



# Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118, Bern

Wettbewerbsprogramm

Einstufiger Projektwettbewerb für Generalplanungsteams  
im offenen Verfahren

18. November 2016



---

**Veranstalter:** Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Immobilien Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern  
**Gesamtprojektleitung:** Ines Schulze, Renato Bomio **Verfahrensleitung:** Hochbau Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern, Telefon 031 321 66 11, hochbau@bern.ch, [www.bern.ch/hochbau](http://www.bern.ch/hochbau) Christian Lindau, Heinrich Sauter ● **Bern, November 2016**

---

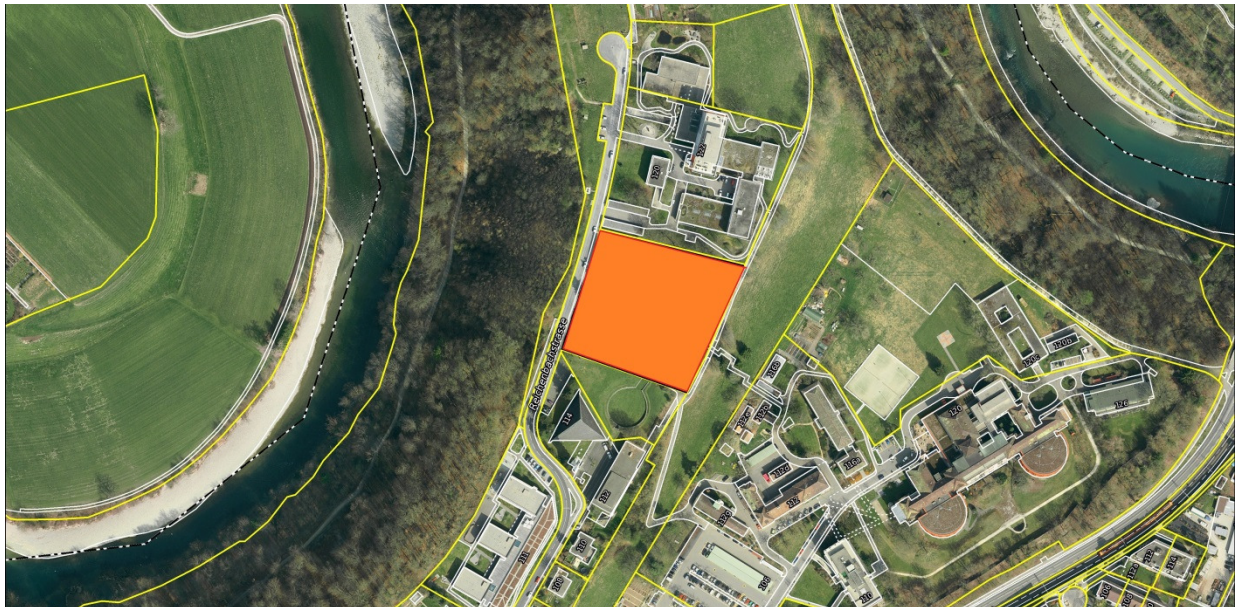
# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>6</b>
2.1	Veranstalter	6
2.2	Verfahrensleitung und Wettbewerbssekretariat	6
2.3	Ausschreibende Stelle	6
2.4	Verfahren	6
2.5	Preise und Ankäufe	6
2.6	Teilnahmeberechtigung	7
2.7	Verbindlichkeit	7
2.8	Weiterbearbeitung	7
2.9	Eigentumsverhältnisse	8
2.10	Beschwerden	8
<b>3</b>	<b>Preisgericht</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Wettbewerbsablauf</b>	<b>10</b>
4.1	Termine	10
4.2	Publikation	10
<b>5</b>	<b>Projektwettbewerb</b>	<b>11</b>
5.1	Aufgabenstellung	11
5.2	Wettbewerbsgrundlagen	11
5.3	Begehung	12
5.4	Fragenstellung und -beantwortung	13
5.5	Einzureichende Unterlagen	13
5.6	Abgabe der Wettbewerbsbeiträge	15
5.7	Veröffentlichung und Ausstellung	15
<b>6</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>16</b>
6.1	Vorprüfung	16
6.2	Beurteilungskriterien	16
<b>7</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>18</b>
7.1	Allgemeine Zielsetzungen	18
7.2	Areal und Geschichte	18

7.3	Archäologische Rahmenbedingungen	21
7.4	Erschliessung / Verkehr	21
7.5	Bearbeitungsperimeter	22
7.6	Bau- und Zonenvorschriften	23
7.7	Denkmalpflege	24
7.8	Baumschutz	24
7.9	Baugrund und Altlasten	25
7.10	Statik und Erdbebensicherheit	25
7.11	Schadstoffe	26
7.12	Brandschutz	27
7.13	Hindernisfreies Bauen	27
7.14	Nachhaltigkeit	27
7.15	Baukostenziel	29
<b>8</b>	<b>Raumprogramm und Anforderungen</b>	<b>30</b>
8.1	Wohnungsbau	30
8.2	Öffentliche und gewerbliche Nutzungen	31
8.3	Parkierung	34
8.4	Aussenraum	35
8.5	Ver- und Entsorgung	36
<b>9</b>	<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>37</b>
9.1	Programmbegutachtung durch den SIA	38
<b>10</b>	<b>Anhang</b>	<b>39</b>
	Anhang I	39
	Anhang II	39

# 1 Einleitung

Die Stadt Bern setzt sich zum Ziel, über ein angemessenes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen zu verfügen. Um der Preissteigerung auf dem Mietmarkt entgegenzuwirken, wird deshalb auch der gemeinnützige bzw. genossenschaftliche Wohnungsbau gefördert. Mit dem Ziel, bestmögliche Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale, wirtschaftlich und baulich optimierte Wohnbautätigkeit zu fördern, wurde 1985 der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), eine gemeindeeigene Unternehmung mit Sonderrechnung, geschaffen. Immobilien Stadt Bern setzt als Baufachorgan des Fonds Bauprojekte für Liegenschaften im Finanzvermögen um. Der Fonds beabsichtigt, an der Reichenbachstrasse eine Überbauung mit 100 % gemeinnützigem Wohnungsbau zur Kostenmiete zu realisieren. Auf dem Areal der ehemaligen Krankenpflegeschule Engeried sollen rund 100 neue Wohnungen entstehen. Maximal 10% der oberirdischen Geschossfläche sind für die öffentlichen Nutzungen, wie Basisstufe, Tagesschule und Bibliothek, Räume für gemeinschaftliche Nutzung sowie für weitere, nicht störende Arbeitsnutzungen vorgesehen. Gesucht werden Projektvorschläge, die in allen drei Bereichen der Nachhaltigkeit, Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt, insgesamt zu überzeugen vermögen, die Anforderungen der 2000-Watt-Areale erfüllen und der Empfehlung SIA 112/1 2004 Nachhaltiges Bauen – Hochbau entsprechen. Dabei sind die Themen städtebauliche Einpassung, architektonische Qualität, Freiraumqualität, Quartierverträglichkeit, Nachbarschaft, Nutzungsqualität, wirtschaftliche Tragbarkeit und Bauökologie gleichberechtigt zu berücksichtigen.



*Luftbild/Situation*



## **2 Allgemeine Bestimmungen**

### **2.1 Veranstalter**

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik  
vertreten durch Immobilien Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

### **2.2 Verfahrensleitung und Wettbewerbssekretariat**

Hochbau Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

### **2.3 Ausschreibende Stelle**

Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

### **2.4 Verfahren**

Hochbau Stadt Bern (HSB) führt im Mandat für Immobilien Stadt Bern (ISB) einen einstufigen Projektwettbewerb für Generalplanungsteams im offenen Verfahren gemäss GATT / WTO, den gesetzlichen Grundlagen über das öffentliche Beschaffungsrecht des Kantons Bern (ÖBG und ÖBV) und der Beschaffungsverordnung der Stadt Bern (VBW) durch. Für den anonymen Projektwettbewerb gilt subsidiär die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Das Preisgericht kann mit Projekten der engeren Wahl eine anonyme optionale Bereinigungsstufe nach SIA 142, 2009 Art. 5.4 veranlassen.

### **2.5 Preise und Ankäufe**

Für termingerecht eingereichte, vollständige und vom Preisgericht zur Beurteilung zugelassene Projekte steht eine Gesamtsumme von CHF 230 000.00 exkl. MwSt. zur Ausrichtung von vier

bis acht Preisen sowie allfälligen Ankäufen und Entschädigungen zur Verfügung.

## **2.6 Teilnahmeberechtigung**

Teilnahmeberechtigt sind Generalplanungsteams mit Kompetenzen in den Fachbereichen Architektur (Gesamtleitung), Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnikplanung (HLKSE), mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. 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. Die Teilnahme in mehreren Generalplanungsteams ist für die Disziplinen Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnikplanung (HLKSE) sowie für weitere, allfällig beigezogene Fachplaner und Berater zulässig. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Personen, die zur Auftraggeberin oder zu einem Mitglied des unter Ziffer 3 aufgeführten Preisgerichts in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder nahe verwandt sind. Siehe dazu auch Wegleitung sia142i-202d „Befangenheit und Ausstandsgründe“.

Gauer Itten Messerli Architekten + Planer AG, Bern, die 2011 für eine städtebauliche Studie über das Areal Reichenbachstrasse 118 verantwortlich zeichnete, sowie Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau, welche 2010 für das selbe Areal eine Machbarkeitsstudie erarbeitete, gelten nicht als vorbefasst. Sie sind berechtigt, am Projektwettbewerb teilzunehmen. Die Resultate dieser Studien sind der Ausschreibung beigelegt (siehe 5.2 Wettbewerbsgrundlagen).

## **2.7 Verbindlichkeit**

Die Bestimmungen des Programms und die Fragenbeantwortung sind für den Veranstalter, das Preisgericht und die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verbindlich. Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Wettbewerbs- und Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie Entscheide im Ermessensbereich des Preisgerichts.

## **2.8 Weiterbearbeitung**

Nach Abschluss des Wettbewerbs werden alle teilnehmenden Teams schriftlich über das Ergebnis orientiert. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Das Preisgericht gibt dem Veranstalter eine Empfehlung zur Weiterbearbeitung ab. Hervorragende Wettbewerbsbeiträge, die

wegen wesentlicher Verstösse gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen worden sind, können angekauft werden. Angekaufte Wettbewerbsbeiträge können durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang für die Weiterbearbeitung empfohlen werden. Dazu sind eine Mehrheit von drei Vierteln der Stimmen und die Zustimmung aller Vertreter und Vertreterinnen des Veranstalters notwendig.

Der Veranstalter beabsichtigt, das Team des zur Ausführung empfohlenen Projekts mit der Weiterbearbeitung zu 100 % zu beauftragen. Er behält sich jedoch vor, die Leistungen Gesamtleitung, Ausschreibung und Bauleitung separat zu vergeben, falls das Siegerteam nicht über die nötige Erfahrung in der Planungskoordination und im Baumanagement verfügt. Dem Siegerteam werden somit mindestens 64.5 % der Teilleistungen zugesichert. Bedeutende Beiträge von freiwillig beigezogenen Planungsfachleuten haben, bei entsprechender Empfehlung durch das Preisgericht, bei der Auftragsvergabe durch den Veranstalter im freihändigen Verfahren Priorität. Die Beauftragung für die Weiterbearbeitung erfolgt gemäss der Praxis von Immobilien Stadt Bern. Für die Grundleistungen gemäss Ordnungen SIA 102, 103, 105 und 108 (jeweils Ausgabe 2014) kommen folgende Honorarparameter zur Anwendung.

<b>z- Werte 2016</b>	<b>sia 102</b>	<b>sia 103</b>	<b>sia 105</b>	<b>sia 108</b>
<b>Schwierigkeitsgrad n</b>	1.0	0.9	1.0	0.8
<b>Anpassungsfaktor r</b>	1.0	1.0	1.0	1.0
<b>Teamfaktor i</b>	1.0	1.0	1.0	1.0
<b>Mittlerer Stundenansatz Fr. exkl. MwSt.</b>	130.00	130.00	130.00	130.00

Für den Koordinationsaufwand des Generalplaners wird ein Zuschlag von 3 % auf dem Architektenhonorar gewährt.

## **2.9 Eigentumsverhältnisse**

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen bleibt bei den Verfassenden. Die Unterlagen 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 zurückzuholen. Nach Ablauf dieser Frist werden die Arbeiten entsorgt.

## **2.10 Beschwerden**

Gegen Verfügungen im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren kann innert zehn Tagen seit Eröffnung Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Bern, Mittelland geführt werden.



## 3 Preisgericht

### Sachpreisrichter/innen

Cipriano Alvarez	Vertreter Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern
Kristina Bussmann Danièle Gottier	MSc in Real Estate (CUREM), Bereichsleiterin Portfoliomanagement ISB eidg. dipl. Immobilientreuhänderin, Geschäftsführerin der gemeinnützigen Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, Bern
Alex Willener	MSc Sozialwissenschaftler, Hochschule Luzern, Kompetenzzentrum Stadt- und Regionalentwicklung

### Ersatz Sachpreisrichterin

Ines Schulze	dipl. Ing. Arch. TU, Projektleiterin Immobilienentwicklung, ISB
--------------	---

### Fachpreisrichter/innen

Thomas Pfluger	dipl. Arch. ETH/SIA, Stadtbaumeister Bern, HSB (Vorsitz)
Hanspeter Bürgi	dipl. Arch. ETH/SIA/FSU, Bern
Pascale Guignard	dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Zürich
Fritz Schär	dipl. Arch. BSA/SIA, Bern
Marion Zahnd	dipl. Arch. EPFL/SIA Visp/Montreux
Simone Hänggi	dipl. Landschaftsarch. HTL/BSLA, Bern

### Ersatz Fachpreisrichter

Adrian Kast	dipl. Arch. HTL/BSA, Bern
-------------	---------------------------

### Verfahrensleitung

Heinrich Sauter	dipl. Arch ETH/SIA, Bereichsleiter Hochbau Stadt Bern
-----------------	---

### Expertinnen und Experten mit beratender Stimme

Renato Bomio	dipl. Arch. FH, Teamleiter Entwicklung, ISB (2000-Watt-Areale)
Isabel Marty	Dr. phil. hist. Fachstelle Sozialplanung
Michael Haldemann	Schulraumplaner Schulamt der Stadt Bern
Elsi Hischier	dipl. Arch. FH, Teamleiterin Nachhaltiges Immobilienmanagement, ISB
Bernhard von Erlach	dipl. Arch. ETH/SIA, Projektleiter Stadtplanungsamt Bern
Marc Lergier	eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Bereichsleiter Immobilienmanagement, ISB
Martin Dietrich	dipl. Bauingenieur ETH/SIA, Theiler Ingenieure, Thun
Marco Waldhauser	dipl. HLK-Ing. HTL/SIA, Waldhauser + Hermann, Münchenstein
Werner Abplanalp	Bauökonom MAS AEC, 2 ap / Abplanalp Affolter Partner
Daniel Blumer	lic.phil.nat Geograf und Soziologe, Quartierkommission Länggasse-Felsenau
Dagmar Boss	dipl. Ökonomin; Kommunikation, ISB
Michael Steiner	dipl.Landschaftsarch. HF/BSLA, Leiter Gestaltung Grünanlagen, Stadtgrün Bern

## 4 Wettbewerbsablauf

### 4.1 Termine

Wettbewerbspublikation auf SIMAP am	23. November 2016
Bestellung Modell ab	23. November bis 16. Dezember 2016
Abholen Modell beim Modellbauer	ab 01. bis 23. Dezember 2016
Begehung am	15. Dezember 2016
Fragestellung auf SIMAP bis	16. Januar 2017
Beantwortung der Fragen auf SIMAP bis	23. Januar 2017
Abgabe Wettbewerbsprojekt (Pläne) bis	07. April 2017
Abgabe Modell bis	21. April 2017
Vorprüfung / Beurteilung	April / Mai 2017
Zuschlag durch den Auftraggeber	Juli / August 2017
Ausstellung	August / September 2017

Für die Planung und Realisierung sind folgende Termine vorgesehen:

Vorprojekt	Oktober — Dezember 2017
Bauprojekt	Januar — Juli 2018
Baubewilligung	März 2019
Baubeginn	Januar 2020
Bauende	Januar 2022

### 4.2 Publikation

Der Wettbewerb wird ab dem 23. November 2016 auf der Internetplattform <http://www.simap.ch> und gleichzeitig auch auf der Homepage von Hochbau Stadt Bern <http://www.bern.ch/hochbau> und auf derjenigen von Immobilien Stadt Bern <http://www.bern.ch/immobilien> mit dem Wettbewerbsprogramm publiziert. Die kompletten Wettbewerbsgrundlagen (siehe Abschnitt 5.2) werden ab dem gleichen Datum ausschliesslich auf der Internetplattform <http://www.simap.ch> zum Herunterladen aufgeschaltet sein. Es findet kein Versand von Unterlagen statt.

# 5 Projektwettbewerb

## 5.1 Aufgabenstellung

Auf dem stadteigenen Areal der ehemaligen Krankenpflegeschule Engeried an der Reichenbachstrasse 118 sollen rund 100 neue Wohnungen entstehen. Höchstens 10% der oberirdischen Geschossfläche von mindestens 11 500 bis maximal 12 500 m<sup>2</sup> sind für die öffentlichen Nutzungen, wie Basisstufe, Tagesschule und Bibliothek, Räume für gemeinschaftliche Nutzung (Bewohner- oder Vereinsanlässe) sowie für nicht störende Arbeitsnutzungen vorgesehen. Die gesamte, dem Wohnen dienende Geschossfläche ist dem preisgünstigen, gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten. Der Fonds beabsichtigt, die Überbauung nach den Anforderungen der 2000-Watt-Areale, der Empfehlung SIA 112/1 2004 Nachhaltiges Bauen - Hochbau und dem Nachhaltigen Immobilienmanagement (NIM) der Stadt Bern auszurichten. Bei der Gestaltung des Aussenraums sind die Förderung urbaner Biodiversität und die soziale Nachhaltigkeit zentrale Themen. Die örtlichen Gegebenheiten bieten einen hohen Freizeitwert. Dieser soll, zusammen mit der Möglichkeit zur Fernsicht auf die Alpenkette im Südosten und den Jura im Nordwesten, dem Anspruch nach Orten der sozialen Begegnung bewusst zum Entwurfsthema gemacht werden.

## 5.2 Wettbewerbsgrundlagen

Folgende Unterlagen stehen auf der der Internetplattform <http://www.simap.ch> zum Herunterladen bereit:

### A Allgemeines:

A1	Wettbewerbsprogramm mit Anhang	pdf
	Anhang I: Raumprogramm	pdf
	Anhang II erforderliche Nachweise zu Formular „Selbstdeklaration“	xls
A2	Luftbild Mst. 1:1000	pdf
A3	Geometer-Situationsplan, Mst. 1:500 mit Höhenkurven/ -koten und Baumbestand	pdf und dwg
A4	Formular Selbstdeklaration 12.15_Formular	pdf
A5	Formular Verfassernachweis	docx

### B Flächen / Volumen

B1	Formular Raumprogramm	xlsx
B2	Formular Mengengerüst für Flächen und Volumenberechnung	xlsx

### C Planungs- und Baurecht

C1	ZPP Reichenbachstrasse 118	pdf
----	----------------------------	-----

### D Baugrund

D1	Archäologie Sondagebericht	pdf
----	----------------------------	-----

## **E Nachhaltigkeit**

E1	Leitfaden_2000-Watt-Gesellschaft_Arealentwicklung	pdf
E2	2000 Watt areal_Arealbewertungstool_V2.02DE	xlsx

## **F Bestand**

F1	Aufnahmepläne (EG und UG) der bestehenden Schulanlage.	dwg
F2	Schadstoffgutachten, Sieber Cassina + Partner vom Mai 2016	pdf
F3	Pläne Neubau Reichenbachstrasse 120	dwg, pdf

## **G Studien**

G1	Städtebauliche Studie, datiert 31.05.2011 von Gauer Itten Messerli, Bern	pdf
G2	Machbarkeitsstudie, datiert 15.04.2010 von Emch+Berger AG, Bern	pdf

Die Bauordnung der Stadt Bern, der Bauklassenplan, der Nutzungszonenplan, der Baulinienplan und der Lärmempfindlichkeitsstufenplan können unter folgendem Link eingesehen werden:  
[http://www.bern.ch/openCityMap?konf=spa\\_zonenplan](http://www.bern.ch/openCityMap?konf=spa_zonenplan)

## **Modellausgabe**

Das Modell ist ca. 70 cm x 40 cm x 20 cm gross (Aussenmasse) und ca. 10 kg schwer. Ein Versand des Modells findet nicht statt. Das Modell kann ab dem 23. November beim Modellbauer bestellt werden.

**Wenger Modellbau, Chutzenstr. 28, 3007 Bern**  
**031 371 23 16      wenger.modell1@bluwin.ch**

Der Bezug erfolgt nach Voranmeldung beim Modellbauer ab 01. bis spätestens 23. Dezember 2016. Für Modelle, die nach dem 16. Dezember 2016 bestellt werden, muss mit einer verspäteten Lieferung von 14 Tagen und Zusatzkosten zulasten des bestellenden Büros gerechnet werden. Auf ausdrücklichen Wunsch kann das Modell — auf Risiko der Bestellenden und mit Verrechnung der Versandkosten — zugestellt werden.

## **5.3 Begehung**

Es findet eine geführte Begehung statt, bei der das Untergeschoss besichtigt werden kann. Es wird empfohlen, an dieser Begehung teilzunehmen.

<b>Datum</b>	15. Dezember 2016
<b>Zeit</b>	10:00 Uhr
<b>Ort</b>	Treffpunkt Reichenbachstrasse 122, 3004 Bern

Von aussen kann die Anlage frei besichtigt werden.

## 5.4 Fragenstellung und -beantwortung

Fragen zum Programm und zur Aufgabe sind spätestens bis zum 16. Januar 2017 auf <http://www.simap.ch> unter „Projektwettbewerb Reichenbachstrasse 118, Bern“ einzutragen.

Sämtliche Fragen und Antworten werden ab dem 23. Januar 2017 anonymisiert auf der Internetplattform <http://www.simap.ch> bereitgestellt. Die Antworten sind Teil des Wettbewerbsprogramms. Es werden keine telefonischen Auskünfte erteilt.

## 5.5 Einzureichende Unterlagen

Sämtliche Unterlagen (inkl. Formulare und Modell) sind mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Reichenbachstrasse 118, Bern“ und einem Projekt-Kennwort zu versehen. Es dürfen maximal acht Pläne A1 (84 x 60 cm) liegend abgegeben werden. Die Grundrisse und der Situationsplan sind gleich zu orientieren. Die Hängeordnung ist auf den Plänen zu kennzeichnen. Die einzureichenden Pläne sind zweifach, in Papierform, ungefaltet in einer Mappe (keine Rolle) abzugeben. Die Erläuterungen sind in die Pläne zu integrieren.

Pro Team ist nur eine Lösung einzureichen, Varianten sind nicht zulässig.

### a. Projektpläne mit folgenden Inhalten (zweifach):

- **Situationsplan 1:500** genordet, auf Grundlage des Geometerplans (kompletter abgegebener Ausschnitt) Darstellung der Bauvolumen, der Erschliessung, aller wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung und die zum Verständnis notwendigen Höhenkoten. Die Originalgrundlage muss weitgehend sichtbar bleiben.
- **Grundrisse, sowie die zum Verständnis des Projekts erforderlichen Schnitte und Fassaden im Massstab 1:200.** Im Erdgeschoss sind sämtliche zum Verständnis notwendigen Höhenkoten anzugeben sowie die Umgebungsgestaltung und die nähere Umgebung darzustellen. Alle Räume sind gemäss Raumprogramm zu beschriften (Raumbezeichnung mit Angabe der Nettonutzfläche, 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.
- Darstellung der **wesentlichen Wohnungstypen 1:100** inklusive Balkon/Aussenraum mit eingetragenen Nettoflächen und Möblierungsvorschlag (Detaillierungsgrad wie 1:200).
- Darstellung der **Räume für öffentliche Nutzung 1:100 und deren Umwandlung in Wohnungen** in zwei separaten Grundrissen (Detaillierungsgrad wie 1:200).
- **Darstellung eines typischen Fassadenschnitts 1:50** mit Teilansicht der Fassade und Darstellung der wesentlichen Knotenpunkte der Konstruktion (Sockel, Fenster, Dach). Anzugeben sind Konzept der Gebäudehülle, Materialisierung, Fassadengestaltung.

- **Erläuterungstext / Schemata** in die Pläne integriert mit Aussagen zu folgenden Themen:
  - Konzept Städtebau, Architektur, Aussenraum
  - Konzept Nutzungsflexibilität öffentliche Nutzung/Wohnnutzung im EG
  - Konzept Tragkonstruktion / Erdbebensicherheit,
  - Konzept Gebäudetechnik und Energie (Zentralen und Leitungsdisposition)
  - Bauökologie mit Gebäudehüllenkonzept
  - soziale Nachhaltigkeit

Folgende Unterlagen sind zusätzlich zusammen mit den Projektplänen abzugeben:

**b. Nachweis über die Erfüllung des Raumprogramms (2-fach)**

Ausgefülltes Formular B1 mit den tatsächlich im Projekt vorgesehenen Raumgrössen mit nachvollziehbaren Schema-Plänen.

**c. Nachweis Mengen und Kenndaten (2-fach)**

Flächen- und Volumenberechnungen nach sia Ordnung 416, mit nachprüfbarer schematischer Darstellung in Berichtform als Grundlage für die Kostenberechnung. Für die Zusammenfassung ist das Formular B2 zu verwenden.

**d. Verkleinerungen A3 (1-fach)**

Verkleinerungen der Projektpläne auf A3 mit grafischem Massstab, ungefalted

**e. VerfasserInnenerklärung**

Verschlossenes, mit dem Kennwort versehenes **Couvert** mit folgenden Unterlagen:

- Vollständig ausgefüllter **VerfasserInnennachweis** (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** für jede beteiligte Firma des Generalplanungsteams inkl. der verlangten Nachweise (siehe dazu auch Anhang II zum Wettbewerbsprogramm)

**f. Modell im Massstab 1:500**

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

**g. Anonymisierter elektronischer Datenträger**

(als Grundlage für die Vorprüfung) mit sämtlichen Nachweisen und Formularen als PDF/XLS-Dateien, Planverkleinerungen als PDF-Datei mit einer Auflösung von 600 dpi (siehe einzureichende Unterlagen).



## **5.6 Abgabe der Wettbewerbsbeiträge**

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Die Verfassenden verpflichten sich, das Anonymitätsgebot einzuhalten. Die abzugebenden Unterlagen, insbesondere auch der elektronische Datenträger, dürfen keine Hinweise auf die Projektverfassenden enthalten. 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 vom Verfahren.

Die Planunterlagen und das Verfassercover mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Reichenbachstrasse 118, Bern“ und dem Projekt-Kennwort sind bis spätestens am 07. April 2017 per Post mit Datierung einer offiziellen Poststelle an folgende Adresse zu senden oder bis spätestens 16.00 Uhr dort abzugeben:

**Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern**  
**Bundesgasse 33**  
**Postfach**  
**3011 Bern**

Das Modell ist mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Reichenbachstrasse 118, Bern“ und dem Projekt-Kennwort bis spätestens am 21. April 2017 per Post mit Datierung einer offiziellen Poststelle an folgende Adresse zu senden oder bis spätestens 16.00 Uhr dort abzugeben:

Die Adresse wird zu einem späteren Zeitpunkt bekanntgegeben

## **5.7 Veröffentlichung und Ausstellung**

Das Ergebnis des Projektwettbewerbs wird unter Namensnennung während mindestens zehn Tagen öffentlich ausgestellt und der Tages- und Fachpresse zur Publikation zur Verfügung gestellt.

# 6 Beurteilung

## 6.1 Vorprüfung

Sämtliche Projekte werden wertungsfrei zu folgenden Punkten vorgeprüft:

- Einhaltung der formellen Programmbestimmungen
- Erfüllung der Anforderungen insbesondere hinsichtlich Raumprogramm, Baurecht, Hindernisfreiheit und Brandschutz
- Erfüllung der Anforderungen 2000-Watt-Areal gemäss Arealbewertungstool
- Anforderungen Nachhaltigkeit (Umwelt, Wirtschaft, Gesellschaft)
- Berechnung Mengengerüst und Kompaktheit
- Erreichbarkeit des Kostenziels

## 6.2 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projekte werden einer ganzheitlichen Beurteilung in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt mit den Schwerpunkten gemäss nachfolgender Tabelle unterzogen. Die Grundlagen für die Kriterien bilden die Empfehlung SIA 112/1 2004 Nachhaltiges Bauen - Hochbau und das Nachhaltige Immobilienmanagement (NIM) der Stadt Bern.

<b>Bereiche</b>	<b>Beurteilungskriterien</b>	
<b>1 Gesellschaft</b>	Städtebauliches Konzept	Identität der Gesamtanlage Bezug zum Ort und zum Landschaftsraum Bezug zu benachbarten Archäologie-Fundstätten Orientierung auf dem Areal und in den Gebäuden
	architektonische Gestaltung	Räumliche und formale Identität, Volumen, Proportionen Qualität der Innen- und Aussenräume, Raumbeziehungen innerhalb der Einheiten, Tragstruktur und Gebäudehüllen
	Nutzungsqualität	Nutzungsflexibilität innerhalb der Wohneinheiten Anpassungsmöglichkeiten der Raumstruktur im EG Gemeinschaftsräume und Freiraumflächen mit hochwertiger und adaptierfähiger Nutzungsqualität besonders geeignet für Familien Erschliessung, Abstellflächen, Allgemeine Nebenräume
	Behaglichkeit	Sicherheit, Tageslichtnutzung, Belüftung, private, gemeinschaftliche, öffentliche Innen- und Aussenflächen Wärmeschutz, Akustik
<b>2 Wirtschaft</b>	Funktionalität	Strukturqualität Primärsystem, Nutzungsflexibilität Einfache, materialgerechte konstruktive Umsetzung Flächeneffizienz dank gemeinsamer Raumnutzungen
	Gebäudekonzept	Eignung des Konstruktionsprinzips für die vorgesehenen Nutzungen. Kompaktheit der Baukörper
	Kosten	Erreichbarkeit der Anlagekostenlimiten gemäss BWO
<b>3 Umwelt</b>	Ressourcenkonzept	Dauerhaftigkeit, Schadstofffreiheit, Wiederverwertung von Baustoffen, ECO-Eignung, Bauteiltrennung
	Energie	Erfüllung der Anforderungen 2000-Watt-Areal gemäss Arealbewertungstool Gesamtenergiekonzept unter Berücksichtigung von erneuerbarer Energien
	Areal	Minimale Versiegelung der Oberflächen, Wasserhaushalt, Biodiversität und ökologische Vernetzung, Baumschutz

*Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.*

# 7 Rahmenbedingungen

## 7.1 Allgemeine Zielsetzungen

Die neue Wohnüberbauung an der Reichenbachstrasse 118 strebt eine gesellschaftlich durchmischte Siedlung mit einem Schwerpunkt auf Familien an. Sie soll für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein attraktives Wohnumfeld schaffen, das sich durch eine gelungene städtebauliche Einbindung der neuen Baukörper in die umgebende Landschaft und das angrenzende Quartier, durch eine robuste Architektursprache und differenzierte Freiräume auszeichnet. Bei der Ausrichtung und der Volumetrie der einzelnen Baukörper ist die besondere Lage auf der erhöht liegenden Engehalbinsel in unmittelbarer Nähe zum Reichenbachwald zu berücksichtigen. Aus möglichst vielen Wohnungen sollen die Bewohnerinnen und Bewohner die Fernsicht geniessen können. Damit ein städtebauliches Muster entsteht, welches sich in die angrenzende Bebauung mit bis zu achtstöckigen Gebäuden, aber auch mit niedrigeren Bauten eingliedert und sich gleichzeitig in die Silhouette des Aarehangs einpasst, ist gemäss Zonenplan ZPP eine Höhenstaffelung nötig. Es wird eine gute Adressbildung der einzelnen Wohneinheiten und der öffentlichen Nutzungen erwartet. Die Wohnungen sollen einen angemessenen Komfort und ein gutes Innenraumklima aufweisen. Es soll eine verkehrssarme Siedlung mit gut proportionierten Aussenräumen entstehen, die sich mit den umgebenden Grünräumen verzahnen. Für Fussgängerinnen und Fussgänger soll ein attraktives Wegenetz auf dem Areal angelegt werden, das den Archäologiepfad und das Amphitheater auf der Nachbarparzelle einbezieht und eine Verknüpfung mit dem Quartier herstellt.

## 7.2 Areal und Geschichte

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Rossfeld auf der Engehalbinsel, die in einer Aareschleife im nördlichen Teil der Stadt Bern, ungefähr drei Kilometer vom Stadtzentrum und dem Hauptbahnhof entfernt liegt. In der Mitte der Halbinsel erhebt sich ein Plateau, auf welchem das Gebäudeensemble mit Schulen und der Matthäuskirche liegt. Die Gebäude, darunter auch jene des ehemaligen Bildungszentrums Pflege, wurden primär in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erstellt und sind in einer lockeren, orthogonalen Bebauungsstruktur zueinander angeordnet. Jenseits der Aare grenzt das Stadtgebiet im Westen an die Gemeinde Bremgarten, im Norden an Zollikofen (Reichenbach) sowie im Osten an die Gemeinden Worblaufen und Ittigen. Am gegenüberliegenden Ufer im Süden verläuft das Autobahnviadukt Felsenau. Die erhöhte Lage des Terrains erlaubt nach Südosten einen freien Blick über die Stadt Bern auf die Berner Alpen. Zur gegenüberliegenden Seite ist ab dem zweiten Obergeschoss der bestehenden Gebäude die Jurakette zu sehen. Das Areal liegt, trotz der Nähe zum Stadtzentrum, in ei-

nem stark begrünten Gebiet. Prägend für den Ort ist vor allem die westlich der Parzelle liegende, dichte Bewaldung am Aarehang. Östlich der Parzelle wird das Plateau durch eine Hangböschung vom Areal des in einer Senke gelegenen Tiefenauspitals getrennt. Nach Norden mündet das Plateau in den Reichenbachwald. Die Lage auf der Engehalbinsel ermöglicht ideale und grosszügige Naherholungsmöglichkeiten in den Bereichen Kultur, Sport und Freizeit. Der Archäologiepfad führt unmittelbar an der östlichen Parzelle vorbei. Für den motorisierten Individualverkehr endet die Reichenbachstrasse kurz hinter der Parzelle; Zufussgehende, Joggende und Velofahrende gelangen von hier aus weiter in den Reichenbachwald. Ein beliebtes Ausflugsziel ist das Gartenrestaurant und die Gärtnerei „Zehndermätteli“, die man durch den Reichenbachwald erreicht. Es liegt in der Aareschleife in unmittelbarer Nähe eines Fähranlegers, von dem aus in den Sommermonaten eine kleine, bediente



Holzfähre Passagiere über die Aare nach Bremgarten übersetzt.

### **Das Quartier Rossfeld**

Die Neuüberbauung Reichenbachstrasse 118 ist Teil des nördlichen Abschlusses des Quartiers Rossfeld und muss auf die direkt angrenzende Bebauungsstruktur eingehen.

In unmittelbarer Umgebung entlang der Reichenbachstrasse befinden sich vorwiegend ein- bis zweigeschossige Schulgebäude mit Flachdach, die zwischen 1955 und 1972 entstanden sind.

Einzig die Matthäuskirche mit ihrem markanten Kirchenraum in Form eines Tetraeders und der hohe Glockenturm heben sich von der niedrigen Bebauung ab. Auf der östlichen Strassenseite an der Hangkante zum Tiefenauspital stehen Einfamilienhäuser. Das Wohnquartier im Rossfeld besteht vor allem aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern. Heutiges Zentrum des Quartiers ist der Platz an der Rossfeldstrasse, auf dem die jeweiligen Quartieranlässe stattfinden und der in ein Ensemble von Häusern aus den 1920er Jahren eingebettet ist. Die nördlich daran angrenzenden Bebauungen sind alle in den 1940er bis 1960er Jahren entstanden. Die Baukörper sind alle Nord-Süd ausgerichtet und in grosszügige Grünflächen eingebettet. Das neue Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2016 weist das gesamte Quartier Rossfeld und die westlich und östlich liegenden Teile Felsenau und Tiefenau als sogenanntes „Chantier“ aus, das besonderes Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial besitzt. Das Quartier Rossfeld hat

grossen Entwicklungsbedarf im sozio-kulturellen Bereich, da dem zunehmend rein fürs Wohnen genutzten Quartier sowohl Läden als auch gemeinschaftlich nutzbare Räume fehlen. Die zukünftige Wohnüberbauung soll zusammen mit der Schulanlage und der Matthäuskirche eine gute Gesamtwirkung erzielen und sich harmonisch in das Quartier einfügen aber gleichzeitig künftige Entwicklungen im „Chantier Rossfeld“ zulassen.

### **Stiftung Schulungs – und Wohnheime Rossfeld**

Den nördlichen Abschluss des Quartiers Rossfeld bildet die Stiftung Schulungs- und Wohnheime Rossfeld an der Reichenbachstrasse 120/122, die unmittelbar benachbart zum Grundstück Reichenbachstrasse 118 liegt. Auf dem Areal befinden sich ein Wohnheim, ein Schulheim, ein Bürozentrum und eine kaufmännische Berufsschule für Menschen mit körperlicher Behinderung. Ausserdem ist das Rossfeld eine Stiftung mit Direktion und Administration, Hotellerie, Technischem Dienst, Informatik, Therapie und Pflege. Insgesamt wohnen und arbeiten hier ungefähr 500 Kinder, Jugendliche und Erwachsene im Alter von fünf bis 65 Jahre mit und ohne körperliche Behinderung.

Einige Bereiche stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung: So wird die Cafeteria als öffentliches Restaurant betrieben und das Schwimmbad zum Teil von Externen gemietet. Auch im Wohnheim können externe Nutzer Räume mieten.

Mit dem Ersatzneubau am Ort des bestehenden Personalhauses (Reichenbachstrasse 120) entsteht hier ein zusätzliches Wohnangebot für Menschen mit körperlicher Behinderung. Die 45 Wohnungen richten sich an Personen, die grundsätzlich selbständig wohnen, jedoch die Nähe zum Wohnheim Rossfeld suchen, da sie dort punktuell Dienstleistungen wie Therapie oder auch Nachtwache beziehen möchten. Die Zielgruppe beschränkt sich auf körperlich behinderte Menschen mit ihren Familien.

Im Sinne einer sozialen Vernetzung und zur Förderung von Synergien sind die neuen Baukörper auf dem Areal Reichenbachstrasse 118 so zu platzieren, dass sie eine arealübergreifende Vernetzung für Fussgänger und Rollstuhlfahrer ermöglichen.

### **Bestehende Bauten auf dem Areal**

Der Gebäudekomplex des Bildungszentrums wurde ursprünglich als Schwesternschule Engeried zusammen mit dem Ausbildungs- und Wohnheim Rossfeld als Gesamtanlage konzipiert. Die Gebäude wurden vom Architekten Willi Althaus geplant und in den Jahren 1967 bis 1972 in Etappen erbaut. Zuvor hatte derselbe Architekt bereits das in der Nähe liegende Schulheim Rossfeld im Jahr 1960 realisiert. Im Jahr 1993 wurde die Liegenschaft auf der Westseite mit einem zusätzlichen Schultrakt von Althaus Architekten erweitert.



### **7.3 Archäologische Rahmenbedingungen**

Auf der gesamten Engehalbinsel befinden sich keltische und gallo-römische Siedlungsspuren, die aufgrund von archäologischen Funden und Befunden in das erste Jahrhundert vor und in drei Jahrhunderte nach Christus datiert werden konnten. Eine der grössten befestigten Siedlungen der Helvetier im Schweizer Mittelland, ein sogenanntes Oppidum, konnte nachgewiesen werden. Zahlreiche Gräberfunde am Thormannmätteliweg, auf der Aaregg, an der Reichenbach- und Rossfeldstrasse, am Kastellweg, bei der Matthäuskirche und im Bereich des Tiefenauspihals zeugen davon. Befestigungswälle und -gräben sind über das gesamte Gebiet verstreut und in beträchtlicher Gesamtausdehnung noch vorhanden. In römischer Zeit entstand ein Vicus, eine Dorfsiedlung mit öffentlicher Badeanlage, Amphitheater und Tempelbezirk. Die Fundamente davon, sowie mehrere Strassen, ein Friedhof und mehrere Grundmauern von Steinbauten wurden ausgegraben und sind heute als Teil eines archäologischen Rundgangs zu besichtigen. Herausragend sind die Fundamente der drei gallo-römischen Vierecktempel im Bereich des ehemaligen Engemeisterguts und das unter einem Schutzbau konservierte Dreikammerbad. Von herausragender Bedeutung ist zudem das Amphitheater, das als eines der kleinsten bekannten Anlagen dieser Art der Antike gilt. Es liegt heutzutage nordöstlich der Matthäuskirche. Eine frei zugängliche Ausstellung, die über die keltische und römische Vergangenheit der Engehalbinsel informiert, befindet sich beim Kirchgemeindehaus. Das „älteste Bern“, wie der Ort mitunter benannt wird, wurde ab etwa 200 n. Chr. allmählich verlassen. Das gesamte Areal ist als Objekt von nationaler Bedeutung schützenswert. Im südöstlichen, heute unbebauten Bereich der Parzelle, wurden im März 2011 Probesondagen erstellt. Es galt, den Erhaltungszustand der keltischen und römischen Fundstelle am Ort zu klären, um die Konsequenzen für die geplante Umnutzung der Parzelle abzuschätzen. Nur im Südosten, entlang der Hangkante, waren letzte Reste einer sporadisch Keramik enthaltenden Siltschicht vorhanden.

Bevor mit den Arbeiten auf dem Grundstück begonnen wird, muss unter der Leitung des Archäologischen Dienstes Bern (ADB) das Gelände zwingend bis auf den Kies abgedeckt werden, um eventuelle weitere Strukturen vorab archäologisch dokumentieren zu können. Anschliessend kann das Gelände für den Bau freigegeben werden.

### **7.4 Erschliessung / Verkehr**

#### **Erschliessung öffentlicher Verkehr**

Unterhalb des Areals befindet sich die Station Tiefenau der RBS Linie Bern-Worblaufen, welche über eine Treppe in fünf bis sieben Gehminuten erreichbar ist. Alternativ kann auch eine Fusswegverbindung ohne Treppen via Parkplatz des Tiefenauspihals benutzt werden. Im Weiteren liegt am südlichen Ende der Reichenbachstrasse die Haltestelle Rossfeld der Bernmobil-Linie 21 (Bremgarten). Der Bus benötigt von hier aus acht Minuten bis zum Bahnhof Bern.

## Erschliessung Fussgängerinnen und Fussgänger

Das Grundstück ist zu Fuss über drei Seiten erschlossen. Über die Reichenbachstrasse erfolgt die Hapterschliessung; parallel zur Reichenbachstrasse, an der östlichen Parzellengrenze entlang der Hangkante, verläuft der sogenannte Archäologiepfad, von dem die Treppe zum Tiefenaspital abzweigt. Ein Fussweg, der südlich der Parzelle am Amphitheater und am „Summstein“ vorbei führt, verbindet den Archäologiepfad mit der Reichenbachstrasse. Der Weg liegt innerhalb der Grundstücksparzelle und muss erhalten bleiben.

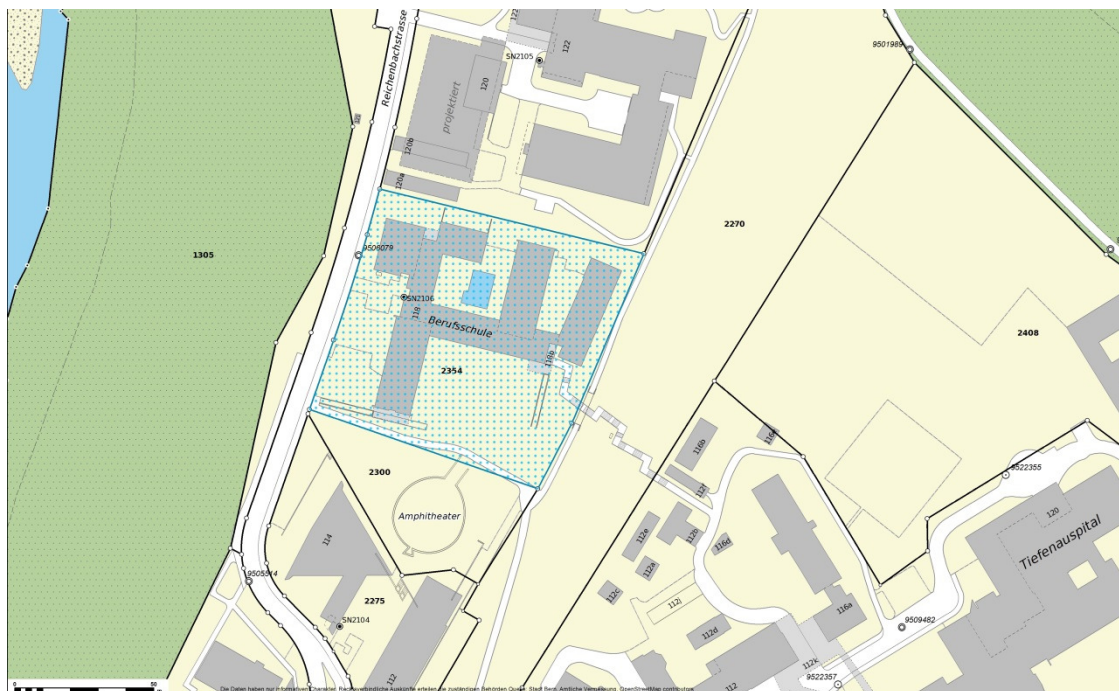
Es ist wünschenswert, dass die Schulgebäude der Stiftung Rossfeld (Reichenbachstrasse 111 und 120/22) abseits der Strasse fussläufig über das Grundstück miteinander verbunden sind.

## Erschliessung Individualverkehr

Die Hapterschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von Süden über die Tiefenastrasse und den Kastellweg. Von der Kreuzung Kastellweg / Reichenbachstrasse an gilt im gesamten Quartier Tempo 30. Da die Reichenbachstrasse für den motorisierten Verkehr in eine Sackgasse mündet, wird das Quartier vom Durchgangsverkehr verschont. Die nächst gelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich im Neufeld und im Wankdorf; sie sind über den Neufeldtunnel in rund drei respektive 4.5 Kilometer über den Autobahnanschluss Worblaufen erreichbar.

## 7.5 Bearbeitungsperimeter

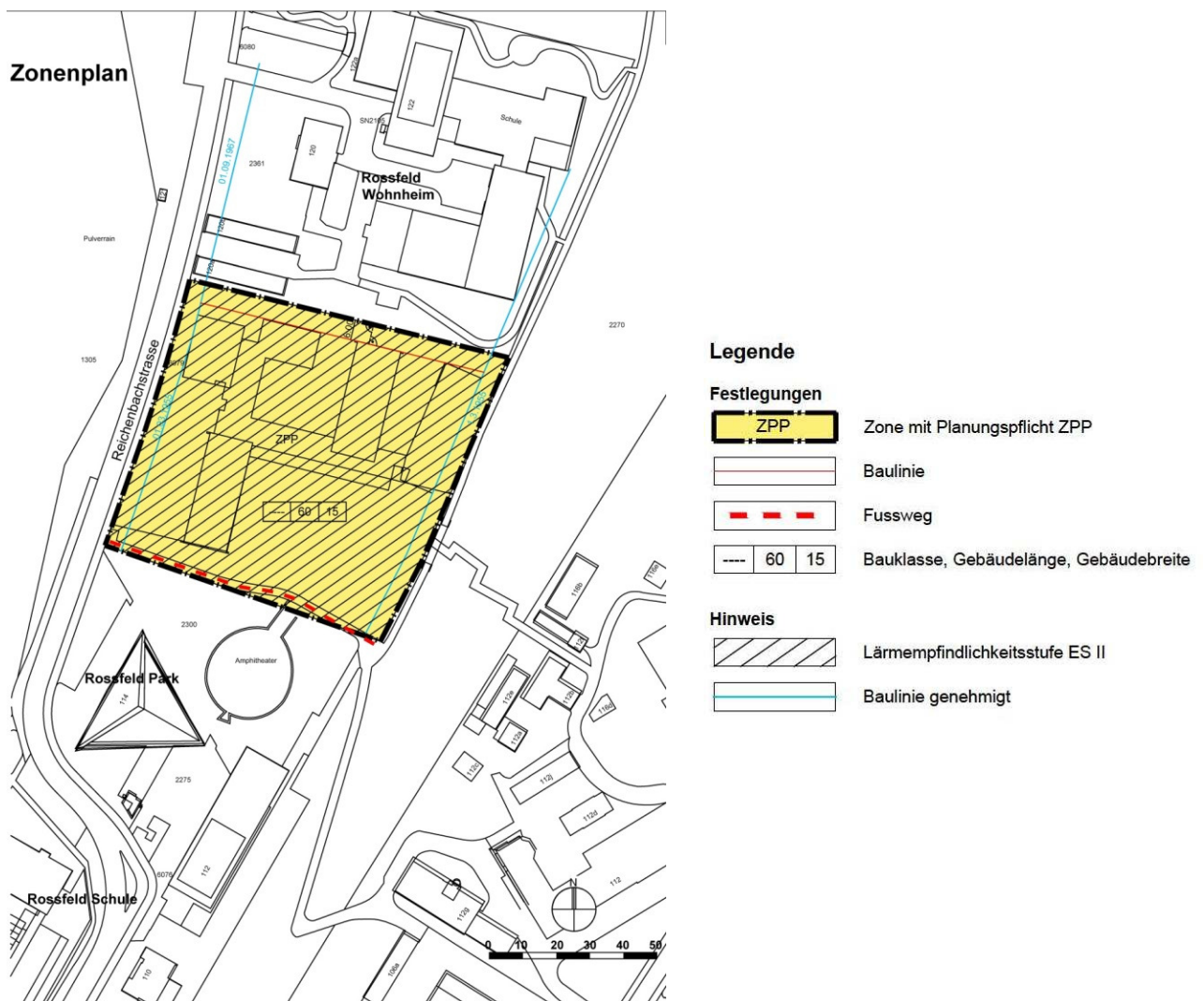
Der Bearbeitungsperimeter liegt innerhalb der stadt-eigenen Parzelle Nr. 2/2354, wie nachfolgend dargestellt.



## 7.6 Bau- und Zonenvorschriften

Erwartet werden bewilligungsfähige Projekte auf der bau- und planungsrechtlichen Grundlage des Zonenplans ZPP Reichenbachstrasse 118. Dieser ist am 25.09.2016 von den Stimmberechtigten der Stadt Bern mit fast 80 Prozent angenommen worden. Die formelle Genehmigung durch den Kanton steht noch aus. Der neue Zonenplan geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszonenplan vom 08.06.1975 und Bauklassenplan vom 06.12.1987) mit zugehörigen Vorschriften, Bauordnung vom 24.09.2006 (Stand: 23.11.2009) vor.

<b>Adresse</b>	Reichenbachstrasse 118
<b>Stadtkreis / Parzellen-Nummer</b>	II/2354
<b>Grundstückfläche</b>	8117 m <sup>2</sup>
<b>Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)</b>	ES II



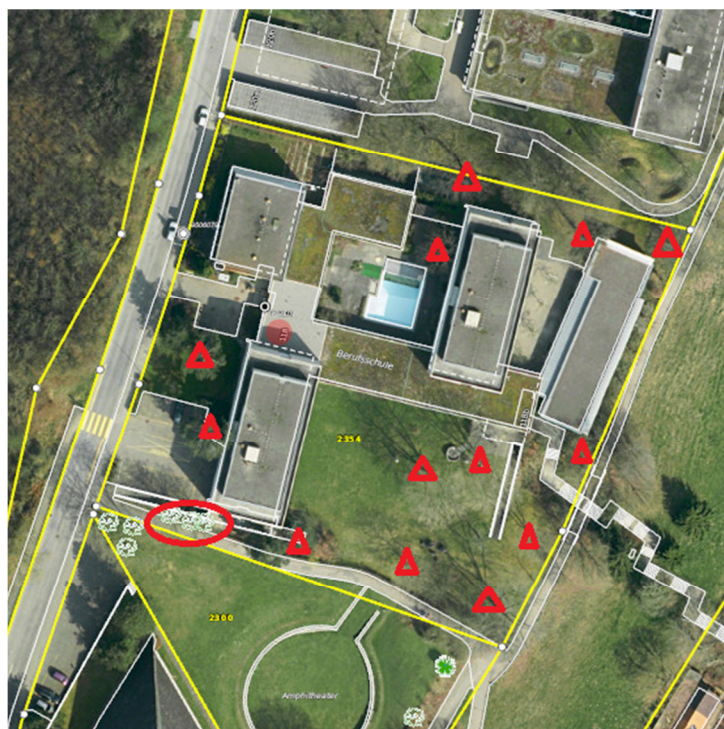


## 7.7 Denkmalpflege

Die Gebäudegruppe der ehemaligen Schwesternschule Engered an der Reichenbachstrasse 118 wird von der städtischen Denkmalpflege als beachtenswert eingestuft. Beachtenswerte Bauten sind nicht Teil des Bauinventars und können ersetzt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die im Entwurf zum neuen Bauinventar als schützenswert aufgeführte Kirche mit Glockenturm und Kirchgemeindehaus aus den 60er- Jahren.

## 7.8 Baumschutz

Die drei Bäume am südwestlichen Parzellenrand (im Luftbild rot umkreist) sind im Baumkatalog der Stadt Bern. Sie gelten damit als öffentliche Bäume und sind geschützt. Für das Entfernen dieser Bäume müsste eine Baumwertentschädigung verlangt werden.



Ebenfalls geschützt sind alle Bäume auf dem Gelände der Reichenbachstrasse 118 ab einem Stammumfang von 30 cm (im Luftbild mit roten Dreiecken annähernd markiert) durch das Baumschutzreglement der Stadt Bern. Das Fällen geschützter Bäume kann nur im Zusammenhang mit einer guten Begründung bewilligt werden. Gefällte, geschützte Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Zu erhaltende Bäume sind vor Schäden durch Bautätigkeit zu schützen. Hierzu sind die Baumschutznormalien der Stadt Bern zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt die Fläche der Kronentraufe plus 2 m als zu schützender Wurzelraum. Das heisst, in diesem Bereich sind keine Baumassnahmen, Erdverschiebungen oder Niveauanpassungen zu planen.

Im Projektwettbewerb sind die Topografie des Geländes und die Kronenausdehnung der zu erhaltenden und/oder noch werdenden Bäume zu berücksichtigen. Wichtig ist zudem, dass auch die Bäume der angrenzenden Parzellen mit einbezogen werden. Der Baumbestand ist in Beilage A3 (Situationsplan) mit der jeweiligen Geländekote eingezeichnet.

## 7.9 Baugrund und Altlasten

Dank der gut 60 m tiefen Einkerbung der Aare um die Engehalbinsel sind die geologischen Schichten gut aufgeschlossen. Es handelt sich dabei um eine näherungsweise flachliegende Abfolge von glazialen und fluvialen Sedimenten, welche auf der unteren Süsswassermolasse aufliegen. Diese besteht im Projektbereich aus relativ weichen Sandsteinen, Siltsteinen und Mergeln (Gümmenschichten), deren Oberfläche rund 40 m unter Terrain auf ca. 500 m ü. M. liegt.

Darüber folgen von unten nach oben die folgenden Schichten: Die Altmoräne besteht aus teilweise verschwemmten Moränenablagerungen der Riss-Vergletscherung. Dabei handelt es sich um graue, tonige, siltige und sandige Ablagerungen mit Kies mit einer Mächtigkeit von 5 bis 15 m. Die darüber liegenden sogenannten Karlsruheschotter sind relativ gut verkittete Schotter mit sandigen Lagen, deren Mächtigkeit ebenfalls zwischen 5 und 15 m liegen dürfte. Die Ablagerungen der letzten Vergletscherung bilden gemäss den Bohrbefunden im Quartier rund 15 m mächtige Abfolgen von grauen, teils plastischen, teils harten Tonen mit unterschiedlichen Anteilen von Silt, Sand und Kies. Schliesslich folgen postglaziale Schotter, die aus meist sauberem, unverkittetem Kies von 3 bis 5 m Mächtigkeit bestehen. Die postglazialen Schotter werden vom Oberboden überlagert.

Diese Deckschicht ist setzungsempfindlich und eignet sich daher nicht für Flachfundationen. Die postglazialen Schotter bilden einen guten, jedoch geringmächtigen Fundationshorizont.

Die geotechnischen Eigenschaften der tonigen Ablagerungen der letzten Vergletscherung hängen vom Wassergehalt ab. Diese Sedimente müssen später projektbezogen untersucht werden. Flächenlasten können auf die postglazialen Schotter abgestellt werden, während grosse Einzellasten oder Bauten, welche bis in die Tone hinunter reichen, voraussichtlich auf Pfählen zu fundieren sind.

Mit eigentlichen Grundwasservorkommen ist in den Lockergesteinen auf der Engehalbinsel nicht zu rechnen. Jedoch können kleinere Mengen an Schichtwasser anfallen. Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (Geoportal Kanton Bern, Stand September 2016) sind im Projektperimeter keine Altlasten zu erwarten.

## 7.10 Statik und Erdbebensicherheit

Um eine möglichst freie Nutzung der Parzelle zu ermöglichen, sollen alle Gebäudeteile mit Ausnahme der sogenannten GOPS (geschützte Operationsstelle) abgebrochen werden. Diese Anlage aus der früheren Spitalnutzung befindet sich im Untergeschoss und weist eine gute Bausubstanz auf. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Decke bei einer ausgeglichenen Lastverteilung mit rund  $50 \text{ kN/m}^2$  bzw.  $5 \text{ t/m}^2$  belastbar ist. Dies entspricht vier bis fünf Geschossen in Massivbauweise oder sechs bis acht Geschossen in Leichtbauweise. Bei örtlich konzentrierten und nicht direkt auf Tragwänden stehenden Lasten muss mit Massnahmen in

Form von Deckenverstärkungen (z.B. mit Klebebewehrungen), zusätzlichen Stützen und Tragwänden sowie Fundamentverstärkungen (z.B. mit Mikropfählen) gerechnet werden. Nach Vorliegen eines Überbauungsprojekts sind diese Punkte mit erhöhter Genauigkeit noch definitiv zu klären.

In denjenigen Situationen, wo das neue Erdgeschoss über das bestehende Untergeschoss hinaus vorspringt, sind folgende statische Lösungsansätze denkbar: Bei eher kleinen Auskragungen kann die Lastabtragung auf das Untergeschoss durch die Bodenplatte des Erdgeschosses, wo nötig mit Konsolen verstärkt, übernommen werden. Bei grösseren Auskragungen ist es sinnvoll, das bestehende Untergeschoss zugunsten eines einheitlichen Fundationsniveaus entsprechend zu erweitern. Falls hierfür kein Bedarf besteht, sind die Lasten des höheren Niveaus mit Hilfe von Pfählen auf die tragfähigen Bodenschichten abzutragen; diese können im Idealfall gleichzeitig für die Gewinnung von Erdwärme genutzt werden. Zu beachten ist, dass infolge der archäologischen Sondierungen, ein Voraushub bereits vorhanden sein wird.

Die Tragkonstruktionen aller Gebäudeteile haben den Anforderungen der Normen SIA 260 bis 267 hinsichtlich Tragsicherheit und Gebrauchstauglichkeit zu genügen. Dies gilt ebenfalls für die Erdbebensicherheit, bei der die Anforderungen für Neubauten der Bauwerksklasse BWK I in der Erdbebenzone Z1 einzuhalten sind. Dies beinhaltet auch das bestehende Untergeschoss als statisches Fundament der Neubauten; eine Reduktion der Anforderungen, wie sie für Altbauten üblich ist, wäre hier nicht plausibel. Das Parking soll gemäss Normen VSS 640 291 a die Mindestanforderungen der Kategorie A erfüllen. Statische Nachweise müssen nicht explizit geliefert werden, hingegen sind Aussagen zum Tragwerkskonzept in Plan- und Textform erwünscht.

## **7.11 Schadstoffe**

Die Gebäude an der Reichenbachstrasse 118 wurden einem umfänglichen Gebäudecheck unterzogen. Dabei wurden alle Gebäudetrakte A - E (Zivilschutzanlage, Keller, Schulräume und Wohnungen) systematisch auf Gebäudeschadstoffe untersucht, mit dem Schwerpunkt auf Asbest- und PCB-Vorkommen. Während der Begehung wurden insgesamt 19 Proben potentiell asbesthaltiger Materialien und 7 Proben von potentiell PCB-haltigen Materialien entnommen.

Die Analysen fielen für 10 Asbestproben positiv aus. Dazu gehören Flanschabdichtungen, Fenster- und Anschlagskitt, Plattenkleber und Bodenbeläge. Neben den beprobten und im Labor untersuchten Materialien wurden auch Materialien festgestellt, für die eine Asbesthaltigkeit erfahrungsgemäss vorausgesetzt werden kann. Dies gilt für vier Faserzement-Futterrohre, diverse Elektrotableaus, Pflanzentöpfe und -tröge, asbesthaltige Leichtbauplatten (LAP) im Kochherd und Asbestzementplatten an der Fassade. Schadstoffbelastungen mit PCB wiesen die Fugendichtmasse an der Fassade und die Anstriche an den Heizöltanks auf, Bodenanstriiche sind keine betroffen. Der Gebäudetrakt E ist frei von jeglichen Gebäudeschadstoffen.



Für keine der vorhandenen schadstoffbelasteten Materialien werden Sofortmassnahmen notwendig. Eine Sanierung ist erst vor baulichen Eingriffen vorzusehen.

Die Schadstoffvorkommen sind im Bericht BE605A vom 30.05.2016 (SC+P AG) präzise dokumentiert, in Grundrissplänen markiert und in einer Fotodokumentation festgehalten. Der Bericht enthält zudem Empfehlungen für den Rückbau und die Entsorgung der jeweiligen Materialien. Im Rahmen der Begehung wurden auch grob die Ausmasse der Vorkommen erfasst, welche für die Ausschreibung der Sanierungsarbeiten der vorgefundenen Gebäudeschad- und Gefahrenstoffe verwendet werden können.

Die anfallenden Planungs-, Ausführungs- und Entsorgungskosten für den sachgerechten Rückbau der schadstoffbelasteten Materialien werden anhand von Erfahrungswerten auf rund Fr. 200 000.- geschätzt.

Der Bericht zur Schadstoffuntersuchung liegt dem Wettbewerbsprogramm bei (Beilage F2).

## **7.12 Brandschutz**

Für den Neubau müssen die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) sowie die Kantonalen Gesetze und Vorschriften eingehalten werden. Massgebend sind jeweils die zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Ausgaben. Es sind sämtliche notwendigen Installationen gemäss VKF-Vorschriften zu berücksichtigen.

## **7.13 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.

## **7.14 Nachhaltigkeit**

Es werden Projektvorschläge gesucht, die in allen drei Bereichen der Nachhaltigkeit, Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt insgesamt zu überzeugen vermögen. Es ist vorgesehen, das Projekt gemäss den Anforderungen der 2000-Watt-Areale zu realisieren. Dabei sind Themen, wie die städtebauliche Einpassung, Verträglichkeit mit den geschützten archäologischen Stätten, überzeugende Gestaltung, Flexibilität, Orte nachbarschaftlicher Begegnung, Hindernisfreiheit, Schonung der Umwelt und Ressourcen, gutes Innenklima sowie Optimierung der Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen. Die Empfehlung SIA 112/1 2004 Nachhaltiges Bauen – Hochbau bietet eine übersichtliche Darstellung der relevanten Kriterien im Bauwesen.

Das Arealbewertungstool (Beilage E2) wird für die Bewertung der eingereichten Unterlagen angewendet. Es wird den Teilnehmenden als Planungshilfe zur Verfügung gestellt. Es muss weder ausgefüllt noch abgegeben werden.

Die Rahmenbedingungen zur Nachhaltigen Entwicklung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik können den Nachhaltigkeitsberichten 2012-2015 aus dem Internet entnommen werden unter:

<http://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern/dokumente-und-downloads>

Für die Neubauten ist ein ganzheitliches, der Situation angepasstes Energie-, Gebäudetechnik- und Gebäudehüllenkonzept zu entwickeln, welches die nachfolgenden Anforderungen optimal erfüllt und langfristig niedrige Kosten gewährleistet. Generell ist ein minimaler Ressourceneinsatz anzustreben. Es wird ein langfristig umbaufähiges Gebäudekonzept und die Verwendung von langlebigen und wartungsarmen ECO-Baumaterialien angestrebt.

## **Gesellschaftliche Schwerpunkte**

### **Gemeinschaft und Zugänglichkeit**

Erwartet werden ein hoher Innovationsgehalt und eine Zukunftsorientierung unter Berücksichtigung der spezifischen Standortqualitäten im ausgewiesenen Perimeter. Optimale räumliche Abläufe und Voraussetzungen im Innen- und Aussenraum sowie gemeinsam genutzte Begegnungsorte in und vor den Gebäuden sollen die Bildung sozialer Kontakte unterstützen. Eine gute Zugänglichkeit und Hindernisfreiheit ist für alle zu gewährleisten.

### **Wohlbefinden und Gesundheit**

Für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer sind insbesondere folgende Eigenschaften zu erreichen: Behaglichkeit, Komfort, Immissionsschutz, schadstoffreies Innenklima, optimale Tageslichtverhältnisse und sommerlicher Sonnenschutz.

## **Wirtschaftliche Schwerpunkte**

### **Kosten und Erträge**

Erwartet werden wirtschaftlich vorbildliche Projekte, welche für die Wohnungen eine optimierte Kostenmiete garantieren. Die Anlagekostenlimiten des BWO für die Erstellungskosten sind anzustreben und somit Wohnungen, die sich am Standard des preisgünstigen Mietwohnungsbaus orientieren. Es werden für Gebäude und Aussenraum möglichst geringe Gesamtlebenszykluskosten angestrebt.

## **Erstellung und Betrieb**

Die Wert- und Qualitätsbeständigkeit der Bauten und Strukturen über den gesamten Lebenszyklus ist sehr wichtig. Ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis bezüglich Investitions- und Betriebskosten ist anzustreben.

## **Umweltrelevante Schwerpunkte**

### **Baustoffe**

Der Einsatz von ökologisch und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen gemäss der ECO-Bauweise ist eine wichtige Voraussetzung (siehe [www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch), ECO-BKP Merkblätter ökologisches Bauen). Die Verwendung langlebiger und unterhaltsarmer Materialien soll einen problemlosen Betrieb der Anlagen ermöglichen. Eine kompakte Bauform und die ökologische Auswahl der Materialien sind für den Bedarf an grauer Energie sehr wichtig. Es ist eine ressourcenschonende Bauweise zu wählen, welche die unterschiedliche Lebensdauer der verschiedenen Bauteile im Hinblick auf deren Erneuerung berücksichtigt.

### **Energie und Treibhausgasemissionen**

Die Erstellung der Bauten und Anlagen im gesamten Planungsumfang hat sich an den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft zu orientieren. Eine kompakte, gut wärmedämmte und luftdichte Gebäudehülle muss umgesetzt werden. Eine hohe Tageslichtautonomie mit einem ausgewogenen Fensteranteil ist notwendig. Zweckmässige Gebäudetiefen, eine Bauweise mit gradliniger Lastabtragung und eine gut zugängliche Technikführung sind wichtige ökologische Voraussetzungen. Eine klare Systemtrennung vom Primär-, Sekundär- und Tertiärsystem wird verlangt. Die Wärmeerzeugung soll über einen geplanten Nahwärmeverbund (mit erneuerbaren Energieträgern, CO<sub>2</sub>-neutral) von ewb gewährleistet werden.

## **7.15 Baukostenziel**

Das Anlagekostenziel entspricht der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004 (Stand am 1. Februar 2014).

Die so ermittelten Anlagekosten sind 100 % und der Landanteil wird mit 18 % festgelegt. Somit ergibt sich für die Erstellungskosten (BKP 1-5) 82 % der Anlagekosten.

Die Zielwerte Fr. pro m<sup>2</sup> Geschossfläche (BKP 1-5) ohne Landanteil sind für die verschiedenen Nutzungen wie folgt:

Wohnen	3 800.00	Fr./m <sup>2</sup> GF
Gewerbe und Räume für gemeinschaftliche Nutzung	3 400.00	Fr./m <sup>2</sup> GF
Basisstufe / Tagesschule / Bibliothek	3 900.00	Fr./m <sup>2</sup> GF

## 8 Raumprogramm und Anforderungen

Der Fonds für Boden und Wohnbaupolitik der Stadt Bern baut nach dem Grundsatz der kostendeckenden Mieten und einer angemessenen Landwertverzinsung. Auf dem Areal sollen rund 100 Wohnungen, ein Basisstufe, eine Tagesschule und eine Bibliothek sowie Gewerbeflächen entstehen. Die insgesamt maximal 12 500 m<sup>2</sup> umfassende, oberirdische Geschossfläche verteilt sich in etwa folgendermassen:

- Wohnungsbau 10 350 - 11 250 m<sup>2</sup>
- Basisstufe / Tagesschule / Bibliothek ca. 1 080 m<sup>2</sup>
- Gewerbe im Erdgeschoss / Räume für gemeinschaftliche Nutzung ca. 170 m<sup>2</sup>

### 8.1 Wohnungsbau

Zielsetzung ist es, eine soziale, ökologische und langfristig wirtschaftliche Siedlung mit einem vielfältigen Angebot von rund 100 Wohnungen zu realisieren, in der vor allem Familien mit durchschnittlichem Einkommen ein neues Zuhause finden. Kleinere Wohnungen für Paare und Alterswohnungen sowie Studios und/ oder Clusterwohnungen ergänzen den Wohnungsmix. Die Siedlung soll Bedürfnisse von Menschen mit unterschiedlichen Lebensformen und in verschiedenen Lebenslagen abdecken. Ziel ist es, unkonventionelle, zweckmässige Wohnungen mit zeitgemäßem Ausbaustandard, privatem Aussenraum und effizienten Wohnungsgrundrissen mit einer Nasszelle zu planen. In den Wohnungen mit vier und mehr Zimmern ist ein zusätzliches Duschbad mit WC vorzusehen; bei den kostengünstigen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern soll anstelle des Duschbads nur ein zusätzlicher WC-Raum geplant werden. Das detaillierte Raumprogramm für die Wohnungen befindet sich im Anhang.

#### Wohnungsmix

Die gesamte Überbauung wird zu 100 % als preisgünstiger, gemeinnütziger Wohnungsbau zur Kostenmiete realisiert. 20 % der Wohnungen sind als kostengünstige Wohnungen mit niedrigem Ausbaustandard zu erstellen. Die Grundrisse dieser kostengünstigen Wohnungen sind kleiner dimensioniert. Auf ein Reduit kann verzichtet werden.

Nutzungsflexibilität ist bei allen Wohnungen anzustreben; bei einem Teil der Wohnungen sind die Räume so zu gestalten, dass sie als Wohnzimmer oder als Individualzimmer genutzt werden können.

Die Anteile an Wohnungen mit unterschiedlicher Anzahl Zimmer sind folgendermassen verteilt:

<b>Wohnungstyp</b>	<b>Anteil</b>	<b>HNF (m<sup>2</sup>)</b>
Studios und/ oder Cluster	10 %	30-200
2- 2.5- Zimmerwohnungen	10 %	50-60
3- 3.5- Zimmerwohnungen	10 %	65-80
4- 4.5- Zimmerwohnungen	50 %	85-100
5- 5.5- Zimmerwohnungen	20 %	105-125

Der oben aufgelistete Wohnungsmix stellt eine mögliche prozentuale Verteilung der Wohnungen dar. Der Anteil an Familienwohnungen (3½ bis 5½-Zimmerwohnungen) muss mindestens 70 % betragen. Die angegebene HNF der einzelnen Wohnungstypen ist verbindlich einzuhalten, wobei die 20 % kostengünstige Wohnungen im unteren Bereich der HNF-Angaben anzuordnen sind.

### **Anforderungen an Wohnungen und Nebenräume**

- flächeneffiziente Geschosswohnungen
- minimale Verkehrsflächen innerhalb der Wohnungen
- Berücksichtigung der SIA Norm 500 und der VSS Norm SN640075 hindernisfreies Bauen
- vielfältig möblierbarer Wohn- und Essbereich, auf verschiedene Arten nutzbar
- Ein Reduit je Wohnung von mindestens 2 m<sup>2</sup> (ausser bei den kostengünstigen Wohnungen).
- gut nutzbarer privater Aussenraum
- Gut nutzbare, gemeinsame Aussenflächen (Aussenraum, Dachterrasse)
- übersichtlich und grosszügig gestaltete Haupteinschliessung, Haus- und Wohnungseingänge, diese als Orte der Begegnung gestalten
- angemessener Waschsalon mit Trocknungsräumen und Kinderwagenräumen
- pro Wohnung ein Kellerabteil
- Im Weiteren sind die Kriterien des Wohnungs-Bewertungs-System WBS als Empfehlung einzubeziehen (Link > [www.wbs.admin.ch](http://www.wbs.admin.ch) ).

## **8.2 Öffentliche und gewerbliche Nutzungen**

10% der oberirdischen Geschossfläche sind für eine Basisstufe, eine Tagesschule und eine Bibliothek vorgesehen. Zudem sollen Gewerbeflächen mit nichtstörender Arbeitsnutzung vorgesehen werden. Die Räume für die öffentliche Nutzung müssen so konzipiert werden, dass ein

Umbau zu Wohnungen mit einfachen Massnahmen möglich ist. Ein zusätzlicher Grundriss für den Bereich der öffentlichen Nutzung soll die Möglichkeit zur Umwandlung von öffentlicher Nutzung zu Wohnnutzung aufzeigen. Das detaillierte Raumprogramm für die öffentlichen Nutzungen befindet sich im Anhang.

## 8.2.1 Schulraum

### Generelle Anforderungen

Innerhalb der Überbauung Reichenbachstrasse sollen Räume für eine Basisstufenklasse und für die Tagesschule eingerichtet werden. Sie ergänzen das zentrale Schulgebäude des Schulstandorts Rossfeld an der Reichenbachstrasse 101.

Die Räume der Basisstufe, der Tagesschule und der Quartier- und Schulbibliothek sind innerhalb der Überbauung Reichbachstrasse 118 beieinander zu platzieren und bilden einen eigenen Bereich.

Für sämtliche Haupträume des Neubaus ist eine lichte Höhe von 3.00 m einzuhalten. Sämtliche Hauptnutzungen benötigen gute Tageslichtverhältnisse und einen möglichst direkten Zugang zum Aussenraum. Es sind Kalt- und Warmwasseranschlüsse vorzusehen. Einer guten Raumakustik ist besondere Beachtung zu schenken.

### Spezifische Raumanforderungen

- **Basisstufe: Klassen- und Gruppenraum:**

In der Basisstufe werden der Kindergarten und die beiden ersten Schuljahre organisatorisch und inhaltlich zusammengeführt. Die Basisstufe ist Erlebnis-, Spiel- und Lernraum für Kinder zwischen vier und acht Jahren.

Die Anordnung von Basisstufenräumen ist idealerweise ebenerdig mit kurzem Zugang über den Korridor oder auch direktem Zugang in den Aussenbereich. Eine gute Sichtverbindung in den Aussenbereich ist erwünscht. Eine Lage im Obergeschoss ist möglich, sofern eine gute Anbindung zum Aussenraum vorhanden ist und vom Hauptraum aus eine gute Übersicht über die im Aussenraum spielenden Kinder gewährleistet ist.

Die Basisstufenräume bestehen aus einem Hauptraum und einem in unmittelbarer Nähe angeordneten, akustisch abtrennbaren Gruppenraum, in dem üblicherweise die Unterrichtssequenzen für die älteren Kinder stattfinden. Im Haupt- oder im Gruppenraum ist eine Teeküche mit Backofen eingerichtet. Eine wichtige Funktion kommt auch dem Garderobenbereich zu, wo die Kinder empfangen und verabschiedet werden. Der Basisstufenklasse steht ein Bereich zur Verfügung, wo gemalt oder mit Werkmaterialien wie Holz, Lehm usw. gearbeitet werden kann, wobei ein solcher Raum oder Bereich gemeinsam mit der Tagesschule genutzt werden kann.

- **Tagesschule:**

Die Tagesschule ist ein freiwilliges, familienergänzendes Betreuungsangebot. In der Tagesschule werden Kinder in der unterrichtsfreien Zeit am Morgen, über Mittags und am Nachmittag betreut. Den Kindern bietet die Tagesschule Gelegenheit, sich in grösseren Gruppen zu bewegen und zu lernen, auch im ausserschulischen Zusammenleben auf andere Kinder einzugehen, mit ihnen zu spielen und auf sie Rücksicht zu nehmen. In der Tagesschule wird auf gesunde Verpflegung geachtet. Neben der Begleitung bei den Hausaufgaben bietet die Tagesschule den Kindern Zeit und Raum für die individuelle Gestaltung der Freizeit und Erholung.

Die normale Belegung der Tagesschule Rossfeld beträgt 45 Kinder im Alter zwischen 4 und 12 Jahren. In Spitzenzeiten über Mittag muss mit einer deutlich höheren Belegung gerechnet werden.

In der Tagesschule finden verschiedene Aktivitäten statt: Essen, Bewegen, Ausruhen, Hausaufgaben erledigen, Spielen, Werken, u.a.m. Einige dieser Aktivitäten erfolgen in eher kleineren Räumen (z.B. Ruheraum), für andere Aktivitäten stehen eine oder mehrere grössere Flächen zur Verfügung, die polyvalent nutzbar sind und eventuell durch flexible Raumteilungen unterteilt werden können.

Für die Tagesschule ist eine Regenerationsküche einzuplanen.

Für die Tagesschulleitung ist ein Büro vorzusehen.

Zwischen den Räumen der Basisstufe und der Tagesschule soll keine strikte Trennung herrschen, sondern es wird im Gegenteil eine gegenseitige Nutzung angestrebt, soweit dies betrieblich sinnvoll ist. Gänge können nicht nur Erschliessungsflächen, sondern darüber hinaus Lern- und Spielorte sein.

- **Spezialunterricht:**

- *Integrative Förderung und Logopädie:* Es handelt sich dabei um einen Arbeits- und Besprechungsraum für die Lehrpersonen der integrativen Förderung und der Logopädie. Es findet auch Unterricht in Kleingruppen statt. Er beherbergt zusätzlich die Sammlungen des heilpädagogischen Unterrichtsmaterials.

- **Lehrerbereich:**

- *Aufenthalt und Arbeitsbereich Lehrkräfte und Betreuungspersonen:* Der Aufenthaltsraum der Lehrpersonen dient sowohl als Treffpunkt für den gemeinsamen Austausch, aber auch als Ruhe- und Regenerationsbereich. Er enthält eine Teeküche.



- *Arbeitsbereich Lehrkräfte:* Dient als Arbeits- und Vorbereitungsraum und liegt idealerweise in der Nähe des Aufenthaltsbereichs der Lehrkräfte.

- **Nebenräume:**

Lager: Trockener Standort für Unterrichtsmaterialien, Spielsachen, Schulmobiliar, Akten etc.

- **Sanitärräume:**

Die Anzahl der Nassstellen richtet sich nach den Anforderungen aus dem Raumprogramm und den Gegebenheiten aus dem Entwurf. Die WC-Anlagen sind in möglichst kurzer Distanz zum Basisstufenraum anzuordnen, damit sie von den jüngsten Basisstufenkindern (4-jährig) gut erreicht werden können. Für die Hand- und Mundhygiene insb. für die Tageschulkindern muss ausreichend Platz vorhanden sein. Die Installationen berücksichtigen die verschiedenen Körpergrößen der Kinder (4-12-Jährige).

## 8.2.2 Quartier- und Schulbibliothek Rossfeld

Die Quartierbibliothek Rossfeld der Kornhausbibliotheken dient der Aufbewahrung, der Ausleihe und auch dem Studium der verschiedenen Medien. Der Arbeitsbereich der Bibliotheksleitung ist im Hauptraum integriert.

Die Bibliothek Rossfeld hat am heutigen Standort zwei Nachmittage in der Woche geöffnet. Die Primarschule Rossfeld sowie das Schulheim Rossfeld nutzen die Bibliotheksräume an weiteren 5-6 Halbtagen. Täglich findet über Mittag die Aufgabenhilfe statt (bis 13.30). Die freien Stunden teilen sich die Flüchtlingsbetreuung (Computer- und Sparkurse) und die Musikschule (Konsi Bern). Die Bibliotheksräume sind aktuell erst in den Randstunden ab 17.00 Uhr für anderweitige Nutzungen verfügbar. Es ist erwünscht, dass die Bibliothek Rossfeld auch als Quartiertreffpunkt und für anderweitige gemeinschaftliche Nutzungen dienen kann.

## 8.3 Parkierung

### Autoabstellplätze

Die Siedlung ist für autoarmes Wohnen konzipiert: Es sind insgesamt 55 Autoabstellplätze zu planen, davon sind 50 Autoabstellplätze den Wohnungen zugeordnet und fünf Autoabstellplätze für Menschen mit Behinderung. Es müssen mindestens zwei und maximal fünf Autoabstellplätze oberirdisch angeordnete werden, von denen zwei rollstuhlgängig sein müssen.

## Veloabstellplätze

Pro Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz in der Nähe des Hauseingangs oder im Gebäude gut zugänglich vorzusehen; mindestens 50% der Veloabstellplätze müssen gedeckt sein.

## 8.4 Aussenraum

Der Aussenraum der zukünftigen Überbauung soll vielfältig nutzbare Flächen und attraktive Übergänge zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Aussenräumen anbieten.

Die Umgebungsgestaltung soll sich durch eine robuste Struktur auszeichnen, welche gleichwohl eine gewisse Nutzungsflexibilität bzw. Entwicklungsoffenheit (Adaptierbarkeit) für die Nutzerschaft zulässt. Der Gestaltung der Aussenräume für alle Generationen, insbesondere für Kinder und Jugendliche, ist besondere Beachtung zu schenken. Unabhängig von der Erdgeschossnutzung ist der Bezug zwischen Innen- und Aussenraum zu gewährleisten.

Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und der Zugangswege ist möglichst auf eine Versiegelung zu verzichten. Die ökologische Vernetzung vom Wald durch den Perimeter zu der östlich gelegenen Hangwiese sowie die Durchlässigkeit zum Quartier sind zu gewährleisten. Gemäss Ziel 1.2 des behördenverbindlichen Biodiversitätskonzepts der Stadt Bern sind in der Regel mindestens 15% der Perimeterfläche naturnah auszugestalten.

*Link Biodiversitätskonzept der Stadt Bern:*

*[http://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell\\_ptk/2012-12-biodiversitaet](http://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/2012-12-biodiversitaet)*

## Aussenraum Wohnungen

Es müssen gemäss Art. 15 BauG drei verschiedene Arten von Flächen bereitgestellt werden:

- **Aufenthaltsbereiche**, welche für alle Bewohner und Bewohnerinnen mit einfachen Mitteln zum Verweilen im Freien eingerichtet sind. Die Fläche der Aufenthaltsbereiche muss mindestens 7 m<sup>2</sup> pro Wohnung betragen.
- **Kinderspielplätze**, welche für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtet sind. Die Fläche der Kinderspielplätze muss mindestens 20 m<sup>2</sup> pro Familienwohnung betragen. Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit mehr als drei Zimmer oder mehr als 90 m<sup>2</sup> HNF und KF.
- **Grössere Spielfläche**, welche Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung steht. Sie sollen möglichst eben sein und eine gut proportionierte, zusammenhängende Mindestfläche von 600 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Spielflächen müssen den Anforderungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 44) genügen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Aussenraum der Basisstufe und Tagesschule (Allwetterplatz und der Naturspielplatz) von der Wohnsiedlung mitzubedenutzt werden kann.

### **Aussenraum Basisstufe und Tagesschule**

Für die Basisstufe und die Tagesschule sind ca. 270 m<sup>2</sup> Aussenraum zu erstellen, der sich in folgende Bereiche gliedert:

- gedeckter Aussenraum ca. 40 m<sup>2</sup>
- Naturspielplatz ca. 100 m<sup>2</sup>
- Allwetterplatz ca. 100 m<sup>2</sup>
- Sandanlage ca. 30 m<sup>2</sup>

Der Aussenraum setzt sich aus einem Bereich zusammen, der klar der Basisstufe zugeordnet ist und einem Bereich, der auch den älteren Kinder der Tagesschule anregende Spielmöglichkeiten bietet. Er verfügt über einen gedeckten Bereich, Sandbereich, Kletter-, Balancier- und Schaukelmöglichkeiten, Rückzugsnischen, naturnah gestaltete Flächen und einen Aussengeräteraum (gemeinsam mit Tagesschule genutzt). Die Spielgeräte müssen, wo erforderlich, mit Fallschutz ausgerüstet sein.

Eine Angliederung an weitere Spielflächen der Wohnüberbauung ist denkbar. Insbesondere der Bereich der Basisstufe muss jedoch klar abgegrenzt werden können.

## **8.5 Ver- und Entsorgung**

Es gelten die Vorgaben aus dem Energierichtplan.

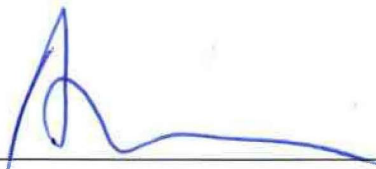
Für die Entsorgung von Hauskehricht und Papier/Karton ist eine unterirdische Sammelstelle zu realisieren. Für Grüngut sind Container einzusetzen.

## 9 Genehmigungsvermerke

Das Preisgericht hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm genehmigt.

Bern, November 2016

Cipriano Alvarez



Kristina Bussmann



Danièle Gottier



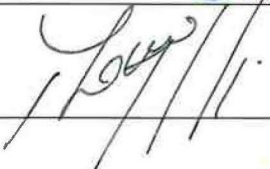
Alex Willener



Ines Schulze



Thomas Pfluger



Hanspeter Bürgi



Pascale Guignard



Fritz Schär




Marion Zahnd



Simone Hänggi



Adrian Kast



## **9.1 Programmbegutachtung durch den SIA**

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Zu folgenden Bestimmungen des Programms wird ein Vorbehalt angebracht:

- Festlegung von Vertragsbestimmungen

# 10 Anhang

## **Anhang I**

Detailliertes Raumprogramm

Wohnen

Öffentliche Nutzungen

Gewerbe

## **Anhang II**

Erforderliche Nachweise zur Selbstdeklaration

Anhang 1

Stand 11.11.2016

**DETAILLIERTES RAUMPROGRAMM**

Nr.	Wohnungsgrösse	Anteil in %	Anzahl STK	m <sup>2</sup> HNF von - bis	Bemerkung
<b>1 WOHNEN</b>					
1.1	Studios und/ oder Cluster	*	*	30 - 200	1-Personenhaushalte und/oder Clusterwohnungen mit bis zu acht Einheiten
1.2	2 - 2½ Zimmer mit Bad	*	*	50 - 60	Kleinwohnungen 1- bis 2-Personenhaushalt
1.3	3 - 3½ Zimmer mit Bad	*	*	65 - 80	Klein- und Familienwohnungen 2- bis 3-Personenhaushalt
1.4	4 - 4½ Zimmer mit Bad und Duschbad	*	*	85 - 100	Familienwohnungen 3- bis 4-Personenhaushalt
1.5	5 - 5½ Zimmer mit Bad und Duschbad	*	*	105 - 125	Familienwohnungen 4- bis 5 Personenhaushalt

**Total HNF Wohnen**

**10'350 m<sup>2</sup> bis 11'250 m<sup>2</sup>**

**\* GEMÄSS PROJEKTVORSCHLAG  
min. 70% Familienwohnungen (3½ -5½  
Zimmer)**

Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl	m <sup>2</sup> NNF	Total m <sup>2</sup>	
<b>1.6 Nebenräume Wohnungen</b>					
1.6.1	Waschküchen			330	pro Treppenhaus eine Waschküche
1.6.2	Trockenräume			55	dem Waschsalon zugeordnet
1.6.3	Abstellräume für Kinderwagen			60	Nähe zum Eingang
1.6.4	Kellerabteile	100	10	1000	1 Abteil pro Wohnung
<b>Total Nebenräume Wohnen</b>				<b>1445</b>	

Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl	m <sup>2</sup> HNF	Total m <sup>2</sup>	Bemerkung
<b>2 SCHULRAUME</b>					
<b>2.1 Basisstufe Regelklassen</b>					
2.1.1	Klassenzimmer Basisstufe	1	70	70	
2.1.2	Gruppenraum Basisstufe	1	20	20	2.1.1 zugeordnet
2.1.3	Teeküche	1	10	10	2.1.1 zugeordnet
<b>2.2 Spezialunterricht</b>					
2.2.1	Integrative Förderung und Logopädie	1	20	20	
<b>2.3 Tagesschule</b>					
2.3.1	Tagesschule für 45 Kinder		200	200	teilweise in kleinere Einheiten aufgeteilt; Regenerationsküche in Essraum integriert
2.3.2	Büro Tagesschulleitung	1	10	10	
<b>2.4 Lehrerbereich</b>					
2.4.1	Aufenthalt / Arbeitsbereich / Besprechung Lehrkräfte	1	30	30	
<b>2.5 Gemeinschaftsräume</b>					
2.5.1	Bibliothek	1	170	170	
2.5.2	Bibliothekseitung	1	10	10	integriert
<b>Total HNF Schule</b>				<b>540</b>	

Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl	m <sup>2</sup> NNF	Total m <sup>2</sup>	
-----	-----------------	--------	--------------------	----------------------	--



<b>2.6 Nebenräume</b>				
2.6.1 Archiv / Lager			20	
2.6.2 Lager Tagesschule			20	
2.6.3 Aussengeräteraum Basisstufe / Tagesschule	1	20	20	
<b>Total Nebenräume Schule</b>			<b>60</b>	
<b>2.7 Sanitär- und Putzräume</b>				
2.7.1 WC Mädchen / WC Knaben	2	4	8	
2.7.2 WC Lehrkräfte / WC IV	1	4	4	
2.7.3 Putzraum	1	12	12	zentral gelegen, mit Lift erschlossen
<b>Total Sanitär und Putzräume Schule</b>			<b>24</b>	
<b>Total NF Schulanlage</b>			<b>624</b>	

<b>3 GEWERBE UND GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNG</b>				
3.1.1 Räume für gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzung			170	Gut zugängliche Lage für externe Benutzung
			<b>170</b>	

<b>4 HAUSWART UND REINIGUNG</b>				
<b>4.1 Hauswart</b>				
4.1.1 Büro Hauswart	1	15	15	Mit Tageslicht und Besprechungsmöglichkeit
4.1.2 Werkstatt Hauswart	1	15	15	im UG möglich
4.1.3 Aussengeräte Hauswart	1	30	30	Niveau EG oder UG mit Rampe (wintersicher)
<b>4.2 Reinigung, Entsorgung</b>				
4.2.1 Lagerraum Reinigungsmaterial	1	25	25	Gelüftet, im UG
4.2.2 Zentraler Entsorgungsraum	1	30	30	Für Abfalltrennung, -presse und Container, gelüftet, im UG, nah zu Lift und Treppe
			<b>115</b>	

m<sup>2</sup> FF

<b>5 HAUSTECHNIK</b>				
				Fläche nach Bedarf

m<sup>2</sup>

<b>6 AUSSENRAUM</b>				
<b>6.1 Aussenraum Wohnungen</b>				
6.1.1 Aufenthaltsbereiche	ca. *	700	700	Die Fläche der Aufenthaltsbereiche muss mindestens 7 m <sup>2</sup> pro Wohnung betragen
6.1.2 Kinderspielplätze	ca. *	1400	1400	Die Fläche der Kinderspielplätze muss mindestens 20 m <sup>2</sup> pro Familienwohnung betragen
6.1.3 Grössere Spielfläche		600	600	
<b>Total Aussenraum Wohnungen</b>	ca. *	<b>2700</b>	<b>2700</b>	
				<b>* GEMÄSS PROJEKTVORSCHLAG</b>
<b>6.2 Aussenraum Schulanlage</b>				
6.2.1 gedeckter Pausenplatz		40	40	
6.2.2 Naturspielplatz		100	100	kann von Wohnsiedlung mitbenutzt werden
6.2.3 Allwetterplatz		100	100	kann von Wohnsiedlung mitbenutzt werden
6.2.4 Sandanlage		30	30	
<b>Total Aussenraum Schulanlage</b>		<b>270</b>	<b>270</b>	
<b>Total Aussenraumfläche</b>		<b>2970</b>	<b>2970</b>	

## **Anhang II**

### **Erforderliche Nachweise zu Formular „Selbstdeklaration“**

Für die Überprüfung der Eignungskriterien müssen folgende Nachweise mit der Projekteingabe im Verfassercouvert eingereicht werden (Art. 20 ÖBV):

- Selbstdeklaration mit den verlangten Nachweisen
- Detaillierter Betriebsregisterauszug
- 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)
- Bestätigung der Pensionskasse (BV-Beiträge)
- Bestätigung der SUVA resp. BU/NBU
- Bestätigung der paritätischen Berufskommission bez. Einhaltung des GAV (bei Branchen ohne GAV Bestätigung der Revisionsstelle resp. bei Rahmenarbeitsverträgen des entsprechenden Fachverbandes (z.B. usic), bez. Orts- und Branchenüblichkeit sowie Lohngleichheit zwischen Mann und Frau)

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.

Falls eine Firma keine Angestellten beschäftigt, erübrigen sich folgende Nachweise:

Bestätigung Pensionskasse, BU/NBU und GAV bzw.

Bestätigung bez. Orts- und Branchenüblichkeit und Lohngleichheit zwischen Mann und Frau.

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. 20 ÖBV werden durch die Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern unter Wahrung der strikten Anonymität überprüft.