



Gemeinde Muri bei Bern

Entwicklung Füllerichstrasse – Turbenweg, Gümligen

Visualisierung
des Siegerprojekts:
Blick von der
Moosstrasse
in Richtung
Füllerichstrasse

Auszeichnungen

1. Rang: Der Tee der drei alten Damen

Helvetia AG, Basel / Genossenschaft «Wir sind Stadtgarten»; Architektur/Städtebau:
GWJ Architektur AG, Bern; Landschaftsarchitektur: planikum GmbH, Zürich

2. Rang: SEITE AN SEITE

Previs Vorsorge, Bern; Architektur/Städtebau:
Bauart Architekten und Planer AG, Bern; Landschaftsarchitektur: Weber + Brönnimann AG, Bern

3. Rang: zwei für alle

bonainvest ag, Solothurn; Architektur/Städtebau:
Burckhardt + Partner AG, Bern; Landschaftsarchitektur: Xerox Landschaftsarchitekten GmbH, Bern

4. Rang: vier jahreszeiten

GVB Gebäudeversicherung Bern, Bern; Architektur/Städtebau:
Rykart Architekten AG, Liebefeld; Landschaftsarchitektur: exträ Landschaftsarchitekten AG, Bern

Sachpreisgericht

- Thomas Hanke; Gemeindepräsident, Muri bei Bern (Vorsitz)
- André Schneider; Geschäftsleiter Gemeindebetriebe Muri GBM, Muri bei Bern
- Karl Klaus; Leiter Bau Post Immobilien Management und Services AG, Bern
- Sebastian Mävers; Leiter Hochbau + Planung, Muri bei Bern (Ersatz)

Fachpreisgericht

- 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
- Caroline Fiechter; Architektin ETH, Fiechter & Salzmann Architekten, Zürich (Ersatz)

Sounding Board

Ein Gremium bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern von Parteien, der Vereine und weiteren interessierten Kreisen begleitete den Projektwettbewerb. Das Sounding Board stellte sicher, dass Anregungen, Ideen und Bedenken rechtzeitig ins Programm, in die Beurteilung und die Vertragsverhandlungen einfließen.



Projektwettbewerb für Planer und Investoren

Bericht des Preisgerichts (Kurzfassung), März 2019

Das ist die Ausgangslage

Das Ladenzentrum um den Friedrich-Glauser-Weg hat seit dem Umzug des Coop ins benachbarte Zentrum Moos an Attraktivität eingebüsst. Zudem sind die Liegenschaften an der Füllerichstrasse 55 und 57, dort wo heute Post und TeleCom-Shop beheimatet sind, erneuerungsbedürftig. Die Gemeinde möchte die Gebäude durch einen Neubau mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung ersetzen. Sie hat sich teilweise direkt, teilweise über ihre Tochter Gemeindebetriebe Muri (GBM) frühzeitig das Land gesichert und strebt dort eine hochwertige und dichte Überbauung an, die den politischen Zielsetzungen der Gemeinde Rechnung trägt. In die Planung könnte später auch die Liegenschaft Turbenweg 2 integriert werden (Stockwerkeigentum im Baurecht).

Gesamtleistungswettbewerb – was ist das?

2018 hat die Gemeinde für die Liegenschaften Füllerichstrasse 55 und 57 einen Projektwettbewerb für Planer und Investoren (Gesamtleistungswettbewerb) durchgeführt. Im Unterschied zu einem reinen Architekturwettbewerb wird bei diesem Verfahren nicht nur eine architektonisch-städtebauliche Überbauungslösung gesucht, sondern zugleich ein Investor, der ein Gesamtpaket anbietet. Dieser übernimmt die Planung, Finanzierung, Realisierung und den späteren Betrieb der Neuüberbauung. Für die Ausführung des Bauwerks muss der Anbieter eine verbindliche Baurechts-offerte einreichen. Im Gegenzug darf er auf dem Areal während 80 Jahren eine Überbauung erstellen und betreiben.

Das waren die Anforderungen

Folgende Anforderungen formulierte die Gemeinde zuhanden der acht am Wettbewerb mitmachenden Bietergemeinschaften:

- Die Neubebauung soll die Voraussetzungen für ein moderates und qualitativvolles Wachstum schaffen (Siedlungsentwicklung nach innen).
- Der Nutzungsmix mit Wohnen und Verkauf soll die soziale Durchmischung und die wirtschaftliche Dynamik des Quartiers fördern und den öffentlichen Raum beleben.
- Das Wohnangebot soll verschiedene Segmente ansprechen, insbesondere auch ältere Menschen, Familien sowie Personen mit kleineren Einkommen.
- Für die Poststelle und den TeleCom-Shop der GBM sind attraktive Räumlichkeiten vorzusehen.
- Die Neubebauung soll wegweisende energetische Standards (mindestens Minergie-P oder GEAK-Klasse A/A) erfüllen und eine quartierverträgliche Mobilität gewährleisten.
- Der Lösungsvorschlag soll die Grundlagen für eine ortsbauliche Weiterentwicklung schaffen, die über den Perimeter der Liegenschaften Füllerichstrasse 55/57 hinausgehen.
- Die siegreiche Bietergemeinschaft soll Gewähr bieten, dass die Gemeinde als Eigentümerin des Areals einen kompetenten Partner für die Realisierung und den Betrieb erhält.

Das Siegerprojekt: Der Tee der drei alten Damen

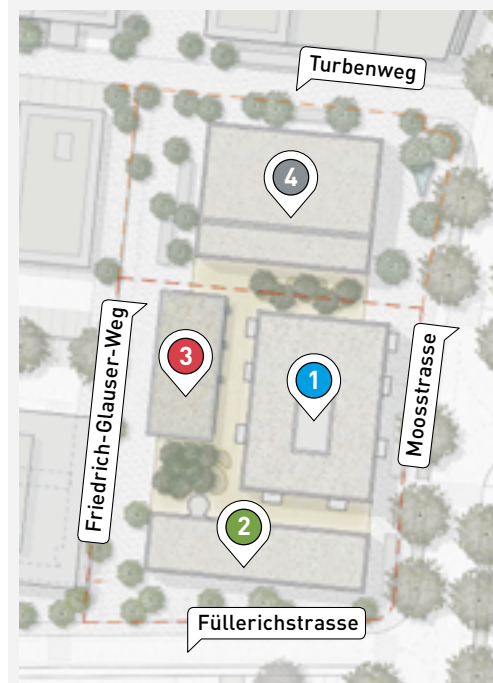
Als Sieger des Verfahrens wurde das Projekt mit dem sinnigen Namen «Der Tee der drei alten Damen» auserkoren, in Anlehnung an einen Roman von Friedrich Glauser, der der angrenzenden Begegnungszone den Namen gab. Hinter dem Projekt stehen als Baurechtsnehmer die Helvetia Lebensversicherungsgesellschaft (Basel) gemeinsam mit der Halter AG und der Genossenschaft «Wir sind Stadtgarten» (Bern). Für die Architektur zeichnet das Berner Büro GWJ Architektur verantwortlich.

Der Lösungsvorschlag sieht drei unterschiedlich hohe Baukörper vor, die durch ihre versetzte Anordnung neue attraktive Aussen- und Zwischenräume schaffen. Der grössere Baukörper entlang der Moosstrasse sieht sowohl kleine als auch grössere Wohnungen vor. Er verfügt über einen gedeckten, grosszügigen Innenhof.

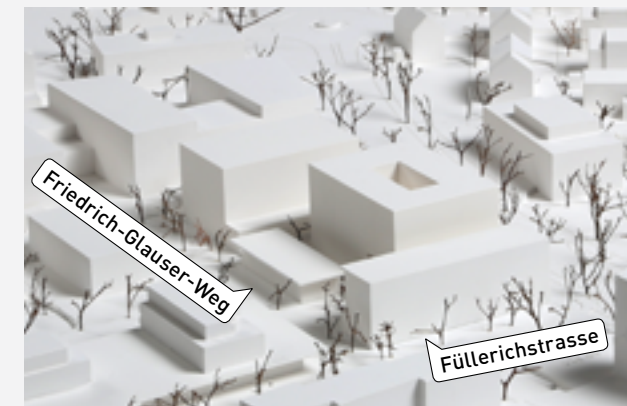
Im südlichen Baukörper entlang der Füllerichstrasse sind Studiowohnungen angedacht, die je nach Situation veränderbaren Raumbedürfnissen angepasst werden können. Die Wohnungen werden über einen klassischen Laubengang erschlossen. Post und den Telekom-Shop im Erdgeschoss erhalten gegen Süden ein Vorplatz.

Am Friedrich-Glauser-Weg, der die Verbindung zum Einkaufszentrum Moos schafft, ist ein einstöckiger Pavillonbau mit öffentlicher Nutzung vorgesehen.

Grafik:
Entwicklung
Füllerichstrasse-
Turbenweg,
Gümligen



- 1 Wohngebäude (6-geschossig) mit Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss
- 2 Wohngebäude (4-geschossig) mit Post und TeleCom-Shop im Erdgeschoss
- 3 Pavillon mit öffentlicher Nutzung
- 4 mögliche spätere Erweiterung des Perimeters (Turbenweg 2)



Die Meinung des Preisgerichts

Dem Preisgericht imponierte am Siegerprojekt die äusserst kluge Setzung der Volumina, was die Gesamtanlage sehr durchlässig erscheinen lasse und die Baukörper, Plätze und Gassen optimal ins Quartiersystem einfüge. Das Projekt sei wirtschaftlich gut austariert und falle durch eine sehr gute Ausnutzung auf, was hohe Mieterträge und im Quervergleich den höchsten Baurechtszins ergebe. Das Projekt zeige eine realistische und qualitätvolle Strategie für die weitere Entwicklung der angrenzenden Nachbarschaft auf. Ausserdem überzeuge es durch die gelungenen, teilweise experimentellen Wohntypologien und Grundrisse.