



## **Gesamtsanierung und Aufwertung Wohnbauten Zelgstrasse 18-28, Bern**

Ausschreibung Planerwahl im offenen Verfahren  
für Planerteams (Architektur / HLKSE)

---

Immobilien Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern

- Gesamtprojektleitung: Petra Müller Wilhelm
  - Programmverfasserin: Madeleine Bodmer, Hochbau Stadt Bern
  - Bern, 15.08.2022
-

# Inhalt

<b>Inhalt</b>	<b>3</b>
<b>1 Grundlagen zum Projekt</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Grundlagen zum Bestand	7
1.3 Gesamtanierung	10
1.4 Projektziele	11
1.5 Termine / Meilensteine	11
<b>2 Grundlagen zur Ausschreibung</b>	<b>12</b>
2.1 Auftraggeber / Bauherrschaft	12
2.2 Ausschreibende Stelle	12
2.3 Verfahrensleitung	12
2.4 Art des Verfahrens	12
2.5 Bisherige Arbeitsergebnisse	13
2.6 Teilnahmeberechtigung	14
2.7 Leistungsbeschreibung	14
2.8 Aufwandschätzung	15
2.9 Leistungsabrechnung	16
2.10 Ausschreibungstermine	16
2.11 Eingabe Bewerbung (Eingabeort und -frist)	17
2.12 Fragerunde	17
2.13 Bewertungsgremium	18
2.14 Sprache des Angebots und der Auftragsdurchführung	18
2.15 Entschädigung	18
2.16 Projektbezogene Unterlagen	19
2.17 Allgemeine Bestimmungen / Normen	19
2.18 Besondere Bedingungen	19
<b>3 Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>20</b>
3.1 Generelle Teilnahmebedingungen	20
3.2 Nachweise der Anbietenden (von allen Beteiligten)	20
3.3 Einhaltung Lohngleichheit	21
3.4 Eignungsnachweise Architektur / HLKSE	21
3.5 Zuschlagskriterien und Bewertung der einzureichenden Dokumente	22
Objektbezogene Aufgabenstellung; Zugang zur Aufgabe	22
Weitere einzureichende Dokumente	24
Grafische Übersicht der Abgabe:	25

3.6	Zuschlagsentscheid	26
<b>4</b>	<b>Anhang</b>	<b>27</b>
4.1	Eckdaten Liegenschaften	27
4.2	Auszug Bau- und Zonenvorschriften	28
4.3	Pläne Bestand	31
4.4	Fotodokumentation Bestand	34

# 1 Grundlagen zum Projekt

## 1.1 Ausgangslage

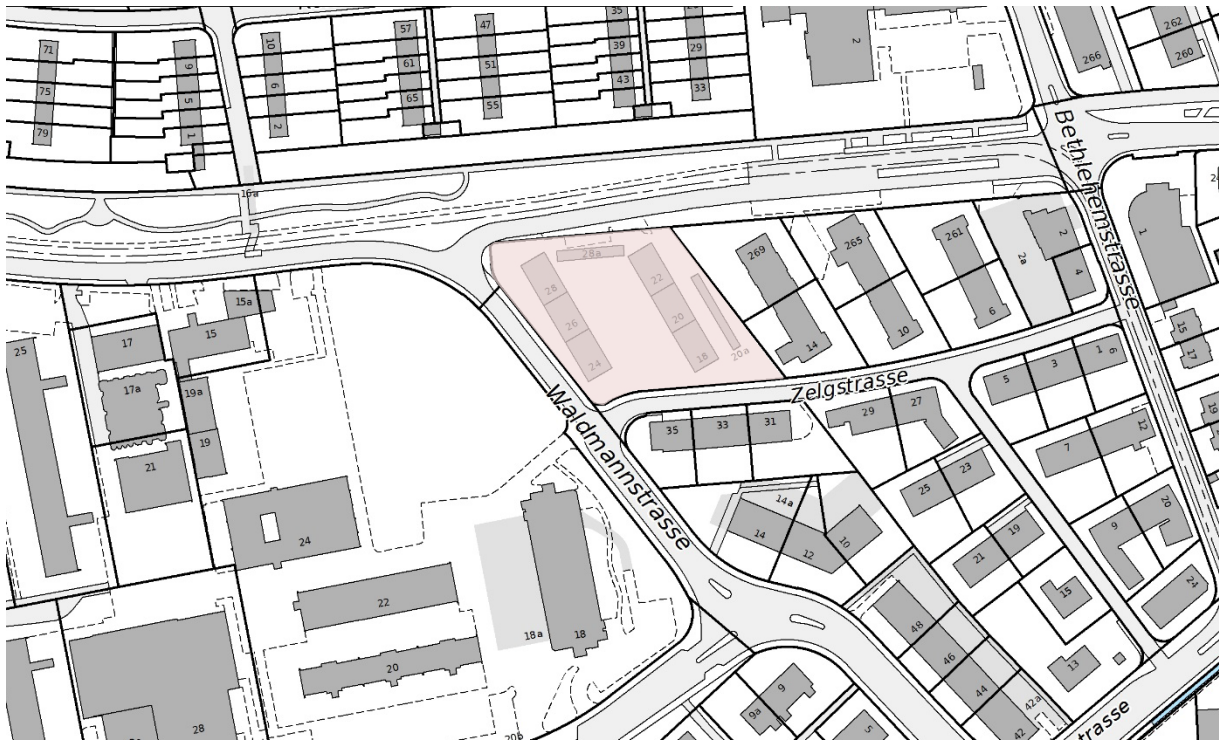
Die beiden dreigeschossigen Häuserzeilen mit Hochparterre an der Zelgstrasse 18 – 28 befinden sich im Quartier Bethlehem / Blumenfeld und sind Teil von weiteren parallelen Mehrfamilienhäusern zwischen der Waldmann- und Bethlehemstrasse. Die Siedlung wurde 1954 realisiert.

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 Reiheneinfamilienhaus-Siedlung zu der für diese Zeit typischen Bebauungsstruktur mit dreigeschossigen 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 der langfristigen Siedlungsentwicklung STEK 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 «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR)-Wohnungen ist zu erhalten und entsprechend der Wohnstrategie soll ein Wohnungsangebot für Familien geschaffen werden.



### Quartier Bethlemin / Blumenfeld mit Häusern Zelgstrasse 18-28

Die beiden Gebäudezeilen bestehen jeweils aus drei Hauseingängen Nr. 18, 20, 22 im Osten und Nr. 24, 26, 28 im Westen. Die westliche Gebäudezeile verläuft entlang der Baulinie, welche drei Seiten der Parzelle definiert.

Die Gebäudestruktur ist bei beiden Zeilen identisch und als Zweispänner konzipiert. Die Grundrisse sind enorm kompakt und weisen trotz kleiner Grundfläche eine verhältnismässig hohe Anzahl an Zimmern auf. Badezimmer und Küche sind äusserst klein gehalten.

Durch die Kompaktheit der Grundrisse ist es nur mit erheblichen Massnahmen möglich, die Wohnungen rollstuhlgängig zu gestalten. Das Hauptproblem liegt bei der Erschliessung der Hochparterrewohnungen.

### Aktuelle Nutzung und baulicher Zustand

Die beiden Gebäudezeilen mit je drei Hauseingängen und belichtetem Kellergeschoss haben drei Voll- und ein Dachgeschoss. Die meisten Bauteile sind stark abgenutzt und weisen einen sehr grossen Instandsetzungsbedarf auf. Die Gasheizung und die ineffizienten elektrischen Anlagen führen zu einem schlechten Ergebnis bei der Betriebsenergie. Regelmässig treten Probleme mit Schimmelpilzbefall auf. Die Wohnungsgrundrisse entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen, sind mit einer Fläche von rund 60 m<sup>2</sup> für Vierzimmerwohnungen sehr klein und ohne Balkone. Die 4.5- und 3.5-Zimmerwohnungen werden im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) angeboten. In den Genuss eines Rabattes kommen gegenwärtig einunddreissig Mietparteien.

## 1.2 Grundlagen zum Bestand

Der heutige Wohnungsspiegel präsentiert sich im Detail wie folgt:

### Zelgstrasse 18-22

12 x 3.5-Zimmerwohnungen in den Regelgeschossen

6 x 4.5-Zimmerwohnungen

2 x 3.5-Zimmerwohnungen im Dachgeschoss

4 Mansardenzimmer im Dachgeschoss

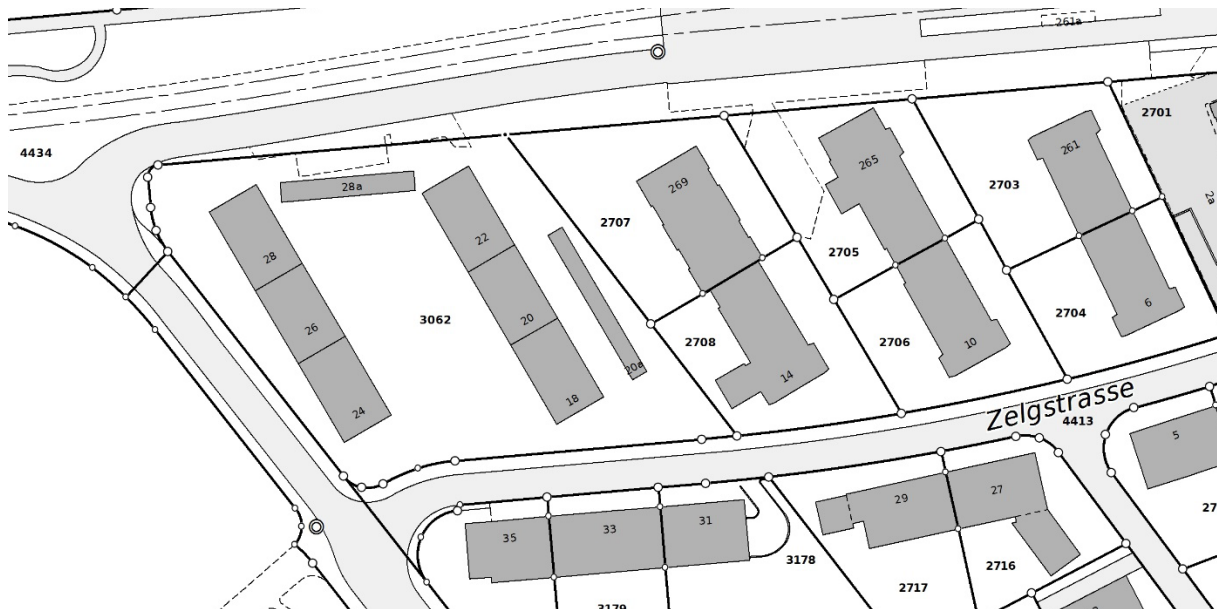
### Zelgstrasse 24-28

12 x 3.5-Zimmerwohnungen in den Regelgeschossen

6 x 4.5-Zimmerwohnungen

2 x 3.5-Zimmerwohnungen im Dachgeschoss

4 Mansardenzimmer im Dachgeschoss



**Situationsplan der Parzelle 3062**

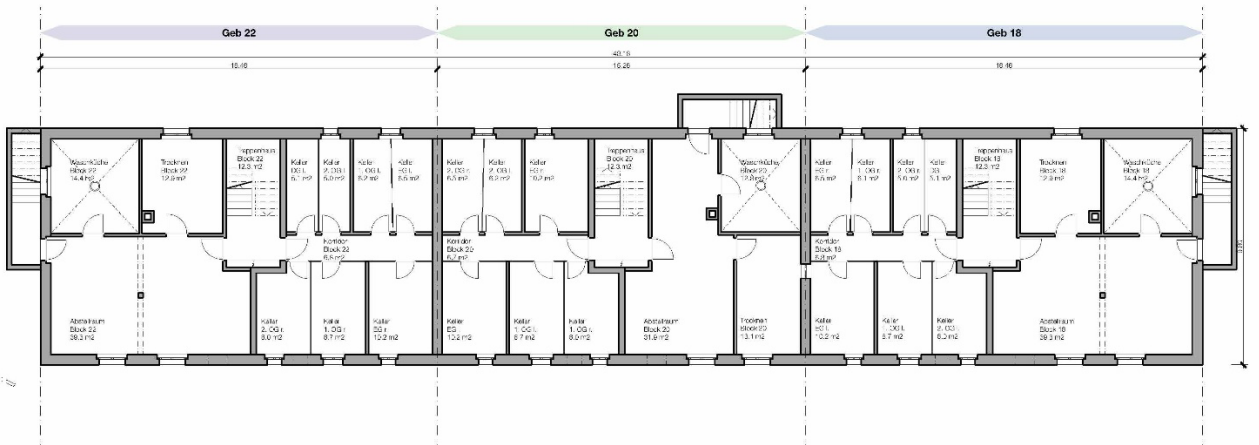


**Ansicht Nord-West (von Waldmannstrasse)**



**Hoffassaden mit Aussenraum und Nebengebäude (von Zelgstrasse)**

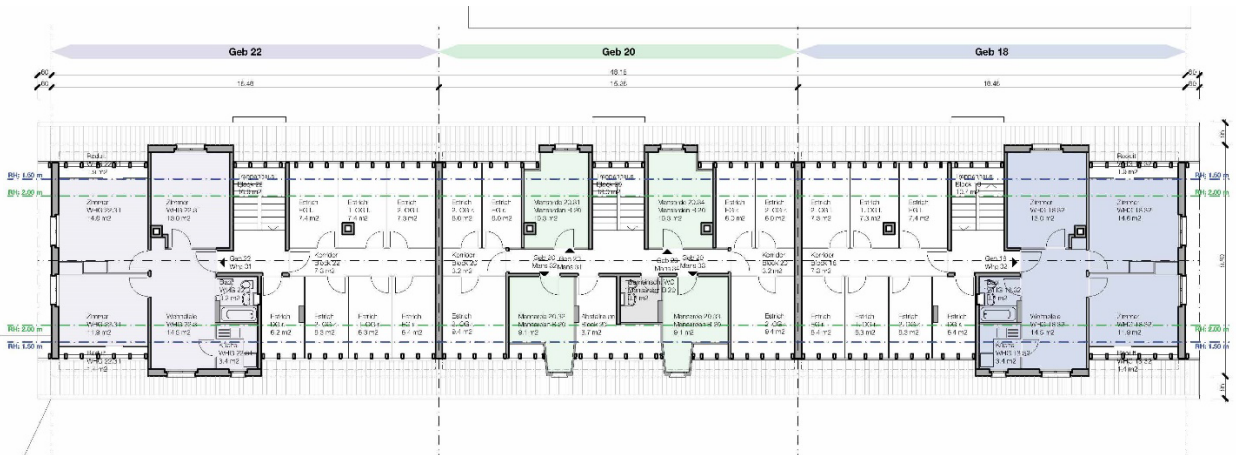




**Grundriss Untergeschoss**



**Grundriss Erdgeschoss (identisch mit 1. – 2. OG)**



**Grundriss Dachgeschoss**

## **1.3 Gesamtsanierung**

Im Rahmen des Projekts Gesamtsanierung und Aufwertung der Wohnbauten Zelgstrasse 18-28 inkl. der beiden Nebenbauten werden nach dem Planerwahlverfahren primär folgende Themen zu bearbeiten sowie in angemessener Weise baulich umzusetzen sein:

### **Grundrissoptimierung**

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

### **Balkone / private Aussenräume**

Es ist zu prüfen, ob und falls ja, wie auf sinnvolle Weise private Aussenräume angeboten werden können. Dabei ist 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 können.

### **Hindernisfreiheit**

Es ist aufzuzeigen, wie die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser so weit wie möglich und sinnvoll und hindernisfrei erschlossen werden können. Auch hier stehen pragmatische und verhältnismässige Massnahmen im Vordergrund. Allenfalls kann sich der hindernisfreie Zugang auf einen Teil der Wohnungen beschränken. Falls die Untergeschosse nicht hindernisfrei erschlossen sind, müssen die hindernisfreien Wohnungen mit eigenen Waschküchen ausgestattet werden.

### **Haustechnik und Bauphysik**

Die Häuser müssen künftig gängige wärme- und schalltechnische Anforderungen erfüllen. Insbesondere sind die zum Zeitpunkt der Realisierung geltenden Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung einzuhalten. Die Haustechnik ist heutigen Standards anzupassen und es ist eine Alternative zur bestehenden Gasheizung vorzuschlagen. Auf eine nachhaltige und ökologische Sanierung wird Wert gelegt, wobei keine Zertifizierungen angestrebt werden.

### **Aussenraum**

Es ist zu prüfen, ob die Qualität des Aussenraums verbessert werden kann. Die Nebenbauten sollen saniert oder erneuert werden, wobei die Nutzung (z.B. Stauraum für «urban gardening» oder Ersatz für Estrich) bei den Wohnungen bleiben soll. Die bestehenden Erschliessungs- und Grünflächen (Beete, Rasenfläche, Gehwege, etc.) sind instand zu setzen oder zu erneuern.

### **Option Dachausbau**

Machbarkeit und Plausibilität des Einbaus von weiteren Dachwohnungen anstelle der Estriche sind während der Phase Vorprojekt zu prüfen. Der Realisierungsentscheid erfolgt basierend auf den Arbeitsergebnissen. Dabei gilt es jedoch Auflagen bezüglich der minimalen Raumhöhe, der

Belichtungsflächen, der Nebenraumflächen und bezüglich der Schallwerte zu beachten. Dieser Aufwand ist im Honorarangebot einzurechnen.

## 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 |

Änderungen seitens Auftraggeberin und Kreditgenehmigung durch die zuständigen Organe bleiben vorbehalten. Für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes wurde durch die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ein Projektierungskredit genehmigt. Der Baukredit muss mit dem ausgearbeiteten Bauprojekt und einem Kostenvoranschlag in den zuständigen Organen beantragt werden.

Die Sanierung und der Umbau können aufgrund der Eingriffstiefe nicht in bewohntem Zustand durchgeführt werden. Während der Projektierung wird eine allfällige Etappierung der Bau-massnahmen vertieft geprüft.

## **2 Grundlagen zur Ausschreibung**

### **2.1 Auftraggeber / Bauherrschaft**

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik  
p.A. Immobilien Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Gesamtprojektleiterin: Petra Müller Wilhelm  
petra.mueller.wilhelm@bern.ch

### **2.2 Ausschreibende Stelle**

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik  
Fachstelle Beschaffungswesen  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

beschaffungswesen@bern.ch

### **2.3 Verfahrensleitung**

Hochbau Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Madeleine Bodmer  
madeleine.bodmer@bern.ch

### **2.4 Art des Verfahrens**

Immobilien Stadt Bern wählt im Rahmen eines offenen Planerwahlverfahrens\* (Referenzen, Konzeptvorschlag/Zugang zur Aufgabe und Honorarangebot) 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. Zur Abgrenzung der Grundleistungen des Architekturbüros gegenüber den separat zu beauftragenden

Fachplanerleistungen gelten die Grundsätze gemäss Beilage 2 des Planervertrags (Beilage **G**). Der Beschaffungsentscheid bezüglich der weiteren Fachplaner\*innen obliegt der Bauherrschaft. Der/die Zuschlagsempfänger\*in aus dem vorliegenden Verfahren verfügt über ein Vorschlags- und Mitwirkungsrecht.

Das lösungsorientierte Verfahren wird 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. Durch die Teilnahme an der Ausschreibung erwerben sich die Anbietenden keinerlei Rechte auf Ausführung oder Vergütung irgendwelcher Art. Der Zuschlag erfolgt aufgrund der Konzeptvorschläge, den Referenzen und Schlüsselpersonen und des eingereichten Honorarangebots.

Es wird 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 wird die Zwei-Couvert-Methode angewendet, die es ermöglicht, die qualitativen Aspekte unabhängig vom Preisangebot zu beurteilen und bewerten. Das Team, welches die Eignungskriterien erfüllt und insgesamt das vorteilhafteste Angebot einreicht, wird durch das Bewertungsgremium gemäss Ziffer 2.13 für die Weiterbearbeitung empfohlen. Das Verfahren ist nicht anonym.

Mit der Einreichung eines Angebotes anerkennen die Teilnehmenden die in der vorliegenden Ausschreibung festgehaltenen Bedingungen und Abläufe des Verfahrens sowie den Entscheid des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen. In Streitfällen können die ordentlichen Gerichte am Sitz der ausschreibenden Stelle (Bern) angerufen werden.

\*Subsidiär gilt die Ordnung für Planerwahlverfahren SIA 144, die Fachverbandsempfehlung für die Beschaffung intellektueller Dienstleistungen, Ausgabe 2022. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

## **2.5 Bisherige Arbeitsergebnisse**

- I.** Bestands- und Zustandsanalyse, Martusciello Baumanagement, Utzigen 22.09.2021
- J.** Machbarkeitsstudie, Plan C GmbH, Architektur, Bern, 28.04.2020
- K.** Asbestuntersuchung Wirz, 14.07.2021

Es wurden noch keine abschliessenden Sondierungen (ausser Kanalisation), Schadstoffuntersuchungen (ausser Asbest) und Statiknachweise für Erdbebensicherheit durchgeführt.

Die wesentlichen Unterlagen werden allen am Verfahren beteiligten Parteien zu Verfügung gestellt. Die Verfasser der Bestands- und Zustandsanalyse und der Machbarkeitsstudie gelten demnach nicht als vorbefasst und werden zum Verfahren zugelassen.

## 2.6 Teilnahmeberechtigung

Für das Verfahren bewerben können 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 sind 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 ist gestattet.

## 2.7 Leistungsbeschreibung

Mit vorliegender Ausschreibung wird ein Planerteam (Architektur, Federführung und HLKSE) gesucht, welches die Gesamtanierung und Aufwertung gemäss den vorliegenden Zielvorgaben bis zur Inbetriebnahme der Gebäude projiziert und realisiert.

Das Architekturbüro übernimmt die Gesamtleitung gemäss SIA 102. Die Beauftragung umfasst basierend auf dem Aufgabenbeschrieb unter Ziff. 1.3 / 1.4 sowie dem Planervertrag inkl. Beilagen alle Grundleistungen gemäss SIA 102 und inklusive:

- Erdbebenertüchtigungsmassnahmen
- Erstellen der Unterlagen für Subventionseingaben aller Art
- Für die Phasen 31-32 wird je eine Kostenermittlung nach BKP oder E-BKP H verlangt.
- Für die Phasen 41-52 wird eine vollständige Kostenbewirtschaftung nach BKP gefordert.

Ausserdem werden folgende einzukalkulierende Zusatzleistungen definiert:

- Variantenstudien (max. 3-4) für die hindernisfreie Erschliessung
- Variantenstudien (max. 3-4) für die Grundrissoptimierung, privater Aussenraum, inkl. gemeinsam genutzte Aussenbereiche und Nebenbauten

Weitere Grundlagen zur Leistungsdefinition:

**G.** Planervertrag (inkl. Beilage Leistungsbeschrieb)

**H.** ISB Handbuch für Planende, 08.12.2021

Der/die Beauftragte rapportiert schriftlich und an der Projektleitungssitzung über Kosten, Termine und Qualität sowie über die Einhaltung der Projektanforderungen. Abweichungen sind frühzeitig und überprüfbar sowie mit Vorschlägen zur Einhaltung der Projektumschreibung zur Entscheidung vorzulegen. Dafür pflegt der/die Beauftragte ein Leistungs-Kosten-Termin-Risikomanagement. Projektleitungsteam-Sitzungen mit Auftraggeberin und Nutzenden erfolgen regelmässig.

Diese Aufwendungen sind im Angebot einzurechnen (siehe Beilage G Leistungsbeschrieb).

## 2.8 Aufwandschätzung

Immobilien Stadt Bern sieht die geplante Eingriffstiefe zwischen den in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten Varianten 1 «Small» und 2 «Medium». (siehe Beilage J\_Machbarkeitsstudie\_PlanC\_200428\_rev)

Die für die Variante 2 «Medium» geschätzten Anlagekosten (+/-25% nach BKP, inkl. MwSt.) liegen bei 11.2 Mio und bilden die Grundlage für das Honorarangebot.

Kosten für beide Gebäude, Zelgstrasse 18-28, inkl. Balkonneubauten, inkl. Gesamtsanierung Volumen Dachraum, ohne Erhöhung des Dachs:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	150 000.00
BKP 2	Gebäude*	Fr.	9 150 000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	250 000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	730 000.00
BKP 8	Reserve	Fr.	920 000.00
<b>Total Anlagekosten Zelgstrasse 18-28</b>		<b>Fr</b>	<b>11 200 000.00</b>

Diese 11.2 Mio sind als Kostenrahmen für die Honorarberechnung zu verstehen.

Die Anbietenden sind in der Methodik der Aufwandkalkulation grundsätzlich frei. Diese hat jedoch auf eine transparente und in jeder Phase zweifelsfrei nachprüfbare Weise zu erfolgen.

Die Anbietenden müssen auf dem Angebotsblatt (Beilage **F**) Angaben zum Stundenaufwand pro Phase machen. Zudem sind die mittleren Stundenansätze phasenweise zu offerieren. Die Nebenkosten werden gemäss Mustervertrag (Beilage **G**) vergütet.

Das Angebot versteht sich für die Phase Vorprojekt pauschal, für die weiteren Phasen als Kostendach.

## 2.9 Leistungsabrechnung

Die Abrechnung der jeweiligen Phasen erfolgt gemäss folgender Modalität:

Phase 31 Vorprojekt	Pauschal gemäss Angebot
Phase 32/33 Bauprojekt/ Bewilligungsverfahren:	Nach Aufwand mit Kostendach gemäss Aufwandschätzung und Stundenansätzen des Angebots.
Phase 41/51/52/53 Ausschreibung/Ausführung:	Nach Aufwand mit Kostendach gemäss Aufwandschätzung und Stundenansätzen des Angebots.

Kostenstand April 2022, 111.7 Punkte, Basis Oktober 2010 = 100%, Espace Mittelland, Hochbau.

Bei Kostenabweichungen gegenüber den kalkulierten Baukosten in den Ausschreibungsunterlagen von bis zu +/-15% werden keine Anpassungen am Honorarkostendach vorgenommen. Das Kostendach ist als Maximalhonorar über alle Teilphasen zu verstehen. Bei begründeten Abweichungen grösser +/-15% wird das Kostendach nach Vorliegen des genehmigten Kostenvoranschlages auf der Basis des Angebots neu definiert. Kalkulationsgrundlage hierfür bildet das eingereichte Angebotsblatt gemäss Beilage F. Honoraranpassungen aufgrund ausserordentlicher Materialteuerung sind ausgeschlossen.

Einzelne Phasen werden vorbehältlich der Erteilung der Baubewilligung und Genehmigung des Baukredits ausgelöst.

## 2.10 Ausschreibungstermine

<b>Arbeitsschritte</b>	<b>Datum</b>
a. Veröffentlichung und Bereitstellung der Unterlagen auf <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a>	17.08.22
b. Fragen zur Aufgabenstellung über Simap	02.09.22
c. Schriftliche Beantwortung der Fragen über Simap	09.09.22
d. Abgabe der einzureichenden Dokumente bis	28.10.22
e. Offertöffnung Fachstelle Beschaffungswesen	01.11.22
f. Entscheid Bewertungsgremium bis ca.	30.11.22
g. Beschaffungskommission der Stadt Bern	16.12.22
h. Verfügung durch Direktion FPI an Anbietende bis ca.	23.12.22
i. Beginn Planungsarbeiten ab ca.	01.02.23



## 2.11 Eingabe Bewerbung (Eingabeort und -frist)

Die Referenzen, der Zugang zur Aufgabe (1. Couvert) und das Angebot (in einem 2. separaten verschlossenen Couvert) müssen mit allen verlangten Unterlagen schriftlich bis am **Freitag, 28.10.2022** (A-Post, Stempel einer offiziellen Poststelle) bei nachfolgender Adresse eingereicht oder gemäss Empfangszeiten abgegeben werden.

Fachstelle Beschaffungswesen

Bundesgasse 33  
3011 Bern

Aufschrift: «Zelgstrasse 18-28 – Gesamtanierung / Planerwahl»

Vermerk: «Bitte nicht öffnen»

Eingereichte Unterlagen nur auf Datenträgern werden nicht berücksichtigt. Eine Eingabe per Fax oder E-Mail ist nicht zulässig. Nicht fristgerecht eingereichte oder unvollständige Angebote werden nicht zur Beurteilung zugelassen und vom Verfahren ausgeschlossen. Die Angebotsöffnung ist nicht öffentlich.

## 2.12 Fragerunde

Fragen zu den Ausschreibungsdokumenten und zur Aufgabenstellung können durch die Büros bis zum 02.09.2022 über Simap gerichtet werden. Die Beantwortung erfolgt über Simap bis voraussichtlich 09.09.2022.

## **2.13 Bewertungsgremium**

### **Stimmberechtigte Gremiumsmitglieder**

Kurt Glanzmann, dipl. Architekt FH, Bereichsleiter Baumanagement, Immobilien Stadt Bern  
(Vorsitz)

Alicia Germann, MAS Real Estate Management, Bereichsleiterin Portfoliomanagement,  
Immobilien Stadt Bern

Marc Lergier, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Bereichsleiter Immobilienmanagement Fonds,  
Immobilien Stadt Bern

Petra Müller Wilhelm, Dipl.-Ing. FH BYAK, Gesamtprojektleiterin, Immobilien Stadt Bern

Madeleine Bodmer, dipl. Architektin ETH SIA, Stv. Bereichsleiterin Vorstudien und  
Wettbewerbe, Hochbau Stadt Bern

Franz Bamert, dipl. Architekt ETH SIA, 3B Architekten AG, Bern

### **Ersatz**

Andreas Germann, dipl. Architekt ETH, Teamleiter Baumanagement, Immobilien Stadt Bern

### **Experten ohne Stimmrecht**

Marietta Weibel, Fachstelle Beschaffungswesen Stadt Bern

Das Bewertungsgremium behält sich vor, weitere Expertinnen und Experten beizuziehen.

## **2.14 Sprache des Angebots und der Auftragsdurchführung**

Das Angebot und die Beilagen sind in deutscher Sprache zu verfassen. Der Auftrag wird in deutscher Sprache durchgeführt.

## **2.15 Entschädigung**

Für die Teilnahme am Verfahren werden keine Entschädigungen ausgerichtet.

## 2.16 Projektbezogene Unterlagen

Für die Angebotserstellung stehen allen Beteiligten folgende Grundlagen zur Verfügung:

### Dokumente und Beilagen

- A. Verfassendennachweis
- B. Vorlage Persönliche Angaben Schlüsselpersonen
- C. Vorlage Selbstdeklaration und Angebotsdeklaration
- D. Bestandespläne neu CAD (dwg/pdf, nur digitalisiert ohne Aufnahmen)
- E. Bestandespläne alt Scan (pdf)
- F. Angebotsblatt mit Stundenaufwand
- G. Muster Planervertrag ISB inkl. Beilage Leistungsbeschreibung
- H. Handbuch für Planende ISB
- I. Bestands- und Zustandsanalyse, Martusciello Baumanagement, Utzigen 22.09.2021
- J. Machbarkeitsstudie, Plan C GmbH, Architektur, Bern, 28.04.2020, rev
- K. Asbestuntersuchung Wirz, 14.07.2021

## 2.17 Allgemeine Bestimmungen / Normen

- Es gelten die Grundsätze der Nachhaltigkeit gemäss SIA 112/1. Bei der Planung und Ausführung sind im Sinne eines ressourcenschonenden und umweltverträglichen Bauens ökologische Überlegungen von Anfang an mit einzubeziehen. Diese müssen im Rahmen der Gesamtplanung schlüssig und in ihrem Zusammenhang untereinander sinnvoll und wirksam sein (vgl. dazu auch SIA Norm 112/1, Ausgabe 2017).
- Es gelten die Brandschutzvorschriften und Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Bern (GVB), Papiermühlestrasse 130, CH- 3063 Ittigen / BE, Telefon: 031 925 11 11.
- Ein angemessener Teil der Flächen der Gebäude sind durch einen Lifteinbau bzw. andere geeignete Massnahmen hindernisfrei zu projektieren. Die entsprechenden Ämter sowie die Fachstellen sind während der Projektierungsphase für Abklärungen und Rücksprachen mit einzubeziehen.

## 2.18 Besondere Bedingungen

Falls durch eine Ablehnung des Baukredits oder des Baugesuchs das Vorhaben verunmöglicht wird, behält sich die Auftraggeberin das Recht vor, vom Vertrag zurückzutreten, ohne dass der/die Anbietende Anrecht auf Entschädigung entgangener Honorare der Phasen "Ausschreibung" und "Realisierung" hat.

## 3 Allgemeine Bestimmungen

### 3.1 Generelle Teilnahmebedingungen

Anbieterinnen und Anbieter gelten als teilnahmeberechtigt, sofern keine Ausschlussgründe nach Art. 44 IVöB 2019 und Art. 7 IVöBV vorliegen, u.a. sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Teilnahmeberechtigt sind Architekten/-innen und HLKSE-Planende mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt (siehe 2.6 Teilnahmeberechtigung).
- Bietergemeinschaften der Fachbereiche Architektur/Bauleitung/Baumanagement und HLKSE sind zugelassen respektive Bedingung für Zulassung. Die federführende Firma ist in jedem Fall anzugeben. Es muss sich dabei zwingend um einen Architekten/Architektin handeln.
- Werden optional und fakultativ Fachplaner in das Angebot involviert, sind die entsprechenden Firmen mit dem Angebot bekanntzugeben. Diese haben keinen Anspruch auf einen Auftrag, sondern werden einzig als Vorschläge für die freihändige Vergabe von weiteren Fachplanungsleistungen entgegengenommen.
- Die mehrfache optionale Teilnahme von Fachplanungsbüros mit unterschiedlichen Architekturbüros bleibt den Teilnehmer/-innen überlassen. Eine Mehrfachbeteiligung von Architekturbüros ist in jedem Fall ausgeschlossen.
- Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Es gilt die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen das Gewähren
- Einreichen der unterzeichneten Selbstdeklaration und Angebotsdeklaration und Abgabe der verlangten Nachweise (nicht älter als ein Jahr)
- Erfüllen der Pflichten gegenüber der öffentlichen Hand, der Sozialversicherungen sowie den Arbeitnehmenden
- Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen Gewährung von orts- und branchenüblichen Arbeitsbedingungen (Leistungsortprinzip)
- Das Angebot muss fristgerecht eingereicht und unterzeichnet sein.

### 3.2 Nachweise der Anbietenden (von allen Beteiligten)

Alle notwendigen Angaben, Unterlagen und Beilagen zu den generellen Teilnahmebedingungen und den Eignungskriterien:

- Selbstdeklaration mit den verlangten Nachweisen gemäss Artikel 7 IVöBV Anhang 1
- Detaillierter Betriebsregisterauszug
- Bestätigung der Steuerbehörde (MWST, Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern)
- Bestätigung der Ausgleichskassen (AHV, IV, EO, ALV, FAK)
- Bestätigung der Pensionskasse (BV-Beiträge)
- Bestätigung der SUVA resp. BU/NBU
- Bestätigung der Krankentaggeldversicherung (KTV) sofern in GAV vorgeschrieben
- Bestätigung der paritätischen Berufskommission oder des Informationssystems Allilanz Bau (ISAB) bezüglich Einhaltung des Gesamtarbeitsvertrages

- Lohngleichheitsanalyse gemäss Art. 13a ff. des Gleichstellungsgesetzes (GIG), sowie gegebenenfalls Bericht einer unabhängigen Stelle über die Überprüfung der Lohngleichheitsanalyse gemäss Art. 13d GIG, oder Kontrollbestätigung einer staatlichen Stelle gemäss Art. 13b GIG
- Für Firmen im Bauhauptgewerbe: Bestätigung FAR

Anbietende aus dem Ausland legen analoge Bescheinigungen ihres Landes bei.

### **3.3 Einhaltung Lohngleichheit**

Gemäss Artikel 12 Absatz 1 der Interkantonalen Vereinbarung vom 15. November 2019 über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 2019; BSG 731.2-1) dürfen öffentliche Aufträge nur an Unternehmen vergeben werden, welche unter anderem die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 24. März 1995 über die Gleichstellung von Frau und Mann (GIG; SR 151.1) in Bezug auf die Lohngleichheit einhalten. Die Einhaltung dieser Teilnahmebedingung ist durch die Auftraggeberin sowohl im Rahmen des Vergabeverfahrens als auch später, bei der Erbringung der zugeschlagenen Leistung sicherzustellen (Art. 26 IVöB 2019). Dazu kann sie von den Anbietenden die erforderlichen Nachweise verlangen sowie Kontrollen durchführen oder die Kontrollen Dritten übertragen (Art. 12 Abs. 5 IVöB 2019). In der kantonalen Selbstdeklaration haben alle teilnehmenden Unternehmen zu bestätigen, dass sie für gleichwertige Arbeit auch den gleichen Lohn bezahlen. Ab dem städtischen Schwellenwert für das Einladungsverfahren hat das zuschlagnehmende Unternehmen die Einhaltung der Lohngleichheit zudem gestützt auf eine betriebsinterne Lohngleichheitsanalyse nach einer Methode gemäss Artikel 13c GIG zu belegen (Art. 3a der Verordnung vom 4. Dezember 2002 über das öffentliche Beschaffungswesen der Stadt Bern [Beschaffungsverordnung; VBW; SSSB 731.21]). Der Bund stellt dazu ein kostenloses Analyse-Tool zur Verfügung ([www.logib.ch](http://www.logib.ch)). Der Nachweis muss spätestens 60 Tage nach der Zuschlagserteilung erbracht werden, wobei der Referenzmonat der Analyse nicht mehr als vier Jahre zurückliegen darf. Ausgenommen von der Nachweispflicht sind Unternehmen mit Mitarbeitenden nur eines Geschlechts oder mit weniger als zehn Mitarbeitenden. Auftragnehmende Unternehmen mit Sitz im Ausland fallen nur dann unter die Nachweispflicht, wenn sie die Leistung in der Schweiz erbringen. Weitergehende Nachweispflichten gestützt auf das übergeordnete Recht sowie risikobasierte oder strichprobenweise Lohngleichheitskontrollen bleiben vorbehalten.

### **3.4 Eignungsnachweise Architektur / HLKSE**

1. Nachweis der Fähigkeit zum sorgfältigen, nachhaltigen Umgang mit Sanierungen und Umbauten im Wohnungsbau von hoher funktionaler und gestalterischer Qualität. (in 3.5.1 Referenzen aufzuzeigen)
2. Nachweis einer personellen Besetzung, die ein qualitätsvolles Projektieren und ein professionelles Baumanagement gewährleisten kann. (in 3.5.1 Teamportrait aufzuzeigen)
3. Erfahrung in der Projektierung und Realisierung von Projekten ähnlicher Komplexität. Die für die Projektierung und Gesamtleitung verantwortliche Schlüsselperson ist im Firmenportrait sowie auf dem Verfassendennachweis (Beilage A bzw. B) zu benennen.
4. Es ist eine bedarfsgerechte Präsenz vor Ort für die Bauleitung sicherzustellen. Die für die örtliche Bauleitung vorgesehene Schlüsselperson auf dem Verfassendennachweis (Beilage A, bzw. B) zu benennen.

### 3.5 Zuschlagskriterien und Bewertung der einzureichenden Dokumente

Die Auftraggeberin behält sich vor, Referenzauskünfte durch eigene Erfahrung zu ersetzen.

#### 1. Teamportrait (Architektur / HLKSE) mit drei Referenzen Gewichtung 25%

- Kurzportrait Team, Motivation
  - 2 Referenzen Architektur und 1 Referenz HLKSE
  - Qualität und Relevanz zur Aufgabe
  - Fertigstellung vor max. 10 Jahren
  - Leistungsumfang, Aufgabe und Rolle im Projekt, beteiligte Schlüsselpersonen
- max. zwei Seiten Format A3 (freie Darstellung)
- Angaben Schlüsselperson auf Beilage B

#### Objektbezogene Aufgabenstellung; Zugang zur Aufgabe

#### 2. Konzeptvorschlag: «Grundrissoptimierung mit Balkonen / privater Aussenraum und Hindernisfreiheit» Gewichtung 50%

- Schematische Darstellung einer möglichen Optimierung der Wohnungsgrundrisse eines Regelgeschosses mit Balkonen / privater Aussenraum und der Hindernisfreiheit (partiell)
  - Wirtschaftliche, ästhetische, ökologische, bautechnische, baurechtliche und funktionale Aspekte sind zu berücksichtigen.
- max. Total zwei Seiten Format A3, freie Darstellung

Der konzeptionelle Zugang zur Aufgabe «Grundrissoptimierung mit Balkonen / privater Aussenraum und Hindernisfreiheit» wird einer ganzheitlichen Beurteilung unterzogen. Es werden die gestalterische, betriebliche und technische Qualität ebenso berücksichtigt wie die zu erwartenden Investitions- und Betriebskosten.

- Architektonische Qualität und Funktionalität der Wohnungsgrundrisse.
- Vorschlag der Intervention innerhalb des Gebäudes und Umgang mit dem Bestand
- Angemessenheit des gezeigten Lösungsansatzes, insbesondere hinsichtlich der Erreichung der Projektziele gem. Ziff. 1.3 und 1.4.

#### 3. Honorarangebot Gewichtung 25%

→ Angebotsblatt Beilage F sowie eigene Beilage

Beim Honorarangebot wird der Preis mit einer Gesamtnote bewertet. Das günstigste Honorarangebot erhält 5 Punkte. Pro 1% Mehrkosten werden 0.05 Punkte abgezogen (lineare Bewertung). Beim Preis sind Minuspunkte möglich.

Das Honorarangebot wird erst nach der qualitativen Bewertung 1-3 einbezogen.

Für das Angebot ist zwingend das Angebotsblatt (Beilage **F**) zu verwenden und zu unterzeichnen. Dem einzureichenden Angebot liegen die geforderten Leistungen gemäss Ziff. 2.7 dieser Ausschreibung zugrunde.

Für die Phasen 31-53 ist eine Aufwandschätzung zu erstellen (Beilage **F**). Zudem sind im Angebotsblatt die mittleren Stundenansätze phasenweise zu offerieren. Hierbei sind die Vorgaben und Bedingungen gemäss dieser Ausschreibung zu berücksichtigen.

Das Büro für Architektur ist als federführend vorgesehen und hat die Leistungen des Gesamtleiters gemäss SIA 102, zu erbringen. Die Gesamtleitung ist Teil der Grundleistung und wird nicht separat vergütet. Die Teuerungsanpassungen können geltend gemacht werden. Basis Index Oktober 2021: 106.2. Basis 2010 = 100%, Espace Mittelland, Hochbau.

Der einzureichenden Offerte liegen die Grundleistungen nach SIA-Ordnung 102 und 108 zu Grunde.

Die mittleren Stundenansätze sind über alle Fachbereiche zu offerieren. Die Nebenkosten sind separat einzugeben.

Die Bewertung erfolgt mit der Verteilung von 5 – 0 Punkten, die Vergabe von halben Punkten ist möglich.

5	sehr gut	2	teilweise genügend
4	gut	1	ungenügend
3	genügend	0	keine Angaben

Die Unterlagen sind im Doppel, auf losen Blättern, ungebunden und einseitig bedruckt auf A3, mind. 160g, ungefalted und zusätzlich auf einem Stick einzureichen.

## Weitere einzureichende Dokumente

### 4. Verfassendennachweis

- Es sind alle am Angebot beteiligten Büros/Personen, sowie ggf. weitere fakultativ zugezogene Fachleute aufzuführen.

→ Verfassendennachweis Beilage A

### 5. Selbstdeklaration und Angebotsdeklaration (Architektur, HLKSE)

→ Beilage C, inkl. Nachweise



## Grafische Übersicht der Abgabe:

Beilage **A** A4  
  
Verfassenden  
-nachweis

Beilage **B** A4  
  
Schlüssel-  
personen  
(A/BL)

Beilage **C** A4  
  
Selbstdeklara-  
tion/Angebots-  
-deklaration  
inkl.  
Nachweise

Team (A / HLKSE /  
Schlüsselperson)

Team (A / HLKSE /  
Schlüsselperson)

2 A3 mit drei Referenzen  
25%

Konzepte  
Grundrissoptimierung /  
Balkone / Aussenraum /  
partielle Hindernisfreiheit

Konzepte  
Grundrissoptimierung /  
Balkone / Aussenraum /  
partielle Hindernisfreiheit

2 A3  
50%

Das Honorarangebot ist in einem separaten verschlossenen 2. Couvert mit der Bezeichnung «Honorarangebot» einzureichen.

Honorar  
Beilage **F** +  
A4 frei  
25%

### **3.6 Zuschlagsentscheid**

Das vorteilhafteste Angebot erhält den Zuschlag. Als vorteilhaftestes Angebot gilt, welches die Zuschlagskriterien am besten erfüllt. Das Bewertungsgremium erstellt aufgrund der erfolgten Beurteilung zugunsten des Anbietenden mit der höchsten Punktzahl den Zuschlagsentscheid. Die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik teilt den Anbietenden den Zuschlagsentscheid mittels einer Verfügung schriftlich mit. Der Entscheid kann mit Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland innert zwanzig Tagen angefochten werden (siehe auch Rechtsmittelbelehrung im Publikationstext).

Alle Teams erhalten einen Kurzbericht zum Planerwahlverfahren.

Zudem werden die Konzeptvorschläge (Zugang zur Aufgabe) der Teams nach Zustellung der Verfügungen im Foyer des Verwaltungsgebäudes Bundesgasse 33 ausgestellt.

## 4 Anhang

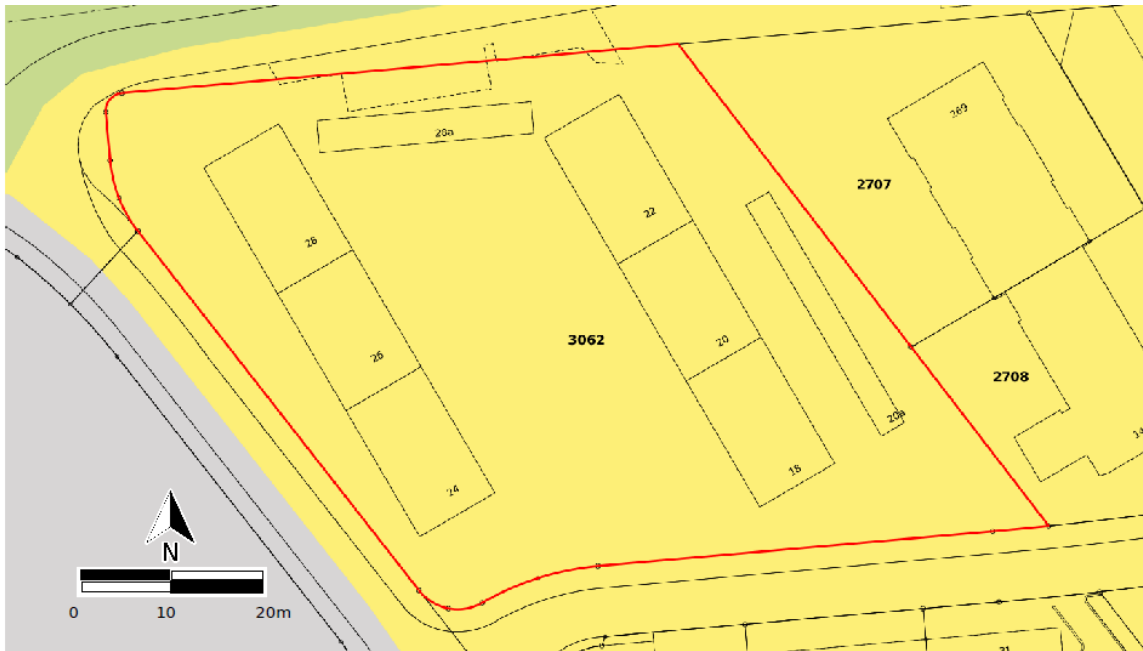
### 4.1 Eckdaten Liegenschaften

Grundstück			
Kreis / Nummer	6 /3062		
Fläche m <sup>2</sup>	4 158 m <sup>2</sup>		
- Gartenanlage	2 970 m <sup>2</sup>		
- Gebäudefläche	1 120 m <sup>2</sup>		
- Befestigte Fläche	68 m <sup>2</sup>		
Nutzungszone	Wohnzone W: max. 10% Arbeitsnutzung gestattet		
Bauklasse	BK 3, Bauweise offen max. Gebäudelänge 50, max. Gebäudetiefe 13 Meter		
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II		
Denkmalpflege	keine Erfassung im Bauinventar		
Altlasten	Kein Eintrag: die benachbarte Volksschule Bethlehem hat einen Eintrag mit Bauschutt und Aushubmaterial, deren Perimeter über die Waldmannstrasse an das Grundstück grenzt		
Gebäude	Zelgstrasse 18-22 Block A	Zelgstrasse 20a	Zelgstrasse 24-28 Block B
Nummer Navision	5222G001	5222G002	5222G003
Nutzungsart	Wohnhaus	Nebengebäude	Wohnhaus
Baujahr	1949/50		1949/50
Gebäudevolumen SIA 416 <sup>3</sup>	6 390 m <sup>3</sup>		6 390 m <sup>3</sup>
Wärmeerzeugung	Zentral / Gas		Zentral / Gas
Warmwasser	Zentral / Elektro-boiler		Zentral / Elektro-boiler
Wirtschaftlich			
Anlagewert Fr. 31.12.2019	3 161 716	132 867	3 187 604
GVB-Wert Fr. 31.12.2019	4 173 100	64 300	4 225 000
Invest.Planung 2022-2031 <i>Realisierung 2024/25</i>	6.2 Mio		6.2 Mio.

<sup>3</sup> Machbarkeitsstudie 28.04.2020

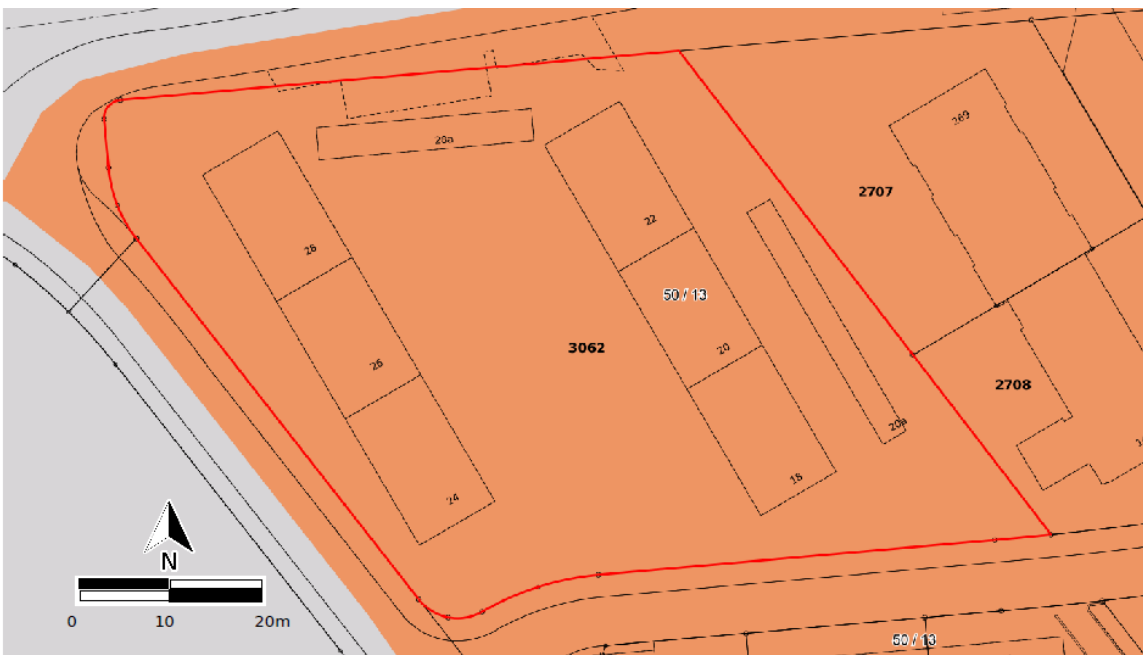
## 4.2 Auszug Bau- und Zonenvorschriften


### Nutzungszonen



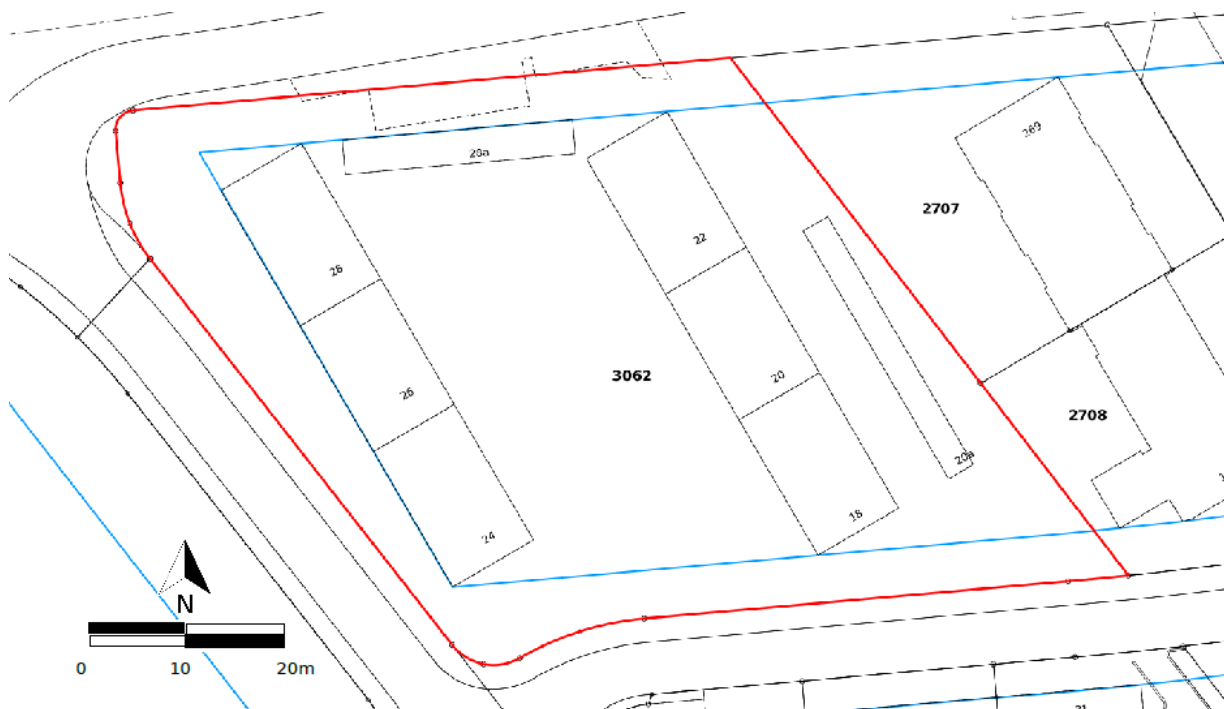
Legende der betroffenen ÖREB	Typ	Fläche	Anteil
	Wohnzone (W)	4'158 m <sup>2</sup>	100.0%


### Bauklassen



Legende der betroffenen ÖREB	Typ	Fläche	Anteil
	Bauklasse 3	4'158 m <sup>2</sup>	100.0%
	1/1	Bauweise Offen, max. Gebäuelänge/-tiefe [m] = 50 / 13	4'158 m <sup>2</sup> 100.0%

## Baulinien



	Typ	Länge	Ante
<b>Legende der betroffenen ÖREB</b>	 Baulinie	180 m	
<b>Rechtsvorschriften</b>	Baulinien Bümpliz-Nord Teilplan-1 vom 27.01.1948: <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/35101/2726/Bern_A_0213_G_0000_BL_Buempliz_Nord_Teilplan_1_27_01_1948.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/35101/2726/Bern_A_0213_G_0000_BL_Buempliz_Nord_Teilplan_1_27_01_1948.pdf</a>		

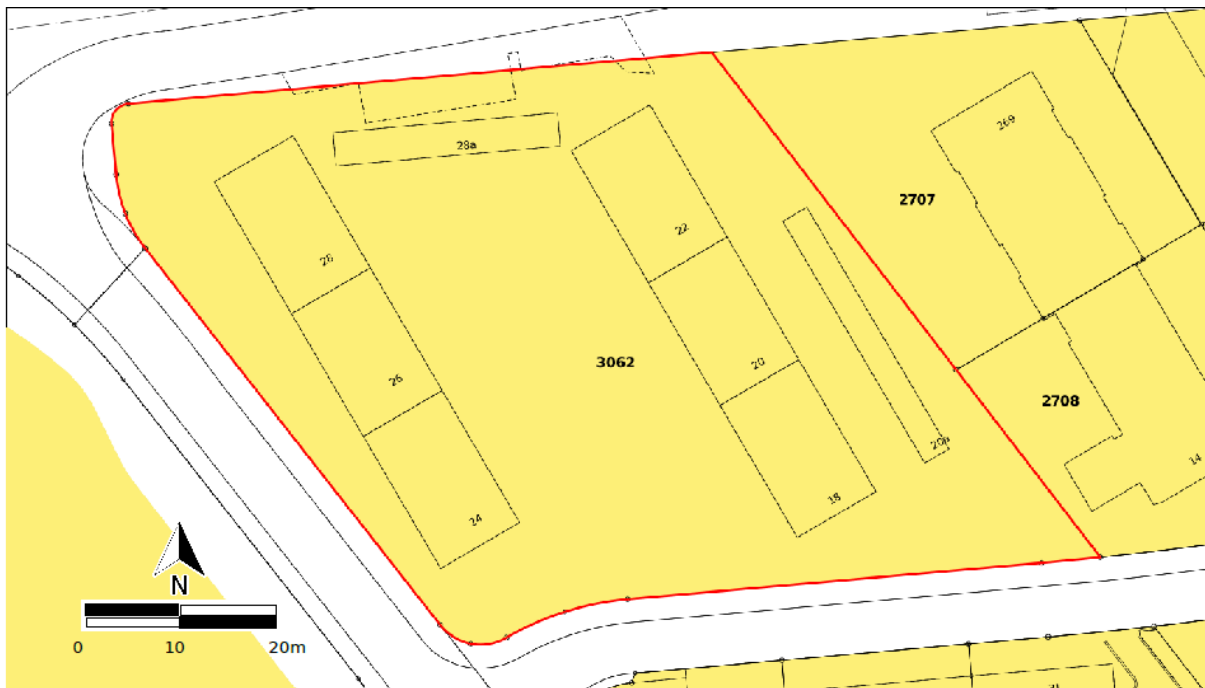
Hinweis zur Bewilligungsfähigkeit Hindernisfreiheit und Grundrissoptimierung im Hinblick auf die baurechtlichen Gegebenheiten:


Die Fassadenaussenlinie der Bestandesbauten Zelgstrasse 24-28 liegt auf der Baulinie.

«Erschliessungsanlagen für Gebäude fallen nicht unter Art. 37 BO, sondern werden immer als Bestandteil des Gebäudes beurteilt. Eine ausserhalb der Baulinie angebaute Erschliessung (egal ob teilw. offen oder geschlossen) benötigt eine Ausnahme nach Art. 26 BauG von Art. 39 BO für das Bauen ausserhalb der Baulinie (Bauverbotszone). Dazu kommt, dass die Gebäudetiefe auf 13.00 Meter beschränkt ist. Wird diese z.B. mit dem Anbau eines Liftturms überschritten, benötigt auch dies eine Ausnahme (nach Art. 26 BauG von Art. 46 BO).

Für Balkone gelten die Art. 37 und 40 BO über die vorspringenden Gebäudeteile in Bezug auf die Grenzabstände, Baulinien und das Strassenvorland. Der mögliche Spielraum bezüglich einer allfälligen Erweiterung (Auskragung) der bestehenden Balkone ist je nach Vorschlag zu prüfen.

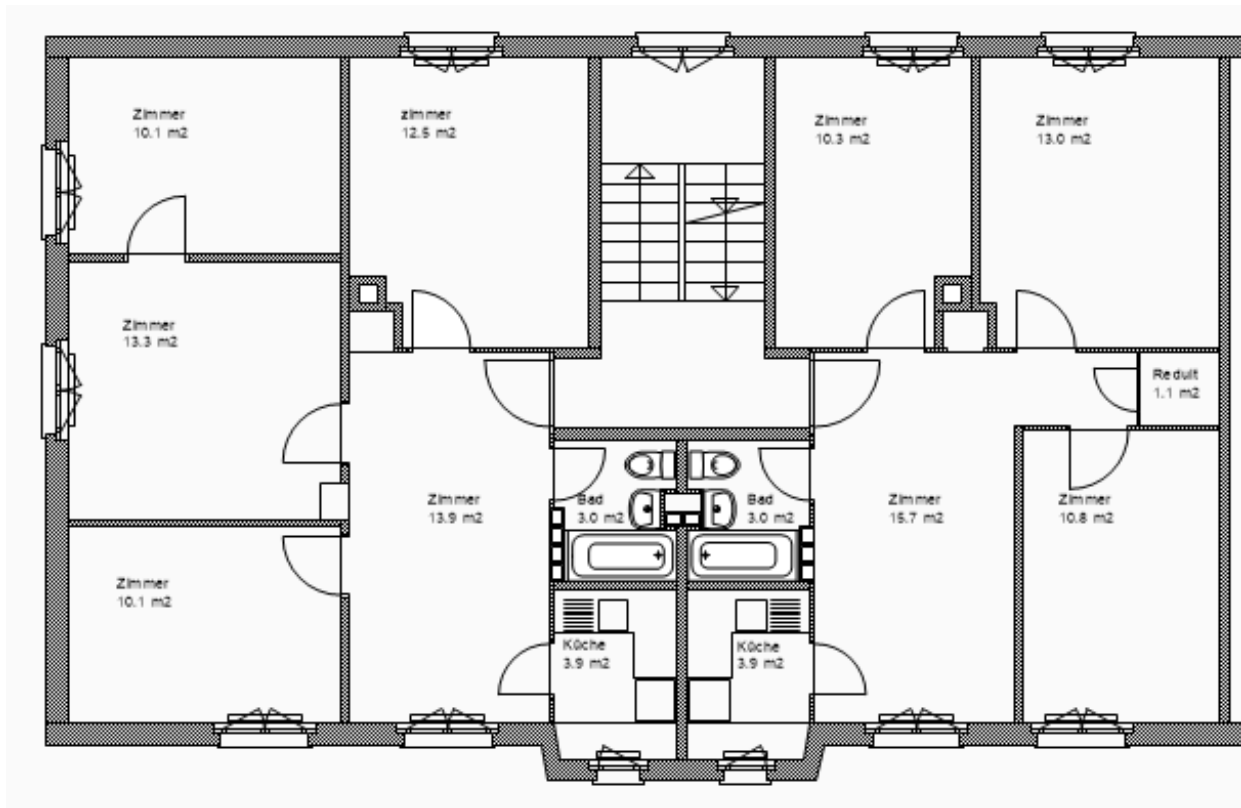
## Lärmempfindlichkeitsstufen



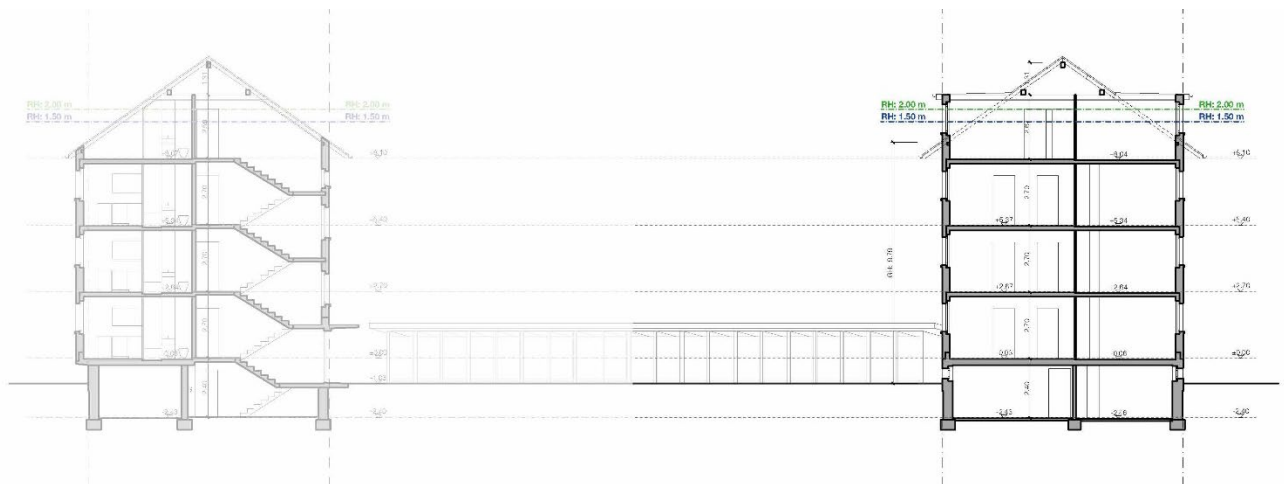
	Typ	Fläche	Anteil
<b>Legende der betroffenen ÖREB</b>	 Lärmempfindlichkeitsstufe II	4'158 m <sup>2</sup>	100.0%

### 4.3 Pläne Bestand

Die Pläne wurden ohne Bauaufnahmen vor Ort von den bestehenden Plänen digitalisiert.



**Ausschnitt Grundriss Standardgeschoss (EG-2.OG)**



**Querschnitt**

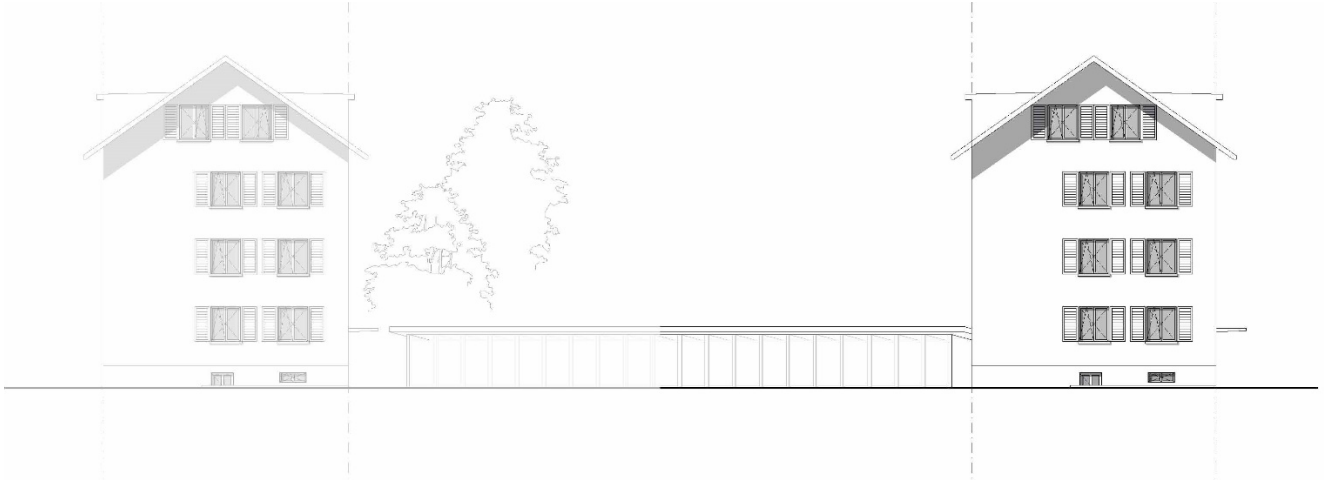


**Fassade Nord**

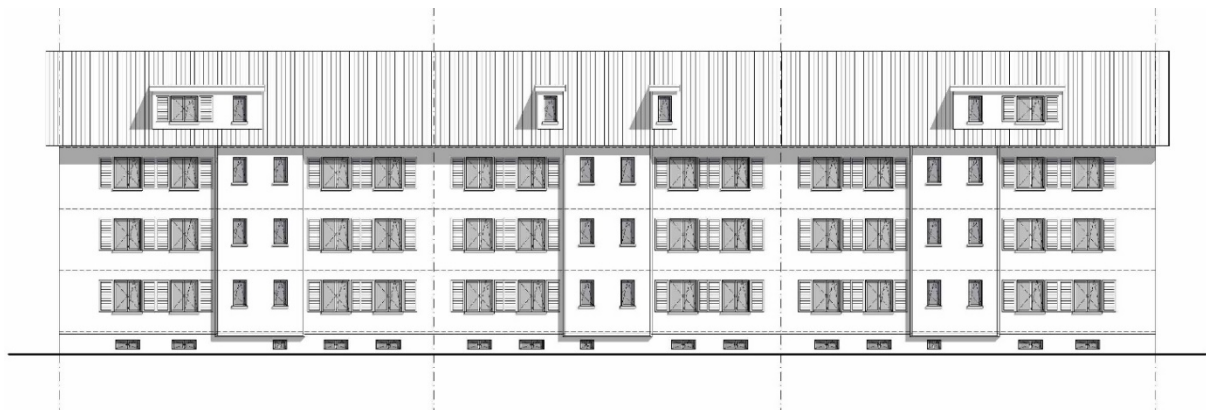


**Fassade Ost**





**Fassade Süd**



**Fassade West**

## 4.4 Fotodokumentation Bestand





