vermessung mit der **geplanten zukünftigen eigentumsrechtlichen Situation**

Die Gemeinde Muri bei Bern und die Gemeindebetriebe Muri GBM beabsichtigen, das Areal zwischen dem Friedrich Glauser-Weg, der Füllerichstrasse, der Moosstrasse und der bestehenden Baurechtsparzelle Nr. 2478 im Baurecht abzugeben. Im Rahmen der **Errichtung des neuen Baurechts** übernimmt der zukünftige Bauträger/ Baurechtnnehmer das **bestehende Baurecht Nr. 2430** (vorzeitiger Heimfall) und die **bestehenden Liegenschaften** (ehem. Coop-Verkaufsbäude und Postgebäude).

Der neue Baurechtssperimeter (vgl. Abb. 4, rot umrandet) umfasst einen **Teilbereich der Parz. Nr. 2361 (2'991 m²)** und ist voll erschlossen.

3.2 Eckwerte des Baurechtsvertrages

Die Veranstalterin beabsichtigt, dem vom Preisgericht empfohlenen Bauträger ein selbstständiges und dauerndes Baurecht zu geben. Die detaillierten **Verhandlungen zum Baurechtsvertrag** erfolgen unmittelbar nach Abschluss des Projektwettbewerbs für Planer und Investoren. Grundlage für die Verhandlungen bilden die **verbindliche Baurechtsangebote der Bietergemeinschaft und die Eckwerte des Baurechtsvertrages**.

Eckwerte
Baurechtsvertrag

Als wesentliche Eckwerte des Baurechtsvertrages gelten:

Eckwerte des Baurechtsvertrages	
Dauer:	<ul style="list-style-type: none"> 80 Jahre ab Grundbucheintrag 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts: Start von Verhandlungen über Verlängerung / Heimfall
Baurechtszins:	<ul style="list-style-type: none"> Beginn der Zinspflicht: zwei Jahre nach Vertragsabschluss; bei Einreichung eines Baugesuchs innerhalb dieses Zeitraums Verlängerung der Frist um weitere 2 Jahre Fälligkeit Baurechtszins: in halbjährlichen Raten, vorschüssig zu bezahlen Berechnungsbasis: oberirdische Geschossfläche (GFo)
Zinssatz:	<ul style="list-style-type: none"> hypothekarischer Referenzzinssatz des Bundes + 1% Zuschlag, mindestens jedoch 3%
Zinsanpassung aufgrund der Teuerung:	<ul style="list-style-type: none"> alle 5 Jahre jeweils auf den 1. Januar Grundlage: Index der Konsumentenpreise sowie der erstmalige Baurechtszins
Zinsanpassung aufgrund Landwertanpassung:	<ul style="list-style-type: none"> alle 20 Jahre können beide Parteien verlangen, den Baurechtszins neu festlegen Grundlage: Verkehrswertschätzung Kosten der Verkehrswertschätzung werden durch die Partei, die die Anpassung verlangt, getragen der ursprüngliche Landwert kann nicht unterschritten werden
Regelung Heimfall	<ul style="list-style-type: none"> 80 % des Verkehrswerts
Best. Baurecht Nr. 2430 (Füllerichstrasse 57)	<ul style="list-style-type: none"> Laufzeit bis Ende 2030 Übernahme des Baurechts Entschädigung GBM (bisherige Baurechtsnehmerin): CHF xx inkl. MwSt.
Best. Postgebäude (Füllerichstrasse 55)	<ul style="list-style-type: none"> Übernahme der Liegenschaft Entschädigung Gemeinde (bisherige Eigentümerin): CHF 1'345'500.-- inkl. MwSt.
Postprovisorium (während Bauzeit)	<ul style="list-style-type: none"> Höchstbetrag von CHF 200'000.-- inkl. MwSt.
Abschluss Baurechtsvertrag	<ul style="list-style-type: none"> Verhandlungen und Abschluss (vorbehältlich Zustimmung des finanzkompetenten Organs) im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren
Qualitätssicherung	<ul style="list-style-type: none"> Verpflichtung, die Überbauung gemäss den konstituierenden Elementen des Wettbewerbsprojektes umzusetzen
Erfüllungsgarantie	<ul style="list-style-type: none"> Verpflichtung, das Projekt ohne Verzug zur Baureife zu bringen und zu realisieren: <ul style="list-style-type: none"> Rechtskraft Baubewilligung bis spätestens 2 Jahre nach Abschluss Baurechtsvertrag Fertigstellung Rohbau bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft Baubewilligung falls 2 Jahre nach Abschluss Baurechtsvertrag keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, beginnt die Zinspflicht ohne Verzug

4 Perimeter und Wesen der Aufgabe

4.1 Perimeter

Der **Perimeter** (vgl. Abb. 5, blau) des Projektwettbewerbs umfasst das Geviert, dass östlich von der Moosstrasse, südlich von der Füllerichstrasse, westlich vom Friedrich Glauser-Weg und nördlich vom Turbenweg begrenzt wird. Das Areal umfasst einen Teilbereich der Parzelle Nr. 2361 und die Parzelle Nr. 2429 und weist eine Fläche von rund 5'360 m² auf.

Perimeter

Der **Projektperimeter** (vgl. Abb. 5, rot) umfasst rund 3'370 m² und ist verbindlich für die Umsetzung des Nutzungsprofils und die Baurechtsofferte. Der **Ideenperimeter** (vgl. Abb. 5, orange) grenzt nördlich an den Projektperimeter und umfasst rund 1'990 m². Die heutigen Nutzer haben zurzeit keinen Entwicklungsbedarf. Mittels städtebaulicher Ideen sollen aber Grundlagen für eine spätere Entwicklung und eine gut abgestimmte Gesamtüberbauung geschaffen werden.

Projektperimeter

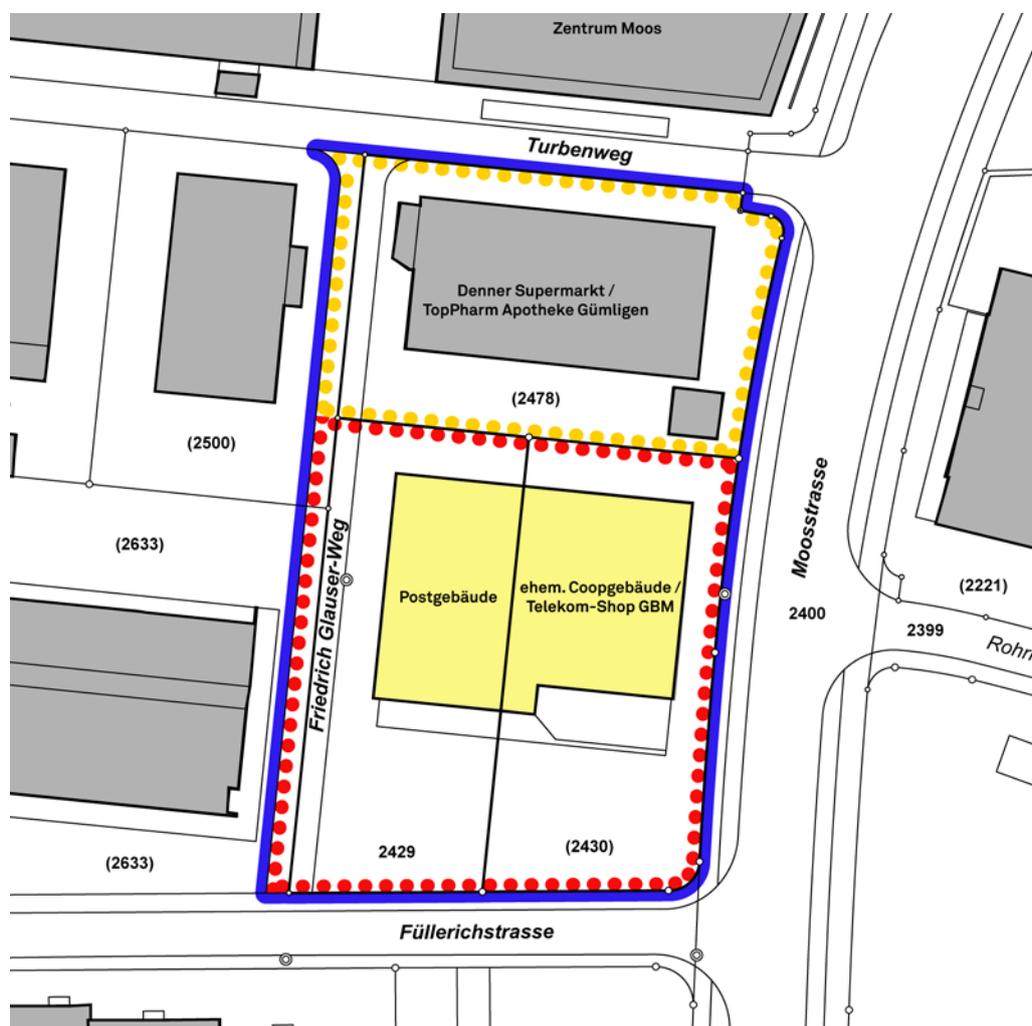


Abb. 5: Ausschnitt aus der Amtlichen Vermessung mit dem **Perimeter (blau)** und dem **Projekt- (rot punktiert) und Ideenperimeter (orange punktiert)**. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Projektperimeters werden abgebrochen (gelb).

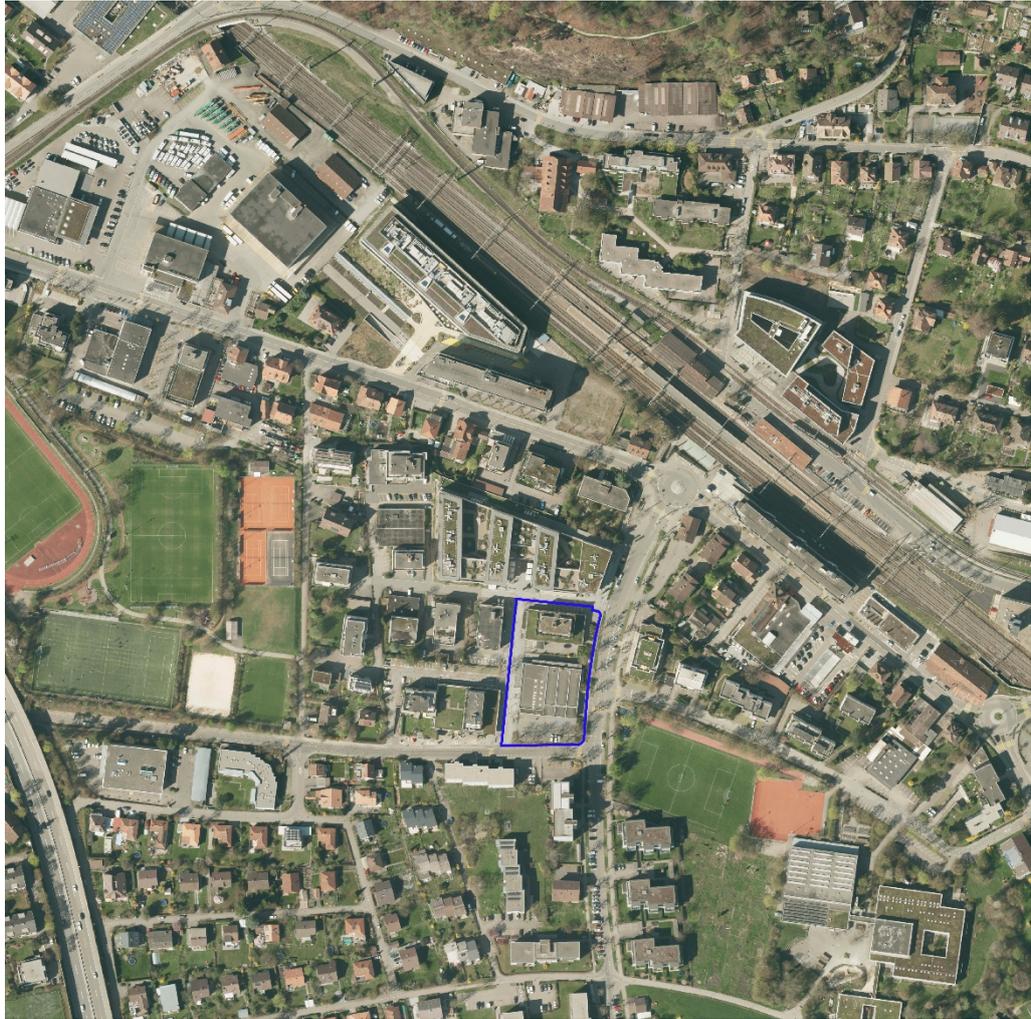


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Orthofoto mit dem Zentrum Gümligen

Der Betrachtungsperimeter umfasst je nach Fachbereich – Erschliessung, Strassenraum, Höhenentwicklung etc. – kleinere oder grössere Bereiche der Umgebung, welche als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant sind.

4.2 Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibung des **Wesens der Aufgabe** legt die Erwartungen der Veranstalterin und der Nutzer und Nutzerinnen und somit die grundsätzlichen Anforderungen an die Arbeit seitens der teilnehmenden Bietergemeinschaften dar. Die Aufgabe wird insbesondere durch folgende **Rahmenbedingungen** geprägt:

- Die Gemeinde Muri bei Bern als Veranstalterin des Verfahrens ist selber nicht Bauherrin, sondern Baurechtsgeberin. Sie wird auf dem Areal selber keine Räume bauen oder nutzen.
- Die Post und die Gemeindebetriebe GBM sind heute bereits vor Ort und werden ihre Standorte auf dem Areal Füllerichstrasse-Turbenweg weiterführen. Sie haben dafür verbindliche Raumprogramme zusammengestellt, die innerhalb des geforderten Projektvorschlages umzusetzen sind.
- Für das übrige Nutzungsprogramm legt die Veranstalterin kein Raumprogramm vor, sondern definiert lediglich Zielsetzungen, die mit dem konkreten Nutzungsangebot der Bietergemeinschaft erreicht werden sollen.

Das **Wesen der Aufgabe** besteht darin, für den Projektperimeter realisierbare und städtebaulich sowie architektonisch hochstehende **Projektvorschläge und wirtschaftlich optimale Baurechtsofferten** hervorzubringen, welche einerseits die Raumbedürfnisse der Post und der Gemeindebetriebe Muri GBM optimal abbilden und andererseits überzeugende Antworten auf die formulierten übergeordneten Zielsetzungen liefern. Insbesondere ist mit einem **Nutzungs- und Betriebskonzept** aufzuzeigen, wie der **Standort für den Einzelhandel** gestärkt und der Strassen- und Freiraum aufgewertet werden kann, wie **attraktiver Wohnraum für ältere Menschen und kostengünstige Wohnungen für Familien** geschaffen werden kann.

Im Sinne einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen soll die mit der Anpassung der ZPP «Turbenweg» mögliche höhere Dichte ausgeschöpft werden. In der konkreten Ausgestaltung des Nutzungs- und Betriebskonzepts besteht ein **grosser Spielraum**, der **innovative und flexible Konzepte** ermöglicht und fördert. Aufgrund der zentralen Lage im Ortszentrum von Gümligen kommt zudem einer quartierverträglichen Abwicklung des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung eine wichtige Bedeutung zu. Schliesslich soll die optimale Gesamtwirtschaftlichkeit dauerhafte Erträge aus der Baurechtsliegenschaft sicherstellen.

Als ergänzender Aufgabenteil wird von den Teilnehmenden ein städtebaulicher Vorschlag für eine spätere Erweiterung innerhalb des Ideenperimeters erwartet.

Wesen der Aufgabe

Die nachfolgende Umschreibung der Nutzungskonzeption stellt lediglich eine mögliche Ausprägung dar. Innerhalb der nachfolgend formulierten Zielsetzungen besteht für die konkrete Ausgestaltung des Nutzungs- und Betriebskonzeptes ein grosser Spielraum. Damit sollen ausdrücklich innovative und ortsangepasste Konzepte gefördert werden, welche die Zielsetzungen der Gemeinde bestmöglich erfüllen und ein langfristig attraktives Angebot schaffen.

Spielraum und Innovation

Das Erdgeschoss soll grundsätzlich für **publikumsorientierte Nutzungen** vorbehalten bleiben. Entlang des **Friedrich-Glauser-Wegs** sind **zwingend Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen mit Kundenfrequenz** anzuordnen.

Erdgeschosskonzeption

Mit der **Postfiliale und dem TeleCom-Shop der GBM** stehen bereits zwei langfristige Ankermieter fest. Die Verkaufsflächen der Post und der GBM sind so anzuordnen, dass im Bereich des Friedrich Glauser-Wegs bzw. der Füllerichstrasse weitere **Ankermieter** angeordnet werden können. Entlang der Füllerich- und der Moosstrasse sind ebenfalls publikumsorientierte Nutzungen erwünscht. Auch die Berücksichtigung der Gemeindebibliothek (derzeit Füllerichstrasse 51) im Projektrahmen ist denkbar. Falls **Wohnen auf Erdgeschossesebene** vorgeschlagen wird, ist der Umgang mit Themen wie Privatheit oder Aussenraum darzustellen.

Im **1. Obergeschoss** können **Dienstleistungs- und Büronutzungen** und Wohnnutzungen vorgesehen werden. Neben Büroräumen für die im Erdgeschoss angesiedelten Unternehmen stehen dabei Praxen, Therapieräume und **Nutzungen im Vordergrund, die das Wohnungsangebot für ältere Menschen** ergänzen oder die Zentrumsfunktion stärken.

1. Obergeschoss

Ab dem **2. Obergeschoss** soll der Baukörper mehrheitlich der **Wohnnutzung** vorbehalten bleiben. In Übereinstimmung mit den strategischen Leitlinien der Gemeinde soll sich das Wohnangebot aus **zwei Segmenten** zusammensetzen: neben einem Angebot, das sich spezifisch an **ältere Menschen** richtet, umfasst das weitere Angebot **Wohnungen grössere Haushaltsformen, insbesondere für Familien**.

Übrige Obergeschosse

Im **Untergeschoss** sind die erforderlichen **Abstellplätze für Motorfahrzeuge** zusammengefasst anzuordnen. Weiter liegen hier die **Nebennutzflächen** (bspw. Lager-, Werkstatt- und Hauswarträume) sowie die **notwendigen Technikflächen** für die Ver- und Entsorgung der Überbauung.

Untergeschoss

Entlang der **Strassen** (Friedrich-Glauser-Weg, Füllerichstrasse, Moosstrasse) soll der Aussenraum mehrheitlich bis zur Fassade als **öffentlicher Raum** ausgebildet werden. Die Anzahl oberirdischer Kurzzeitparkplätze ist soweit als möglich zu minimieren. Aussenräume innerhalb der Bebauung wie **Durchgänge oder Innenhöfe** sind hingegen eher als **halbprivate Räume** auszubilden und stehen primär den Bewohnern und Arbeitnehmenden der Überbauung zur Verfügung.

Aussenraum

Die erforderlichen Parkplätze sollen möglichst vollständig in einer **unterirdischen Sammelgarage** zusammengefasst werden und die Anzahl oberirdischer Kurzzeitparkplätze ist möglichst gering zu halten.

Parkierung

Um im Umfeld des Projektperimeters die Aussenraumqualität zugunsten des Langsamverkehrs zu verbessern, ist die Gemeinde bestrebt, bestehende **oberirdische Parkplätze aufzuheben**. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Projektvorschlages zu prüfen, ob innerhalb der geplanten Sammelgarage **zusätzlich ca. 10 Einstellhallenplätze** geschaffen werden können. Eine Nutzung dieser Einstellhallenplätze ist daran gebunden, dass innerhalb der Parzellen Nr. 2360 und 2361 im selben Umfang oberirdische Parkplätze aufgehoben werden. Eine Zwischennutzung der Parkplätze für z.B. Lager oder Mieterkeller wird empfohlen.

5.2 Ankermieter

Mit der **Post** und den **Gemeindebetrieben GBM** sind zwei langfristige Ankermieter mit konkreten Raumbedürfnissen fest vorgegeben. Die Raumprogramme der Post und der Gemeindebetriebe sind aus diesem Grund zwingend gemäss den formulierten Anforderungen umzusetzen.

Post 3073 Gümligen

Die Schweizerische Post betreibt an der Füllerichstrasse 55 die **Poststelle 3073 Gümligen**. Die Poststelle wird während der Bauzeit in ein Provisorium ausgelagert und anschliessend in der neuen Überbauung wiedereröffnet.

Aus diesem Grund sind die nachfolgend aufgeführten Räume für die Poststelle 3073 Gümligen zwingend innerhalb der Parzellen GB-Nr. 2429 und 2430 umzusetzen. Als Frequenzgeber ist die **Verkaufsfläche der Poststelle auf die Füllerichstrasse oder den Friedrich-Glauser-Weg auszurichten**.

Poststelle 3073 Gümligen	Lage	GF m ²	Anmerkungen
Verkauf	EG	210 m ²	
Gewerbe	EG	190 m ²	
Lager	UG	20 m ²	
Garage	EG / UG	30 m ²	wenn möglich im UG
PP (Kunden)	EG / UG		3 PP (wenn möglich im UG)
Total Poststelle		450 m²	

Die Bietergemeinschaften haben die Umsetzung der Raumbestellung und deren Integration in das Gesamtprojekt stufengerecht festzulegen. Bindend für das künftige Mietverhältnis sind die abgegebenen Eckwerte zum Mietvertrag (→ Eckwerte Mietvertrag Post).

Gemeindebetriebe
Muri

Die **Gemeindebetriebe Muri GBM** sind eine selbständige, öffentlich-rechtliche Anstalt der Einwohnergemeinde Muri bei Bern und erbringen **Dienstleistungen in den Bereichen Gas, Wasser, Abwasser und TeleCom**. Die GBM betreibt an der Füllerichstrasse 57 den **TeleCom/Quickline-Shop** und wird diesen innerhalb der neuen Überbauung weiterführen. Zusätzlich wird die GBM die **Leitung und die Verwaltung des Unternehmens** vom bisherigen Standort an der Thunstrasse 74 in Muri an den Standort Füllerichstrasse verlegen.

Aus diesem Grund sind die nachfolgend aufgeführten Räume für die GBM-Niederlassung zwingend innerhalb der Parzellen GB-Nr. 2429 und 2430 umzusetzen. Als Frequenzgeber ist der **TeleCom/Quickline-Shop auf die Füllerichstrasse oder den Friedrich-Glauser-Weg auszurichten**.

GBM-Niederlassung	Lage	GF m ²	Anmerkungen
Verkauf	EG	150 m ²	Zusammen mit Hauptzugang GBM
Büro (inkl. NR)	1. OG	600 m ²	20 MA x 18m ² + 100m ² Sizi
Lager	UG	300 m ²	
Anlieferung	EG / UG		Zufahrt für kleinere LKW, keine Laderampe, Warenlift; gemeinsame Nutzung möglich
Werkstatt	UG / EG	45 m ²	
PP (MA)	UG		15 PP inkl. Firmenfahrzeuge
PP (Kunden)	EG / UG		5 PP (davon 2 bis 3 Kurzzeit-PP oberirdisch)
Total GBM		1'095 m²	

Die Bietergemeinschaften haben die Umsetzung der Raumbestellung und deren Integration in das Gesamtprojekt festzulegen und stufengerecht darzustellen und den Entwurf für einen Mietvertrag zu unterbreiten. Bindend für das künftige Mietverhältnis sind die abgegebenen Eckwerte zum Mietvertrag (→ Eckwerte Mietvertrag GBM). Die GBM ist an einem langfristigen Mietverhältnis (20 Jahre) interessiert.

5.3 Altersgerechtes und generationenübergreifendes Wohnen

Wohnen Um einen substanziellen Beitrag zu einer nachhaltigen Zentrums- und Gemeindeentwicklung zu leisten, sollen ortsangepasste Wohnangebote geschaffen werden. Dabei steht ein ausgewogenes Angebot an Wohnungen für ältere Menschen, für Familien und für Menschen mit kleineren Einkommen im Vordergrund. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die Forderung nach einem sozial und generationenübergreifend durchmischten Wohnangebot bestmöglich zu erfüllen, besteht für die konkrete Ausgestaltung des Wohnangebots innerhalb der nachfolgenden Rahmenbedingungen für die künftigen Baurechtnehmer ein grosser Spielraum.

Altersgerechte Wohnungen: Das Angebot an altersgerechten Wohnungen soll einen massgeblichen Beitrag zur Umsetzung der Ziele aus dem Altersleitbild leisten. Mit seiner unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Gümligen und den kurzen Wegen zu Verkaufsgeschäften und Bank- und Postdienstleistungen eignet sich das Areal bestens als Wohnstandort für ältere Menschen. Ein **Mindestanteil von 20% der Wohnfläche** ist altersgerecht auszuführen. Diese Wohnungen sind mit dem LEA-Label (Living Every Age) der Stufe «**LEA 4 Altersgerecht**» zu zertifizieren.

> **Altersleitbild** Im Altersleitbild der Gemeinde Muri wurden folgende Ziele formuliert:

«Unsere älteren Mitmenschen leben nach Möglichkeit selbstbestimmt, in der gewünschten Wohnform und in ihrer gewohnten Umgebung, was massgeblich zu ihrer Lebensqualität beitragen kann. Bei Bedarf wird ihre Selbstständigkeit durch Dienstleistungen im ambulanten – oder allenfalls im stationären – Bereich unterstützt und erhalten. Altersgerechte, zentrumsnahe und durchmischte Wohnformen erleichtern im Alter die Dazugehörigkeit und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.»

> **Service und Pflege** Aus dem Altersleitbild ist der Anspruch wegleitend, dass die älteren Menschen möglichst lange selbstbestimmt und selbständig in ihrer eigenen Wohnung leben können. Aus diesem Grund kann das Angebot bspw. neben den **altersgerecht ausgestalteten Mietwohnungen** je nach vorgeschlagenem Konzept auch **ergänzende Serviceleistungen** (z.B. hauswirtschaftliche Leistungen, Mahlzeitendienst, Aktivierung etc.) und **ambulante medizinische Betreuung und Pflege** umfassen. Den Bietergemeinschaften wird empfohlen, sich im Bedarfsfall mit einem erfahrenen **Betreiber von Alterswohnungen** zusammenschliessen und gemeinsam ein **Betriebs- und Nutzungskonzept** zu erarbeiten.

> **Alenia** Das **Alterszentrum Alenia Muri-Gümligen** ist eine Tochter der Gemeinde Muri bei Bern und bietet an drei Standorten in Muri verschiedene Dienstleistungen rund um das Wohnen im Alter. Alenia verfügt aus diesem Grund über grosse Erfahrung im Betrieb von altersgerechten Wohnungen und ist am Standort Füllerichstrasse interessiert. Den Bietergemeinschaften wird empfohlen, eine Zusammenarbeit mit Alenia zu prüfen.

www.alenia.ch

Familienwohnungen Um die gewünschte generationenübergreifende Durchmischung zu fördern, ist zusätzlich ein **Angebot an grösseren Wohnungen** wünschenswert. Die Wohnungen sollen tendenziell 4 oder mehr Zimmer aufweisen und sich an die Bedürfnisse von **Haushalten mit Kindern** richten.

Im Bereich der Neben- und Gemeinschaftsräume und der Aufenthaltsbereiche wird die Prüfung von Synergien und Mehrwerten zwischen den Angebotssegmenten ausdrücklich gewünscht. Falls eine Nachfrage aufgezeigt werden kann, sind auch **innovative Wohnangebote, die sowohl die Bedürfnisse von älteren Menschen als auch von Familien abdecken**, denkbar (z.B. Cluster- oder Mehrgenerationenwohnungen).

5.4 Kostengünstiges Wohnen

Um die angestrebte soziale Durchmischung innerhalb der zukünftigen Bewohnerschaft zu fördern, ist ein **Teil des Wohnangebots** so auszubilden, dass die Wohnungen auch für **Menschen mit kleineren Einkommen** dauerhaft erschwinglich sind. Anzustreben ist eine Mietzins Obergrenze von CHF 190.-- pro m² HNF/Jahr. Ein **Mindestanteil von 20% der Wohnfläche** ist als kostengünstig auszuführen. Überlagerungen zwischen den Segmenten der altersgerechten Wohnungen und der Familienwohnungen sind zulässig. Ideen dazu sind genossenschaftliches Wohnen, BWO-Anlagekostenlimiten und Kostenmiete.

Kostengünstig

Die Bietergemeinschaften haben das durch sie vorgeschlagene Nutzungsangebot in einem nachvollziehbaren Betriebs- und Nutzungskonzept aufzuzeigen und die räumliche Umsetzung innerhalb des Gesamtprojekts festzulegen und stufengerecht darzustellen. Die Anteile der verschiedenen Angebotssegmente sind nachvollziehbar zu dokumentieren und das Angebot an kostengünstigen Wohnungen ist mit einer Mietzinskalkulation zu plausibilisieren.

6 Bestimmungen zum Verfahren

6.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin	Veranstalterin des vorliegenden Verfahrens ist die Gemeinde Muri bei Bern , vertreten durch die Abteilung Bau und Planung (nachfolgend Veranstalterin).
Wettbewerb für Planer und Investoren	Der kombinierte Projektwettbewerb für Planer und Investoren mit maximal acht Teilnehmenden ist ein selektives Verfahren mit einer offenen Präqualifikation. Für die Durchführung des anonymen Investoren- und Projektwettbewerbs gilt subsidiär die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) und unter Berücksichtigung der Wegleitung 142i-602d «Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren». Der Veranstalterin verfolgt das Ziel, mit einem kombinierten Verfahren einen qualitativ hochwertigen Projektvorschlag für die Neubebauung des Areals Füllerichstrasse-Turbenweg <u>und</u> gleichzeitig einen Partner / Baurechtsnehmer für die Realisierung zu finden.
Optionale Bereinigungsstufe	<p>Das Preisgericht kann das Verfahren mit Projektvorschlägen aus der engeren Wahl – falls es sich als notwendig erweisen sollte – um eine anonyme Bereinigungsstufe verlängern (SIA 143, Art. 5.4). Dabei können sowohl der Projektvorschlag als auch die Baurechtsofferte bereinigt und plausibilisiert werden.</p> <p>Bei einer zahlenmässig oder fachlich ungenügenden Bewerberschaft kann die Veranstalterin oder das Preisgericht das Verfahren abbrechen.</p>
Beschaffungswesen	Das Ziel des Verfahrens besteht in der Abgabe eines Grundstücks im Baurecht. Aus diesem Grund untersteht das Verfahren <u>weder</u> den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO <u>noch</u> den eidgenössischen oder kantonalen sowie kommunalen Submissionsvorschriften. Die öffentliche Ausschreibung erfolgt demnach freiwillig. Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, werden, wo möglich und sinnvoll, die Verfahrensgrundsätze des öffentlichen Beschaffungsrechts herbeigezogen. Rechtsansprüche können hieraus jedoch keine abgeleitet werden.
Anonymität	Die Präqualifikation findet nicht anonym statt. Der kombinierte Investoren- und Projektwettbewerb wird jedoch anonym (mit Kennwörtern) durchgeführt. Bei der Wahl des Kennworts (keine Nummern) ist das Gebot der Anonymität zu beachten. Alle Teilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Willentliche oder selbstverschuldete Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.
Sprache	Die Verfahrenssprache und die Sprache für die spätere Geschäftsabwicklung ist Deutsch .

Pendenzen/Fragen:
> Ergänzung Hinweis Dispens Erlass UeO

Für die Beurteilung der Projektvorschläge und der Baurechtsofferten hat die Veranstalterin folgendes Preisgericht und Expertengremium vorgesehen:

Preisgericht und
Experten
Anfragen laufen

Sachpreisgericht (stimmberechtigt)	
Thomas Hanke	Gemeindepräsident, Muri bei Bern (<i>Vorsitz</i>)
André Schneider	Geschäftsleiter Gemeindebetriebe Muri GBM, Muri bei Bern
NN	Die Schweizerische Post AG
Sebastian Mävers	Leiter Hochbau + Planung, Muri bei Bern (<i>Ersatz</i>)

Fachpreisgericht (stimmberechtigt)

Fritz Schär	Architekt BSA/SIA, Schär Buri Architekten AG, Bern
Karine Grand	Landschaftsarchitektin HTL BSLA, Grand Paysage, Basel
Pascal Vincent	Architekt EPF ETS SIA FSAI, Aebi & Vincent Architekten, Bern
Ruedi Tanner	Immobilientreuhänder, Wirz Tanner Immobilien AG, Bern
Katrin Pfäffli	Architektin ETH SIA, Architekturbüro K. Pfäffli, Zürich (Ersatz)

Expertengremium (nicht stimmberechtigt)

Matthias Haldi	Bauinspektor, Muri bei Bern
Thomas Marti	Leiter Umwelt + Verkehr, Muri bei Bern
Felix Bohn	dipl. Architekt ETH, zertifizierter Gerontologe INAG
Andreas Waber	Planungs- und Verkehrskommission PVK, Muri bei Bern
Werner Abplanalp	Bauökonom MAS AEC, Abplanalp Affolter Partner, Bern
Erich Kohli	Matteleist Gümligen, Muri bei Bern
NN	Vertreter STOWE Turbenweg 2, Muri bei Bern
Manuel Hutter	Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung)
Hansruedi Jegerlehner	Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung)

Expertengremium
Anfragen laufen

Die beigezogenen Expertinnen und Experten haben beratende Funktion. Das Preisgericht behält sich vor, weitere Expertinnen und Experten als die oben genannten beizuziehen.

Pendenzen/Fragen:

Weitere Vorschläge für Preisgericht (im Falle von Absagen):

- > Bernhard Aebi Architekt HTL SIA FSAI, Aebi & Vincent Architekten, Bern (Arch. / Städtebau)
- > Y. Hausammann, Arch. ETH BSA SIA, Hausammann Architekten AG, Bern (Arch. / Städtebau)

Weitere Vorschläge für Expertengremium (im Falle von Absagen):

- > Gino Fiorentin, Architekt HTL/MAS ETH MTEC/BWI, Wüest Partner AG (Nutzung / Markt)

Das **Sounding Board** setzt sich aus Vertretern und Vertreterinnen der Parteien, der Vereine und weiteren interessierten Kreisen zusammen. Als Resonanzgremium begleitet es den Projektwettbewerb für Planer und Investoren und stellt sicher, dass **Anregungen, Ideen und Bedenken rechtzeitig ins Verfahren einfließen** können. In beratender Funktion kann es zuhänden des Preisgerichts Ratschläge und Empfehlungen formulieren.

Partizipation

Im Verlauf des Wettbewerbsverfahrens sind **drei Veranstaltungen** mit dem Sounding Board vorgesehen: während der Erarbeitung des Wettbewerbsprogrammes, während der Vorprüfung der eingereichten Vorschläge und vor der öffentlichen Bekanntgabe des Wettbewerbsresultates.

Sounding Board (nicht stimmberechtigt)

NN	FDP.Die Liberalen
NN	Sozialdemokratische Partei
NN	Schweizerische Volkspartei
NN	forum
NN	GRÜNE
NN	Evangelische Volkspartei
NN	Tannacker-Sonnenfeld-Leist
Beat Wegmüller	Präsident Ausschuss für Kinder- und Jugendfragen, Muri bei Bern
Martin Häusermann	Präsident Sozialkommission
NN	Gewerbeverein

Sounding Board
Anfragen laufen

6.2 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind alle **Bearbeitungsteams** mit Sitz oder Niederlassung in der Schweiz, die die geforderten Fachkompetenzen und die nötigen Kapazitäten aufweisen (→ Ziff. 7.4 Zulassungs- und Eignungskriterien; Stichtag Teilnahmebedingungen **Mittwoch, 25. April 2018**).

Teambildung

In den **Bearbeitungsteams** müssen mindestens folgende Fachbereiche vertreten sein:

- **Bauträger / Baurechtsnehmer** (Federführung)
- **Architektur / Städtebau**
- **Landschaftsarchitektur**

Bewerbungen einzelner Fachrichtungen oder unvollständiger Teams werden nicht berücksichtigt. Mehrfachbeteiligungen zwingender Teammitglieder sind ausgeschlossen.

Planungsbüros, welche im Zusammenhang mit dem Vorhaben «Entwicklung Füllerichstrasse» bereits Planungsleistungen erbracht haben, gelten nicht als vorbefasst und sind teilnahmeberechtigt. Die jeweiligen Planungsresultate werden sämtlichen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

In Rahmen der Präqualifikation werden max. 8 Bietergemeinschaften zur Teilnahme am Projektwettbewerb für Planer und Investoren gemäss den festgelegten Zulassungs- und Eignungskriterien ausgewählt.

Weitere
Teambildung

Für die Bearbeitung der Aufgabe ist der **Beizug weiterer Fachrichtungen** (bspw. Sozialplanung, Verkehrsplanung etc.) möglich, aber nicht erforderlich. Mehrfachbeteiligungen der fakultativ beigezogenen Fachleute sind zulässig. Ansprüche gegenüber der Veranstalterin können keine geltend gemacht werden.

6.3 Verfahrensbegleitung

Wettbewerbs-
sekretariat

Die Veranstalterin wird im Projektmanagement des gesamten Verfahrens durch die Firma Kontur Projektmanagement AG, Bern unterstützt (nachfolgend Sekretariat). Das Sekretariat ist zuständig für sämtliche Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren. Kontaktaufnahmen sind nur statthaft bei:

- Bezug der Unterlagen
- Fragen zum Herunterladen und Öffnen der Unterlagen
- Fragenbeantwortung

Adresse des Sekretariats:

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
T 031 356 26 66

6.4 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Für das Verfahren steht dem Preisgericht eine **Gesamtpreisumme** von **CHF 170'000.-** (exkl. MwSt.) für Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung.

Gesamtbetrag

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Die teilnehmenden Bietergemeinschaften werden, soweit sie ein zur Beurteilung zugelassenes Dossier (Projektvorschlag und Baurechtsofferte) eingeben, mit je **CHF 8'000.- fest entschädigt** (exkl. MwSt.).

Fixentschädigung

Die Restsumme steht für **Preise und allfällige Ankäufe** zur Verfügung. Es ist vorgesehen, **zwei bis vier Preise** zu vergeben. Die Gesamtsumme für allfällige **Ankäufe** beträgt max. 40% der nach Abzug der festen Entschädigung übrigbleibenden Summe. In Übereinstimmung mit Art. 22.3 der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) kann das Preisgericht ein angekauftes Projekt zur Weiterbearbeitung empfehlen. Voraussetzung ist, dass es auf den ersten Rang gesetzt wird und die Empfehlung einstimmig erfolgt.

Preise und Ankäufe

Die Auszahlung der festen Entschädigung, der Preise und Ankäufe erfolgt an das federführende Teammitglied (Bauträger/ Baurechtsnehmer).

Auszahlung

6.5 Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt, die Parzellen Nr. 2429 und 2430 im Baurecht abzugeben und die Realisierung des geplanten Bauvorhabens dem durch das Preisgericht empfohlenen Bauträger/ Baurechtsnehmer zu übertragen. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der entscheidungskompetenten politischen Behörden zur Baurechtsvergabe sowie die privatrechtliche Einigung über den Baurechtsvertrag.

Weiterbearbeitung

Die Ansprüche der Planer aus Wettbewerben gemäss Art. 27 der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) werden auf den Bauträger/ Baurechtsnehmer übertragen. Erhält er den Zuschlag für den Erwerb des Baurechts, verpflichtet sich der Bauträger/ Baurechtsnehmer, die Planer seiner Bietergemeinschaft (Architekt und Landschaftsarchitekt) mit den Planerleistungen zu beauftragen. Es wird erwartet, dass das ausgewählte Team zur Gewährleistung der angestrebten Qualität bis und mit Realisierungsphase beibehalten wird.

6.6 Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Das Urheberrecht verbleibt bei den Teilnehmenden. Veranstalterin und Teilnehmende besitzen, das gegenseitige Einverständnis vorausgesetzt, das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge. Die geplante Publikation der Projektvorschläge zum Abschluss des Wettbewerbs durch die Veranstalterin erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft, ein spezielles Einverständnis hierfür wird – aufgrund des damit verbundenen administrativen Aufwandes – nicht eingeholt bzw. seitens der Teilnehmenden mit der Abgabe gegeben.

Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen und das Modell der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Projekte gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

Eigentumsverhältnisse

6.7 Vertraulichkeit

Vertraulichkeit

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden.

Die Information der Öffentlichkeit über das vorliegende Verfahren ist alleinige Sache der Veranstalterin.

6.8 Weitere Bestimmungen

Weitere Bestimmungen

Mit der Einreichung einer Bewerbung (Präqualifikation) bzw. der Projektabgabe (Projektvorschläge und Baurechtsofferte) anerkennen auch die Bewerbenden, respektive die Teilnehmenden ausdrücklich die darin festgehaltenen Bestimmungen und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Gemäss SIA-Ordnung 142/2009 ist es Gebot der Bewerbenden, bei nicht zulässigen Verbindungen zur Veranstalterin oder eines Mitglieds des Preisgerichts auf eine Teilnahme zu verzichten. (siehe: www.sia.ch/d/praxis/wettbewerb/information.cfm: *Befangenheit und Ausstandsgründe.pdf*). Die diesbezügliche schriftliche Unbefangenheitserklärung im Anmeldeformular gilt als zwingende Voraussetzung für die Teilnahmeberechtigung.

Die Teilnehmenden weisen die nötigen Belege zur Bestätigung der Bezahlung von Steuern und Sozialabgaben aus. Ebenso erklären die Teilnehmenden verbindlich, dass weder Betreibungen noch gerichtliche Verfahren gegen sie im Gange sind, welche mit der vorgesehenen Aufgabe unvereinbar sind.

Der Bauträger/ Baurechtnehmer weist nach, dass er über die personellen und finanziellen Ressourcen (Bonität) und über ein ausgewiesenes Qualitätsmanagement verfügt.

Für Streitfälle, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Bern, anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

6.9 Termine und Fristen

Termine und Fristen

Präqualifikation:

Publikation Tec21/ www.muri-guemligen.ch	Freitag, 16. März 2018
Möglichkeit zum Bezug der Unterlagen	ab Freitag, 16. März 2018
Eingabe der Bewerbungen	bis Mittwoch, 25. April 2018
Zustellung Präqualifikationsentscheid	bis Freitag, 25. Mai 2018

Projektwettbewerb für Planer und Investoren (provisorisch):

Versand Wettbewerbsunterlagen	Montag, 28. Mai 2018
Startveranstaltung und Bezug Modell	Mittwoch, 30. Mai 2018
Fragenstellung	bis Mittwoch, 6. Juni 2018
Fragenbeantwortung	bis Freitag, 15. Juni 2018
Abgabe der Wettbewerbsbeiträge	bis Freitag, 31. August 2018
Abgabe der Modelle	bis Freitag, 14. September 2018
Jurierung durch das Preisgericht	Mitte September 2018
Vertragsverhandlungen	Oktober/ November 2018

Weiterer Terminplan:

Die Eingabe eines Baugesuchs gemäss den Rahmenbedingungen des Wettbewerbs setzt einerseits einen **Beschluss des Grossen Gemeinderates zur Vergabe des Baurechts** und andererseits die **Genehmigung der angestrebten Änderung der ZPP «Turbenweg»** voraus. Zurzeit ist der folgender vorgesehen:

Medienmitteilung «Ergebnis»/ Aktenversand GGR	Januar 2019
GGR-Beschluss Baurechtsvergabe	Dienstag 19. Februar 2019
GGR-Beschluss ZPP «Turbenweg»	Dienstag 19. Februar 2019
Öffentliche Ausstellung	2. Hälfte April 2019
Volksabstimmung ZPP «Turbenweg»	Sonntag 19. Mai 2019
Rechtskraft ZPP «Turbenweg»	Juli 2019
Erarbeitung Bauprojekt und Baugesuch	bis September 2019
Ausführungsvorbereitung	bis März 2020
Baubeginn	ab Frühling 2020
Inbetriebnahme	Sommer 2021

7 Präqualifikation

7.1 Publikation und Bezug der Unterlagen

Publikation

Die Ausschreibung wird am **Freitag, 16. März 2018** in der Printausgabe und der Internetplattform von **Tec21 – Schweizer Bauzeitung** publiziert. Ebenfalls ab **Freitag, 16. März 2018** stehen folgende Unterlagen und Beilagen unter www.muri-guemligen.ch/fuellerichstrasse zum Download zur Verfügung:

	Dokument	Format
1	<u>Ausschreibung</u> • Ausschreibung Präqualifikation	PDF
2	<u>Formulare</u> • Bewerbungsformulare (E1 bis E3)	Word
3	<u>Eckwerte Verträge</u> • Eckwerte Baurechtsvertrag (E4) • Eckwerte Mietverträge Post und Gemeindebetriebe GBM (E5)	PDF PDF
4	<u>Beilagen</u> • Orthofoto • Perimeterplan	PDF PDF

7.2 Fragenbeantwortung und Begehung

Keine
Fragenbeantwortung

Direkte Kontakte zwischen den Bewerbenden und der Veranstalterin, dem Preisgericht oder dem Sekretariat sind nicht vorgesehen. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt und im Rahmen der Präqualifikation findet **keine Fragenbeantwortung** statt.

Keine Begehung

Die Veranstalterin verzichtet auf eine **Begehung** des Areals im Rahmen der Präqualifikation.

7.3 Einreichen der Bewerbungsunterlagen

Eingabe
Bewerbung

Die Bewerbung ist in Papierform rechtsgültig unterzeichnet in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis «**Bitte nicht öffnen**» und dem **Vermerk «Entwicklung Füllerichstrasse – Turbenweg»** bis **Mittwoch, 25. April 2018** (Datum Poststempel; A-Post) beim Sekretariat (Kontur Projektmanagement AG, Museumstrasse 10, Postfach 255, 3000 Bern 6) einzureichen.

Das Bewerbungsdossier umfasst die folgenden Unterlagen:

Bewerbungsdossier

	Dokument	Bemerkung	Format	Anzahl
1	<u>Teamzusammensetzung/ Selbstdeklaration</u>	Vorlage (Formular E1) ausfüllen, ausdrucken und rechtsgültig unterzeichnen	Papier + PDF	1-fach
2	<u>Bonitätsnachweis</u>	Vorlage (Formular E2) ausfüllen, ausdrucken, rechtsgültig unterzeichnen und mit den erforderlichen Beilagen ergänzen	Papier + PDF	1-fach
3	<u>Referenzen</u>	Vorlage (Formular E3) je Referenz ausfüllen und ausdrucken; je Referenz darf zusätzlich eine A3-Seite quer in eigener Darstellung (Pläne, Bilder und Erläuterungstext) einseitig bedruckt und ungeheftet als weitergehende Erläuterung beigelegt werden	Papier + PDF	2-fach

	Dokument	Bemerkung	Format	Anzahl
4	Skizze Nutzungsprofil und -idee	Kurzbeschrieb Auftragsanalyse und Grobskizze für ein mögliches Nutzungsprofil (max. 2 A4-Seiten)	Papier + PDF	1-fach
5	Eckwerte Verträge	Vorlagen (Eckwerte Baurechtsvertrag E4 und Eckwerte Mietverträge Post und GBM E5) ausdrucken und rechtsgültig unterzeichnen	Papier + PDF	1-fach
6	Datenträger	Sämtliche Unterlagen sind zusätzlich als PDF auf einem geeigneten Datenträger abzugeben	USB-Stick / CD ROM	

7.4 Eignungskriterien

Voraussetzungen für die **Zulassung zur Präqualifikation** ist die Erfüllung nachfolgender zwingender Eignungskriterien sind:

Eignungskriterien

Zulassungskriterien	
Fristen	<ul style="list-style-type: none"> • Fristgerechte Einreichung der Unterlagen
Vollständigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
Sprache	<ul style="list-style-type: none"> • Lesbarkeit, Abfassung der Dokumente in Deutsch
Bonitätsnachweis	<ul style="list-style-type: none"> • Handelsregisterauszug des Bauträgers/ Baurechtnehmers • Bericht/Bestätigung einer Bank/Revisionsstelle oder Ähnliches, dass die Finanzierung des Bauprojektes realistisch ist¹
Verträge	<ul style="list-style-type: none"> • Eckwerte des vorgesehenen Baurechts- und der Mietverträge GBM und Post werden ohne Ausnahmen akzeptiert
Zusammenarbeit	<ul style="list-style-type: none"> • Bestätigung der Zusammenarbeit über die gesamte Projektdauer
Selbstdeklaration	<ul style="list-style-type: none"> • Unterzeichnung Selbstdeklaration • Einhaltung der gesetzten Rahmenbedingungen

Die Prüfung der zwingenden Eignungskriterien, welche spätestens zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist am **Mittwoch, 25. April 2018** erfüllt sein müssen, erfolgt aufgrund der eingereichten Unterlagen und der unterzeichneten Selbstdeklaration. Die Bewerbenden ermächtigen die Veranstalterin, die Angaben in den Unterlagen für die Bewerbung im Bedarfsfall bei den angegebenen Referenzpersonen zu überprüfen. Die Nichteinhaltung dieser Kriterien führt zum Ausschluss vom Verfahren.

¹ Die Veranstalterin kann neue und besonders innovative Bauträger/ Baurechtsnehmer unterstützen, indem anstelle der geforderten Bonitätsnachweise und Referenzen eine plausible Skizze eines Finanzierungsplans abgegeben werden kann.

Die Präqualifikation erfolgt durch das Preisgericht gemäss den nachfolgenden gewichteten **Eignungskriterien**:

Eignungskriterien

Kriterien	Gewichtung
Zusammensetzung, Organisation und Kapazitäten <ul style="list-style-type: none"> Teamstruktur und Organigramm über die Phasen Entwicklung, Planung, Ausführung und Betrieb 	10 %
Skizze Nutzungsprofil und -Idee <ul style="list-style-type: none"> Nutzungsidee und -mix Segmentierung u.a. 	40 %
Bauträger / Baurechtnehmer <ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Unternehmenskennzahlen (Umsatz, Bilanz etc.) Finanzielle Leistungsfähigkeit 2 Referenzprojekte: <ul style="list-style-type: none"> Architektonische / Städtebauliche Qualität Vergleichbarkeit der Referenzen zur Aufgabenstellung hinsichtlich Komplexität/ Umfang / Nutzung 	20 %
Architektur / Städtebau <ul style="list-style-type: none"> 2 Referenzprojekte: <ul style="list-style-type: none"> Architektonische / Städtebauliche Qualität Vergleichbarkeit der Referenzen zur Aufgabenstellung hinsichtlich Komplexität/ Umfang / Nutzung 	20 %
Landschaftsarchitektur <ul style="list-style-type: none"> Referenzprojekte: <ul style="list-style-type: none"> Freiraumplanerische Qualität Vergleichbarkeit der Referenzen zur Aufgabenstellung hinsichtlich Komplexität, Nutzung und Gestaltung des Freiraums 	10 %

7.5 Beurteilung

Beurteilung

Die Bewerbungen werden anhand der Eignungskriterien durch das Preisgericht beurteilt. Jedes Kriterium wird mit Hilfe einer Notenskala bewertet. Die Summe der gewichteten Noten ergibt die Wertung. Es wird die nachfolgende Notenskala verwendet:

- Note 0: keine Angaben, ohne Aussagekraft
- Note 1: die Anforderungen nicht erfüllt
- Note 2: ungenügend, die Anforderungen nur teilweise erfüllt
- Note 3: gut, die Anforderungen erfüllt
- Note 4: sehr gut, die Anforderungen teilweise übertroffen
- Note 5: ausgezeichnet, innovativ, weit über den Anforderungen

Selektioniert sind maximal **8 bestrangierten Bietergemeinschaften**, sofern sie mindestens **65% der Gesamtwertung** erreichen.

7.6 Präqualifikationsentscheid

Eröffnung

Der Entscheid über die Auswahl der zum Projektwettbewerb für Planer und Investoren zugelassenen Bietergemeinschaften wird sämtlichen Bewerbenden bis spätestens **Freitag, 25. Mai 2018** schriftlich mitgeteilt.

8 Projektwettbewerb für Planer und Investoren

8.1 Versand der Wettbewerbsunterlagen

Das Wettbewerbsprogramm wird am **Freitag, 25. Mai 2018** per E-Mail an die teilnehmenden Bietergemeinschaften versandt. Sämtliche Unterlagen können ab diesem Zeitpunkt **per downloadlink** heruntergeladen werden (→ Ziff. 9.1 Wettbewerbsunterlagen). Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen.

Versand Unterlagen

Die **Modellgrundlage** wird im Rahmen der Auftaktveranstaltung am **Mittwoch, 30. Mai 2018** den Teilnehmenden abgegeben.

Modellgrundlage

8.2 Auftaktveranstaltung und Begehung

Am **Mittwoch, 30. Mai 2018 findet von 09.00 bis 11.00 Uhr eine Auftaktveranstaltung** zur Wettbewerbsaufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin statt (*Ortsangabe folgt*). Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung wird eine geführte **Begehung des Projektperimeters** durchgeführt.

Auftaktveranstaltung und Begehung

An der Auftaktveranstaltung und Begehung werden nur Verständnis- und Orientierungsfragen zur bestehenden Situation, jedoch keine Fragen zum Wettbewerbsprogramm beantwortet. Es werden keine Einladungen versandt. **Die Teilnahme ist obligatorisch.**

8.3 Fragenbeantwortung

Die Teilnehmenden können unter Wahrung der Anonymität bis am **Mittwoch, 6. Juni 2018** (Datum Poststempel; A-Post), schriftlich Fragen zum Wettbewerbsprogramm, zur Aufgabenstellung und zur einzureichenden Baurechtsofferte mit dem Vermerk **«Entwicklung Füllerichstrasse – Turbenweg»** an das Sekretariat stellen. Jede Frage ist mit dem entsprechenden Programmpunkt zu versehen.

Fragenbeantwortung

Die Fragenbeantwortung erfolgt durch das Preisgericht. Sämtliche Fragen und Antworten werden allen Teilnehmenden bis spätestens **Freitag, 15. Juni 2018** per E-Mail zugestellt. Die Fragenbeantwortung gilt als verbindliche Ergänzung zum Programm.

8.4 Abgabe der Projekte und Angebote

Die **Projektvorschläge und Baurechtsofferten** sind mit dem Kennwort und dem **Vermerk «Entwicklung Füllerichstrasse – Turbenweg»** zu versehen und unter **Wahrung der Anonymität** bis am **Freitag, 31. August 2018** (Datum Poststempel; A-Post) beim Sekretariat einzureichen (siehe auch SIA-Wegleitung «Postversand von Beiträgen von Wettbewerben und Studienaufträgen», Ausgabe 2015).

Abgabe
Projektossier

Die Abgabe der **Modelle**, verpackt in der Originalkiste, erfolgt ebenfalls **anonym**. Das Modell ist mit dem Kennwort und dem **Vermerk «Entwicklung Füllerichstrasse-Turbenweg»** zu versehen. Die Abgabe hat bis **Freitag, 14. September 2018 um 16.00 Uhr**, zu erfolgen (*Ortsangabe folgt*). Die Entgegennahme (gegen Quittung) erfolgt durch eine am Verfahren unbeteiligte Person.

Abgabe Modell

Die Teilnehmenden haben ein vollständiges und anonymisiertes Projektdossier (→ Ziff. 9.2 **Einzureichende Unterlagen**) einzureichen. Nicht fristgerecht oder unvollständig eingereichte Projektdossiers und Modelle führen zum Ausschluss aus dem Verfahren. Die Veranstalterin übernimmt keine Verantwortung für allfällige Transportschäden. **Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.**

Abgabebedingungen

8.5 Vorprüfung

Die **wertungsfreie Vorprüfung** umfasst die formellen Rahmenbedingungen (fristgerechte Einreichung, Vollständigkeit, Anonymität), Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Wettbewerbsaufgabe, Einhaltung der inhaltlichen Randbedingungen usw.) sowie die Plausibilisierung der **Anlagekostenschätzung**, der **Mietzinskalkulation** und des **Baurechtszinsangebotes** und wird von den beteiligten Expertinnen und Experten sowie der Verfahrensbegleitung durchgeführt. Die detaillierten Prüfkriterien werden mit dem Wettbewerbsprogramm abgegeben.

Die Feststellungen der Vorprüfung werden dem Preisgericht, welches abschliessend darüber befindet, anlässlich der Beurteilung bekannt gegeben.

8.6 Beurteilungs- und Zuschlagskriterien

Die gewählten **Beurteilungskriterien** legen aus einer Gesamtsicht heraus Wirkungen bzw. Qualitäten und Defizite der Projektvorschläge und Baurechtsofferten offen. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Kriterien die Qualität der Projektvorschläge und der Baurechtsofferten beurteilen und eine **Gesamtwertung** unter der Berücksichtigung der kumulativen Zielerreichung vornehmen.

Beurteilungskriterien

Städtebau und Architektur (Aufzählung nicht abschliessend)	
<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche und architektonische Qualität der Überbauung innerhalb des Perimeters und des Vorschlages für den Ideenperimeter • Qualität des Aussen- und Freiraums im Umfeld der neuen Überbauung und Beitrag zur Zentrumsentwicklung Gümligen • Zweckmässigkeit der Erschliessung, der Parkierung und der Ver- und Entsorgung • Plausibilität der vorgeschlagenen Massnahmen zur Umsetzung der energetischen Anforderungen 	40 %
Nutzung (Aufzählung nicht abschliessend)	
<ul style="list-style-type: none"> • Qualität und Innovation des vorgeschlagenen Betriebs- und Nutzungskonzepts, Beitrag zur Umsetzung der strategischen Ziele • Beitrag des Konzepts zur sozialen und generationenübergreifenden Durchmischung und zur Quartiervernetzung und Aufwertung des Aussen- und Strassenraumes • Räumliche und funktionale Qualität der Wohnungen, Umsetzung der spezifischen Bedürfnisse in den verschiedenen Segmenten • Räumliche und betriebliche Qualität der Umsetzung der Raumprogramme Post und GBM 	30 %
Wirtschaftlichkeit (Aufzählung nicht abschliessend)	
<ul style="list-style-type: none"> • Höhe und Nachvollziehbarkeit des Baurechtszinsangebots • Plausibilität und Sicherstellung der kostengünstigen Wohnungen 	30 %

8.7 Ausstellung und Bericht des Preisgerichts

Ausstellung

Nach Abschluss der Jurierung werden alle zur Beurteilung zugelassenen Projektvorschläge unter Nennung aller auf dem Verfasserblatt vermerkten Beteiligten während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben. Der abschliessende Bericht des Preisgerichts wird spätestens zum Zeitpunkt der Ausstellungseröffnung bereitgestellt. Er wird den Teilnehmenden sowie der Fach- und Tagespresse nach Erscheinen zugestellt.

Rückgabe der Projekte

Die nicht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Arbeiten können am letzten Tag der Ausstellung von den Teilnehmenden abgeholt werden, ansonsten wird über die Projektunterlagen verfügt.

9 Unterlagen

9.1 Wettbewerbsunterlagen

Den teilnehmenden Bietergemeinschaften werden für den Projektwettbewerb für Planer und Investoren folgende Arbeitsunterlagen und Beilagen zu Verfügung gestellt (→ Ziff. 8.1 Versand der Wettbewerbsunterlagen). Grau gehalten sind Dokumente, die rein informativen Charakter haben.

	Dokument	Format
1	<u>Wettbewerbsprogramm</u> <ul style="list-style-type: none"> • Programm Projektwettbewerb für Planer und Investoren • Prüfkriterien Vorprüfung 	PDF PDF
2	<u>Grundlagen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Basisdaten (d.h. amtl. Vermessung, Höhenkurven, 3D-Modell) • Orthofoto 2017 • Modellgrundlage Massstab 1:500 (inkl. Kiste) 	DWG TIFF Gips
3	<u>Formulare</u> <ul style="list-style-type: none"> • Verfasserblatt • Formular «Nachweis der Kennwerte» (Flächen-/ Volumen SIA 416) • Formular «Offerte Baurechtszins» 	Word Excel Excel
4	<u>Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und Normen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Baugesetz Kanton Bern (BauG) • Bauverordnung Kanton Bern (BauV) • Baureglement Muri bei Bern • Zonenplan Muri bei Bern • Nutzungsplanungsteilrevision ZPP «Turbenweg» (Stand Vorprüfung) • Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) • Procap Merkblätter • Brandschutznorm, -richtlinien und -erläuterungen VKF 2015 	PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF
5	<u>Beilagen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Eckwerte Baurechtsvertrag • Raumprogramm / Schnittstellenpapier Gemeindebetriebe Muri GBM • Raumprogramm / Schnittstellenpapier Poststelle 3073 Gümligen • Kaufvertrag Post – Muri vom 7. Mai 2015 • Baugrundvoruntersuchung (Dr. Benkert AG, Umweltberatung / Geotechnik) • Zusammenstellung Dienstbarkeiten / öffentlich-rechtliche Beschränkungen • Räumliches Leitbild Gemeinde Muri bei Bern (2016) • Bericht Testplanung Lischenmoos (2017) • Altersleitbild und Konzept der Gemeinde Muri bei Bern (2014) • Zertifikatsstufen LEA-Label (Living Every Age) • Immobilienleitbild und -strategie (2016) • Richtplan Energie (2014) • Machbarkeitsstudie Arealentwicklung Füllerichstrasse – Turbenweg • Masterplan «Westliches Zentrum Gümligen» 	PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF

9.2 Einzureichende Unterlagen

Einzureichende Unterlagen:

Die nachfolgende Zusammenstellung der einzureichenden Unterlagen entspricht dem Wissen zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Programms Präqualifikation. Das Preisgericht behält sich vor, Anpassungen an der nachfolgenden Liste vorzunehmen.

> Lösungsvorschlag

Dokument	Format
Darstellung übergeordnete städtebauliche Leitidee / Bezüge im Mst 1:5'000 über den Perimeter (Projekt- und Ideenteil), mit freier Darstellung der Einbindung in das Orts- und Freiraumgefüge.	PDF + Papier
Situationsplan im Mst 1:500 mit Darstellung des städtebaulichen Konzepts , welches Auskunft über die projektierte Überbauung (Dachaufsicht Projektteil), die mögliche Etappierung (Ideenteil) sowie die Aussenraumgestaltung und die Erschliessung gibt. Der Einbezug der Nahumgebung des Perimeters mit den baurechtlich relevanten Massangaben ist zwingend. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten zu enthalten.	PDF + Papier
Alle zum Verständnis der Überbauung innerhalb des Projektteils notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden im Mst 1:200 . Alle Räume sind mit den Funktionsbezeichnungen und den projektierten Flächen zu beschriften. In den Schnitten / Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain (inkl. Höhenkoten in m ü. M.) und die unmittelbar benachbarten Bauten als Silhouetten einzutragen.	PDF + Papier
Situation Erdgeschoss im Mst 1:200 mit Darstellung der Erdgeschosskonzeption , die Auskunft über die Lage und Anordnung der publikumsorientierten Nutzungen mit Kundenfrequenz und über die Massnahmen zur Aufwertung und Belebung des Aussen- und Freiraums gibt. Im Plan sind unter Berücksichtigung der relevanten Nahumgebung die Zugänge zu den neuen und bestehenden Bauten und Anlagen, die Erschliessung und Parkierung (Motorfahrzeuge und Zweiräder, Warenanlieferung, Ver- und Entsorgung) darzustellen und die zur Beurteilung notwendigen Höhenkoten einzutragen.	PDF + Papier
Beispielhafte Wohnungstypen im Mst 1:100 für die beiden Angebotssegmente «altersgerecht» und «kostengünstig» mit Darstellung der Möbliering , die Auskunft über die Wohnqualität und die differenzierte Nutzweise gibt. In den Plänen sind die Flächen der einzelnen Räume und die vermietbare Gesamtwohnfläche pro Wohnung einzutragen.	PDF + Papier
Max. 3 skizzenhafte Visualisierungen (1 Aussenansicht mit Darstellung Aussen- / Strassenraum; 1 bis 2 konzeptrelevante Innenansichten).	PDF + Papier
Der Erläuterungsbericht ist in Planform einzureichen (auf 2 bis 3 der Pläne). Mit Skizzen, Schemen und/oder Beschreibungen repräsentativer, die Idee illustrierender Elemente (Gesamtkonzept und Etappierung, Erdgeschosskonzeption, Betriebs- und Nutzungskonzept, Angebotssegmente, Aufwertung Aussen- und Strassenraum, Quartiervernetzung, Erschliessung und Parkierung, Energie / Minergie-P-Standard bzw. GEAK Effizienzklasse A/A etc.). Die Illustrationen sind in Darstellung und Massstab frei.	PDF + Papier
Ein Modell 1:500 mit Darstellung der projektierten Bauvolumen und von allfälligen wesentlichen räumlich-gestalterischen Elementen auf der abgegebenen Gipsgrundlage. Das Modell ist in Weiss zu halten und auf durchsichtige Teile ist zu verzichten. Die Volumen innerhalb des Ideenperimeters (Bestandsgebäude und mögliches Neubauvolumen) sind so auszufertigen, dass sie ausgetauscht werden können.	Gips

Nachweis der Flächen und Volumen nach SIA 416 unter Verwendung des Formulars «Nachweis der Kennwerte». Die Berechnungen sind zusammen mit überprüfbareren Grundriss- und Schnittschemata (GF / GV nach SIA 416) auf DIN A3 abzugeben.	PDF + Papier + Excel
Schätzung der Anlagekosten	PDF + Papier
Mietzinskalkulation für die kostengünstigen Wohnungen	PDF + Papier
Anonyme Baurechtsofferte mit verbindlichem Baurechtszinsangebot unter Verwendung des Formulars «Offerte Baurechtszins». Die rechtsgültig unterzeichnete Baurechtsofferte ist dem Verfasserouvert beizulegen.	PDF + Papier
Das ausgefüllte und rechtsgültig unterzeichnete Verfasserblatt ist zusammen mit einem Einzahlungsschein oder der Angabe der Bankverbindung sowie der Mehrwertsteuernummer des federführenden Teammitglieds in einem blickdichten, neutralen, verschlossenen und mit dem Kennwort versehenen Verfasserouvert beizulegen.	Papier
Die rechtsgültig unterzeichnete Baurechtsofferte mit verbindlichem Baurechtszinsangebot ist dem Verfasserouvert beizulegen. Das Angebot bleibt während 12 Monaten nach Ablauf der Abgabefrist verbindlich.	Papier
Verschlossenes und mit dem Kennwort versehenen Verfasserouvert .	Papier
Sämtliche aufgelisteten Pläne und Dokumente sind auch als PDF-Dateien – der Flächen- und Volumennachweis, die Anlagekostenschätzung und die Mietzinskalkulation zusätzlich als Excel-Dateien – auf einem geeigneten und mit dem Kennwort versehenen Datenträger (CD-ROM oder USB-Stick) ausserhalb des Verfasserouverts einzureichen.	PDF + Excel

> Baurechtsofferte

> Verfasserouvert/
Datenträger

Die eingereichten Unterlagen müssen es ermöglichen, das Projekt bezüglich seiner qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Sämtliche Dokumente sind in **Deutsch** abzufassen. Es darf nur ein Projekt abgegeben werden. **Lösungsvarianten** sind nicht zulässig.

Darstellung und
Abgabeform

Alle Pläne, die Kennwerttabelle, die CD und das Verfasserouvert sind mit einem **Kennwort** (keine Zahlen) und dem **Vermerk «Entwicklung Füllerichstrasse – Turbenweg»** zu beschriften. Das Kennwort hat sich jeweils oben links zu befinden. Für die Zulassung zur Beurteilung sind **6 Pläne im Format DIN A0 quer, 2-fach** (min. 1 Satz auf 120 g/m²-Papier ungefaltet) sowie zusätzlich **1 kopierfähiger Plansatz im Format DIN A3 quer** (kein Anspruch auf Lesbarkeit) abzugeben. Sämtliche Erläuterungen und ergänzenden Darstellungen sind auf den Plänen unterzubringen. Alle massstäblichen Pläne / Zeichnungen sind mit einem grafischen Massstab sowie einem Nordpfeil zu versehen. Die Abgabe von weiteren Plänen oder anderen Formaten ist nicht zulässig. Der **«Nachweis der Flächen und Volumen»** ist auf der gelieferten Grundlage im Format **DIN A3 quer, 2-fach** und ungefaltet abzugeben. Die geforderten überprüfbareren Grundriss- und Schnittschemata für die GF/GV-Berechnungen sind ins gleiche PDF-Dokument zu integrieren. Der Abgabe ist ein undurchsichtiges, neutrales und verschlossenes **Verfasserouvert** beizulegen. Darin müssen das **Verfasserblatt** sowie ein **Einzahlungsschein** oder die Angabe der Bankverbindung sowie die Mehrwertsteuernummer des federführenden Teammitglieds enthalten sein. Alle **Pläne und Dokumente sind auch als PDF-Dateien** (Auflösung: 300dpi, keine Ebenen, ungeschützt; Ausnahme: Nachweis der Kenndaten als Excel-Datei) auf einem **Datenträger ausserhalb des Verfasserouverts** einzureichen. Alle Dateien haben im Dateinamen an erster Stelle das Kennwort zu beinhalten. Die Veranstalterin lässt sämtliche Daten durch eine unbeteiligte, neutrale Stelle / Person anonymisieren und stellt die digitalen Unterlagen erst danach für die Vorprüfung zur Verfügung. Die Verantwortung, dass die Daten keine Hinweise auf die Teilnehmenden mehr enthalten, liegt bei der Veranstalterin.

10 Genehmigung

Vom Preisgericht genehmigt:

Muri bei Bern, xx. Januar 2018

Thomas Hanke (Vorsitz)

.....

André Schneider

.....

Sachpreisrichter 3

.....

Sebastian Mävers (Ersatz)

.....

Fritz Schär

.....

Karine Grand

.....

Pascal Vincent

.....

Ruedi Tanner

.....

Katrin Pfäffli (Ersatz)

.....