

Gesamtsanierung und Aufwertung Wohnbauten Zelgstrasse 18-28, Bern



Kurzbericht Planerwahl für Teams im offenen Verfahren

Immobilien Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern

- Gesamtprojektleitung: Petra Müller Wilhelm
 - Bericht: Madeleine Bodmer, Hochbau Stadt Bern
 - Bern, 08.12.2022
-

Gesamtsanierung und Aufwertung, Zelgstrasse 18-28, Bern

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zugang zur Aufgabe	5
1.3	Projektziele	6
1.4	Termine / Meilensteine	7
2	Verfahren	8
2.1	Art des Verfahrens	8
2.2	Teilnahmeberechtigung	8
3	Bewertung	9
3.1	Vorgehen	9
3.2	Vorprüfung	9
3.3	Bewertung	9
3.4	Bewertung der Eingaben	9
4	Würdigung und Empfehlung	23

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die beiden dreigeschossigen Häuserzeilen mit Hochparterre an der Zelgstrasse 18 – 28 befinden sich im Quartier Bethlehem / Blumenfeld und sind Teil von weiteren parallelen Mehrfamilienhäusern zwischen der Waldmann- und Bethlehemstrasse. Die Siedlung wurde 1954 realisiert.

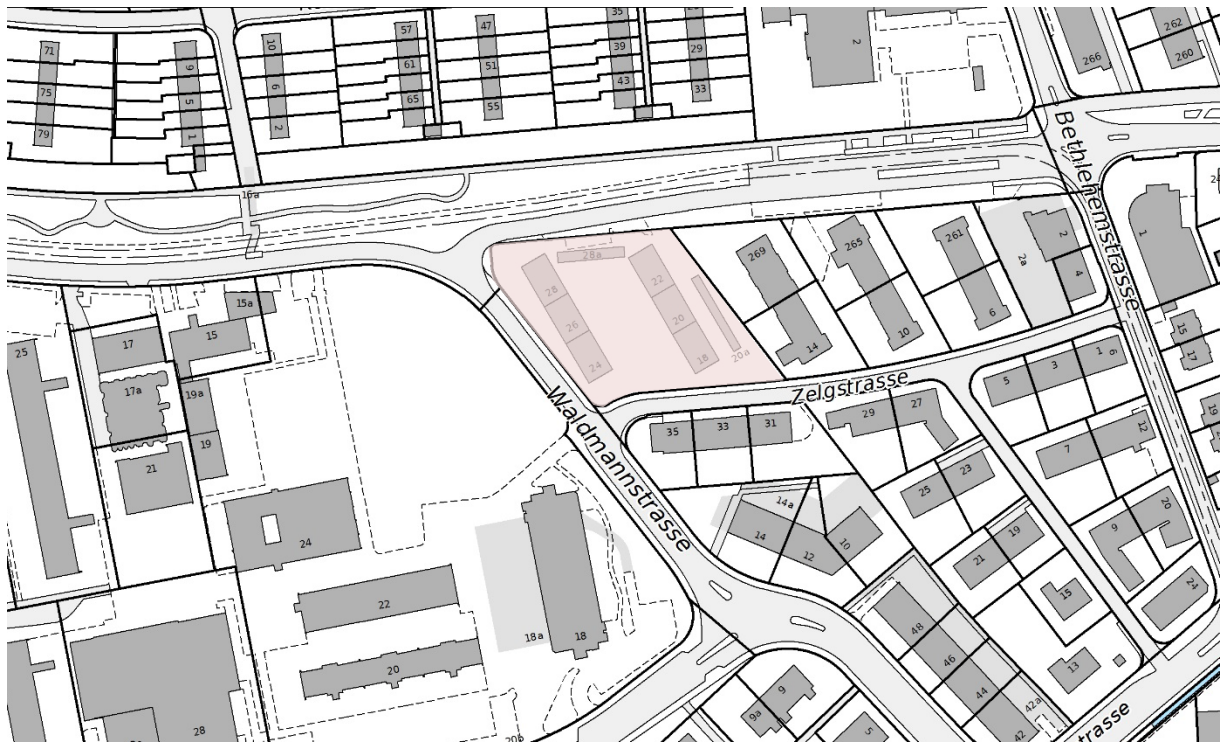
In den fünfziger Jahren herrschte eine grosse Wohnungsnot. Der Reihenhausbau der Kriegszeit erwies sich als zu flächenintensiv, so dass nach Kriegsende ein Wandel von der Reiheneinfamilienhaussiedlung zu der für diese Zeit typischen Bebauungsstruktur mit drei-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach und Orientierung der Stirnfassade zur Strasse entstanden. Unmittelbar angrenzend im Westen entstand zwischen 1958 und 1965 das Tscharnergut, die erste Hochhaus-Grosssiedlung von Bern.

Zwischen den beiden Zeilenbauten der Zelgstrasse 18-28 befindet sich eine gemeinsam benutzbare Rasenfläche und Nebengebäude. Die beiden dreigeschossigen Zeilen beinhalten je sechs Wohnungen pro Geschoss sowie je zwei Wohnungen und Mansarden im Dachgeschoss. Insgesamt ergibt dies 40 Wohnungen + 8 Mansardenzimmer, (14 x 3.5 Zi Wg, 6 x 4.5 Zi Wg, 3 Treppenhäuser pro Zeile). Die Wohnungen ohne Balkone und ohne private Aussenräume werden über einen Hauszugang und ein Treppenhaus erreicht. Die Grundrisse sind flächenoptimiert. Gemeinsame Einrichtungen, die über die Rasenfläche und die Waschküchen hinausgehen, fehlen. Die Architektur der in den Nachkriegsjahren entstandenen Mietwohnungsbauten ist einfach und die Mieten sind günstig.

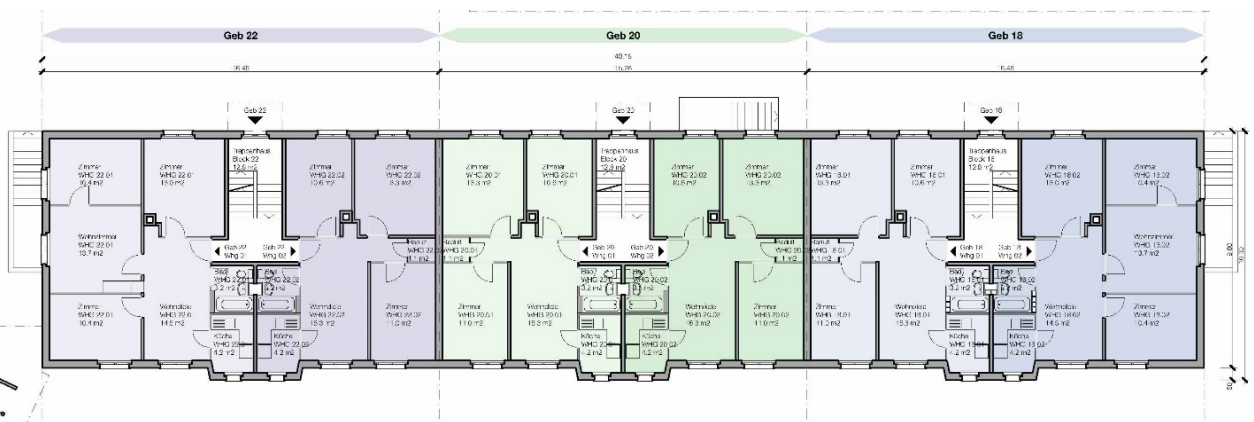
Die Stadt Bern hat das Grundstück 1948 erworben und in den Folgejahren zur Eindämmung der Wohnungsnot die dreistöckigen Gebäude auf der Basis des dafür erlassenen Baulinienplanes erstellen lassen. Dieser hat nach wie vor Gültigkeit. Laut dem Stadtentwicklungskonzept 2016 liegt das Grundstück an einer stadtraumprägenden Strasse und zwischen den Entwicklungs-Chantiers Nr. 6a Bümpliz-Nord West und Nr. 6b Bümpliz-Nord Ost. Die Gebäude sind nicht im Bauinventar erfasst.

Die Ausrichtung der Sanierungsmassnahmen soll im Zeichen des preisgünstigen Wohnungsbaus stehen. Der Bestand an «Günstigem Wohnraum mit Vermietungskriterien» ist zu erhalten und entsprechend der Wohnstrategie soll ein Wohnungsangebot für Familien geschaffen werden.





Quartier Bethlehem / Blumenfeld mit Häusern Zelgstrasse 18-28



Regelgrundrisse Gebäude Zelgstrasse 18-22 (dito für 24-28)

1.2 Zugang zur Aufgabe

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens mussten die Teams zu folgenden Themen konzeptionelle Lösungsansätze aufzeigen:

Grundrissoptimierung

Im Rahmen der Sanierung müssen die Küchen und sanitären Anlagen komplett erneuert und gemäss den heutigen Bedürfnissen vergrössert werden. Es musste aufgezeigt werden, wie die Grundrisse angepasst werden könnten.

Balkone / private Aussenräume

Es war zu prüfen, ob und falls ja, wie auf sinnvolle Weise private Aussenräume angeboten werden können. Dabei war zu beachten, dass die beiden Häuserzeilen unterschiedliche Lagequalitäten (Orientierung Strasse und Hof) aufweisen und deshalb für die beiden Zeilen unterschiedliche Lösungen für die privaten Aussenräume vorgeschlagen werden konnten.

Hindernisfreiheit

Es war aufzuzeigen, wie die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser so weit wie möglich und sinnvoll hindernisfrei erschlossen werden können. Allenfalls konnte sich der hindernisfreie Zugang auf einen Teil der Wohnungen beschränken.

Wirtschaftliche, ästhetische, ökologische, bautechnische, baurechtliche und funktionale Aspekte waren zu berücksichtigen.

1.3 Auftrag Gesamtsanierung

Neben den unter 1.2 genannten Punkten und im Zugang zur Aufgabe aufzuzeigenden Themen umfasst die Gesamtsanierung ausserdem die Themen Haustechnik, Aussenraum und Dachausbau.

1.4 Projektziele

Mit der Gesamtsanierung und Aufwertung der Mehrfamilienhäuser möchte die Stadt Bern folgende Ziele erreichen:

- Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz, inkl. der Nebenbauten
- Kostengünstige, pragmatische Behebung struktureller und bautechnischer Defizite
- Optimierung der Grundrisse inkl. Dachgeschoss
- Ökologische Aufwertung und Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Immobilienmanagement
- Komplettsanierung und Neuorganisation der Küchen und sanitären Anlagen
- Schaffen von privaten Aussenräumen und Aufwertung der gemeinsam nutzbaren Aufenthaltsbereiche
- Möglichst weitgehende, mit verhältnismässigem Aufwand umgesetzte Hindernisfreiheit.
- Optimales Kosten-/Nutzen-Verhältnis. Günstige Erstellungskosten und effiziente Flächenausnutzung ermöglichen eine Neuvermietung zu moderaten Mietzinsen.

1.5 Termine / Meilensteine

- | | |
|---|-----------------|
| • Projektstart | 1. Quartal 2023 |
| • Vorprojekt mit Kostenschätzung $\pm 15\%$ | 3. Quartal 2023 |
| • Bauprojekt mit Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ | 1. Quartal 2024 |
| • Baugesuch | 2. Quartal 2024 |
| • Genehmigung Baukredit | 2. Quartal 2024 |
| • Baubeginn | 2. Quartal 2025 |
| • Bauende | 3. Quartal 2026 |

2 Verfahren

2.1 Art des Verfahrens

Immobilien Stadt Bern wählte im Rahmen eines offenen Planerwahlverfahrens* (Referenzen, Konzeptvorschlag/Zugang zur Aufgabe und Honorarangebot) auf Antrag des Bewertungsgremiums ein Team mit Fachkompetenz in den Bereichen Architektur (Federführung) und Haustechnik (HLKSE) für die Gesamtsanierung der beiden Mehrfamilienhäuser an der Zelgstrasse 18-28 aus. Nach Abschluss des Verfahrens werden Einzelplanerverträge abgeschlossen. Die Konzeptvorschläge (Zugang zur Aufgabe) des Zuschlagsempfängers aus dem Planerwahlverfahren können als Grundlage für die weitere Bearbeitung ab Phase Vorprojekt dienen. Beiträge aus der vertieften Auseinandersetzung mit Teilaspekten der Aufgabe werden nur bei Beauftragung der Verfassenden verwendet. Es steht der Auftraggeberin jedoch frei, im Rahmen des Variantenstudiums auch andere/weitere Ansätze untersuchen und umsetzen zu lassen. Dabei verbleibt das Urheberrecht an sämtlichen, im Rahmen dieses Planerwahlverfahrens sowie der nachfolgenden Beauftragung erarbeiteten Konzeptvorschlägen bei den jeweiligen Projektverfassenden. Für die Leistungen weiterer benötigter Fachplaner/-innen (z.B. Landschaftsarchitektur, Statik, Bauphysik, Brandschutz etc.) ist die Mandatierung im freihändigen Verfahren vorgesehen.

Das lösungsorientierte Verfahren wurde nach der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 2019, BSG 731.2-1), dem Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBG, BSG 731.2) und der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBV, BSG 731.21) offen ausgeschrieben. *Subsidiär galt die Ordnung für Planerwahlverfahren SIA 144, die Fachverbandsempfehlung für die Beschaffung intellektueller Dienstleistungen, Ausgabe 2022.

Es wurde ein geeignetes Planungsteam gesucht, das in der Lage ist, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz sowie Interesse an der Auseinandersetzung bezüglich des Umgangs mit bestehender Bausubstanz und unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen. Es wurde die Zwei-Couvert-Methode angewendet, die es ermöglicht, die qualitativen Aspekte unabhängig vom Preisangebot zu beurteilen und bewerten. Das Team, welches die Eignungskriterien erfüllte und insgesamt das vorteilhafteste Angebot einreichte, wurde durch das Bewertungsgremium für die Weiterbearbeitung empfohlen. Das Verfahren war nicht anonym.

2.2 Teilnahmeberechtigung

Für das Verfahren bewerben konnten sich Anbietende von Planungsleistungen im Bereich Architektur und HLKSE aus der Schweiz, der EU oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Von der Teilnahme ausgeschlossen waren Fachleute, welche bei der Auftraggeberin oder bei einem Mitglied des Bewertungsgremiums angestellt sind oder zu einem Mitglied des Bewertungsgremiums in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind.

Die mehrfache Beteiligung beigezogener Fachplaner*innen war gestattet.

3 Bewertung

3.1 Vorgehen

Nach der öffentlichen Ausschreibung des Planerwahlverfahrens gingen 20 Bewerbungen fristgerecht und vollständig am 28.10.2022 bei der Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern ein. Zu der Ausschreibung konnten bis am 02.09.2022 Fragen gestellt werden.

3.2 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung wurden die eingereichten Arbeiten auf formale Kriterien und die Vollständigkeit geprüft. Alle 20 Eingaben der zugelassenen Teilnehmenden wurden rechtzeitig bei der Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern eingereicht. Im Wesentlichen waren die verlangten Unterlagen bei sämtlichen Arbeiten vergleich- und beurteilbar.

3.3 Bewertung

Aufgrund der in den Ausschreibungsunterlagen festgehaltenen Eignungskriterien und der Vorprüfung wurden alle 20 Teams zur Bewertung zugelassen. Die Couverts mit den Angebotsblättern blieben während der qualitativen Bewertung verschlossen.

Die Teams der engeren Auswahl, welche die höchste Punktzahl erreicht hatten, wurden im Detail verglichen und besprochen.

Danach wurden die verschlossenen Couverts mit den Angebotsblättern geöffnet.

Die vorgängig erfolgte Benotung wurde mit der Benotung des Honorarangebots komplettiert.

Die drei Zuschlagskriterien wurden gemäss den in den Ausschreibungsunterlagen bestimmten Prozentsätzen gewichtet und die daraus resultierende Gesamtnote für jede Eingabe berechnet.

Die ersten drei Ränge wurden durch das Preisangebot nicht verändert, während es bei den anderen Eingaben Rangverschiebungen ergab.

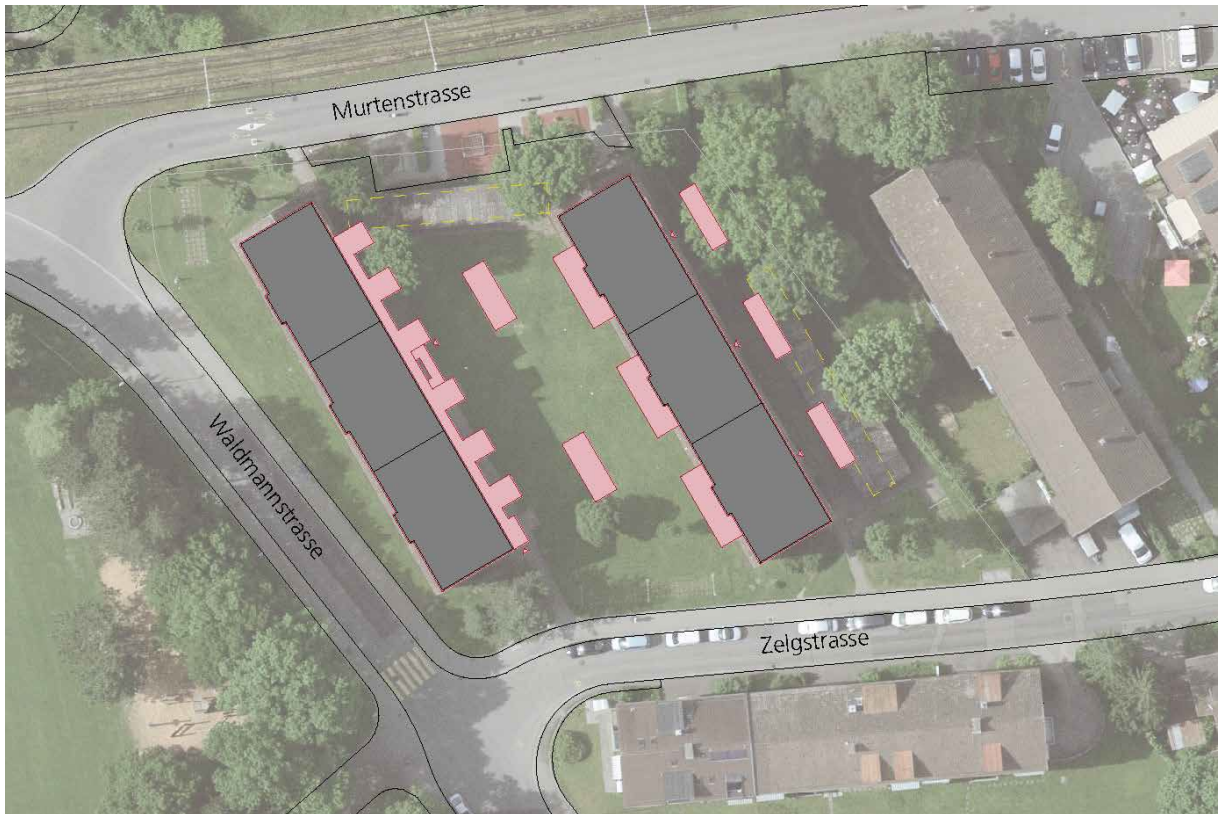
3.4 Bewertung der Eingaben

1. Rang

Team 6

Architektur (A) / Bauleitung (BL): **Bürgi Schärer, Bern**

HLKSE. Anima, Basel



Situation

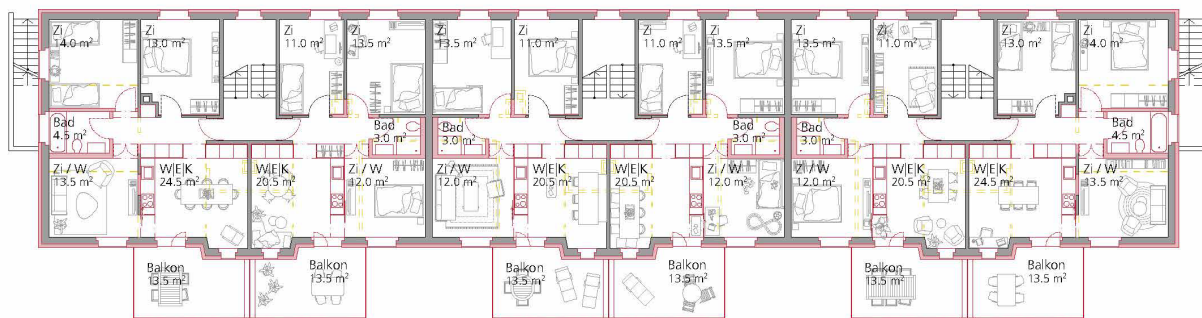
Durch die unterschiedlichen Lagequalitäten und Besonnungen wird mittels Balkonen und Laubengang ein Leben hin zum neu gebildeten Hof möglich. Private Balkone und Laubengänge orientieren sich bewusst zum gemeinschaftlichen Aussenraum. Die bisher anonyme Aussenfläche kann angeeignet und belebt werden.

Die privaten Aussenräume entlang der Laubengänge werden mittels Sichtschutz leicht abgegrenzt, so dass Öffentlichkeitsgrade unterschieden werden können.

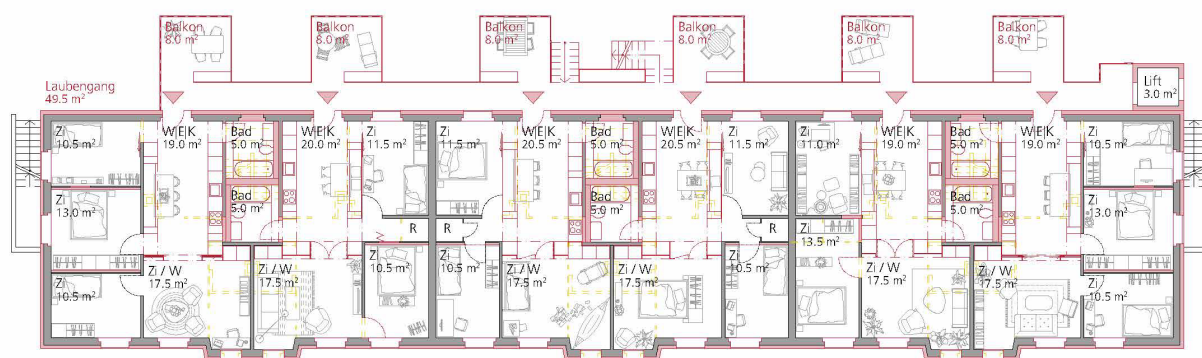
Im Typ «Treppenhaus» erfolgt die Erschliessung über die bestehenden Eingänge, die Wohnungen werden weiterhin als Zweispänner organisiert. Die Zimmerstruktur mit 11-14m² bleibt bestehen. Es wird neben der Erneuerung der Nasszelle einzig ein Raumteiler eingebaut, der die balkonseitigen Zimmer variabel trennt. So können nach Bedarf die Essküche und der Wohnraum separiert werden oder aber die Küche und das Wohnen in einem Raum sein und ein weiteres Individualzimmer geschaffen werden.

Im Gegensatz dazu ist das «Laubenhause» mit einer neuen gemeinschaftsfördernden Erschliessung ausgestattet. Die Treppenkerne können den Wohnungen zugeschlagen werden und werden zu neuen Nasszellen, was die Eingriffstiefe für neue Steigzonen minimal hält. Mit dieser Geste wird ein Durchwohnen möglich. Wiederum werden die bestehenden Zimmerstrukturen von 10.5-17.5m² belassen. Auch beim «Laubenhause» entstehen mittels Einbauten Bereiche, die sowohl als Wohn- als auch als Individualzimmer genutzt werden können.

(Auszug aus Text Verfassende)



Regelgeschoss Typ «Treppenhaus»



Regelgeschoss Typ «Laubengang»

Die unterschiedlichen Standortvoraussetzungen der beiden Zeilen lässt diesen Vorschlag auch unterschiedlich reagieren. Während bei der östlichen Zeile mit vergrößerten Küchen und Bädern und einem Balkonanbau weniger investiert wird, bekommt die westliche einen Laubengang. Dieser gewährleistet einerseits die hindernisfreie Erschliessung aller Wohnungen und hilft die Wohnungsflächen zu vergrößern. Der Hof wird durch die gekoppelten Balkone und den bewohnbaren Laubengang belebt, was als willkommener Mehrwert beurteilt wird. Die Anordnung der Küchen und Nasszellen konzentriert an Stelle des bestehenden Treppenhauses ist effizient. Insgesamt wird dieser Konzeptvorschlag vom Beurteilungsgremium als sehr interessant bewertet.

Zusammengefasst wurden die weiteren Lösungsvorschläge wie folgt bewertet:

Team 1

A: **Alu, Atelier Larcher & Uhlmann, Thalwil**

BL: Engelochpartner, Bern

HLKS: Enerconom, Bern



Der Vorschlag beinhaltet für beide Zeilen einen einfachen Laubengang mit Treppe und Lift. Das ermöglicht den bestehenden Treppenraum für Bäder und Küchen umzubauen und damit den Wohnungsmix zu erhalten und die Wohnungsflächen ein wenig zu vergrössern. Die Küchen-Erker werden zu kleinen Loggias umgebaut. Die interessanten Ideen werden in der vorgeschlagenen Ausformulierung als zu wenig überzeugend beurteilt.

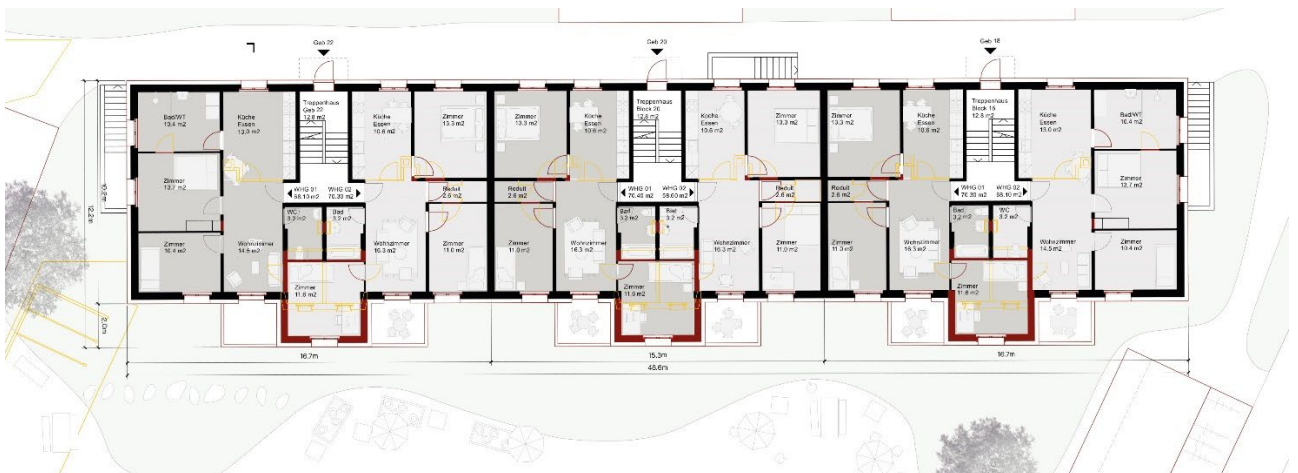
Team 2

A: **Architectum, Bern/Luzern**

BL: Umbra, Bern

HLKS: Matter+Ammann, Bern

E: Fux&Sarbach, Bern



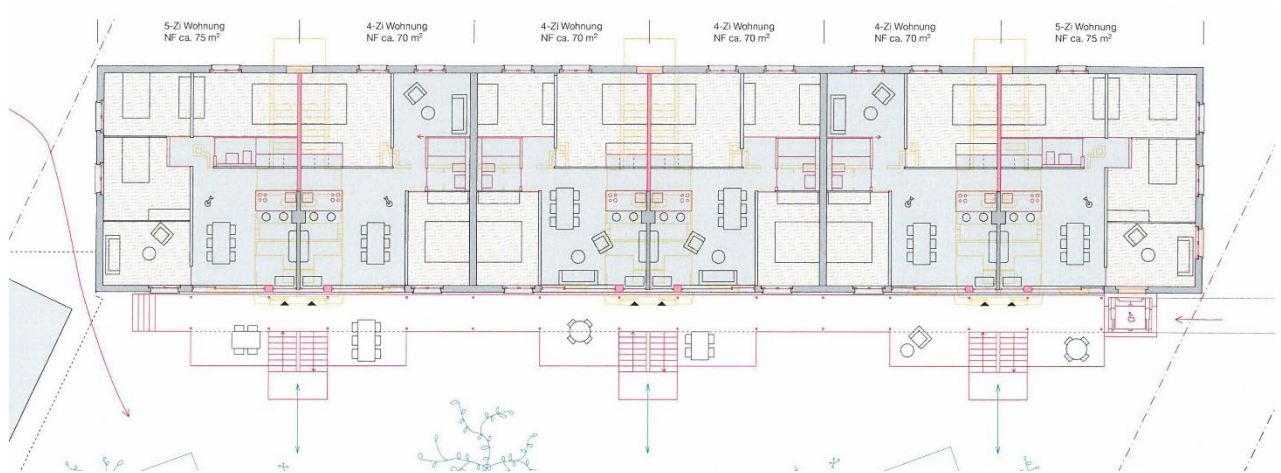
Mit dem Versetzen der Küchen neben die Treppe und der Vergrößerung der Nasszellen an Ort, erfüllt der Vorschlag die Mindestanforderungen. Der Treppenlift hingegen ist nicht praktikabel nutzbar, zudem ist das bestehende Treppenhaus zu schmal dafür. Mit einem Anbau beim heutigen Erker wird ein zusätzliches Zimmer und damit ein verbesserter Wohnungsmix für Familien ermöglicht. Mit dieser Massnahme verliert die Wohnzeile jedoch den identitätsstiftenden Erker.

Team 3

A/BL: **ARGE Nicolet Ulmer, Bern**

HLKS: HLS, Bern

E: Schneider, Münchenbuchsee



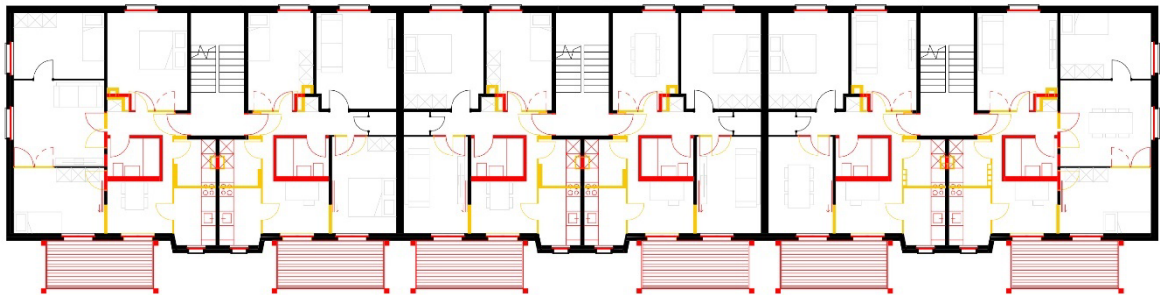
Mit einer vorgelagerten Zone mit je einer Treppe pro bestehendem Treppenhaus und einem Lift werden alle Wohnungen hindernisfrei erschlossen. Zudem wird in der östlichen Zeile, anstelle des Erkers, eine neue offene Fassade vorgeschlagen. Die westliche Zeile bekommt noch einen zusätzlichen Balkon im Westen. Der damit gewonnene Raum nutzt dieser Vorschlag schlecht. Die grössten Wohnungen erhalten die kleinsten Bäder. Generell wird der Vorschlag als sehr aufwändig beurteilt

Team 7

A/BL: **Burkhalter, Ittigen**

HLKS: NBG, Bern

E: Bering, Bern



Die bestehenden Küchen und Bäder werden entfernt und in die Wohnungsgrundrisse zentral eine ausreichend grosse Nasszelle eingebaut. Die Setzung der Nasszelle scheint sehr unglücklich, weil damit in allen Wohnungen grosse Verkehrsflächen generiert werden. Für den hindernisfreien Zugang wird vorgeschlagen, bei der östlichen Zeile das Gartenniveau auf das Erdgeschossniveau anzuheben. Damit wird aber die bestehende Belichtung der Keller verunmöglicht.

Team 8

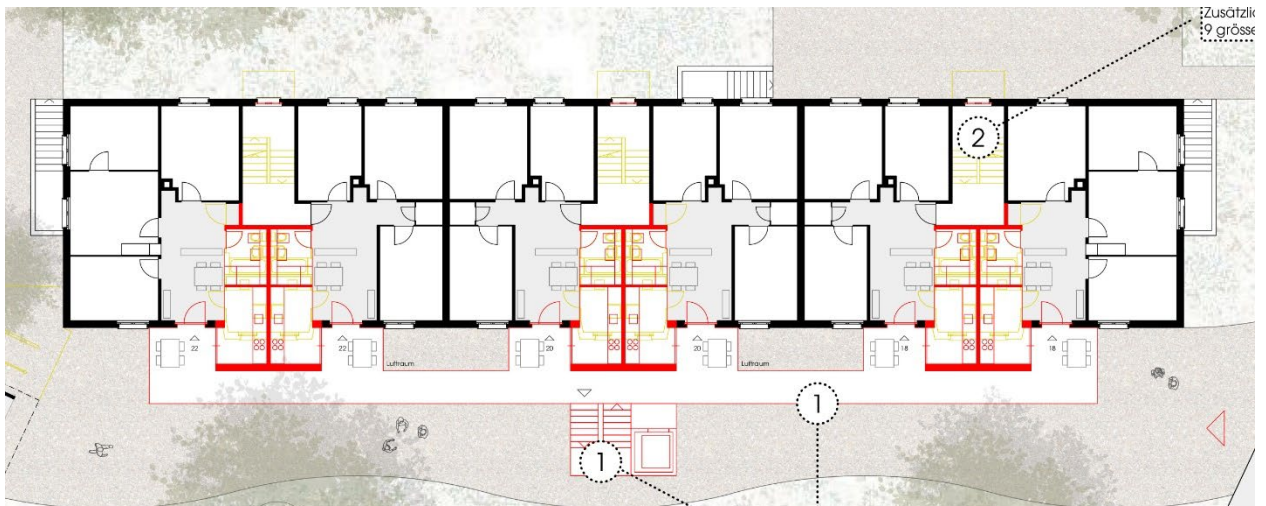
A: **dad, Bern**

BL: Winnewisser, Bern

HLS: Riesen, Bern

U: Strahm, Ittigen

E: Varrin+Müller, Bern



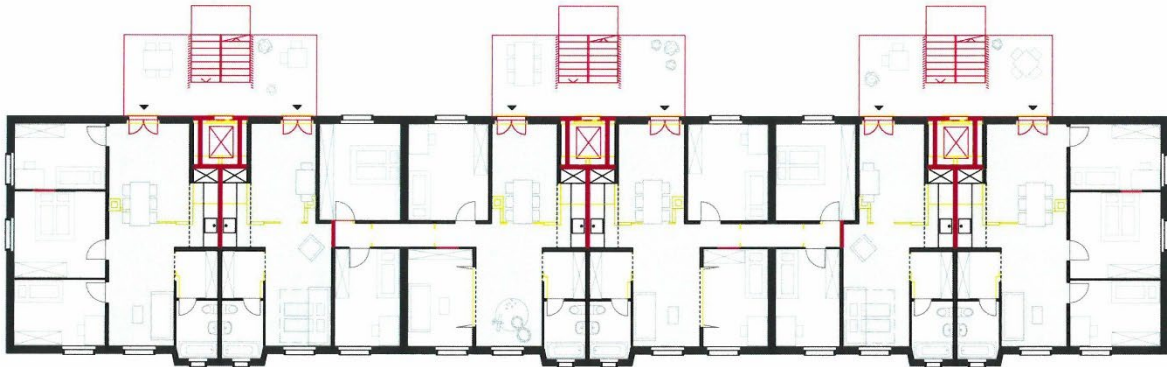
Der Vorschlag lässt die Grundrissdisposition bestehen und baut da an, wo Platz benötigt wird - bei Küche und Bad. Ausser in den Abmessungen entsteht dabei jedoch kein Mehrwert. Gänzlich unbegreiflich ist, dass dieser Anbau zumindest bei der westlichen Zeile kein Fenster gegen Südwesten hat und damit den Gebäudecharakter verändert. Mit einem Laubengang mit privaten Ausseräumen im Westen lässt sich die östliche Zeile komplett hindernisfrei erschliessen.

Team 9

A/BL: **FritschiBeis, Bern**

HLKS: Gilgien, Uhlmann&P., Bern

E: fux& sarbach, Bern



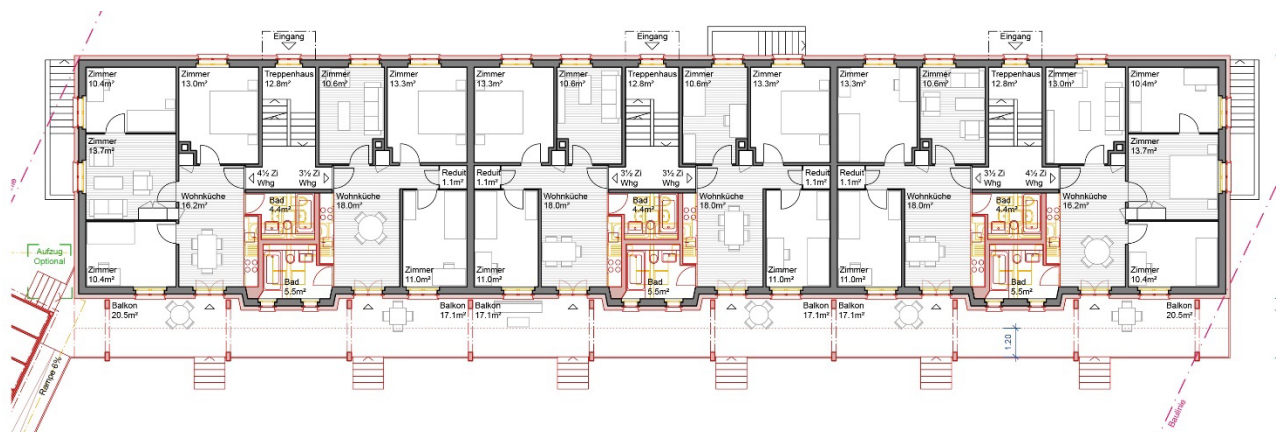
Zwei ganz unterschiedliche Konzepte für die beiden Zeilen zeigt dieser Vorschlag. Während die östliche Zeile nur grössere Küchenfenster erhält und ihr die privaten Aussenräume als Fläche im Hof angeboten werden, wird die westliche Zeile mit einer Treppen-Balkon-Konstruktion und einem ins bestehende Treppenhaus eingebauten Lift komplett hindernisfrei erschlossen. Zusätzlich wird in beiden Zeilen noch eine wenig plausible Wohnungsverbindung durch die Brandmauer vorgeschlagen. Die doch starken Eingriffe zeigen keinen grossen Mehrwert und da beide Zeilen auch zukünftig für GüWR vorgesehen sind, ist die Standard-Differenz zu gross.

Team 10

A: **Holzhausen Zweifel, Bern**

BL: Maurer Bauleitung, Spiegel

HLKSE: Probst + Wieland, Burgdorf



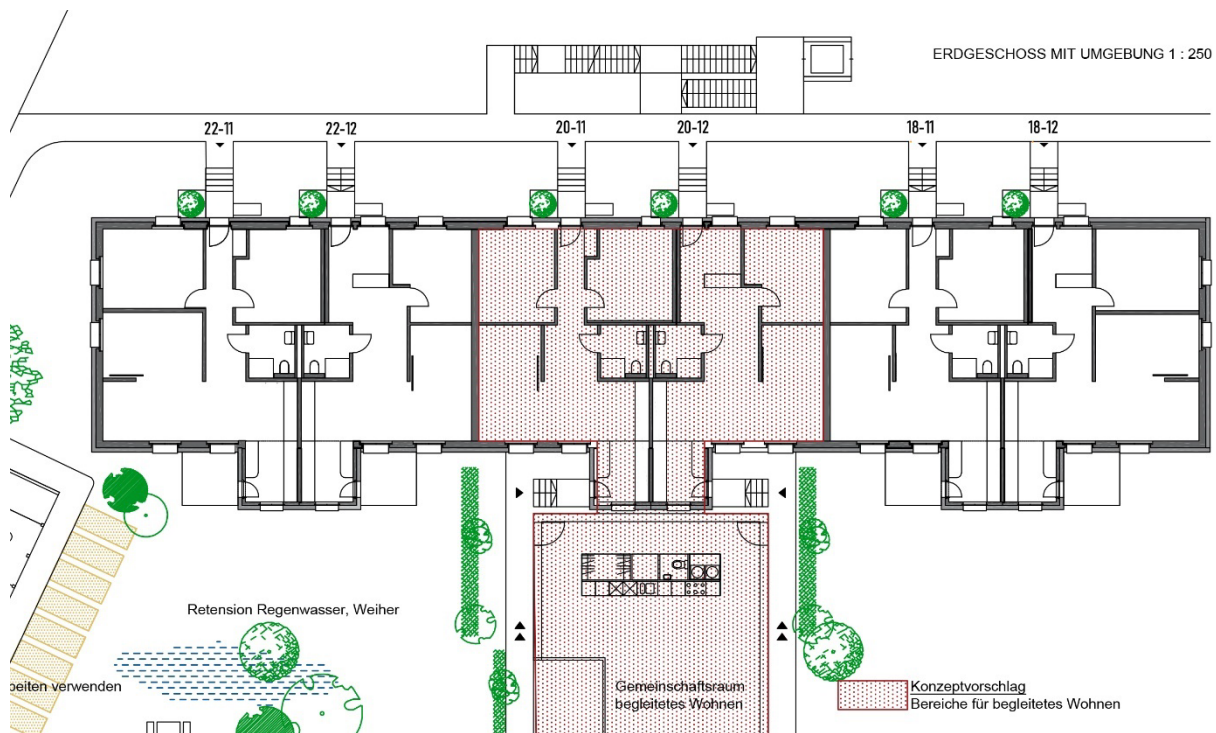
Zentrales Element im Vorschlag ist die westseitige Balkonschicht. Mit diesem vorgestellten Element erhält die Zeile einen grossen Mehrwert. Zudem wird mit einfachen Mitteln die hindernisfreie Erschliessung der Erdgeschosswohnungen der ostseitigen Zeile ermöglicht. Diese Balkonschicht ist im Hof und zu dessen Belebung gut vorstellbar. Bäder und Küchen werden am heutigen Ort so umgestellt, dass ausreichend grosse Nasszellen angeboten werden können. Leider ist die Raumlänge zu knapp, dass Küchen mit genügend Elementen entsprechend der Wohnungsgrösse Platz finden können.

Team 11

A/BL: **Itten+Brechbühl, Bern**

HLKS: Matter+Ammann, Bern

E: Bering, Bern

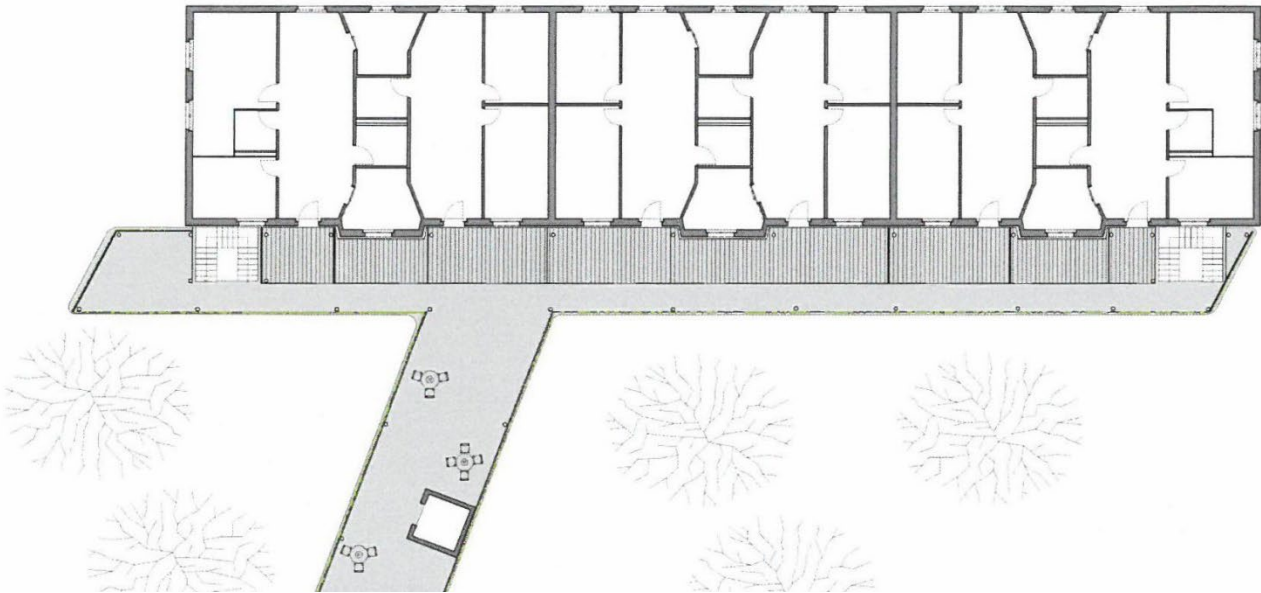


Mit dem Konzept "Wohnungen für begleitetes Wohnen" verfehlt der Vorschlag die Aufgabe günstigen Wohnraum zu schaffen. Die dazu notwendige Hindernisfreiheit und die Hofüberbauung sind demnach unnötige kostenintensive Elemente und der heutige grosszügige Hof wird in zwei Bereiche geteilt. Zudem fehlt der von der Fassade abgesetzten Laubenstruktur die Aufenthaltsqualität.

Team 12

A/BL: **reinhardpartner, Bern**

HLKSE: Enerconom, Bern



Mit einer einzigen grossen Geste - dem Einbau eines Erschliessungs- und Balkongerüsts in den Innenhof - werden alle Wohnungen hindernisfrei erschlossen. Dazu wird auch nur ein einziger Lift benötigt. Der Hof wird damit aber auch völlig verstellt, was die Aufenthaltsqualität mindert. Leider zeigt der Vorschlag die Eingriffstiefe im Innern der Zeilen nicht mit rot (Neubau) und gelb (Abbruch). Die stark veränderten Grundrisse lassen jedoch hohe Erstellungskosten erwarten.

Team 13

A: **ARGE SLIK/Studio DIA, Zürich**

BL: CONFIRM, Bern

HLKSE: Enerconom, Bern



Zwei grössere Eingriffe sollen Optimierungen bringen. Zum einen ist das der Lifteinbau in die Eckwohnungen und zum andern die baulichen Erweiterungen im Bereich der Erker, die jedoch

mit der vorgeschlagenen geschlossenen Westfassade sehr abweisend wirken. Mit dem Lifteinbau können je drei Wohnungen hindernisfrei erreicht werden, das geht aber nur auf Kosten eines Zimmers. Der Anbau ermöglicht grosszügige Entrees und Nasszellen, sogar mit Doppellavabo. Die Küchenbereiche jedoch wirken eng und kaum sinnvoll möblierbar.

Team 14

A: **ARGE STOA/TEKHNE, Bern**

BL: **TEKHNE, Bern**

HLKSE: **Grünig& Partner, Liebefeld**



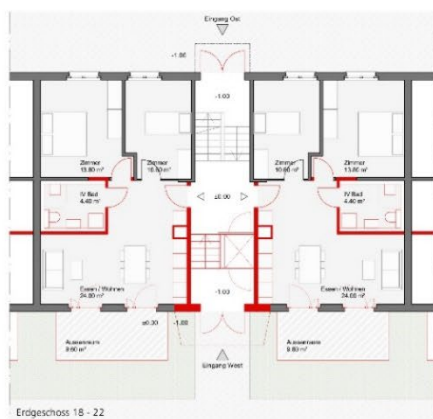
Der Vorschlag verfolgt die Idee, den Hof partiell so anzuheben, dass die Erdgeschosswohnungen generell hindernisfrei erreicht werden könnten. Die an sich schöne Idee bleibt aber den Nachweis schuldig, wie der Aussensitzplatz wirklich erreicht werden kann. Die Grundrisse bauen auf der Variante Midi der Machbarkeitsstudie auf, bei welcher der Wohnungsmix entfällt.

Team 15

A/BL: **Suter, Bern**

HLKSE: **Enerconom, Bern**

L: **w+s, Solothurn**



Die hindernisfreie Erschliessung wird mittels Zugang von Westen auf einen Hublift vorgeschlagen. Ein solcher ist zumindest von der Waldmannstrasse her aufgrund des übergeordneten Siedlungskonzepts undenkbar. Die Aufteilung der Nasszellen im Regelgeschoss auf einen Duschen-

und einen WC-Raum wird begrüsst. Spannend wäre der Nachweis, wie mit diesem Konzept auch die 4.5-Zimmerwohnungen in den Eckhäusern aufgewertet werden könnten.

Team 16

A/BL: **Trachsel Zeltner, Thun/Bern**

HLKS: forum hoch 2, Uetendorf

E: Bering, Thun/Bern

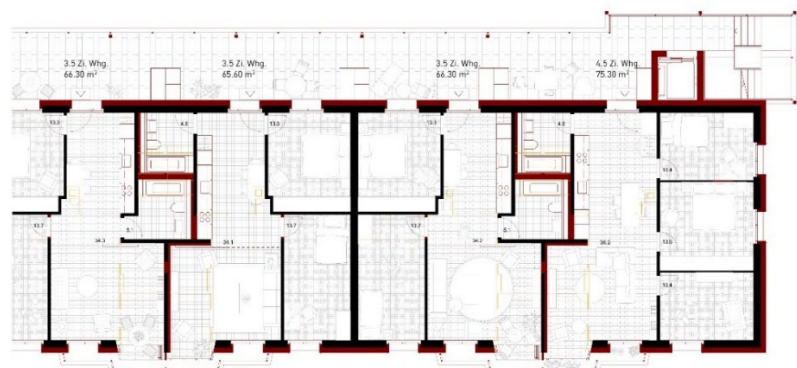
Der Vorschlag vergrössert Küchen und Nasszellen am bestehenden Ort und schafft damit insbesondere für die grösseren Wohnungen keinen Mehrwert. Mit dem Lifteinbau in der 3.5-Zimmerwohnung werden bedingt attraktive Kleinwohnungen angeboten.



Team 17

A/BL: **W2H, Bern**

HLKSE: Anima Engineering, Basel



Breite Laubengänge kombiniert mit den Aussenräumen der Wohnungen decken alle Forderungen der Ausloberin ab. Leider ist das gesetzlich nur bei der westlichen Zeile erlaubt und die Aussen-

räume in der östlichen Zone sind so auch nicht sehr attraktiv. Küchen und Bäder werden folgerichtig an Stelle der Treppen angeordnet. Besonders erwähnenswert ist der attraktive Vorschlag, die Erker zu französischen Fenstern zu öffnen.

Team 18

A: **wb, Bern**

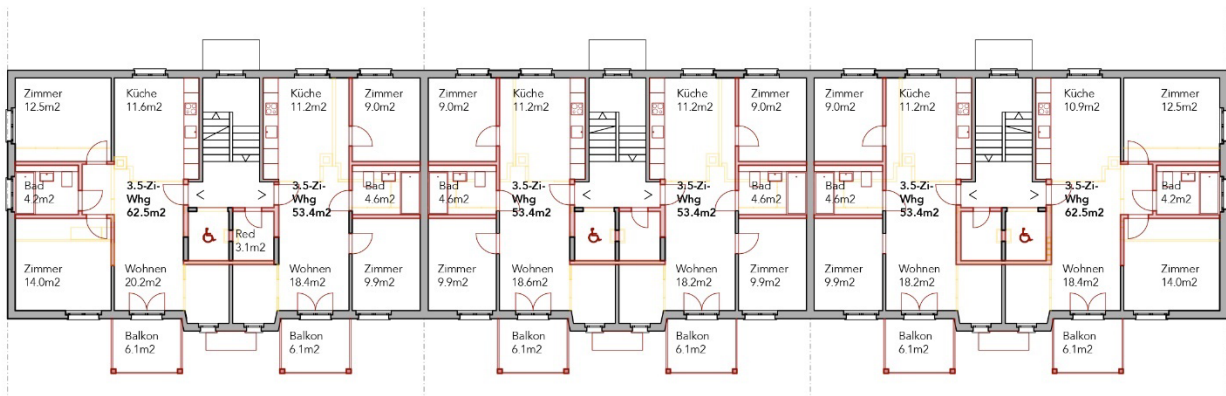
BL: b+p, Bern

HLKSE: Enerconom, Bern

I: WAM, Bern

P: M. Rüfenacht, Bern

Alle Hauseingänge werden mit einem Westzugang erweitert, welcher den durchgehenden Lift an zentraler Stelle ermöglicht. Resultat sind durchwegs hindernisfrei zugängliche Geschosse mit alles gleichartigen Wohnungsgrundrissen. Der Wohnungsmix ist damit zu monoton und die Eingriffe zu aufwendig. Der Zugang seitens Waldmannstrasse ist aufgrund des übergeordneten Siedlungskonzepts undenkbar.



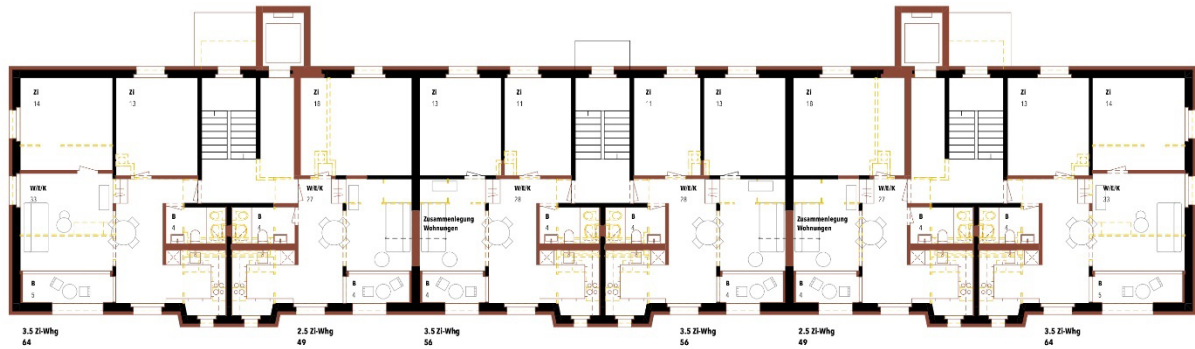
Team 19

A: **ARGE Wiesmann/Quartierwerk, Bern**

BL: Wiesmann, Bern

HLKSE: RMB, Bern

BL akkurat, Thun



Die Küchen und Bäder werden an Ort vergrössert, eine sehr schmale Loggia wird eingebaut und der Lift wird aussen angehängt und neben der Treppe mit den Wohnungseingängen verbunden. Das Resultat sind grosszügige Kleinwohnungen zu Lasten des Anteils Wohnraum für Familien.

Team 20

A/BL: **Zellweger, Thun**

HLKSE: Amstein&Walther, Bern

L: Land.Architektin Regina Steiner, Thun



Der Vorschlag befasst sich stark mit der Aufwertung des Hofraums als gemeinsamem Aussenraum für die beiden Zeilen. Die eigentliche Aufgabenstellung geht dabei jedoch vergessen. Hindernisfreiheit wird nicht thematisiert und für die Grundrissorganisation wird die Variante Midi der Machbarkeitsstudie kopiert.

4 Würdigung und Empfehlung

Das Bewertungsgremium dankt allen Teams für die engagierte Arbeit und die interessanten Beiträge. Die sehr unterschiedlich Konzeptvorschläge erlaubten es dem Bewertungsgremium, den Umgang mit den beiden Wohngebäuden zu vergleichen und breit zu diskutieren.

Die zwanzig Eingaben zeigen eine grosse Fülle von Lösungsmöglichkeiten für die gestellte Aufgabe, anhand welcher das Bewertungsgremium für alle Teilaspekte Vor- und Nachteile eruieren und gegeneinander abwägen konnte. Die wichtigsten Erkenntnisse waren:

- Die beiden Zeilen haben aufgrund ihrer Situation unterschiedliche Rahmenbedingungen und verlangen nach unterschiedlichen Massnahmen zur Verbesserung.
- Die Nasszellen und Küchen sind zu klein und können am bestehenden Ort nicht sinnvoll vergrössert werden.
- Ein Treppenlift ist nicht praktikabel.
- Ein Lifteinbau im Bestand verkleinert die bereits kleinen Wohnungen noch zusätzlich.
- Nur mit einem aussenliegenden Erschliessungssystem kann auch bei Optimierung der Küchen und Nasszellen ein vielfältiger Wohnungsmix für Familien erhalten bleiben.
- Variable Wohnungsgrössen über die Brandmauer hinweg ergeben keinen Mehrwert.
- Ein Zugang von Westen ist zumindest von Seite Waldmannstrasse undenkbar.

Aufgrund der Bewertung der Eingaben und unter Berücksichtigung der Honorarangebote empfiehlt das Bewertungsgremium folgendes Planerteam mit den Planerleistungen gemäss dem Leistungsbeschrieb in den Ausschreibungsunterlagen für die Weiterbearbeitung zu beauftragen:

Architektur / Gesamtleitung / Bauleitung / Baumanagement:

Bürgi Schärer Architekten AG, Bern

HLKSE: Anima Engineering AG, Basel

Bern, 12.12.2022



Petra Müller Wilhelm
Immobilien Stadt Bern
Gesamtprojektleitung



Madeleine Bodmer
Hochbau Stadt Bern
Verfahrensleitung

Stimmberechtigte Gremiumsmitglieder

Kurt Glanzmann, Immobilien Stadt Bern (Vorsitz)

Alicia Germann, Immobilien Stadt Bern

Marc Lergier, Immobilien Stadt Bern

Petra Müller Wilhelm, Immobilien Stadt Bern

Madeleine Bodmer, Hochbau Stadt Bern

Franz Bamert, 3B Architekten AG, Bern

Expertin ohne Stimmrecht

Marietta Weibel, Fachstelle Beschaffungswesen Stadt Bern