



**Gesamtsanierung Kellereigebäude, Rebhut der Stadt Bern «Les Lorettes», La Neuveville**

Offenes Planerwahlverfahren für Architekturleistungen  
Programm, November 2025



# GESAMT SANIERUNG KELLEREI GEBÄUDE

---

**Veranstalter:** Immobilien Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern

**Programm:** Mathias Stritt, Hochbau Stadt Bern / Michèle Haus, Immobilien Stadt Bern

Bern, November 2025

---

# INHALT

<b>1</b>	<b>Grundlagen zum Projekt</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Gesamtsanierung	9
1.3	Projektziele	13
1.4	Termine / Meilensteine	13
	<b>Grundlagen zur Ausschreibung</b>	<b>14</b>
2.1	Auftraggeber / Bauherrschaft	14
2.2	Ausschreibende Stelle	14
2.3	Verfahrensleitung	14
2.4	Art des Verfahrens	14
2.5	Bisherige Arbeitsergebnisse	15
2.6	Teilnahmeberechtigung	15
2.7	Leistungsbeschreibung	15
2.8	Fachkoordination und Leitung Gebäudetechnik	16
2.9	Fachplanung / Spezialist*innen	16
2.10	Kostenschätzung	17
2.11	Honorarkalkulation / Honorarangebot	19
2.12	Leistungsabrechnung	19
2.13	Gesamtleitung	20
2.14	Ausschreibungstermine	20
2.15	Eingabe Bewerbung (Eingabeort und -frist)	21
2.16	Fragenbeantwortung	21

2.17	Bewertungsgremium	22
2.18	Sprache des Angebots und der Auftragsdurchführung	22
2.19	Entschädigung	22
2.20	Submissionsgrundlagen	23
2.21	Projektbezogene Unterlagen	23
2.22	Allgemeine Bestimmungen / Normen	24
2.23	Besondere Bedingungen	24
<b>3</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>25</b>
3.1	Generelle Teilnahmebedingungen	25
3.2	Nachweise der Anbietenden (von allen Beteiligten)	25
3.3	Einhaltung Lohngleichheit	25
3.4	Eignungsnachweise	26
3.5	Zuschlagskriterien und Bewertung der einzureichenden Dokumente	26
3.5.1	Kurzportrait / Referenzen	26
3.5.2	Objektbezogene Aufgabenstellung; Zugang zur Aufgabe	27
3.5.3	Honorarangebot	28
	Weitere einzureichende Dokumente	28
	Grafische Übersicht der Abgabe	29
3.6	Zuschlagsentscheid	30
3.7	Rechtsmittelbelehrung	30
<b>4</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>31</b>



# 1 GRUNDLAGEN ZUM PROJEKT

## 1.1 Ausgangslage

### Einleitung

Das Rebgut der Stadt Bern «Les Lorettes» mit einem Umfang von knapp 20 Hektaren liegt leicht erhöht, mit Blick auf den Bielersee, mitten im Rebbaugbiet, am nordöstlichen Rand der Gemeinde La Neuveville, im Verwaltungskreis Berner Jura.

Zum heutigen Gut gehören das ehemalige Herrschaftshaus (Villa, Chemin de Poudeille 2d), das Bauernhaus (Ökonomiegebäude, Chemin de Poudeille 2), ein Gartenpavillon, das Kellereigebäude aus den 70er Jahren (Chemin de Poudeille 2a), der 2022 neu erstellte Nebenbau mit Werkstatt (Chemin de Poudeille 2e) sowie die ostseitige, partiell noch mit einer Mauer eingefasste Gartenanlage.

Das Bauernhaus (Ökonomiegebäude) von 1923 wie auch das Herrschaftshaus (Villa) von 1924 sind im Bauinventar als schützenswerte K-Objekte eingetragen. Das Rebgut liegt zudem im Schutzperimeter der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, BLN 1001 linkes Bielerseeufer (Beilage B01).

Für die Projektierung und Realisierung der Gesamtsanierung, wird in einem offenen Planerwahlverfahren ein Architekturbüro in der Rolle der Gesamtleitung gesucht. Gegenstand des Verfahrens ist das Kellereigebäude (Chemin de Poudeille 2a).



Situationsplan, 1:2000 (Map Geo Jura Bernois)

### **Geschichte Rebgut «Les Lorettes»**

1923 liess der Tuberkulose-Mediziner Henri Auguste Rollier von Nods das Rebgut «Les Lorettes», benannt nach einem alten Flurnamen, errichten. Der Architekt Gustave Dubois aus Biel griff für die Zweitresidenz von Rollier den Typus des repräsentativen Landsitzes und Herbsthauses, wie er im 18. Jahrhundert in der Region um Bern und im Dreiseengebiet beliebt war, wieder auf. Mit dem langgezogenen gleichzeitigen Rebhaus (geplant vom nachfolgenden Büropartner Adolf Lori) wurde ein grosser quadratischer Ehrenhof nach dem barocken Typus des «Palais entre cour et jardin» sowie ein längsrechteckiger Wirtschaftshof geschaffen. Anfangs der 40er Jahre wurde der quadratische Ehrenhof

zwischen den Gebäuden zu einem Hof mit einem runden Grünbereich und einem prägenden Baum umgestaltet. Vermutlich gegen Ende der 50er Jahre wurden die ostseitige Gartenanlage und ein grosser Teil der südseitigen Gartenanlage des Herrschaftshauses durch Reben ersetzt. Gleiches gilt auch für die westseitige, mit altem Baumbestand gesäumte Zufahrt und die umliegenden Wiesen und Felder. Die Pfosten des ehemaligen Zufahrttores sind noch erhalten. 1962 gelangte das Rebgut an die Stadt Bern.

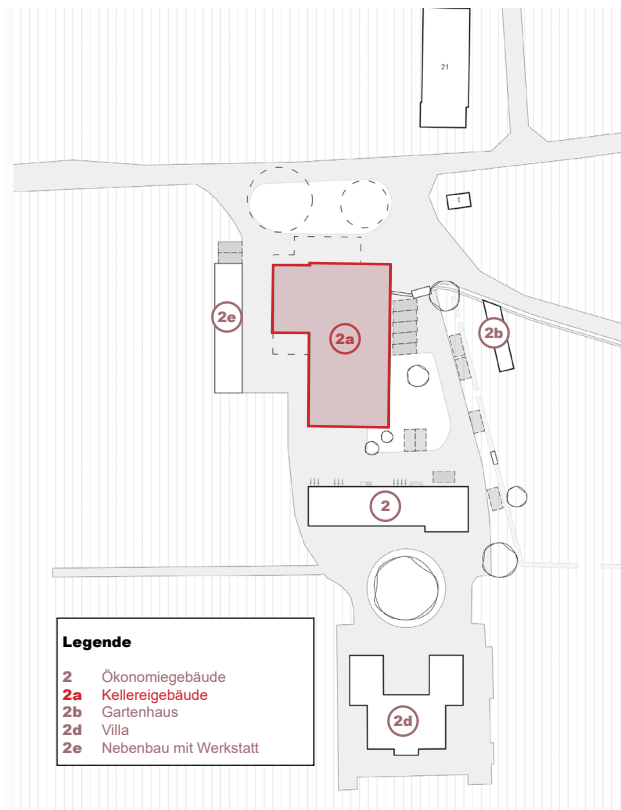


Orthofoto, 1:2000 (Map Geo Jura Bernois)

### Kellereigebäude (2a)

Durch den Bau des Kellereigebäudes mit seinem riesigen Krüppelwalmdach im Jahr 1969 wurde die Hofeinfriedungsmauer teilweise abgebrochen. Durch den Neubau wurde die Inszenierung des Ensembles gestört. Das mächtige Gebäudevolumen hat den vorher klar ar-

tikulierten Wirtschaftshof zu einem grossen Teil konsumiert, was zu einer Beeinträchtigung des qualitätsvollen, repräsentativen Landsitzes von 1923 geführt hat. Der Innenhof wurde 1970 verkleinert und dient heute als Parkplatz für die Wohnungen und die Kellerei.



Situationsplan, 1:1000

### Übrige Gebäude im Zusammenhang mit dem Rebhut (nicht Gegenstand der Planung)

#### Ehemaliges Bauernhaus (2)

Das Bauernhaus (Ökonomiegebäude) wurde 1923 erbaut und war ursprünglich in einen Wohn- und einen Arbeitsteil gegliedert. Das Objekt wird im Inventar der Denkmalpflege als schützenswertes K-Objekt geführt. Nach der Gesamtsanierung durch das Architekturbüro wahlirüefli aus Biel, 2023 beinhaltet das ehemalige Bauernhaus heute fünf Wohnungen.

#### Villa «Les Lorettes» (2d)

Auf dem südlichen Teil der Parzelle des Rebhuts befindet sich die im Inventar als schützenswertes K-Objekt eingetragene Villa «Les Lorettes» mit Baujahr 1924. Das Gebäude verfügt über zwei Wohnungen, eine davon wird von der Winzerfamilie bewohnt. Die Gesamtsanierung ist für die nächsten 5 bis 10 Jahre vorgesehen.

#### Nebebau (2e)

Damit das Ökonomiegebäude vollumfänglich zum Wohnen umgenutzt werden konnte, wurde 2022 für den Winzerbetrieb ein neuer Nebebau vom Architekturbüro wahlirüefli realisiert. Die kantonale Denkmalpflege unterstützte den Ansatz, das Ökonomiegebäude ausschliesslich einer Wohnnutzung zuzuführen. Im Nebengebäude befinden sich die Werkstatt, Lagerflächen sowie der vom Kanton geforderte Waschplatz mit Verdunstungsanlage. Die gesamte Dachfläche des neuen Gebäudes wurde mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Dank dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch werden das Kellereigebäude und die fünf Wohnungen im ehemaligen Bauernhaus mit Solarstrom versorgt.



### **Vorstudie**

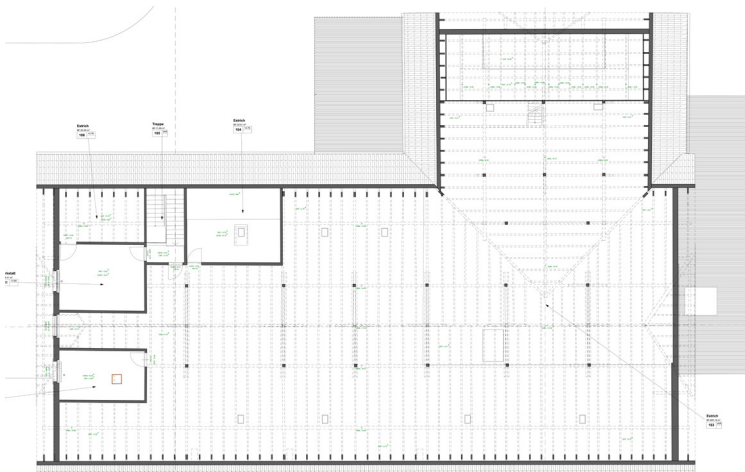
Um vertiefte Erkenntnisse über das Kellereigebäude zu erlangen, haben Maeder Stooss Architekten aus Bern im Auftrag von Immobilien Stadt Bern im Sommer 2024 in Zusammenarbeit mit dem Rebgut eine Vorstudie erarbeitet. Die Studie zeigt nebst den Zustandsbeurteilungen auch mögliche Grundrissanpassungen und Massnahmen auf. Zudem liegt eine Bewertung der Varianten bei (Beilage B05).

### **Aktuelle Nutzung**

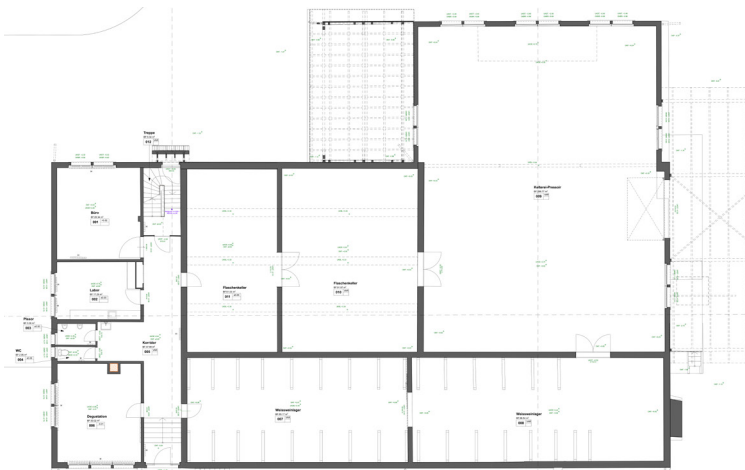
Heute kann der publikumsorientierte Bereich im Erdgeschoss des Gebäudes von zwei Seiten erschlossen werden. Von Westen her gelangt man über das Haupttreppenhaus in das Erdgeschoss, das auf Grund des Terrainverlaufes südseitig leicht erhöht liegt. Ostseitig wird man über eine aussen- und eine innenliegende Treppe zum Eingangsbereich ins Erdgeschoss geführt. Die Verteilung zu den öffentlichen Räumen erfolgt über einen grosszügigen Korridor. Südlich des Korridors befinden sich der Degustationsraum, ein Labor, Räumlichkeiten für Büro und Verkauf und die Sanitärräume. Nordseitig des Korridors befinden sich die beiden miteinander verbundenen Weissweinelager, sowie die miteinander verbundenen Flaschenkeller. Von Norden her, über eine überdeckte Verladerampe, findet die Anlieferung in das Pressoir statt. Das Pressoir hat teilweise eine Überhöhe in das Dachgeschoss und ist verbunden mit den Flaschenkellern und dem Weissweinelager.

Im Untergeschoss wurde 2022 in einer der ehemaligen Garagen ein einfacher Pausenraum mit Küche für die Mitarbeitenden eingebaut. Im Luftschutzraum ist eine Personalgarderobe eingerichtet. Zwei Garagen werden noch als solche genutzt. Im hinteren Teil der Garagen befinden sich die Wärmespeicher der Heizung. Im östlichen Bereich sind die restlichen Technikräume mit der Heizung, Elektroverteilung, Warmwasserboiler, sowie das Pelletlager angeordnet.

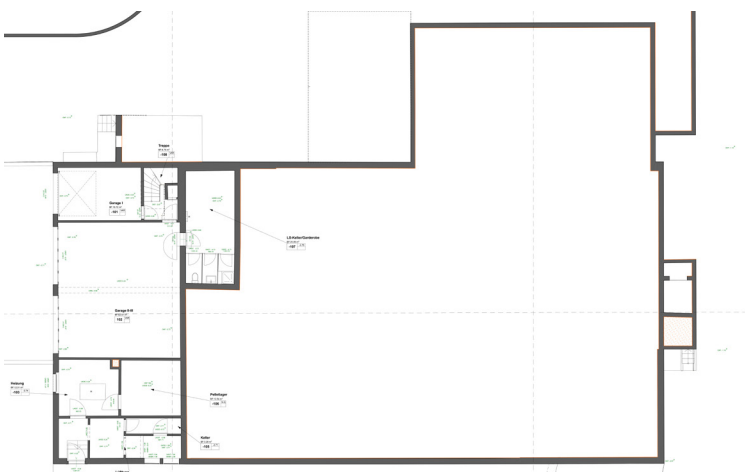
Im Dachgeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Estrich- sowie zwei abgeschlossene Werkstatt Räume. Der restliche Bereich des Dachgeschosses wird als offene Lagerfläche genutzt.



Kellereigebäude, Dachgeschoss, ohne Masstab

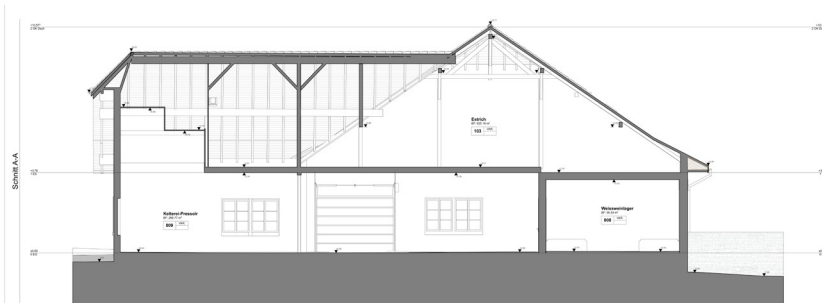


Kellereigebäude, Erdgeschoss, ohne Masstab

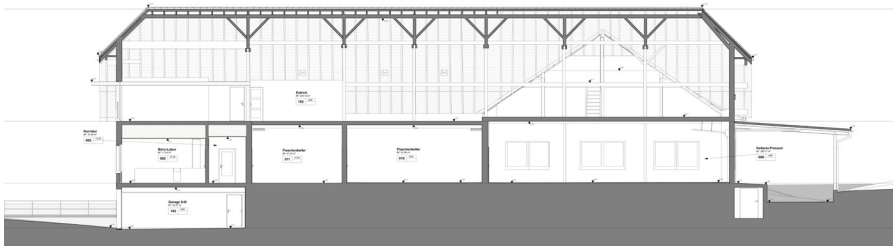


Kellereigebäude, Untergeschoss, ohne Masstab

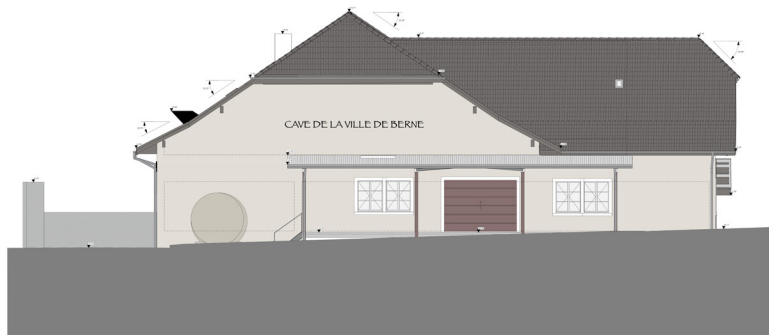




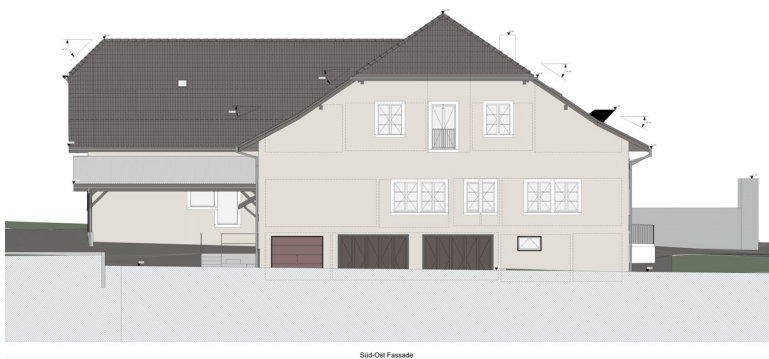
Kellereigebäude, Querschnitt, ohne Massstab



Kellereigebäude, Längsschnitt, ohne Massstab



Kellereigebäude, Ansicht Nord-West, ohne Massstab



Kellereigebäude, Ansicht Süd-West, ohne Massstab

### Baulicher Zustand

Das Kellereigebäude mit Baujahr 1969 ist in die Jahre gekommen. Seit der Erstellung wurde das Gebäude mit geringem Aufwand instandgehalten und nur der not-



Kellereigebäude, Ansicht Nordwest

Das Gebäude erfüllt die heutigen Anforderungen in Bezug auf Betrieb und Gebäudenutzung in den Grundsätzen, die Bestimmungen der Arbeitssicherheit und des Arbeitnehmerschutzes können jedoch nicht mehr vollumfänglich eingehalten werden. Die Wärmeerzeugung wurde vor kurzem ausgetauscht und auf Pellet gewechselt. Die restliche Gebäudetechnik sowie Teile der Technik für die Weinproduktion sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. So sollen unter anderem die Kühlanlagen für die Tankanlagen und für die Flaschenlager saniert und an die neuen Anforderungen angepasst werden.

Durch die ungedämmte Gebäudehülle wird viel Energie verbraucht. Mit dem Ersatz der alten Ölheizung durch eine neue Pelletheizung wurde die Wärmeerzeugung für Ökonomie- und Kellereigebäude im Jahr 2023 auf eine erneuerbare Anlage gewechselt. Beim Ersatz wurde darauf geachtet, dass diese kompatibel mit späteren Sanierungsarbeiten am Kellereigebäude ist.

Die Repräsentation des Gebäudes, Zugang und Erschliessung, sowie die Möglichkeit, Gruppen für Weindegustationen zu empfangen, entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen und den gesetzlichen Anforderungen. Für Besuchende ist es schwierig, den Weg ins Gebäude zu finden, die Zugänge sind nicht hindernisfrei. Ein Raum für Degustationen mit Gruppen bis maximal 10 Personen im Zusammenhang mit einer Betriebsbesichtigung ist vorhanden, für grössere Gruppen ist dieser jedoch zu klein. Hindernisfreie Toiletten sind keine vorhanden. Die Personalgarderobe im Luftschutzraum ist schlecht belüftet, Personaltoiletten und Duschen

wendige Unterhalt gemacht, eine gesamtheitliche Sanierung ist bis anhin nicht erfolgt. Infolge baulicher und betrieblicher Defizite soll das Gebäude nun komplett instandgesetzt und optimiert werden.



Kellereigebäude, Ansicht Südost

sind nur in ungenügender Zahl und nicht geschlechtergetrennt oder geschlechterneutral vorhanden.

Im Dachgeschoss befindet sich das Materiallager, welches ausschliesslich über eine Treppe erschlossen ist. Schwere Lasten werden derzeit mit dem Stapler durch eine Deckenöffnung hochgehoben und von Hand verschoben. Die Unfallgefahr ist entsprechend hoch.

Das ungedämmte Dach ist in einem, dem Alter entsprechend guten Zustand. Die Eindeckung mit Faserzementplatten aus dem Erstellungsjahr ist allerdings asbesthaltig (Beilage B06). Bei Eingriffen am Dach wird ein Ersatz der asbesthaltigen Faserzementeindeckung notwendig sein.

## 1.1 Gesamtsanierung

Die Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern, beabsichtigt eine umfassende Gesamtsanierung des Kellereigebäudes. Die Gesamtsanierung umfasst im Wesentlichen den Ersatz der Gebäudetechnik, die Verbesserung des Energiehaushaltes sowie die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle. Gleichzeitig sollen die inneren Oberflächen aufgefrischt und bei Bedarf ersetzt werden. Daneben sind verschiedene betriebliche und räumliche Anpassungen und Abklärungen vorzunehmen, um die neuen Anforderungen an Betrieb und Raumprogramm zu erfüllen. Als Grundlagen für die Gesamtsanierung dienen die Vorstudie von 2024 (Beilage B05), die Zustandsanalysen (Beilagen B06, B07, B08), das Betriebskonzept (Beilage C02) und das angestrebte Raumprogramm (Beilage C01). Der Sanierungsbedarf ist in einigen Bereichen bekannt und muss im Rahmen der Projektierung präzisiert werden. Die Bauherrschaft erwartet Vorschläge mit einem vorteilhaften Kosten/Nutzen-Verhältnis. Im Rahmen der Gesamtsanierung des Kellereigebäudes werden nach dem Planerwahlverfahren primär folgende Themen zu bearbeiten sowie in angemessener Weise umzusetzen sein:

### **Grundrissoptimierungen/Raumbedarf/Betriebsanpassungen**

Im Rahmen der Gesamtsanierung ist aufzuzeigen, wie der Grundriss gemäss Betriebskonzept und Raumprogramm angepasst werden kann. Die publikumsorientierten Räume sollen optimiert werden. So soll unter anderem der Degustationsraum vergrössert werden. Idealerweise wird der Degustationsraum durch einen Aussenbereich ergänzt, der von der attraktiven Lage und der Aussicht profitiert. Der Degustationsraum ist auch im Dachgeschoss denkbar, im Zusammenhang mit einem Personen-/Warenlift. Der Empfangs-, Büro- und Verkaufsraum soll multifunktional sein, da hier der Verkauf sowie der Empfang von Gästen und Lieferanten stattfindet. Dieser Raum bildet das Herzstück des Betriebs und muss gut zugänglich, von aussen erkennbar und vorzugsweise zur Strasse ausgerichtet sein, damit Kundschaft und Lieferant\*innen den Zugang einfach finden. Zu den öffentlichen Räumen müssen die entsprechenden sanitären Anlagen inkl. hindernisfreie Toilette für die Besucher\*innen bereitgestellt werden. Für die Mitarbeitenden müssen geschlechtsneutrale Personalgarderoben und -toiletten in genügender Zahl zur Verfügung stehen. Zudem wird ein Pausenraum für Kaffeepausen und für die Mittagsverpflegung benötigt. Der Laborraum kann im Zusammenhang mit den öffentlichen Räumen oder mit den Produktionsräumen angeordnet werden (Beilage C02). Das Lager muss über einen Warenlift erschlossen sein. Weinlager, Flaschenkeller und Pressoir sollen entsprechend den neuen be-

trieblichen Anforderungen optimiert werden.

### **Gebäudehülle**

Die Gebäudehülle ist seit der Erstellung des Gebäudes 1969 unverändert geblieben. Eine energetische Sanierung ist angezeigt, um den Energieverbrauch für die Heizung und Kühlung zu reduzieren. Dabei ist zu beachten, dass im Innern des Gebäudes unterschiedliche klimatische Bedingungen herrschen. Es ist zu prüfen, wie die Gebäudehülle und das Dach thermisch optimiert werden können und welche Materialien für die neue Aussenhülle eingesetzt werden können. Das Kellereigebäude muss künftig gängige wärme- und schalltechnische Anforderungen erfüllen. Insbesondere sind die zum Zeitpunkt der Realisierung geltenden Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung einzuhalten. Es wird angestrebt, die kantonalen Vorgaben im Rahmen der Energie- und Klimastrategie 2035 der Stadt Bern (EKS 2035) zu unterschreiten.

### **Gebäudetechnische Installationen**

Die Wärmeerzeugung wurde 2023 ausgetauscht und von Öl auf Pellet gewechselt. Die restliche Gebäudetechnik sowie Teile der Technik für die Weinproduktion sind am Ende der Lebensdauer. Es soll ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, um die Gebäudetechnik an die heutigen Standards anzupassen. Auf eine nachhaltige und ökologische Sanierung wird Wert gelegt, wobei keine Zertifizierungen angestrebt werden. Mit der Sanierung wird die direkte Weintemperaturregulierung je Tank angestrebt. Dies bedeutet, dass der Raum mit den Weintanks nicht mehr klimatisiert werden muss. Die Tanks müssen nicht ersetzt werden, eine Umplatzierung ist möglich. Unabhängig davon werden die Räume mit dem Flaschenlager weiterhin klimatisiert sein. Die Klimaanlage muss gemäss den neuen Anforderungen angepasst werden.

### **Hindernisfreiheit**

Die publikumsorientierten Räume der Kellerei sollen so weit wie möglich hindernisfrei erschlossen werden. Falls der Pausenraum, die Garderoben und Toiletten der Mitarbeitenden im Unter- oder Dachgeschoss zu liegen kommen, müssen diese Räume nicht zwingend hindernisfrei erschlossen werden. Pragmatische und verhältnismässige Massnahmen stehen im Vordergrund.





Kellereigebäude, Flaschenkeller



Kellereigebäude, Weissweinlager



Kellereigebäude, Eingangsbereich



Kellereigebäude, Flaschenkeller

### Brandschutz

Der Bestand erfüllt die heutigen Brandschutzanforderungen nicht mehr. Im Rahmen der Gesamtsanierung und der Grundrissanpassungen müssen die gesetzlichen Anforderungen an den Brandschutz eingehalten werden. Die notwendigen Ertüchtigungen und Massnahmen sind in der Projektierung vorzunehmen.

### Statik

Es sind, gestützt auf die Beurteilung Zustand Tragwerk (Beilage B08) in der Projektierung die notwendigen zusätzlichen Überprüfungen vorzunehmen und Lösungsvorschläge für die entsprechenden statischen Massnahmen aufzuzeigen.

### Aussenraum

Der Aussenraum soll im Zusammenhang mit den Zugängen, der Erschliessung, der Anlieferung und der Parkierung für die Kundschaft verbessert werden. Für die publikumsorientierten Räume, insbesondere den Degustationsraum, ist ein Bezug zum Aussenraum wünschenswert. Die bestehenden Erschliessungs- und Grünflächen (Beete, Rasenflächen, Gehwege etc.) sind projektspezifisch instand zu setzen oder zu erneuern.



### Zugänge

Im Rahmen der Gesamtsanierung und der Grundrissoptimierungen sollen die Zugänge geklärt werden. Es ist auf eine sinnvolle Entflechtung zwischen Kundschaft, Mitarbeitenden und der Anlieferung zu achten. Die Zugänge für die publikumsorientierten Räume sollen gut auffindbar sein.

### Parkierung/Anlieferung

Die Parkierung für die Mitarbeitenden, Besuchenden, Kundschaft und Anwohner\*innen, sowie die Anlieferung soll im Projektverlauf geklärt werden. Bei der Anordnung der Parkplätze sind die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzer\*innen zu berücksichtigen.

Zwei der bestehenden Garagen werden derzeit als solche genutzt. Die dritte Garage ist als Pausenraum für die Mitarbeiter\*innen eingerichtet. Im Rahmen der Gesamtsanierung ist der Pausenraum umzunutzen und soll wieder als Garage zur Verfügung stehen.

Sämtliche Waren werden bei der überdachten Verlade-rampe im Norden der Liegenschaft angeliefert. Für die Warenannahme und -kontrolle ist ein kleiner Umschlagplatz vorzusehen. Im Zusammenhang mit der Gesamtsanierung soll die Anlieferung entsprechend überprüft und optimiert werden.

### Option Dachsanierung und PV-Anlage

Auf Grund der Schadstoffbelastung des Daches (Beilage B06) sind im Zusammenhang mit den Grundrissanpassungen, der energetischen Sanierung und einer möglichen PV-Anlage, die Sanierung oder ein Ersatz des Daches als Optionen zu prüfen. Dabei gilt es, die gesetzlichen Auflagen zu beachten. In den Er-

stellungskosten sind der Dachersatz und die PV-Anlage als Option vorgesehen. Dieser Aufwand ist als Option ebenfalls im Honorarangebot zu berücksichtigen. Der Realisierungsentscheid erfolgt basierend auf den Arbeitsergebnissen.

### Dachgeschoss und Lagerflächen

Das Dachgeschoss kann als Lagerfläche für Kartonverpackungen, Drehverschlüsse, Lasetmaterial, kleinere In-ox-Tänke und kleinere Maschinen dienen (Beilage C01). Die Lagerflächen sollen betrieblich optimiert werden. Das Verschieben des Lagerguts muss durchgehend gewährleistet sein (z.B. mittels durchgängigen Bodens oder mittels Deckenkran). Für den Transport des Lagerguts in das Dachgeschoss ist ein Warenlift einzurichten. Die gesetzlichen und arbeitsrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

### Holzatelier

Ein Raum für Holzarbeiten soll weiterhin zur Verfügung stehen. Er kann, wie die bestehende Werkstatt, im Dachgeschoss angeordnet werden.

### Bauen unter Betrieb

Es ist aufzuzeigen, wie die Gesamtsanierung während des laufenden Betriebs und mit Berücksichtigung der saisonalen Abhängigkeiten umgesetzt werden kann. Die Terminplanung hat in Absprache mit der Geschäftsführung des Rebputs zu erfolgen. Dieser Aufwand ist im Honorarangebot einzurechnen.

### Zirkuläres Bauen

Auf die Wiederverwendung vorhandener Einrichtung und einen ressourcenschonenden Materialeinsatz wird grosser Wert gelegt.



Kellereigebäude, Dachgeschoss



Kellereigebäude, Pressoir



### 1.3 Projektziele

Mit der Gesamtsanierung und Aufwertung des Kellereigebäudes sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz.
- Ökologische Aufwertung unter Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Immobilienmanagements (Beilage C08).
- Erfüllen der geltenden Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung. Es wird angestrebt, die kantonalen Vorgaben gemäss EKS 2035 zu unterschreiten.
- Kostengünstige, pragmatische Behebung struktureller und bautechnischer Defizite unter Einhaltung der Kostenvorgaben.
- Optimierung und Anpassung der Grundrisse an den zukünftigen Raumbedarf und die zukünftigen betrieblichen Abläufe.
- Neuorganisation der publikumsorientierten Räume (Degustationsraum, Empfangs-, Büro und Verkaufsraum).
- Betriebliche Optimierung der Lagerflächen und der Zugänglichkeit des Dachgeschosses über den Warenlift.
- Erfüllen der gesetzlich und betrieblich erforderlichen Sicherheitsstandards.
- Verbesserung der Hindernisfreiheit gemäss SIA 500 (für die publikumsorientierten Räume (Degustationsraum, Empfangs-, Büro- und Verkaufsraum)
- Optimales Kosten-/Nutzen-Verhältnis. Günstige Erstellungskosten und effiziente Flächenausnutzung für einen wirtschaftlichen Betrieb.
- Auf die schützenswerten Objekte des Bauinventars und Bundeslandschaftsschutzgebiet ist besonders Rücksicht zu nehmen.

### 1.4 Termine / Meilensteine

<b>Start Vorprojekt</b>	2. Quartal 2026
<b>Vorprojekt mit Kostenschätzung +/- 15%</b>	4. Quartal 2026
<b>Bauprojekt mit Kostenvoranschlag +/- 10%</b>	2. Quartal 2027
<b>Baugesuch</b>	3. Quartal 2027
<b>Genehmigung Baukredit</b>	4. Quartal 2027
<b>Baubeginn</b>	2. Quartal 2028
<b>Bauende</b>	4. Quartal 2029

Vorbehältlich Änderungen seitens Auftraggeberin und Kreditgenehmigung. Die Sanierung und der Umbau müssen unter Betrieb durchgeführt werden. Während der Projektierung soll eine mögliche Etappierung der Baumassnahmen vertieft geprüft werden.

## 2 GRUNDLAGEN ZUR AUSSCHREIBUNG

### 2.1 Auftraggeber / Bauherrschaft

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

Gesamtprojektleiterin: Michèle Haus  
[michele.haus@bern.ch](mailto:michele.haus@bern.ch)

### 2.2 Ausschreibende Stelle

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

[beschaffungswesen@bern.ch](mailto:beschaffungswesen@bern.ch)

### 2.3 Verfahrensleitung

Hochbau Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Verfahrensleitung: Mathias Stritt  
[mathias.stritt@bern.ch](mailto:mathias.stritt@bern.ch)

### 2.4 Art des Verfahrens

Hochbau Stadt Bern führt im Auftrag von Immobilien Stadt Bern ein offenes Verfahren nach WTO-Übereinkommen für die Beschaffung eines Architekturbüros durch, das den Auftrag erhält, das Kellereigebäude zu sanieren. Nach Abschluss des Verfahrens wird mit dem siegreichen Büro ein Einzelvertrag abgeschlossen.

Es wird ein geeignetes Architekturbüro gesucht, das in der Lage ist, diese Aufgabe mit innovativer architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz sowie Interesse an der Auseinandersetzung bezüglich der energetischen Sanierung, des Umgangs mit bestehender Bausubstanz und unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen. Die

Arbeitsproben (Zugang zur Aufgabe) des siegreichen Architekturbüros dienen als Grundlage für die weitere Bearbeitung ab Phase Vorprojekt. Dabei verbleibt das Urheberrecht an sämtlichen, im Rahmen dieses Planerwahlverfahrens erarbeiteten Arbeitsproben bei den jeweiligen Projektverfassenden. Für die Leistungen weiterer benötigter Fachplaner\*innen (z.B. Gebäudetechnik, Brandschutz, Statik, Landschaftsarchitektur, Bauphysik usw.) ist die Mandatierung im Einladungsverfahren vorgesehen, resp. im freihändigen Verfahren insofern die Schwellenwerte nicht überschritten werden. Zur Abgrenzung der Grundleistungen des Architekturbüros gegenüber den separat zu beauftragenden Fachplanungsleistungen gelten die Grundsätze gemäss Beilage C07 des Planer\*innenvertrags. Der Beschaffungsentcheid bezüglich der weiteren Fachplaner\*innen obliegt der Bauherrschaft. Der/die Zuschlagsempfänger\*in aus dem vorliegenden Verfahren verfügt über ein Vorschlags- und Mitwirkungsrecht.

Das leistungsorientierte 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. Subsidiär gilt die Ordnung für Planerwahlverfahren SIA 144, die Fachverbandsempfehlung für die Beschaffung intellektueller Dienstleistungen, Ausgabe 2022. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Das Verfahren ist nicht anonym.

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

Es wird die Zwei-Couvert-Methode angewendet, die ermöglicht, die qualitativen Aspekte unabhängig vom Preisangebot zu beurteilen und zu bewerten. Die Bewertung erfolgt durch das Bewertungsgremium gemäss Ziffer 2.17.

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.

## 2.5 Bisherige Arbeitsergebnisse

### B04.1

Bau- und Nutzungsgeschichtliche Recherchen Bauherrenhaus, ehemaliges Gut «Les Lorettes», Freiraum Architekten AG, Biel, 08.12.2020

### B04.2

Bau- und Nutzungsgeschichtliche Recherchen Villa, ehemaliges Gut «Les Lorettes», sim Architekten GmbH, Nidau, 26.05.2023

### B05

Vorstudie Kellereigebäude, Maeder Stoos Architekten GmbH, Bern, 20.10.2024

### B06

Bauschadstoff Untersuchung Bafob, 09.09.2024

### B07

Zustandsanalyse Haustechnik, H + K Planungs AG, Bolligen, 23.09.2024

### B08

Zustandsbeurteilung Tragwerk und Brandschutz, Weber + Brönnimann Ingenieure, Planer und Landschaftsarchitekten, Bern, 13.07.2024

Es wurden noch keine abschliessenden Sondierungen, Bodenbelastungs- und Schadstoffuntersuchungen (ausser der Bauschadstoffuntersuchung Bafob vom 09.09.2024) und Statiknachweise für Erdbebensicherheit durchgeführt. Die wesentlichen Unterlagen werden allen am Verfahren Beteiligten zur Verfügung gestellt.

## 2.6 Teilnahmeberechtigung

Für das Verfahren bewerben können sich Anbietende von Planungsleistungen im Bereich Architektur aus der Schweiz, der EU oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaf-

fungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Die nachfolgenden Büros haben diverse Unterlagen (siehe Kap. 2.5) erarbeitet, die Teil der abgegebenen Unterlagen sind. Die Büros gelten als nicht vorbefasst und sind berechtigt, am Verfahren teilzunehmen:

- Freiraum Architekten AG, Biel
- im Architekten GmbH, Nidau
- Maeder Stoos Architekten GmbH, Bern
- Bafob
- H + K Planungs AG, Bolligen
- Weber + Brönnimann Ingenieure, Planer und Landschaftsarchitekten, Bern

## 2.7 Leistungsbeschreibung

Mit vorliegender Ausschreibung wird ein Architekturbüro gesucht, welches die Gesamtsanierung und Aufwertung gemäss den vorliegenden Zielvorgaben bis zur Inbetriebnahme des Gebäudes projektiert und realisiert.

Die Beauftragung erfolgt an ein erfahrenes und kompetentes Architekturbüro (BKP 291 / LHO SIA 102). Bei Bietergemeinschaften mit einem Baumanagementbüro ist das Architekturbüro für die federführende Planung vorgesehen und hat die Leistungen der Gesamtleitung gemäss SIA 102 zu erbringen, inklusive

- Erdbebenertüchtigungsmassnahmen
- Brandschutzertüchtigungsmassnahmen sowie Umsetzung eines koordinierten Brandschutzkonzepts.
- Erarbeiten einer Vorgehensstrategie für die Sanierung und Erweiterung unter Betrieb
- Koordination mit dem Betrieb während der Planung und der Bauausführung
- Mitarbeit bezüglich einer Zielvereinbarung nach SIA 112/1 (Ausgabe 2017)
- Erstellen der Unterlagen für Subventionseingaben aller Art.
- Für die Phasen 31-32 wird eine Kostenermittlung nach BKP verlangt.
- Für die Phasen 41-52 wird eine vollständige Kostenbewirtschaftung nach BKP gefordert.
- Die Baubuchhaltung ist nach BKP zu führen. Die Kostenabrechnung erfolgt nach BKP.

Ausserdem werden folgende einzukalkulierende Zusatzleistungen definiert:

- Leistungen für Anschaffung von Katalogmobiliar und Kleininventar,
- Variantenstudien für die hindernisfreie Erschliessung,
- Variantenstudien für die Grundrissoptimierung, Sanierung oder Ersatz des Daches im Zusammenhang mit der Schadstoffuntersuchung und einer PV-Anlage.

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 (Beilage C05).

## 2.8 Fachkoordination und Leitung Gebäudetechnik

Die Fachkoordination umfasst die technische und räumliche Koordination der gebäudetechnischen Installationen und ist eine den Einzelfachgebieten übergeordnete Tätigkeit. Sie wird als Teil der Gesamtkoordination durch das beauftragte Architekturbüro erbracht, zählt zur Grundleistung und wird deshalb vom Auftraggeber nicht zusätzlich entschädigt.

## 2.9 Fachplanung / Spezialist\*innen

In der weiteren Projektierung werden folgende Spezialist\*innen und Fachplanende für die angegebenen Leistungsphasen von der Auftraggeberin entsprechend den Schwellenwerten der IVöB separat beauftragt und honoriert:

Fachplanung / Spezialist*innen	Leistungsphasen	Bemerkungen
Bestandes- und Gebäudeaufnahmen	PH 31-53	bereits erfolgt
Schadstoffuntersuchungen	PH 31-41	
Elektroplanung	PH 31-53	
HLK-Planung	PH 31-53	
Sanitärplanung	PH 31-53	
Fachbauleitung Schadstoffentsorgung		nach Bedarf
Geologie und Vermessung		nach Bedarf
Bauphysik und Akustik	PH 31-41	
Photovoltaikplanung		nach Bedarf
Brandschutzplanung ab QSS-Stufe II		nach Bedarf
Weinverarbeitungsspezialist	PH 31-53	falls nicht vom Rebgut

Beabsichtigt das Architekturbüro in der Projektierung weitere Fachleute oder Spezialist\*innen beizuziehen, muss dies zwingend mit der Bauherrschaft abgesprochen werden. Dies erfolgt auf eigene Kosten und Verantwortung. Insbesondere könnte es folgende Leistungen betreffen:

- Erschliessung durch Verkehrsanlagen und Werkleitungen
- Kanalisationen inner- und ausserhalb der Gebäude
- Abbrüche, Demontagen, Räumungen, Rückbau
- Sicherung und Provisorien
- Blitzschutzplanung (äusserer Blitzschutz)
- Brandschutzplanung (QSS-Stufe I)
- Farbplanung
- Fassadenplanung
- Lichtplanung
- Sicherheits- und Schliessplanung
- Signaletikplanung

Bei Abweichungen gegenüber den allgemeinen Angaben im Handbuch für Planende (Beilage C03), gelten die oben aufgeführten Angaben für das ausgeschriebene Projekt als verbindlich.



## 2.10 Kostenschätzung

Gemäss der Grobkostenschätzung vom Oktober 2024 ist für das Kellereigebäude mit Gesamtkosten von 4'700'000.00 Franken inkl. MwSt. zu rechnen. Die Gesamtkosten wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelt und von Immobilien Stadt Bern als Zielkosten definiert (Kostengenauigkeit +/- 25% BKP 1-9, Index-Stand = 114.4 Basis 2020). Diese setzen sich wie folgt zusammen:

### Kostenschätzung Grundangebot ohne Option Photovoltaikanlage und Dachersatz

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr	50 000
BKP 2	Gebäude	Fr	3 330 000
BKP 3	Betriebseinrichtung	Fr	0
BKP 4	Umgebung	Fr	450 000
BKP 5	Baunebenkosten	Fr	300 000
BKP 8	Reserve	Fr	600 000
BKP 9	Ausstattung	Fr	0
<b>Total Projektkosten</b>		<b>Fr</b>	<b>4 700 000</b>

### Kostenschätzung Grundangebot mit Option Photovoltaikanlage und Dachersatz

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr	50 000
BKP 2	Gebäude	Fr	4 455 000
BKP 3	Betriebseinrichtung	Fr	0
BKP 4	Umgebung	Fr	450 000
BKP 5	Baunebenkosten	Fr	285 000
BKP 8	Reserve	Fr	660 000
BKP 9	Ausstattung	Fr	0
<b>Total Projektkosten</b>		<b>Fr</b>	<b>5 900 000</b>

In den abgebildeten Baukosten sind die Investitionskosten für eine vollflächige Photovoltaikanlage mit Dachersatz als Option eingerechnet. Die Sanierung oder ein Ersatz des Daches soll in der Projektierung im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung und einer möglichen PV-Anlage als Option geprüft werden. Der Realisierungsentscheid erfolgt basierend auf den Arbeitsergebnissen. Um eine Anlage auf dem rund 1 000 m<sup>2</sup> grossen Dach erstellen zu können, muss inklusive Anpassungen Dach mit Kosten von rund 1'200'000 Franken gerechnet werden. Es ist denkbar, dass die Anlage mit einem Partner erstellt und finanziert wird.

Ausgehend von den geschätzten Baukosten von 4'700'000 Franken (ohne PV-Anlage) wurde im Dezember 2024 ein Projektierungskredit von 400'000 Franken gesprochen (BKB Nr. 2024-3083). Der Projektierungskredit ist in den Baukosten enthalten.

## 2.11 Honorarkalkulation / Honorarangebot

Für die Berechnung der einzureichenden Honorarofferten sind die aufwandbestimmenden Baukosten und die Leistungsanteile vorgegeben. Die aufwandbestimmenden Baukosten basieren auf einer Kostenschätzung von Hochbau Stadt Bern. Die Grundlage dazu bildet das SIA-Kostentarifmodell aus dem Jahr 2017.

Der einzureichenden Offerte liegen die Grundleistungen nach SIA-Ordnung 102 (1. Ausgabe 2014) zugrunde. Für alle Fachbereiche gelten 100% Teilleistungsprozente.

Der von Immobilien Stadt Bern geschätzte Stundenaufwand pro Leistungsphase ist auf dem Angebotsblatt (Beilage C04) als Orientierungshilfe eingetragen. Die Anbietenden haben die Möglichkeit, dieses anzupassen. Die Herleitung der eigenen Berechnungen muss schlüssig und nachvollziehbar aufgezeigt werden. Zudem sind die mittleren Stundenansätze phasenweise zu offerieren. Das Angebot versteht sich für alle Phasen als Kostendach. Die Nebenkosten werden gemäss Mustervertrag (Beilage C07) vergütet. Die optionalen Leistungen sind mitzuofferieren.

## 2.12 Leistungsabrechnung

Der/die Gesamtleiter\*in nimmt sämtliche Pflichten und Aufgaben der Gesamtleitung gemäss SIA 102 wahr. Die Gesamtleitung ist im Honorarangebot separat auszuweisen. Die Honoraransätze bleiben bis Ende 2027 fix, ab 1. Januar 2028 sind sie teuerungsberechtigt. Bei der Honorierung nach Baukosten erfolgt die Honorarberechnung phasenweise wie folgt: Das Kostendach ist als Maximalhonorar über alle Teilphasen auf Basis der aufwandbestimmenden Baukosten zu verstehen, innerhalb der einzelnen Phasen sind Verschiebungen möglich.

Phase 31 Vorprojekt	Nach Aufwand mit Kostendach gemäss Aufwandschätzung und Stundenansätzen des Angebots.  Basis = aufwandbestimmende Baukosten aus Kostenschätzung +/- 15%
Phase 32/33 Bauprojekt/ Bewilligungsverfahren	Nach Aufwand mit Kostendach gemäss Aufwandschätzung und Stundenansätzen des Angebots.  Basis = aufwandbestimmende Baukosten aus Kostenvoranschlag +/- 10%
Phase 41/51/52/53 Ausschreibung/ Ausführung	Nach Aufwand mit Kostendach gemäss Aufwandschätzung und Stundenansätzen des Angebots.  Basis = aufwandbestimmende Baukosten aus prov. Bauabrechnung +/- 5%

## 2.14 Gesamtleitung

Das Architekturbüro übernimmt die Gesamtleitung gemäss SIA 102. Die Gesamtleitung ist Leistungsbestandteil und im Honorarangebot enthalten.

## 2.13 Ausschreibungstermine

Arbeitsschritte	Datum
Veröffentlichung und Bereitstellung der Unterlagen auf <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a>	19.11.2025
Obligatorische Begehung der Kellerei in Begleitung von ISB/HSB	09.12.2025
Fragen zur Aufgabenstellung über <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a>	16.12.2025
Schriftliche Beantwortung der Fragen über <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a>	16.01.2026
Abgabe der einzureichenden Dokumente	26.02.2026
Offertöffnung Fachstelle Beschaffungswesen	ca. 03.03.2026
Sitzung Bewertungsgremium (2-3 Tage)	ca. Ende März 2026
Beschaffungskommission der Stadt Bern	ca. Ende Mai 2026
Ausstellung	ca. Anfang Juni 2026
Verfügung durch Direktion FPI an Anbietende	ca. Mitte Juni 2026
Beginn Projektierungsarbeiten	ca. ab Juli 2026

### Die obligatorische Begehung der Anlage erfolgt voraussichtlich am

**Dienstag, 09.12.2025 zwischen 08:00 bis 12.00 Uhr**

Anmeldung bis am 02.12.2025 an [mathias.stritt@bern.ch](mailto:mathias.stritt@bern.ch)

Auf Grund der engen Platzverhältnisse werden mehrere Begehungen durchgeführt mit maximal 2 Personen pro Architekturbüro respektive pro Bietergemeinschaft. Die genauen Zeitfenster werden nach der Anmeldung bekanntgegeben.

## 2.15 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 **Donnerstag, 26.02.2026** (A-Post, Stempel einer offiziellen Poststelle) bei nachfolgender Adresse eingereicht oder gemäss Empfangszeiten abgegeben werden.

Fachstelle Beschaffungswesen  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Aufschrift:  
«Rebgut der Stadt Bern, Kellereigebäude – Gesamt-  
sanierung / Planerwahl»

Vermerk:  
«Bitte nicht öffnen»

Die Unterlagen sind schriftlich und zusätzlich auf Datenträgern abzugeben, nur elektronische Abgaben werden nicht berücksichtigt. Eine Eingabe per 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.

## 2.16 Fragenbeantwortung

Es besteht die Möglichkeit zur Aufgabenstellung schriftlich Fragen zu stellen. Fragen sind bis am **16.12.2025** über simap einzureichen. Die Beantwortung erfolgt über simap bis voraussichtlich am **16.01.2026**.

## 2.17 Bewertungsgremium

### Stimmberechtigte Gremiumsmitglieder

---

Kurt Glanzmann	Bereichsleiter Baumanagement, Immobilien Stadt Bern (Vorsitz)
Thomas Berner	Betriebsleiter Rebgut der Stadt Bern
Madeleine Bodmer	Bereichsleiterin Vorstudien und Wettbewerbe, Hochbau Stadt Bern
Vinzenz Luginbühl	dipl. Architekt ETH/SIA, Wahlrüefli, Architekten und Raumplaner AG, Biel
Valérie Jomini	dipl. Architektin ETH/SIA/BSA, Jomini Zimmermann Architekt:innen, Zürich

### Ersatz

Michèle Haus	Gesamtprojektleiterin, Immobilien Stadt Bern
--------------	--

### Expert\*innen ohne Stimmrecht

---

Mathias Stritt	Projektleiter Vorstudien und Wettbewerbe, Hochbau Stadt Bern
Marietta Weibel	Leiterin Fachstelle Beschaffungswesen Stadt Bern

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

## 2.18 Sprache des Angebots und der Auftragsdurchführung

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

## 2.19 Entschädigung

Für die Teilnahme am Verfahren werden keine Entschädigungen ausgerichtet.



## 2.20 Submissionsgrundlagen

Für die Angebotserstellung stehen allen Beteiligten folgende Grundlagen zur Verfügung:

### A Submission

- A01 Verfassendennachweis
- A02 Vorlage Angaben Schlüsselpersonen
- A03 Vorlage Selbstdeklaration (mit Nachweisen)
- A04 Vorlage Angebotsdeklaration (ohne Nachweise)

## 2.21 Projektbezogene Unterlagen

Für die Angebotserstellung stehen allen Beteiligten folgende Grundlagen zur Verfügung:

### B Gebäude und Umgebung

- B01.1 Inventarblatt Denkmalpflege Chemin de Poudeille 2
- B01.2 Inventarblatt Denkmalpflege Chemin de Poudeille 2b
- B01.3 Inventarblatt Denkmalpflege Chemin de Poudeille 2d
- B01.4 Inventarblatt Denkmalpflege Chemin de Poudeille Brunnen
- B01.5 Inventarblatt BLN 1001 linkes Bielerseeufer
- B02.1 Plangrundlagen Katasterplan (DWG/PDF)
- B02.2 Plangrundlagen Gebäude (DWG/PDF)
- B03 Fotodokumentation
- B04.1 Bau- und Nutzungsgeschichtliche Recherchen Bauherrenhaus, ehemaliges Gut «Les Lorettes», Freiraum Architekten AG, Biel, 08.12.2020
- B04.2 Bau- und Nutzungsgeschichtliche Recherchen Villa, ehemaliges Gut «Les Lorettes», sim Architekten GmbH, Nidau, 26.05.2023
- B04.3 Staat und Wein, Wie die Stadt Bern zu ihrem Rebgut kam, La Neuveville nouveau, 14.03.2017
- B05 Vorstudie Kellereigebäude, Maeder Stoos Architekten GmbH, Bern, 20.10.2024
- B05.1 Vorstudie Kellereigebäude Stellungnahme Varianten, ISB, 11.09.2025
- B06 Bauschadstoff Untersuchung, Bafob, 09.09.2024
- B07 Zustandsanalyse Haustechnik, H + K Planungs AG, Bolligen, 23.09.2024
- B08 Zustandsbeurteilung Tragwerk und Brandschutz, Weber + Brönnimann Ingenieure, Planer und Landschaftsarchitekten, Bern, 13.07.2024

### C Betrieb und Organisation

- C01 Raumprogramm
- C02 Betriebskonzept
- C03 Handbuch für Planende, ISB, 01.06.2025
- C04 Angebotsblatt
- C05 Leistungsbeschreibung
- C06 Herleitung Aufwandbestimmende Baukosten
- C07 Mustervertrag
- C08 Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Fondsvermögen
- C09 Energie- und Klimastrategie 2035 der Stadt Bern (EKS 2035)

## **2.22 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.
- Es gelten die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung. Es wird angestrebt, die kantonalen Vorgaben gemäss EKS 2035 zu unterschreiten.
- Es gelten die Anforderungen an den Gesundheitsschutz und das Arbeitsgesetz (vgl. Wegleitung zu den Verordnungen 3 und 4 zum Arbeitsgesetz, Art. 24, ArGV 3 und 4).

## **2.23 Besondere Bedingungen**

Falls durch eine Ablehnung des Baukredits oder die Nichterteilung der Baubewilligung 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 Architekt\*innen 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).
- Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Es gilt die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen das Gewähren von orts- und branchenüblichen Arbeitsbedingungen (Leistungsortsprinzip).
- Bietergemeinschaften mit Baumanagementbüros oder externer Bauleitung sind zugelassen. Weitergehende Bietergemeinschaften und Fachplanende sind nicht zugelassen. Die Federführung innerhalb der Bietergemeinschaft liegt beim Architekturbüro.
- Subplanende sind nicht zugelassen.
- 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.
- Das Angebot muss fristgerecht eingereicht und unterzeichnet sein.
- Die Teilnahme an der Begehung ist obligatorisch.

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

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

- Selbstdeklaration mit den verlangten Nachweisen gemäss Artikel 7 IVöBV Anhang 1
- Detaillierter Betreibungsregisterauszug
- 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
- 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

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 stichprobenweise Lohngleichheitskontrollen bleiben vorbehalten.

### 3.4 Eignungsnachweise

#### Eignungsnachweise Architektur

1. Nachweis der Fähigkeit zum sorgfältigen, nachhaltigen Umgang bei der Projektierung und Ausführung von Sanierungen und Umbauten im Gewerbebau von hoher architektonischer Qualität (in 3.5.1 Referenzen 1/2 aufzuzeigen).
2. Erfahrung oder Potenzial in der Projektierung und Realisierung von Projekten ähnlicher Komplexität und Nutzungsstruktur (in 3.5.1 Kurzportrait aufzuzeigen).
3. Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit des Architekturbüros; Nachweis einer personellen Besetzung, die ein qualitätsvolles Baumanagement gewährleisten kann (allenfalls in Zusammenarbeit mit weiteren Fachpersonen als ARGE), welches der Komplexität der Bauaufgabe entspricht (Beilage A01 und A02).
4. Es ist eine bedarfsgerechte Präsenz vor Ort für die Bauleitung sicherzustellen. Die für die örtliche Bauleitung vorgesehene Schlüsselperson ist auf dem Verfassendennachweis (Beilage A01) zu benennen (Beilage A01 und A02).

Es können keine Beilagen nachgereicht werden. Fehlende Beilagen führen zwingend zu einem Ausschluss des Verfahrens.

### 3.5 Zuschlagskriterien und Bewertung der einzureichenden Dokumente

#### 3.5.1 Kurzportrait / Referenzen

##### Kurzportrait der Firma mit Motivation

Gewichtung: 5%

Ein Blatt Querformat A3 (freie Darstellung).

- Kurzportrait / Firmenstruktur / Infrastruktur
- Bei Arbeitsgemeinschaft mit einer weiteren Firma für das Baumanagement, ist dies auf demselben A3 aufzuführen
- Bewerbungsgrund und Motivation
- Vorgesehenes Team mit Angabe der Schlüsselpersonen inkl. Stellvertretung und Projektorganisation
- Deklaration, falls die Bewerbung als Nachwuchsbüro geltend gemacht wird, unter Angabe Alter Geschäftsführung

##### Referenzen 1/2: Zwei Referenzobjekte Architekturbüro als Gesamtleitung

Gewichtung: 20% (je 10%)

Zwei Referenzblätter Querformat A3

(Ein A3 je Referenzobjekt, freie Darstellung).

- Qualität und Relevanz zur Aufgabe
- nicht älter als 10 Jahre
- Umgang mit dem Bestand
- Leistungsumfang mit Kosten- und Zeitrahmen der Realisierungen
- Aufgabenstellung und Angaben über erbrachte Teilleistungen sowie Rolle im Projekt, beteiligte Schlüsselpersonen

Hinweise:

- Bei beiden Referenzobjekten soll es sich um eine realisierte Sanierung/Umbau im Bestand, vorzugsweise mit einer publikaumsorientierten Nutzung und/oder einer Gewerbenutzung handeln
- Im Sinne der Nachwuchsförderung kann es sich bei einem Referenzobjekt auch um einen prämierten und nicht realisierten Beitrag aus einem Verfahren nach den Ordnungen SIA 142, 143 oder 144 in den letzten 5 Jahren handeln. Bei einem Nachwuchsteam hat das Architekturbüro folgende Bedingung zu erfüllen:
  - Alter aller geschäftsführenden Personen maximal 40 Jahre (Jahrgang 1985 oder jünger)

Der Anspruch auf eine Qualifizierung als Nachwuchsteam muss im Firmenporträt deklariert und durch Kopien entsprechender Dokumente (z.B. Handelsregisterauszug, ID/Pass und weitere Personalausweise) geltend gemacht werden.

- Es sind auch bei Arbeitsgemeinschaften maximal zwei Referenzobjekte Architekturbüro als Gesamtleitung auf insgesamt zwei A3 Blättern zulässig.

Gewichtung Kurzportrait und Referenzen Gesamt (Kurzportrait, Referenzen 1/2): 25%

### 3.5.2 Objektbezogene Aufgabenstellung; Zugang zur Aufgabe

Teilaspekt 1:

«Grundrissoptimierung Degustationsraum»

Gewichtung: 25%

Ein A3 Querformat (freie Darstellung).

Der Raum für die Weindegustation entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen und ist für grössere Gruppen zu klein.

Es soll konzepthaft aufgezeigt werden, wie der Degustationsraum vergrössert und im Zusammenhang mit dem Empfangs-, Büro- und Verkaufsraum so angeordnet werden kann, dass die neuen räumlichen und betrieblichen Anforderungen entsprechend umgesetzt werden können.

Idealerweise wird der Degustationsraum durch einen Aussenbereich ergänzt, der von der attraktiven Lage und der Aussicht profitiert. Der Degustationsraum ist auch im Dachgeschoss denkbar, im Zusammenhang mit einem Personen-/Warenlift. Der Empfangs-, Büro- und Verkaufsraum soll zur Strasse ausgerichtet sein, damit die Kundschaft und Lieferant\*innen den Zugang einfach finden.

Das Raumprogramm und das Betriebskonzept bilden die Grundlage für einen Vorschlag für die Grundrissoptimierung. Auf Grund der Vergleichbarkeit werden schematische Grundrisse im Mst. 1:200 erwartet, die restliche Darstellung ist frei (Plan-, Skizzen- und Textform). Varianten sind nicht zugelassen.

Teilaspekt 2:

«Konzept energetische Sanierung»»

Gewichtung: 25%

Ein A3 Querformat (freie Darstellung).

Die Gebäudehülle ist seit der Erstellung des Gebäudes unverändert geblieben. Eine energetische Sanierung ist angezeigt, um den Energieverbrauch für die Heizung und Kühlung zu reduzieren. Dabei ist zu beachten, dass im Innern des Gebäudes unterschiedliche klimatische Bedingungen herrschen.

Anhand von konzeptionellen Überlegungen soll aufgezeigt werden, wie die Gebäudehülle sinnvoll energetisch saniert werden kann, unter Berücksichtigung der aktuellen wärmetechnischen, bauphysikalischen und statischen Anforderungen. Primär werden keine gebäudetechnischen Konzepte verlangt. Gesucht werden innovative und nachhaltige Vorschläge. Auf Grund der Vergleichbarkeit wird ein schematischer Konstruktionschnitt im Mst. 1:50 erwartet, die restliche Darstellung ist frei (Plan-, Skizzen- und Textform). Varianten sind nicht zugelassen.

#### Bewertung

Die objektbezogenen Teilaspekte 1 und 2 des Zugangs zur Aufgabe werden einer ganzheitlichen Beurteilung unterzogen. Es werden die gestalterische und technische Qualität ebenso berücksichtigt wie die zu erwartenden Investitions- und Betriebskosten.

#### Teilaspekt 1

- Architektonische Qualität und Funktionalität der Grundrissanpassungen
- Vorschlag der Intervention innerhalb des Gebäudes, Umgang mit dem Bestand unter Berücksichtigung des Raumprogramms und des Betriebskonzepts
- Raumqualität sowie Funktionalität Betrieb in Verbindung mit dem Bestand

#### Teilaspekt 2

- Konstruktive Auseinandersetzung mit dem Bestand
- Technische und gestalterische Qualität des Beitrags
- Innovation und Nachhaltigkeit des Vorschlages
- Zu erwartende Investitions- und Betriebskosten
- Angemessenheit des gezeigten Lösungsansatzes insbesondere hinsichtlich der Erreichung der Projektziele gem. Ziffer 1.3

Gewichtung Zugang zur Aufgabe Gesamt (Teilaspekte 1 und 2): 50%

Die Bewertung erfolgt anhand der eingereichten Unterlagen.

Für die Bewertung der Teilaspekte «3.5.1 Firmenportrait mit Motivation / Referenzen 1/2» und «3.5.2. Zugang zur Aufgabe», werden Teilnoten vergeben. Die Bewertung erfolgt mit der Verteilung 5 – 0 Punkte, die Vergabe von halben Punkten ist möglich:

- 5 sehr gut erfüllt
- 4 gut erfüllt
- 3 erfüllt
- 2 wenig überzeugend
- 1 nicht überzeugend
- 0 keine Aussage

### 3.5.3 Honorarangebot

Gewichtung: 25%

Verschlossenes Couvert, mit innenliegendem, vollständig ausgefülltem und unterzeichnetem Angebotsblatt inklusive der Kalkulationsgrundlage mit allen Parametern.

Für das Angebot ist zwingend das Angebotsblatt (Beilage C04) zu verwenden. Dem einzureichenden Angebot liegen die Grundleistungen nach SIA-Ordnung 102 zu Grunde.

Der Stundenaufwand sowie die mittleren Stundenansätze sind phasenweise zu offerieren. Hierbei sind die Vorgaben und Bedingungen gemäss Ziffer 2.6 bis 2.13 zu berücksichtigen. Das vorgegebene Mengengerüst kann angepasst werden.

Es wird die Zwei-Couvert-Methode angewendet. Die eingegebenen Honorarangebote werden erst nach der abgeschlossenen Beurteilung der qualitativen Beiträge 1 und 2 geöffnet.

Es können keine Beilagen nachgereicht werden. Fehlende Beilagen führen zwingend zu einem Ausschluss des Verfahrens.

### Bewertung

Beim Honorarangebot inkl. Option 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.

### Weitere einzureichende Dokumente

#### Verfassendennachweis

Verschlossenes Couvert, mit dem innenliegenden Verfassendennachweis (Beilage A01) des Architekturbüros. Bei Bietergemeinschaften sind alle beteiligten Planungsbüros aufzuführen.

#### Selbstdeklaration und Angebotsdeklaration

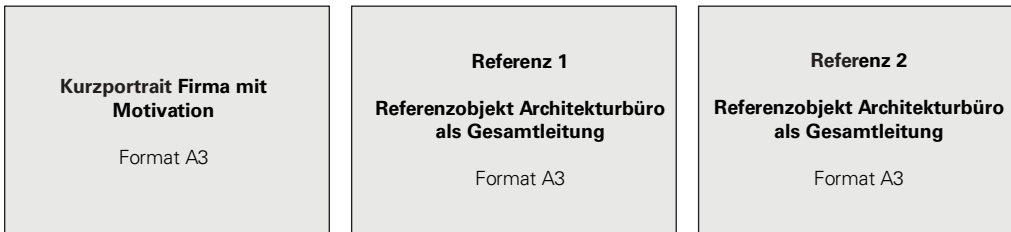
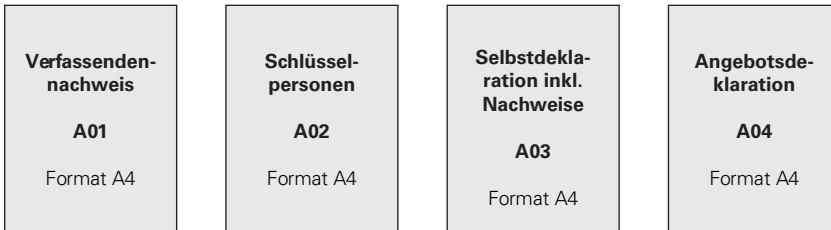
Die Selbstdeklaration (Beilage A03) inklusive Nachweise und die Angebotsdeklaration (Beilage A04) sind von allen am Angebot beteiligten Büros/Personen auszufüllen.

Sämtliche von den Anbietenden eingereichte Dokumente werden vertraulich behandelt. Die Unterlagen sind im Doppel, auf losen Blättern, ungebunden und einseitig bedruckt auf A4 und A3 auf mind. 160 g, ungefaltet und zusätzlich auf einem Stick einzureichen.

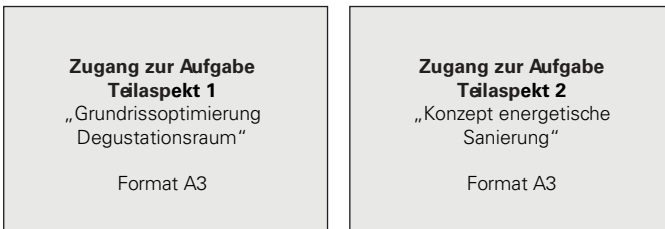


**Grafische Übersicht der Abgabe:**

1. Die A3 Blätter («Kurzportrait der Firma mit Motivation», Referenzobjekte 1/2 «Referenzobjekt Architekturbüro als Gesamtleitung» und die Teilaspekte 1 und 2 des Zugangs zur Aufgabe), sowie die A4 Blätter (Verfassendennachweis A01, Schlüsselpersonen A02, Selbstdeklaration mit Nachweisen A03 und Angebotsdeklaration A04) sind im 1. Couvert abzugeben.

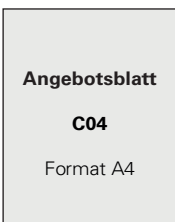


**Gewichtung Kurzportrait und Referenzen Gesamt (Kurzportrait, Referenzen 1/2): 25%**



**Gewichtung Zugang zur Aufgabe Gesamt (Teilaspekt 1 und 2): 50%**

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



**Gewichtung Honorarangebot (Angebotsblatt): 25%**

### **3.6 Zuschlagsentscheid**

Das vorteilhafteste Angebot erhält den Zuschlag. Als vorteilhaftestes Angebot, welches die Zuschlagskriterien am besten erfüllt. Das Bewertungsgremium erstellt aufgrund der erfolgten Beurteilung zugunsten des Anbietenden mit der höchsten Punktzahl den Zuschlagsentscheid. Die Präsidialdirektion 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 teilnehmenden Büros erhalten einen Kurzbericht zum Planerwahlverfahren.

Zudem werden die Konzeptvorschläge der teilnehmenden Teams nach Zustellung der Verfügungen während ca. zehn Tagen öffentlich, voraussichtlich in den Ausstellungsräumen an der Morgartenstrasse 2C in 3014 Bern, ausgestellt.

### **3.7 Rechtsmittelbelehrung**

Gegen die Ausschreibungsunterlagen kann innert 20 Tagen nach der ersten Publikation beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Postgasse 25, 3071 Ostermundigen, Beschwerde geführt werden und/oder Rechtsverletzungen und rechtsfehlerhafte Ermessenausübungen sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine rechtsgültige Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen.

## 4 GENEHMIGUNG

### Genehmigung

Das Bewertungsgremium hat das vorliegende Programm zum Planerwahlverfahren genehmigt.

Bern, 02.09.2025



Kurt Glanzmann



Madeleine Bodmer



Thomas Berner



Michèle Haus



Valérie Romini



Vinzenz Luginbühl