



Projektwettbewerb Freiburgstrasse 139, Bern

Einstufiger Projektwettbewerb für Planungsteams im offenen Verfahren
Wettbewerbsprogramm, April 2025



ENTWICK LUNG FREIBURG STRASSE 139E

Veranstalter: Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern, **Verfahrenslei-**
tung: Hochbau Stadt Bern | Heinrich Sauter | **Bern, April 2025**

INHALT

1	Das Wichtigste in Kürze	3
2	Aufgaben und Ziele	4
2.1	Ausgangslage	4
2.2	Situationsbeschreibung	6
2.3	Machbarkeitsstudie	7
2.4	Bearbeitungsperimeter	8
2.5	Aufgabe	9
2.6	Ziele	10
2.7	Beurteilungskriterien	11
3	Allgemeine Bestimmungen	12
3.1	Auftraggeber und Verfahren	12
3.2	Teilnahmeberechtigung	13
3.3	Preisgericht	14
3.4	Preise, Ankäufe und Entschädigungen	15
3.5	Weiterbearbeitung	15
3.6	Termine (provisorisch)	16
3.7	Abgegebene Unterlagen	18
3.8	Verlangte Arbeiten	19
3.9	Veröffentlichung und Ausstellung	20
4	Wohnkonzept und Raumprogramm	21
4.1	Preisgünstiges Wohnen	22
4.2	Anforderungen Aussenraum	22
4.3	Anforderungen Abstellplätze	22
4.4	EWB Fernwärmeanschluss	22

5	Rahmenbedingungen	23
5.1	Allgemeine Rahmenbedingungen	24
5.2	Wirtschaftlichkeit	24
5.3	Vorgaben Energie und Umwelt	24
5.4	Baumschutz und Heckenbestand	24
5.5	Baugrund und Altlasten	24
5.6	Brandschutz	24
5.7	Hindernisfreies Bauen	24
6	Genehmigung und Begutachtung	25
7	Link-Verzeichnis	26
8	Anhang	27

1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Ausgangslage und Aufgabe

Die Stadt Bern, vertreten durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) beabsichtigt, im Quartier Ausserholligen einen effizienten, ökologisch vorbildlichen Neubau mit preisgünstigen Wohnungen zu realisieren. Die rund 30 Einheiten mit einfachem Ausbaustandard sollen einen niedrigen Flächenverbrauch pro Person ermöglichen, flexibel nutzbar sein und einen hohen Gebrauchswert aufweisen. Die allgemein zugänglichen Innen- und Aussenräume sollen gute Voraussetzungen für Begegnung und Aneignung schaffen. Gesucht werden innovative Vorschläge im Umgang mit der anspruchsvollen Lage des Grundstücks und dem Zielkonflikt zwischen Ökologie und Ökonomie. Es ist vorgesehen, Art. 16b Absatz 3 der Bauordnung anzuwenden, welcher bei preisgünstigem Wohnraum eine Erhöhung des Nutzungsmasses um 20 Prozent erlaubt. Zu diesem Zweck sind die Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) um mindestens 10% zu unterschreiten.

Verfahren

Hochbau Stadt Bern führt im Auftrag des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb für Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnik im offenen Verfahren durch. Es steht eine Preissumme von 170 000 Franken (exkl. MwSt.) für vier bis sechs Preise, sowie allfällige Ankäufe und Entschädigungen zur Verfügung.

Termine

Publikation	16. April 2025
Abgabe Pläne	22. September 2025
Abgabe Modelle	16. Oktober 2025
Ergebnis Jurierung	Dezember 2025
Start Projektierung	1. Quartal 2026
Realisierung	ca. 2028/2029
Bezug Wohnungen	ca. 2029/2030



2 AUFGABEN UND ZIELE

2.1 Ausgangslage

Der Fonds ist Eigentümer der Grundstücks Gbbl-Nr. 3625/III sowie der sich darauf befindlichen Baurechtsparzelle Gbbl-Nr. 3951/III. Anfang der 1990er Jahre wurde der Bauunternehmung Heller AG die Baurechtsparzelle Gbbl-Nr. 3951/III im Baurecht abgegeben. Die Heller AG

war damals Eigentümerin des benachbarten «Heller-Hochhaus». Nach der Konkursanmeldung der Heller AG wurde im Jahr 1999 durch den Fonds der Heimfall des Baurechts ausgelöst. Dabei erfolgte keine Bereinigung der Parzellensituation, das Baurecht blieb im Grundbuch eingetragen.



Parzellenplan / Baulinienplan

Gelbe Fläche:

rot umrandete Fläche:

blau umrandete Fläche:

Grundstück Gbbl-Nr. 3625/III;

Baurechtsparzelle Gbbl-Nr. 3951/III;

Baufeld A und B



Luftbild mit Grundstück Nr. 3625 (weiss) Baurechtsparzelle Nr. 3951 (rot) und Baufeldern A und B (blau)

Das Grundstück Gbbl-Nr. 3625/III stellt heute eine der wenigen Baulandreserven des Fonds dar, welche kurzfristig für die städtische Wohnbaupolitik aktiviert werden kann. Mit der Überbauungsordnung Ausserholligen III (2008) liegen die planungsrechtlichen Vorgaben vor. Mit der Möglichkeit zur Anwendung des Art. 16b Absatz 3 der Bauordnung bestehen gute Rahmenbedingungen für die Umsetzung eines Neubaus mit kostengünstigem Wohnraum.

Energie Wasser Bern (ewb) beabsichtigt, das Gebiet mit Fernwärme zu erschliessen. Die bestehende Fernwärmeleitung endet momentan in der Schlossmattstrasse und soll in Zukunft über das Grundstück führen, um die Freiburgstrasse zu erschliessen. Dadurch ergibt sich die Chance, die Planung und den Bau der Fernwärmeleitung und den Anschluss des Neubaus ans Fernwärmenetz optimal aufeinander abzustimmen.

2.2 Situationsbeschreibung

Umfeld

Das Grundstück befindet sich im Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen und ist durch den öffentlichen Verkehr mit den Tramlinien 7 und 8, der Buslinie 31 sowie der S-Bahnstation Europaplatz hervorragend erschlossen (ÖV-Güteklasse A). Ausserholligen weist eine starke Entwicklungsdynamik auf. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Berner Bildungszentrum Pflege, das Haus der Religionen sowie die 2023 fertiggestellte Überbauung Gangloff. Im östlich angrenzenden Holligen entstanden mit den Überbauungen Huebergass/Mutachstrasse und Holliger rund 450 Wohnungen auf Grundstücken, die der Fonds im Baurecht abgegeben hat. An der Freiburgstrasse 121 besteht zudem mit dem Neubau und der Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses ein weiteres Bauprojekt des Fonds in unmittelbarer Umgebung.

Innerhalb der nächsten 20 Jahre planen private und öffentliche Bauherrschaften rund drei Milliarden Franken im Perimeter des Entwicklungsschwerpunkts zu investieren. Besonders zu erwähnen sind der Neubau der Fachhochschule für mehr als 6 000 Studierende sowie die Arealentwicklungen von ewb, BLS und der Marti AG sowie das Entwicklungsgebiet Weyermannshaus-West. Die positive Dynamik in Ausserholligen erhöht die Attraktivität für die zukünftigen Mieter*innen und senkt das Risiko von Leerständen. Mit vergleichsweise tiefen Mietzinsen will der Fonds einen Beitrag leisten, dass das Quartier auch in Zukunft eine gute Durchmischung aufweist.

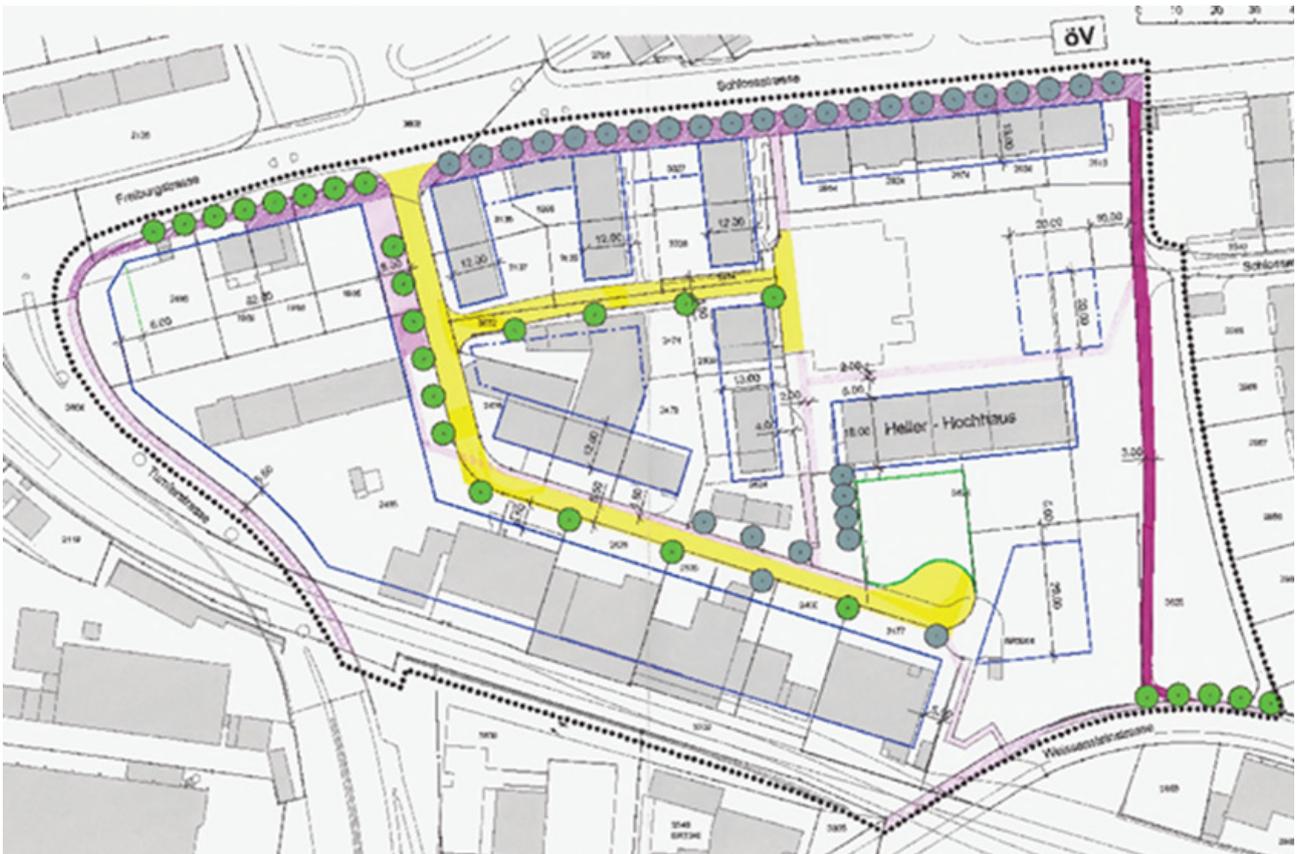
Grundstück

Die Baurechtsparzelle Gbbl.-Nr. 3951/III ist Teil der Grundstücksparzelle Gbbl.-Nr. 3625/III. Diese umfasst gesamthaft eine Grundfläche von 5 661 m²; die Fläche der Baurechtsparzelle umfasst 2'521 m² der Gesamtfläche. Der Baurechtsparzelle eingeschrieben ist ein mit Baulinien festgelegtes trapezförmiges Baufeld (Baufeld A). Im Nordteil der Parzelle Gbbl.-Nr. 3625/III besteht zudem ein mittels einer Parterrebaulinie festgelegtes Baufeld (Baufeld B). Heute besteht auf der Parzelle eine Wiese, eine alte Garage

sowie die Wendeschleife für den Anlieferungsverkehr der Gewerbegebäude. Aktuell wird das Grundstück durch die Gruppierung «Kollektiv Wagenkreis» als alternativer Wohnstandort zwischengenutzt.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück liegt im Perimeter der Überbauungsordnung Ausserholligen III (2008) und ist der gemischten Wohnzone (mind. 50% Wohnen) zugewiesen. Das Baufeld A der Baurechtsparzelle wird durch Baulinien definiert und umfasst 675 m². Die maximale Gebäudehöhenkote ist mit 562 m ü. M. festgelegt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 14 m und erlaubt maximal vier oberirdische Geschosse. Zusätzlich kann der Ausnützungsbonus gemäss Artikel 16b Absatz 3 der Bauordnung (BO) angewendet und damit das Nutzungsmass bzw. die Gebäudehöhe entsprechend angepasst werden. Die Stadtbildkommission hat die Mehrnutzung als städtebaulich verträglich beurteilt. Die zusätzliche Nutzung muss innerhalb der Baulinien angeordnet werden. Es sind maximal zwei zusätzliche Geschosse erlaubt. Das mit Parterrebaulinien definierte Baufeld B umfasst eine Fläche von 214 m² und erlaubt eine eingeschossige Bebauung für Nebennutzungen mit einer Fassadenhöhe bis 5 m. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ist für beide Baufelder als ES II ausgewiesen. Gemäss der Überbauungsordnung muss der aktuell bestehende Wendeplatz am Ende der Zufahrtsstrasse verlegt und der Neubau ans Fernwärmenetz angeschlossen werden. Nördlich angrenzend an den zukünftigen Wendeplatz hält die Überbauungsordnung, grün umrandet, die Lage der grösseren zusammenhängenden Spielfläche im ÜO-Perimeter fest. Aktuell nicht mehr vorhanden ist die in der Überbauungsordnung festgelegte südlich ans Baufeld B grenzende Wegverbindung zur Schlossmattstrasse/Schlossstrasse.



Ausschnitt aus der Überbauungsordnung Ausserholligen III (2008), siehe Beilage C5

2.3 Machbarkeitsstudie

Als Grundlage für die Entwicklung der Parzelle wurden arb Architekten, Bern, mit einer Machbarkeitsstudie (Beilage D1) beauftragt. Im Rahmen der Studie wurde überprüft, wie das Baufeld A bestmöglich bebaut werden kann.

Bebauung und Nutzung

Die gute Nutzbarkeit des trapezförmigen Baufelds für Wohnungen wurde nachgewiesen. Als Lösungsansatz wird ein 5-Spänner mit innenliegender Erschliessung vorgeschlagen, was ein effizientes Verhältnis zwischen Hauptnutzungs- und Geschossfläche ermöglicht. Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass unterschiedliche Grundriss-Layouts und Wohntypologien möglich sind. Geprüft und nachgewiesen wurde zudem eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss, die Möglichkeit für eine

Einstellhalle für Velos und motorisierte Fahrzeuge sowie die ausreichende Verfügbarkeit an Aussenraumflächen. Weiter zeigte die Studie auf, dass auf der Parzelle der Ausnützungsbonus gemäss Art. 16b Absatz 3 der Bauordnung angewendet werden und damit ein Nutzungsbonus von 20%, durch maximal zwei zusätzliche Geschosse, städtebaulich verträglich umgesetzt werden kann.

Das Nutzungsmass der Baurechtsparzelle ergibt sich aus der maximal bebaubaren Fläche und der Anzahl Geschosse: $675 \text{ m}^2 \times 4$ oberirdische Geschosse = $2'700 \text{ m}^2$ GfO. Gemäss Art. 16b Abschnitt 3 der städtischen Bauordnung kann bei einer gesamthaften Vermietung nach Kostenmiete das maximale Nutzungsmass um 20% erhöht werden.

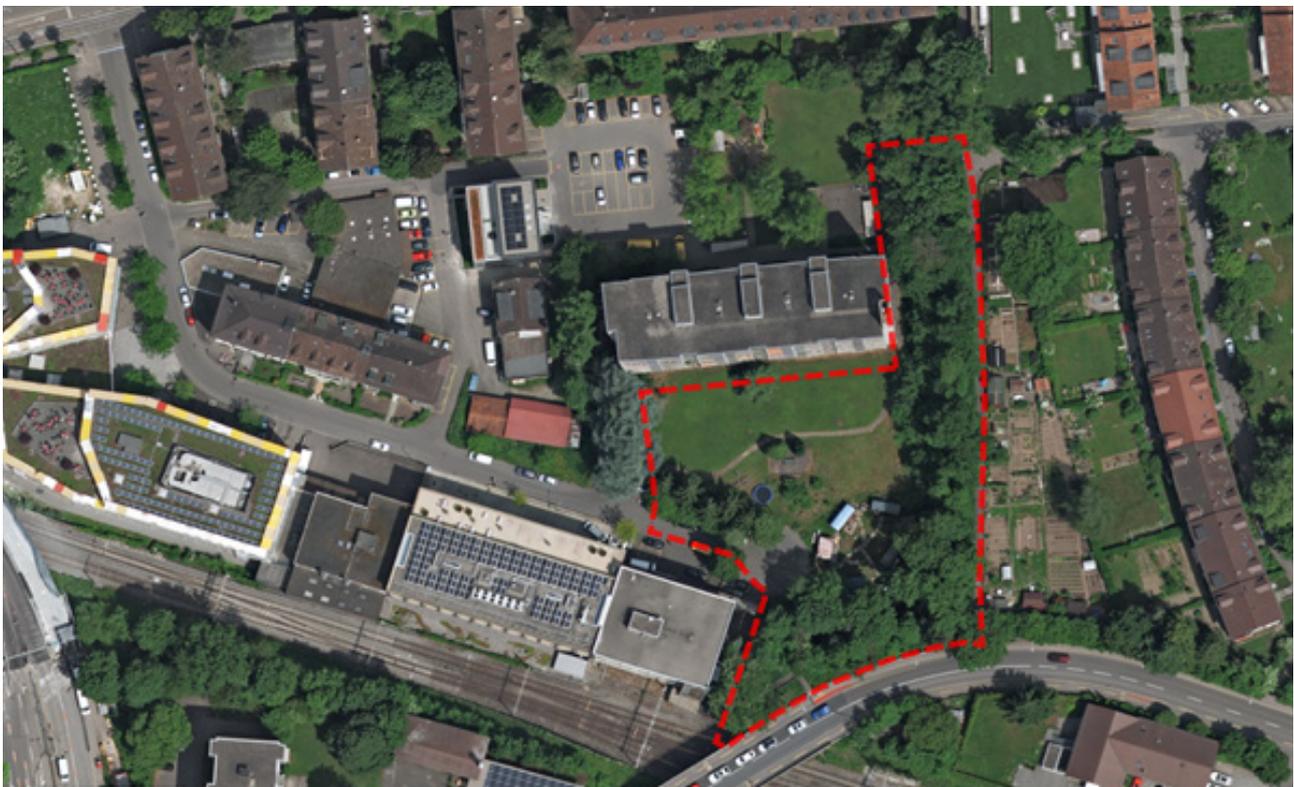
Damit ergibt sich eine maximale oberirdische Geschossfläche von 3'240 m². (2'700 m² x 1.2 = 3'240 m²). Im Untergeschoss ist gemäss Zonenordnung zudem zusätzlich eine Gewerbenutzung möglich, so dass sich das maximale Nutzungsmass für diesen Fall um weitere 675 m² erhöhen lässt. Das Baufeld B kann eingeschossig bebaut werden und eignet sich für Nebennutzungen.

Energie

Durch die direkte Anschlussmöglichkeit an die Fernwärme, die Nutzung der Gebäudehülle für Photovoltaik und die kompakte Geometrie bieten sich günstige Rahmenbedingungen zur Erstellung eines Neubaus, welcher vorbildlich zur Umsetzung der städtischen Nachhaltigkeitsziele sowie dem im Klimareglement vorgesehenen CO₂-Absenkpfad beitragen kann

2.4 Bearbeitungsperimeter

Das Grundstück befindet sich am Ende eines Seitenarms der Freiburgstrasse. Im Norden befindet sich das «Heller-Hochhaus», im Südwesten Gewerbebauten, die als Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie dienen. Südlich befindet sich, abgegrenzt durch eine baumbestandene Böschung, die Weissensteinstrasse, die durch eine Treppe auf dem Grundstück erreicht wird. Im Osten befindet sich auf der Böschung ein Fussweg, der von der Weissensteinstrasse zur Schlossstrasse führt. Östlich an den Fussweg angrenzend befinden sich Familiengärten. Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Baurechtsparzelle Gbbl-Nr. 3951/III sowie Teile der Grundstücksparzelle Gbbl-Nr. 3625/III und der Strassenparzelle Gbbl-Nr. 3803/III. Ebenfalls bearbeitet werden soll zudem der gesamte südlich des Heller-Hochhaus liegende Freiraum.



Luftbild mit Bearbeitungsperimeter

2.5 Aufgabe

Die Wettbewerbsaufgabe besteht darin, an dieser sehr anspruchsvollen Lage ein Wohngebäude mit attraktiven, kostengünstigen Mietwohnungen mit einem möglichst geringen ökologischen Fussabdruck und gut nutzbaren privaten und öffentlichen Aussenräumen zu planen. Daher ist es wichtig, den Fokus auf Effizienz und Suffizienz zu legen. Gesucht werden innovative Wohnungen, die eine hohe Personenbelegung ermöglichen und flexibel nutzbar sind.

Die Projektvorschläge müssen darauf ausgerichtet sein, die Anlagekostenlimite des BWO um mindestens 10% unterschreiten zu können. Gesucht werden Lösungen welche sich durch Einfachheit hinsichtlich des baulichen Konzepts, der Konstruktion sowie von Nutzung, Betrieb und Unterhalt auszeichnen. Damit der Fonds die Mietzinse gemäss Berner Modell gewährleisten kann, wird ein Baukostenzielwert vorgegeben. Dieser beträgt Fr. 4'700 pro m² HNF (BKP 1-4). Vorschläge dank welchen der Zielwert unterschritten werden kann, sind ausdrücklich erwünscht.

Da die Stadt Bern grossen Wert auf eine umfassende Nachhaltigkeit legt, müssen alle Aspekte (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) angemessen berücksichtigt werden. Als Grundlage dazu dient die Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Finanz- /Fondsvermögen Stadt Bern (siehe Link Verzeichnis). Dem Veranstalter sind die damit verbundenen Zielkonflikte sehr bewusst. Gesucht werden innovative Konzepte zu den Themen Suffizienz (wieviel ist genug?), Effizienz (wie gut ist das Verhältnis Aufwand /Ertrag?) und Konsistenz (wie wer-

den die Stoffkreisläufe geschlossen?). Auf die Vorgabe eines Gebäudelabels wird bewusst verzichtet.

Als Zielgruppe sollen in erster Linie Haushalte mit einem tieferen bis mittleren Einkommen angesprochen werden. Durch einen breiten Wohnungsmix (1.5 – 5.5-Zimmer) richtet sich das Angebot gleichermaßen an Familien, Wohngemeinschaften, Paare und Singles unterschiedlichen Alters. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass eine gute durchmischte Bewohnerschaft entstehen kann. Ergänzend zu reinen Wohnnutzungen können Wohnateliers, Gemeinschaftsräume sowie Räume für nicht störende Arbeitsnutzungen vorgesehen werden, falls sie zu einer effizienteren und suffizienteren Lösung beitragen.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik vermietet die Wohnungen gemäss dem sogenannten Berner Modell *. Die Festlegung der Mietzinse erfolgt nach Lage und Ausbaustandard der Wohnungen. Sie orientieren sich an den effektiven Kosten und nicht an den Marktverhältnissen. Es werden Mietzinse in der Höhe zwischen Fr. 200.00 und 248 pro m² Hauptnutzfläche (HNF) und Jahr angestrebt. Die definitiven Mietzinse werden nach Vorliegen des Bauprojekts anhand des Ausbaustandards und der Baukosten festgelegt.

Rund ein Fünftel der Wohnungen soll als subventionierter Wohnraum im Segment günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR-Neubau) ** vermietet werden. Der Schwerpunkt der GüWR-fähigen Wohnungen beinhaltet 4 - 5.5-Zimmer. Die zwingend einzuhaltenden Maximalgrössen betragen für 4 und 4.5-Zimmerwohnungen 95 m² HNF und für 5 und 5.5-Zimmerwohnungen 110 m² HNF.

* Mit Berner Modell wird das Modell der Stadt Bern zur Kalkulation fast aller Mietzinsen städtischer Wohnungen bezeichnet. Die nach Berner Modell berechneten Mietzinsen entsprechen in der Höhe ungefähr der Kostenmiete. Das Berner Modell stellt jedoch keine eigentliche Kostenmietberechnung dar.

** Als Wohnungen im Segment GüWR werden die von der Stadt Bern subventionierten Wohnungen bezeichnet. Sie stehen Menschen zur Verfügung, deren Einkommen und Vermögen nicht über definierten Limiten liegen dürfen und die seit mindestens zwei Jahren in der Gemeinde Bern wohnen. Die Vermietung ist ausserdem an die Auflage geknüpft, dass die Wohnung maximal ein Zimmer mehr als dauerhaft anwesende Personen aufweisen darf. In einer 4-Zimmerwohnung müssen zum Beispiel mindestens 3 Personen leben. Die Mietzinse von Neubau-Wohnungen werden im Segment GüWR-Neubau um maximal 20 Prozent reduziert. Für die übrigen Wohnungen werden die angestrebten Flächen als Bandbreiten angegeben. Ergänzende Wohnungstypologien (Clusterwohnungen, zumietbare Einzelzimmer, etc.) sind möglich, falls sich dadurch wesentliche Vorteile ergeben. Bei diesen Wohntypologien kann von den Flächenvorgaben abgewichen werden.

Die anspruchsvolle Aufgabe besteht darin, einen kostengünstigen, ökologisch vorbildlichen Neubau zu konzipieren. Erwartet werden bewilligungsfähige Vorschläge, welche die Anforderungen gemäss Wettbewerbsprogramm möglichst optimal erfüllen. Lösungsvarianten sind nicht zulässig.

2.6 Ziele

für die geforderte Suffizienz:

die notwendige Reduktion der Bedürfnisse und Anforderungen auf das Wesentliche und Nötige umsetzen.

beim Kriterium Gesellschaft:

- städtebaulich angemessen auf das Umfeld reagieren und den Neubau gestalterisch und funktional in ein überzeugendes Gesamtkonzept einbinden
- mit einer guten Adressierung und einem schlüssigen architektonischen Konzept auf die Anforderungen der Bauaufgabe reagieren
- einfachen qualitativ guten Wohnraum mit einem hohen Gebrauchswert schaffen
- attraktive Räume schaffen, welche flexibel und vielfältig nutzbar sind
- ein auf die Zielgruppe abgestimmtes Nutzungskonzept vorschlagen
- ein behagliches Raumklima schaffen
- attraktive, vielseitig nutzbare Aussenräume aufweisen die gute Nachbarschaftsbeziehungen fördern
- mit einer überzeugenden Anordnung der allgemein genutzten Flächen (Gemeinschaftsräume, Fahrzeugabstellplätze, Waschküchen) Begegnungen und Aneignungen ermöglichen

beim Kriterium Wirtschaft

- sich durch tiefe Baukosten (Zielwert: 4'700 pro m² HNF (BKP 1-4) auszeichnen
- eine kompakte flächenoptimierte Bauweise aufweisen
- möglichst tiefe Lebenszykluskosten für Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung erwarten lassen
- das maximal mögliche Nutzungsmass ausschöpfen und eine hohe Personenbelegung ermöglichen (Richtwert 35 m² HNF/Person)
- Wert auf Einfachheit, Flexibilität, Langlebigkeit der Bauteile und Systemtrennung legen
- Materialien verwenden, die einfach zu beschaffen, zu verarbeiten, rückzubauen und wiederzuverwenden sind
- die Gebäudetechnik durch geeignete architektonische Massnahmen auf ein Minimum reduzieren

beim Kriterium Umwelt

- einen möglichst kleinen Energiebedarf für Erstellung und Betrieb aufweisen und einen hohen Anteil an erneuerbarer Energie nutzen
- die anstreben, die gesetzlichen Mindestanforderungen an die Gebäudehülle um 20% zu unterschreiten
- wenig Treibhausemissionen verursachen (Richtwert Erstellung 6-9 kg CO₂-eq/ m²/a, Richtwert Betrieb 1-2 kg CO₂-eq/ m²/a). Angestrebt werden die niedrigeren Werte der dargestellten Bandbreite.
- bauökologische Konstruktionssysteme und Materialien einsetzen
- sorgfältig mit den vorhandenen Naturwerten umgehen und eine naturnahe Gestaltung der Aussenräume aufweisen

2.7 Beurteilungskriterien

Grundlage für die Beurteilung der Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt bildet die Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Fondsvermögen Stadt Bern. Dabei werden die eingereichten Projekte einer ganzheitlichen Beurteilung unterzogen. Die nachfolgende Tabelle bildet Schwerpunkte der Beurteilung ab. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.

Bereiche	Beurteilungskriterien
Gesellschaft	Preisgünstiger Wohnraum, Städtebau, Architektur, Freiraum, Nutzungskonzept, Gebrauchsqualität Wohnraum, Gebrauchsqualität übrige Hauptnutzungen, Gebrauchsqualität Nebennutzungen
Wirtschaft	Einhaltung Baukostenziel, Kompaktheit, Lebenszykluskosten, Nutzungsmass, langlebige Bauweise, Nutzungsflexibilität und -variabilität, Suffizienz und Low-Tech
Umwelt	Energiebedarf Erstellung und Betrieb, Treibhausgasemissionen Erstellung, Treibhausgasemissionen Betrieb, Bauökologie, Naturwerte und Biodiversität, Umgang mit Meteorwasser, Erneuerbare Energien

3 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

3.1 Auftraggeber und Verfahren

Hochbau Stadt Bern (HSB) führt im Auftrag des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik einen einstufigen Projektwettbewerb für Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur-, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnik im offenen Verfahren gemäss GATT / WTO, 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), der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBV, BSG 731.21) sowie nach der Verordnung über das Beschaffungswesen der Stadt Bern (VBW, SSSB 731.21) durch. Für den anonymen Projektwettbewerb gilt subsidiär die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Die Jury kann mit Projekten der engeren Wahl eine anonyme optionale Bereinigungsstufe nach Ordnung SIA 142, 2009, Art. 5.4 veranlassen. Die Stadt Bern wickelt ihre Architekturwettbewerbe über simap (siehe Link-Verzeichnis) ab.

Veranstalter

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik p.A. Immobilien
Stadt Bern
Bundesgasse 33
3001 Bern

Verfahrensleitung

Hochbau Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Ausschreibende Stelle

Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Wettbewerbssekretariat

arb Architekten AG
Brunnadernstrasse 28
3006 Bern

Verbindlichkeit und Rechtsweg

Die Bestimmungen des Programms und die Fragenbeantwortung sind für den Veranstalter, die Jury und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Wettbewerbs- und Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie Entscheide im Ermessensbereich der Jury.

Gegen die Verfügungen im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren kann innert zwanzig Tagen nach der Eröffnung schriftlich und begründet Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland geführt werden.

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen bleibt bei den Verfassenden.

Die Unterlagen – einschliesslich der Visualisierungen – der prämierten und angekauften Wettbewerbsarbeiten gehen ins Eigentum des Veranstalters über. Die übrigen Arbeiten sind von den Verfassenden bis spätestens zehn Tage nach Ende der Ausstellung abzuholen. Nach Ablauf dieser Frist werden die Arbeiten entsorgt.

Anonymität

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Die Verfassenden verpflichten sich, das Anonymitätsprinzip einzuhalten. Die abzugebenden Unterlagen dürfen keine Hinweise auf die Projektverfassenden enthalten. Insbesondere ist auch die Wahrung der Anonymität auf den elektronischen Datenträger zu beachten. Sowohl die Fragenbeantwortung als auch die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge erfolgen anonym. Die Anonymität wird nach erfolgter Beurteilung aufgelöst. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss.

3.2 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Planungsteams bestehend aus Fachleuten mit Kompetenzen in den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnik mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Mehrfachbeteiligungen sind für die Bereiche Architektur und Landschaftsarchitektur unzulässig. Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungsrechts auf den Abgabetermin hin erfüllen. Dies bedeutet insbesondere die Bezahlung von Steuern und Sozialabgaben sowie die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder, bei deren Fehlen, das Gewähren von ortsüblichen Arbeitsbedingungen.

Der Beizug von Fachleuten aus weiteren Fachrichtungen ist freigestellt. Diese können aus ihrer Beteiligung am Wettbewerb keinen Anspruch auf einen Auftrag ableiten. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Personen, die bei der Auftraggeberin oder bei einem Mitglied der unter Ziffer 3.3 aufgeführten Jury angestellt sind, zu einem Mitglied der Jury in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind oder an der Vorbereitung des Wettbewerbs beteiligt waren. Siehe dazu auch Wegleitung SIA142i-202d „Befangenheit und Ausstandsgründe“. Befangenheit liegt dann vor, wenn diese Umstände das unabhängige Urteilsvermögen einschränken und das Wettbewerbsergebnis zu eigenen Gunsten beeinflusst werden kann. Sie kann alle am Wettbewerb Beteiligten betreffen, das heisst Begleitende, Mitglieder der Jury, Expertinnen und Experten und Teilnehmende. Es ist Sache der Teilnehmenden, eine allfällige Befangenheit festzustellen. Die Firma arb Architekten, Bern hat eine Machbarkeitsstudie verfasst (siehe Beilage D1). Sie begleitet zudem den Projektwettbewerb und gilt als vorbefasst. Sie ist deshalb nicht zum Verfahren zugelassen.

3.3 Preisgericht

Sachjury

Tilman Rösler	Betriebskommission Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
Fabian Bauer	Immobilien Stadt Bern, Bereichsleiter Arealentwicklung
Kurt Glanzmann	Immobilien Stadt Bern, Bereichsleiter Baumanagement

Ersatz

Marc Lergier	Immobilien Stadt Bern, Bereichsleiter Immobilienmanagement
--------------	--

Fachjury

Thomas Pfluger	Architekt ETH/SIA Hochbau Stadt Bern, Stadtbaumeister (Vorsitz)
Zitta Cotti	Architektin ETH/SIA/BSA, Zürich
Cédric Bachelard	Architekt EPFL/SIA/BSA, Basel
Regula Zwicky	Architektin ETH/SIA, Zürich
Simone Hänggi	Landschaftsarchitektin HTL/BSLA, Bern

Ersatz

Madeleine Bodmer	Architektin ETH/SIA Hochbau Stadt Bern, Bereichsleiterin Vorstudien/Wettbewerbe
------------------	---

Verfahrensleitung und Wettbewerbsbegleitung | ohne Stimmrecht

Heinrich Sauter	Hochbau Stadt Bern, Verfahrensleitung
Christine Odermatt	arb Architekten Bern, Wettbewerbsbegleitung

Expertinnen und Experten

N.N.	Quartiervertretung Stadtteil II
Jonas Gurtner	Immobilien Stadt Bern, Projektleitung
Aurélie Tanner	Immobilien Stadt Bern, Fachverantwortliche nachhaltiges Immo-bilienmanagement
Stephan Spycher	Immobilien Stadt Bern, Baumanagement
Marcel Uetz	Bauinspektorat
N.N.	Vertretung Amt für Umweltschutz
Christine Gross	Stadtplanungsamt Bern, Wohnbauförderung
Dominik Schetter	Stadtplanungsamt Bern, Bereich Freiraum
Isabel Marty	BSS-GS, Fachstelle Sozialplanung
Daniel Wenger	Theiler Ingenieure AG Thun, Bauingenieurwesen
Marc Wüthrich	Epro Engineering, Gebäudetechnik, Bern
Oliver Kirschbaum	Energie und CO2-Bilanz, EcoTool AG, Basel
Markus Däppen	Procap Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern
Manuel Michel	Michel Bauökonomie, Leissigen, Kostenplanung
Maika Weberhofer	Ingenieurin für Gebäudetechnik und Brandschutzfachfrau VKF
Marietta Weibel	Fachstelle Beschaffungswesen

3.4 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Für termingerecht eingereichte, vollständige und von der Jury zur Beurteilung zugelassene Projekte steht eine Preissumme von CHF 170 000 (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Die anhand der SIA-Wegleitung (142i 103d) bestimmte Preissumme wird voll, für vier bis sechs Preise sowie allfällige Ankäufe und Entschädigungen, ausgerichtet. Höchstens 40% der Preissumme werden für Ankäufe entrichtet. Die Jury kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen. Hierzu bedarf es einer Zustimmung von drei Vierteln der stimmberechtigten Mitglieder der Jury sowie der Zustimmung aller Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Bern.

3.5 Weiterbearbeitung

Nach Abschluss des Wettbewerbs werden alle teilnehmenden Teams schriftlich über das Ergebnis orientiert. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Die Jury gibt dem Veranstalter eine Empfehlung zur Weiterbearbeitung ab.

Der Auftraggeber beabsichtigt, vorbehaltlich der Kreditgenehmigung, die Architektur-Landschaftsarchitektur- und Ingenieurbüros des zur Ausführung empfohlenen Projekts mit der Weiterbearbeitung zu 100 % zu beauftragen. Er behält sich jedoch vor, die Leistungen Ausschreibung und Bauleitung separat zu vergeben, falls das Siegerteam nicht über die nötige Erfahrung im Baumanagement verfügt und/oder die örtliche Präsenz nicht garantieren kann. Dem Siegerteam werden somit mindestens die Phasen 31-51 inklusive der gestalterischen Leitung zugesichert. Bedeutende Beiträge von freiwillig beigezogenen Planungsfachleuten werden, bei entsprechender Empfehlung durch die Jury, bei der Einladung zur Offertstellung priorisiert.

Für die Grundleistungen gemäss den Ordnungen SIA 102, SIA 103, SIA 105 und SIA 108 (Ausgaben 2020) kommen folgende Honorarparameter zur Anwendung:

	sia 102	sia 103	sia 105	sia 108
Schwierigkeitsgrad n	1.0	1.0	1.0	1.0
Anpassungsfaktor r	1.0	1.0	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0	1.0	1.0
Mittlerer Stundenansatz Fr. exkl. MwSt.	135.00	135.00	135.00	135.00
Koeffizient Z1	0.062	0.075	0.062	0.066
Koeffizient Z1	10.58	7.23	10.58	11.28

3.6 Termine

Wettbewerbstermine

Publikation	16. April 2025
Anmeldung	12. Mai 2025
Bezug Modellgrundlage	ab 26. Mai 2025
Fragenstellung	02. Juni 2025
Fragenbeantwortung	16. Juni 2025
Abgabe Pläne	22. September 2025
Abgabe Modelle	06 Oktober 2025
Vorprüfung	September Oktober 2025
Jurierung	Oktober / November 2025
Ergebnis Jurierung	Dezember 2025
Ausstellung	Januar 2026
Projektierung	2026 / 2027
Baubeginn	ca. 2028 / 2029
Fertigstellung Realisierung	ca. 2029 / 2030

Für das Verfahren gelten folgende Termine:

Publikation

Mittwoch, 16. April 2025

Ab diesem Datum stehen den Teilnehmenden sämtliche Unterlagen auf simap zur Verfügung (siehe Link-Verzeichnis).

Anmeldung

bis Montag, 12. Mai 2025

Die schriftliche Anmeldung durch das federführende Architekturbüro ist per E-Mail an das Wettbewerbssekretariat mit Vermerk «Wettbewerb Freiburgstrasse 139e, Bern» zu senden. Verspätete Anmeldungen können zu einer verzögerten Modellauslieferung führen.

Anmeldebestätigung

Nach erfolgter Anmeldung wird dem Team eine Anmeldebestätigung durch das Wettbewerbssekretariat elektronisch zugestellt.

Bezug Modell

ab Montag, 26. Mai 2025

Die Modellgrundlage kann nach vorgängiger telefonischer Anmeldung bei Knecht Modellbau AG (056 426 09 31) von 07.30 bis 17.00 Uhr an der nachgenannten Adresse gegen Vorlage der Anmeldebestätigung abgeholt werden. Das Modell ist ca. 40 x 60 x 30 cm gross (Aussenmasse Modell) und ca. 20 kg schwer.

Knecht Modellbau AG

Jurastrasse 58, 5430 Wettingen

info@knechtmodellbau.ch, +41 56 426 09 31

Ein Versand des Modells findet nicht statt (Beschädigungsgefahr).

Begehung

Es findet keine geführte Begehung statt. Das Grundstück kann von aussen jederzeit besichtigt werden.

Fragenstellung

bis Montag, 02. Juni 2025

Fragen zum Verfahren können ausschliesslich über simap (siehe Link-Verzeichnis) anonym eingereicht werden und müssen bis zum genannten Datum vorliegen. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des vorliegenden Wettbewerbs beziehen, werden vom Veranstalter nicht beantwortet. Die Fragen sind auf die Kapitel des vorliegenden Wettbewerbsprogramms bezogen zu stellen und entsprechend kenntlich zu machen.

Die Fragen und Antworten zum Verfahren können ab Montag, 16. Juni 2025 unter www.simap.ch (PDF zum Download) eingesehen werden.

Wettbewerbsabgabe

Die Verantwortung der termingerechten Abgabe der Wettbewerbsunterlagen liegt bei den Teilnehmenden. Sie müssen sicherstellen, dass ihre Arbeiten spätestens bis zu den unten erwähnten Abgabeterminen bei den nachgenannten Abgabestellen abgegeben werden oder der schweizerischen Post übergeben wurden. Bei einer Postabgabe müssen die Teilnehmenden den Nachweis erbringen können, dass sie die Abgabe fristgerecht bei einer schweizerischen Post abgegeben haben. Die SIA-Wegleitung zum Postversand gilt subsidiär. Massgebend sind die Vorgaben nach IVöB, IVöBG und IVöBV und des Verwaltungsverordnungs- und Verwaltungsverfahrensgesetzes VRPG (Fristwahrung).

Abgabe der Pläne und Unterlagen

Montag, 22. September 2025

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummer) und dem Vermerk «Wettbewerb Entwicklung Freiburgstrasse 139e, Bern» versehen, bis zum genannten Datum (Poststempel) an die nachgenannte Adresse zu senden oder vor Ort abzugeben (zusätzlich elektronisch auf USB-Stick):

Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Abgabezeiten persönliche Abgabe

https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/die-fachstelle-beschaffungswesen/addressblock/addressblock_detail_view#opening_hours

Abgabe der Modelle

Montag, 6. Oktober 2025, 09.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr.

Das Modell ist anonym, mit dem gleichen Kennwort (vgl. oben) und dem Vermerk «Wettbewerb Freiburgstrasse 139e, Bern» versehen, am genannten Datum direkt an der nachgenannten Adresse abzugeben und quittieren zu lassen:

Volksschule Wankdorf
Untergeschoss
Morgartenstrasse 2C
3014 Bern

Die Modelle sind direkt vor Ort abzugeben, da per Post versendete Modelle oft beschädigt eintreffen. Sollte dennoch ein Postversand gewünscht sein, sind die Modelle an folgende Adresse zu schicken:

arb Architekten AG
z.Hd. Christine Odermatt
Brunnadernstrasse 28
3006 Bern

Projekttermine (provisorisch)

Für die Projektierung und Realisierung sind folgende Termine vorgesehen:

Vorprojekt und Bauprojekt	ab 1. Quartal 2026
Volksabstimmung Baukredit	2028
Baubeginn	2028/2029
Bauende	2029/2030

3.7 Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen stehen auf der Internetplattform simap zum Herunterladen bereit:

A Allgemeines:

A1	Wettbewerbsprogramm	
	Anhang I: erforderliche Nachweise zu Formular «Selbstdeklaration»	pdf
A2	Formular Anmeldung	
A3	Formular Selbstdeklaration / Angebotsdeklaration	pdf
A4	Formular Verfassendennachweis	docx

B Flächen / Volumen

B1	Mengengerüst (zur Information)	pdf
----	--------------------------------	-----

C Planungsunterlagen

C1	Geodaten	
–	Ausschnitt_Geometerplan_mit_Baulinien.pdf	
–	3d_Stadtmodell.dwg	
–	Amtliche_Vermessung-schwarzweiss_geobau.dwg	
–	Baulinienkataster.dwg	
–	Baumkataster.dwg	
–	Höhenlinien.dwg	
–	Kataster_Höhenlinien_3D.vwx	
C2_	Luftbild	jpg
C3_	Schwarzplan	jpg
C4_	UEO/ZPP Ausserholligen	
C5_	Fernwärmeanschluss Projekt Holligen Südwest	
C6_	Bauinventar_Informationen	
C7_	Lärmschutz_Informationen	

D Berichte, Vorstudien

D1	Machbarkeitsstudie, arb Architekten, 22.12.2023
D2	Geologische Archivrecherche, 30. August 2024

3.8 Verlangte Arbeiten

a. Projektpläne mit folgenden Inhalten (zwei fach):

- **Darstellung Schwarzplan 1:2000**
- **Situationsplan 1:500** genordet, auf Grundlage des Geometerplans (kompletter abgegebener Ausschnitt) Darstellung der Bauvolumen (Dachauf sicht), der Erschliessung, aller wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung mit Bezug zum Quartier und entsprechenden Aussagen und die zum Verständnis notwendigen Höhenkoten. Die Originalgrundlage muss weitgehend sichtbar bleiben. Der bestehende Baumbestand mit der realen Baumkronengrösse.
- **Grundrisse, sowie die zum Verständnis des Projekts erforderlichen Schnitte und Fassaden im Massstab 1:200.** Im Erdgeschoss sind sämtliche zum Verständnis notwendigen Höhenkoten, die Erschliessung, die Umgebungsgestaltung und die nähere Umgebung darzustellen. Alle Räume sind gemäss Raumprogramm zu beschriften (Raumbezeichnung mit Angabe der Nettosnutzfläche, keine Raumnummern). Die Grundrisse sind nach Möglichkeit analog der Situation zu orientieren. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen. Konzeptüberlegungen/Grobnachweis zum Tragsystem und der Haustechnik (Installationsschächte) sind in die Projektvorschläge zu integrieren. Eine schematische Möblierung ist darzustellen.
- **Grundrisse Massstab 1:100.** Darstellung von für das Projekt repräsentativen Grundrissen inkl. Möblierung mit Nachweis bezüglich Flexibilität und Gebrauchstauglichkeit.
- **Darstellung eines typischen Fassadenschnitts mit Ansicht und dazugehörigem Grundrissausschnitt 1:50** beinhaltend Teilansicht der Fassade und Darstellung der wesentlichen Knotenpunkte der Konstruktion (Sockel, Fenster, Dach). Anzugeben ist zudem der Konstruktionsaufbau von Bodenplatte, Decken, Balkonen, Dach, Fassaden und Innenwänden.
- **Erläuterungstext / Schemata** in die Pläne integriert mit Aussagen zu folgenden Themen:

- Konzept Städtebau, Architektur, Aussenraum, Beziehung zum umliegenden Quartier
- Konzept Erschliessung und Nutzung
- Konzept Aufenthalts- und Spielflächen inkl. Flächennachweis
- Konzept Biodiversität und Mikroklima
- Konzept Tragwerk (Konstruktion, Lastabtragung Flexibilität)
- Konzept Energie -und Haustechnik (Graue Energie, Betriebsenergie, Lowtech)

b. Wohnungsspiegel (direkt auf den Plänen)

- Detaillierte Aufstellung der angebotenen Wohnungen mit privaten Aussenräumen und allfälliger weiterer Hauptnutzungen
- Detaillierte Aufstellung der angebotenen Nebennutzflächen, der Fahrzeugabstellplätze, der Spielflächen und der Aufenthaltsflächen im Aussenraum

c. Verkleinerungen A3 (1-fach)

Verkleinerungen der Projektpläne auf A3 mit grafischem Massstab, ungefalted

Modell im Massstab 1:500

Die Bauvolumen und wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung sind in mattem Weiss (keine Plexiglaskörper) auf der abgegebenen Modellgrundlage darzustellen.

Verfassendennachweis (Couvert Nr. 1)

Verschlussenes, mit dem Kennwort versehenes Couvert mit folgenden Unterlagen:

- Vollständig ausgefüllter Verfassendennachweis (werden mehrere Fachbereiche vom selben Büro abgedeckt, muss dieses mehrmals aufgeführt werden) mit Angaben zum Planungsteam, zu den beteiligten Mitarbeitenden und zu den weiteren beigezogenen Fachleuten
- Ausgefüllte und unterzeichnete Selbstdeklaration/ Angebotsdeklaration für jede beteiligte Firma inkl. der verlangten Nachweise (siehe dazu auch Anhang II zum Wettbewerbsprogramm)

Anonymisierter elektronischer Datenträger (Cover Nr. 2)

Die gesamte Abgabe ist in reduzierter Dateigrösse als einziges PDF mit einer maximalen Grösse von 10MB auf einem Datenträger abzuspeichern.

Anonymisierter elektronischer Datenträger (Cover Nr. 3)

Zur Entlastung der Teilnehmenden werden die Flächen- und Volumenberechnungen der Projekte der engeren Wahl nach SIA 416 sowie die Elementmengen nach eBKP-H durch die Wettbewerbsbegleitung erstellt. Die Teams haben dazu auf einem separaten Datenträger DWG Dateien abzugeben, welche folgende Informationen enthalten müssen:

- Situationsplan mit gesamtem Bearbeitungsperimeter zur Ermittlung der Umgebungsflächen (inkl. Abstellplätze Auto und Velo)
- Sämtliche Grundrisse, Schnitte und Ansichten zur Ermittlung der Mengen nach SIA 416
- Sämtliche Grundrisse, Schnitte und Ansichten zur Ermittlung der Elementmengen nach eBKP-H (E-Äussere Wandbekleidung Gebäude sowie F-Bedachung Gebäude)
- Notwendige Pläne zur Ermittlung der Photovoltaik-Fläche

Die Unterlagen sind ohne unnötige Flächen und Schraffuren als einfache Linienzeichnungen abzugeben. Sämtliche Darstellungen in den DWG-Dateien sind auch separat als PDF (mit Massstab) abzugeben. Teams, welche mit Vectorworks arbeiten, können optional zusätzlich zu den DWG-/ und PDF-Dateien, auch eine VWX-Datei abgeben. Die Auswertung der DXF Dateien der Projekte der engeren Wahl erfolgt ausschliesslich durch Personen der Wettbewerbsbegleitung die eine Vertraulichkeitserklärung unterzeichnet haben. Die Dateien werden ausschliesslich für die Auswertung im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens verwendet, gehen nicht ins Eigentum des Veranstalters über und werden nach Abschluss des Verfahrens gelöscht. Datenschutz und Urheberrecht werden gewährleistet

d. Visualisierungen

Die Darstellung von Visualisierungen wird nicht verlangt, bleibt aber den Teilnehmenden freigestellt.

Planformat und Hängung

Das Blattformat A0 (84 x120 cm) quer ist verbindlich. Pro Team stehen maximal 4 Blätter A0 auf 2 Stellwänden zur Verfügung. Die Hängeordnung ist auf den Plänen zu kennzeichnen. Die Pläne sind so auszurichten, dass Norden oben ist.

3.9 Veröffentlichung und Ausstellung

Das Ergebnis des Projektwettbewerbs wird unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser während zehn Tagen öffentlich ausgestellt. Der Bericht der Jury wird den Teilnehmenden sowie der Tages- und Fachpresse nach Erscheinen zugestellt. Elektronisch steht der Jurybericht zum Herunterladen und die Information zu den Ausstellungsterminen auf der Website von Hochbau Stadt Bern (siehe Link-Verzeichnis) ab dem Zeitpunkt der Ausstellung der Projekte zur Verfügung.

4 WOHNKONZEPT UND RAUMPROGRAMM

4.1 Preisgünstiges Wohnen

Zentral ist die Einhaltung des Baukostenziels von Fr. 4 700 pro m² HNF (BKP 1-4). Die zukünftigen Mietzinse sind durch das Berner Modell verbindlich festgelegt: Sie liegen zwischen Fr. 200 - 248 pro m² HNF / Jahr.

Wohnungsmix

Die Aufgabe für die Teams besteht darin, einen attraktiven Wohnungsmix vorzuschlagen, der insgesamt eine hohe Flächeneffizienz und Personenbelegung ermöglicht. Als Zielgrösse werden 35m² HNF/Person und ein Verhältnis von HNF/GFo von 0.75 angestrebt. Weitergehende Optimierungen sind erwünscht. Die im Folgenden dargestellten Wohnungsgrössen in m² HNF (SIA 416) sind als Richtgrössen zu verstehen, von denen im Fall einer überzeugenderen Lösung abgewichen werden kann. Es sind ca. 60% kleinere und ca. 40% grössere Wohnungen vorzusehen:

Ergänzende Wohnungstypologien (Wohnateliers, Clusterwohnungen, zumietbare Einzelzimmer, etc.) sind möglich, wenn sich dadurch Vorteile in der Effizienz oder im Nutzungsmix ergeben. Mindestens ein Fünftel der Wohnungen soll als subventionierter Wohnraum im Segment günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR-Neubau) vermietet werden. Diese sind als «grössere Wohnungen» (=4-5 Zimmerwohnungen) zu konzipieren. Die Maximalgrösse für 4 und 4.5-Zimmer-Wohnungen beträgt 95 m² HNF, jene für 5 und 5.5-Zimmer-Wohnungen 110 m² HNF.

Wohnungstyp	Anzahl Zimmer	Richtgrösse in m ² HNF
Kleinere Wohnungen	1- und 1.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 35 m ²
	2- und 2.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 50-65 m ²
	3- und 3.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 65-80 m ²
Grössere Wohnungen	4- und 4.5-Zimmer-Wohnungen	85-105 m ²
	5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen	105-120 m ²
Ergänzende Wohnungstypologien	Wohnateliers, Grosswohnungen, Clusterwohnungen	Frei

Wohnqualität

Wichtig für die Attraktivität der Wohnungen sind deren räumlich-architektonische Qualitäten, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung und attraktive Ausblicke. Zentral ist zudem die gute Nutzbarkeit der öffentlichen und privaten Aussenräume. Die Erschliessungsbereiche sowie die gemeinsam genutzten Räume sind übersichtlich zu gestalten und sollen als Orte der Begegnung und der Aneignung dienen können. Die Individualräume (Schlafzimmer) sollen weitgehend nutzungsneutral sein. Auf eine angemessene Breite der Zimmer ist zu achten. Es sind einfache Nasszellen und Küchen mit verschiedenen Raumaufteilungen denkbar: offene/halboffene Küche im Wohnraum integriert und geschlossene Küchen. Zudem sind genügend Stauflächen einzuplanen, sei es in Form von Einbauschränken oder von Reduits. Zu jeder Wohnung ist ein attraktiver, privater, gut nutzbarer Aussenbereich vorzusehen.

Lärmbelastung

Die Immissionsgrenzwerte, der ES II müssen eingehalten werden. Basierend auf dem städtischen Lärmbelastungskataster sind an der Südfassade vom EG bis 2. OG sowie an den Ost-, West- und Nordfassade die Lärmgrenzwerte überall eingehalten. Einzig an der Südfassade ist für Wohnnutzung nachts ab dem 3. OG der Grenzwert überschritten. Die Überschreitung beträgt maximal 3 dB(A). Entsprechend sind in diesem Bereich Lärmschutzmassnahmen erforderlich (z. B. Loggias, «Lüftungsfenster»). Im Rahmen des Wettbewerbs ist plausibel aufzuzeigen, wie der Immissionsgrenzwert nachts eingehalten werden kann.

4.2 Anforderungen Aussenraum

Gesucht werden Projektvorschläge, die die bestehenden Qualitäten des Areals respektieren und überzeugend ergänzen. Die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten gilt es ebenso zu berücksichtigen wie die Freiraum- und Naturwerte. Die Anforderungen aus dem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern (siehe Link-Verzeichnis) gilt es in ein schlüssiges Gesamtkonzept zu integrieren. Der Aussenraum ist möglichst naturnah, gut aneignbar und gemeinschaftsorientiert auszugestalten. Das Regenwassermanagement ist im Sinne der «Schwammstadt» auszugestalten (Priorisierungskaskade: zurückhalten, verdunsten, versickern, ableiten).

4.3 Anforderungen Abstellplätze

Für die Erstellung der Veloabstellplätze sind die Anforderungen des Leifadens Veloparkierung einzuhalten (Link Verzeichnis). Im Umfeld besteht bereits eine grosse Einstellhalle. Zu den Wohnungen sind keine Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr vorzusehen. Vorzusehen sind (Link Verzeichnis).

4.4 EWB Fernwärmeanschluss

Der Neubau soll ans Fernwärmenetz von ewb angeschlossen werden. (Beilage C6)

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Es ist ein bewilligungsfähiger Lösungsvorschlag für den Neubau innerhalb des Perimeters aufzuzeigen. Neben den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen sind die Normen der Bereiche Bau- und Umweltschutz sowie die allgemeinen Regeln der Baukunde zu beachten.



Lage Parzelle 3625/III / Baurechtsparzelle 3951/III

Stadtkreis	III
Parzellen-Nummer	Gbbl. Nr. 3625
Nutzungszone und Bauklasse	ÜO Ausserholligen III (2008)
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Denkmalpflege / Bauinventar	Kein Eintrag vorhanden
Maximales Nutzungsmass	m ² GFo 3 240

Das maximale Nutzungsmass soll, unter Berücksichtigung der qualitativen Kriterien, möglichst ausgeschöpft werden.

5.2 Wirtschaftlichkeit

Die gesamte Anlage soll bei guter Wohnqualität bezüglich Erstellung, Betrieb und Unterhalt eine bestmögliche Wirtschaftlichkeit aufweisen. Bereits in der Konzeption (Volumina, Erschliessungssystem, Statik, Konstruktion und Gestaltung, Flexibilität) liegt ein bedeutendes Potenzial an Sparmöglichkeiten. Es ist ein optimales Verhältnis von der Nutzfläche zur Geschossfläche und von der Geschossfläche zum Gebäudevolumen und zur Gebäudehüllfläche anzustreben. Für den Wettbewerb wird ein Baukostenzielwert von Fr. 4'700 pro m² HNF (BKP 1-4) vorgegeben. Darin nicht eingeschlossen sind PV-Anlagen. Basierend auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie werden im Wettbewerb wirtschaftlich optimierte Projekte erwartet.

5.3 Vorgaben Energie und Umwelt

Für die Projekte ist ein ganzheitliches, der Situation angepasstes Energie-, Gebäudetechnik- und Gebäudehüllenkonzept zu entwickeln. Die Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes sind einzuhalten. Auf die Vorgabe eines Gebäudelabels wird bewusst verzichtet. Das Projekt soll gemäss den Zielen der Energie- und Klimastrategie 2035 und des Rahmenplans Stadtklima der Stadt Bern umgesetzt werden. Die Projekte der engeren Wahl werden von der Vorprüfung mit einem Ökobilanzierungstool (Ecotool.org) miteinander verglichen und der Jury als wesentliche Entscheidungsgrundlage zur Verfügung gestellt.

5.4 Baumschutz und Heckenbestand

Ein allfällig notwendiger Baumersatz hat nach Möglichkeit auf dem Areal zu erfolgen. Falls ein Baumersatz nicht möglich ist, sind ökologische Ersatzmassnahmen aufzuzeigen. Im Süden und Osten des Bearbeitungsperimeters besteht eine geschützte Baumhecke. Eingriffe in die Hecke sind grundsätzlich bewilligungspflichtig und bedürfen eines Ersatzes. Der Ersatzflächenbedarf beträgt dabei das 1.25-fache der betroffenen Fläche. Zwischen Bebauung und Hecke ist ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten. Für die Erfüllung der Wettbewerbs-

saufgabe sind Eingriffe in die Hecke zugelassen. Soweit sinnvoll möglich ist ein Ersatz der zu rodenden Heckenflächen innerhalb des Bearbeitungsperimeters sowie auf der Gesamtparzelle Nr. Gbbl. 3625/III aufzuzeigen.

5.5 Baugrund und Altlasten

Das Projektgebiet liegt auf einer aufgefüllten Kiesgrube. Das Grundwasser liegt ca. 12 m unter dem heutigen Terrain. Gemäss Versickerungskarte des Kantons Bern befindet sich die geplante Bebauung in einem gut durchlässigen Bereich mit ausreichendem Flurabstand. Die Parzellen liegen gemäss der Naturgefahrenkarte in keinem gefährdeten Bereich. Eine geologische Archivrecherche liegt bei. (Beilage D2). Die Parzelle befindet sich in der Erdbebenzone Z1b. Der Baugrund kann der Klasse C zugeordnet werden. Der Neubau hat die aktuellen Normen SIA 260-267 zu erfüllen.

5.6 Brandschutz

Für den Neubau müssen die Brandschutzvorschriften (siehe Link-Verzeichnis) der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) sowie die Kantonalen Gesetze und Vorschriften eingehalten werden.

5.7 Hindernisfreies Bauen

Gebäude und Aussenraum müssen gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und dem kantonalen Baugesetz (BauG) hindernisfrei gestaltet sein. Es gelten die Norm SIA 500 (Ausgabe 2009) und die VSS Norm SN640075.

6 GENEHMIGUNG UND BEGUTACHTUNG

Genehmigung

Das Beurteilungsgremium hat das vorliegende Programm zum Planerwahlverfahren genehmigt.

Bern, April 2025



Thomas Pfluger



Zita Cotti



Cédric Bachelard



Regula Zwicky



Simone Hänggi



Madeleine Bodmer



Fabian Bauer



Tilman Rösler



Kurt Glanzmann



Marc Lergier

Begutachtung

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009. Honorarvorgaben sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO

7 LINK-VERZEICHNIS

Rahmenstrategie Nachhaltige Entwicklung 2030

<https://www.bern.ch/rahmenstrategie-nachhaltige-entwicklung/strategie>

Energie- und Klimastrategie der Stadt Bern 2035

<https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/klima/energie-und-klimastrategie-2035>

Rahmenplan Stadtklima

<https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/klima/klimaanpassung/planung-und-umsetzung-in-der-stadt-bern/rahmenplan-stadtklima>

Klimareglement der Stadt Bern

https://stadtrecht.bern.ch/lex-820_1

Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Fondsvermögen 2022/23

https://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/nachhaltigkeitsstrategie-fuer-immobilien-im-fondsvermoegen/dokumente/strategie-nachhaltige-entwicklung-immobilien.pdf/download

Stadtentwicklungskonzept 2016

<https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprojekte/stek-2016>

Wohnstrategie Stadt Bern 2018 (aktualisiert 2024)

<https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/prd/stadtplanungsamt/fachstelle-wohnbauforderung/wohnstrategie>

Strategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern:

<https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern/fonds-fuer-boden-und-wohnbaupolitik/strategien>

Reglement des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern:

<https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern/dokumente/fonds-fuer-boden-und-wohnbaupolitik/reglement-uber-die-boden-und-wohnbaupolitik-der.pdf>

Biodiversitätskonzept Stadt Bern (aktualisiert 2025)

<https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/stadtnatur/biodiversitaet>

Freiraumkonzept 2018

<https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/sachplanungen/freiraumkonzept>

Baumschutzreglement

<https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/stadtnatur/baume/baumschutz/downloads/baumschutzreglementstadtbern2014.pdf/view>

Richtplan Fussverkehr und Masterplan Veloinfrastruktur

<https://www.bern.ch/themen/mobilitat-und-verkehr/gesamtverkehr/strategien-und-konzepte/richtplane-fuss-und-veloverkehr>

Leitfaden für Veloparkierung für neue Wohnareale

<https://www.bern.ch/velohauptstadt/infrastruktur/veloparkierung/infos/leitfaden-veloparkierung-fur-neue-wohnareale.pdf>

Bauordnung Stadt Bern

<https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/nutzungsplanung/baurechtliche-grundordnung>

Richtplan Energie Stadt Bern

https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/klima/richtplan-energie/richtplan-massnahmenblaetter-def.pdf/at_download/file

SIA-Wegleitung zum Postversand bei Wettbewerben

https://www.sia.ch/fileadmin/content/download/themen/vergabewesen/sia_142i-301d_Postversand_2015.pdf

Brandschutzrichtlinien VKF

<https://www.bsvonline.ch/de/vorschriften/>

Ökobilanzierung von Bauprojekten:

<https://ecotool.org>

8 ANHANG

Anhang I

Detailliertes Raumprogramm

Anhang II

Erforderliche Nachweise zu Formular «Selbstdeklaration»

Für die Überprüfung der Eignungskriterien müssen folgende Nachweise mit der Projekteingabe im Verfasser-couvert eingereicht werden (Art. 7 IVöBV Anhang 1):

- Selbstdeklaration mit den verlangten Nachweisen
- Detaillierter Betreibungsregisterauszug
- Bestätigung der Steuerbehörden über die fristgerechte Bezahlung der Steuern (MwSt., Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern)
- Bestätigung der Ausgleichskassen über die fristgerechte Bezahlung der Sozialversicherungsbeiträge (AHV, IV, EO, ALV, FAK)
- Bestätigung der Pensionskasse (BV-Beiträge)
- Bestätigung der SUVA resp. BU/NBU
- 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

Die Belege müssen von den Auskunftsstellen (Gemeinden, Kanton, Verbänden, Kassen usw.) unterzeichnet sein, dürfen nicht älter als ein Jahr sein und haben auszuweisen, dass alle fälligen Prämien bezahlt sind. Da die Nachweise ab Ausstellungsdatum ein Jahr lang gültig sind und durch die Fachstelle Beschaffungswesen registriert werden, müssen die Nachweise nur einmal jährlich eingereicht werden.

Die Firma ermächtigt die Steuerorgane, die Einrichtungen der Sozialversicherungen, die Umweltfachstellen, die paritätischen Berufskommissionen und andere öffentlichen Organe ausdrücklich, der Beschaffungsstelle auch entgegen allfällig anders lautender Gesetzesbestimmungen, Auskünfte im Zusammenhang mit obigen Fragen zu erteilen.

Überprüfung

Die Selbstdeklarationsformulare und die Nachweise nach Art. 7 IVöBV werden durch die Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern nach der Projekteingabe überprüft.

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 verlangt sie von den Anbietenden die erforderlichen Nachweise und kann 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). Der Nachweis muss spätestens 60 Tage nach der Zuschlagserteilung an das Siegerteam 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.

