



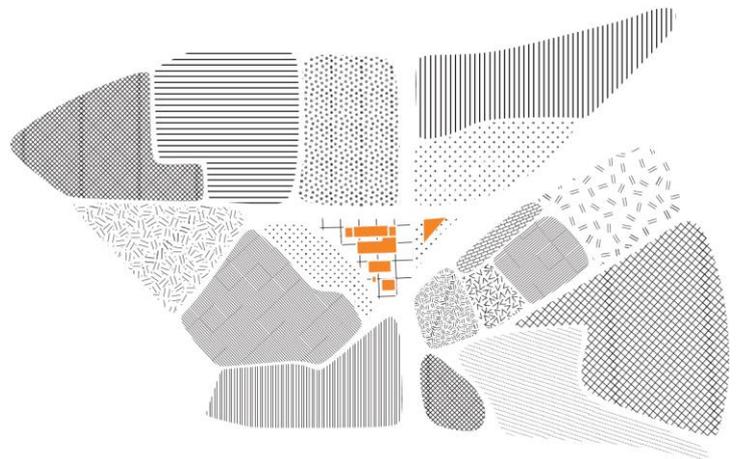
Energie Wasser Bern

# Entwicklung Ausserholligen VI, Bern

Zweistufiger Gesamtleistungsstudienauftrag  
für Planer, Entwickler und Baurechtnehmer  
nach SIA 143 im selektiven Verfahren  
für Baufelder A, B und C

## Ausschreibung Präqualifikation

Bern, 23. März 2020



## Impressum

### SIMAP-Titel

ID 558 Ausserholligen VI Bern Gesamtleistungsstudie SIA 143 PQ

### Auftraggeberin

Energie Wasser Bern  
Monbijoustrasse 11  
3001 Bern

### Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

### Definition «Gesamtleistungsstudie»:

Der Begriff «Gesamtleistungsstudie» bezieht sich auf die SIA-Ordnung 143 (Stand 2009). Für die künftige Nutzung des Areals Ausserholligen VI soll mittels einer Gesamtleistungsstudie die Planung des Gesamtareals sowie die Projektentwicklung und Realisierung auf dem Grundstück von ewb (Baufeld A+B+C) auf Grundlage der Vorarbeiten zügig vorangetrieben werden. Das Verfahren soll Antworten zu den städtebaulichen und architektonischen Herausforderungen, der speziellen Lage und Umgebung sowie der funktionalen und räumlichen Nutzer- und Planungsvorgaben des ganzen Areals geben. Erwartet wird darüber hinaus für das Grundstück ewb ein Projektvorschlag (Angebot), welcher einerseits die Eigenrealisierung des Baufeldes A durch ewb und andererseits die Realisierung der Baufelder B und C durch einen Bauträger oder eine Bauträgergruppe (Investor, Genossenschaften usw.) sowie deren Abgabe im Baurecht erlaubt.

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage, Ziele und Planungsprozess</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Entwicklungs- und Projektabsicht</b> .....	<b>4</b>
2.1. Standort und Perimeter.....	4
2.2. Ziele und Leitideen (Charta Arealentwicklung) .....	5
2.3. Planungsstand und Anforderungen Grundstück ewb.....	7
2.4. Planungsstand und Anforderungen Grundstück BLS .....	10
2.5. Projektfahrplan .....	10
2.6. Projektorganisation.....	11
2.7. Gesamtleistungsstudie und Baufeld A nach BIM .....	11
<b>3. Bestimmung zum Verfahren</b> .....	<b>12</b>
3.1. Auftraggeberin .....	12
3.2. Art des Verfahrens.....	12
3.3. Beurteilungs- und Expertengremium.....	13
3.4. Teilnahmeberechtigung und Anbieterbildung.....	15
3.5. Sekretariat und Verfahrensbegleitung.....	16
3.6. Entschädigung .....	17
3.7. Weiterbearbeitung.....	17
3.8. Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse .....	18
3.9. Befangenheit und Ausstandsgründe .....	18
3.10. Vertraulichkeit und Öffentlichkeitsarbeit .....	18
3.11. Verbindlichkeit und Rechtsschutz .....	18
3.12. Termine und Fristen .....	19
<b>4. Bestimmungen Präqualifikation</b> .....	<b>20</b>
4.1. Publikation .....	20
4.2. Auskünfte und Fragenbeantwortung .....	20
4.3. Einreichen der Bewerbungsunterlagen.....	20
4.4. Eignungskriterien .....	21
4.5. Bewertung.....	22
4.6. Präqualifikationsentscheid .....	23
<b>5. Gesamtleistungsstudie 1. Stufe (Provisorisch)</b> .....	<b>24</b>
5.1. Versand des Programms und der Unterlagen.....	24
5.2. Startkolloquium und Begehung .....	25
5.3. Fragenbeantwortung.....	25
5.4. Zwischenbesprechung .....	25
5.6. Vorprüfung .....	27
5.7. Schlusspräsentation / -Besprechung .....	27
5.8. Beurteilungskriterien 1. Stufe .....	27
5.9. Zulassungsentscheid 2. Stufe .....	28
<b>6. Gesamtleistungsstudie 2. Stufe (Provisorisch)</b> .....	<b>29</b>
6.1. Versand des Programms und der Unterlagen.....	29
6.2. Werkstätten .....	29
6.3. Zwischenbesprechung .....	29
6.4. Abgabe der Unterlagen für die Zwischenbesprechung und Werkstätten.....	30
6.5. BIM-Test .....	30
6.6. Einzureichende Unterlagen .....	30
6.7. Vorprüfung .....	31
6.8. Schlusspräsentation / -besprechung .....	32
6.9. Zuschlagskriterien und Beurteilung 2. Stufe .....	32
6.10. Zuschlagsentscheid und Bericht des Beurteilungsgremiums .....	32
6.11. Ausstellung .....	32
6.12. Qualitätssicherung nach Abschluss .....	32
<b>7. Genehmigung</b> .....	<b>33</b>
<b>Abkürzungen</b> .....	<b>34</b>

## 1. Ausgangslage, Ziele und Planungsprozess

### Ausgangslage

Der **Premium Entwicklungsschwerpunkt «ESP Ausserholligen»** weist innerhalb der Stadt und Agglomeration Bern eines der grössten Entwicklungs- und Flächenpotenziale auf und ist gemäss dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bern (STEK 2016) ein potenzielles Verdichtungsgebiet.

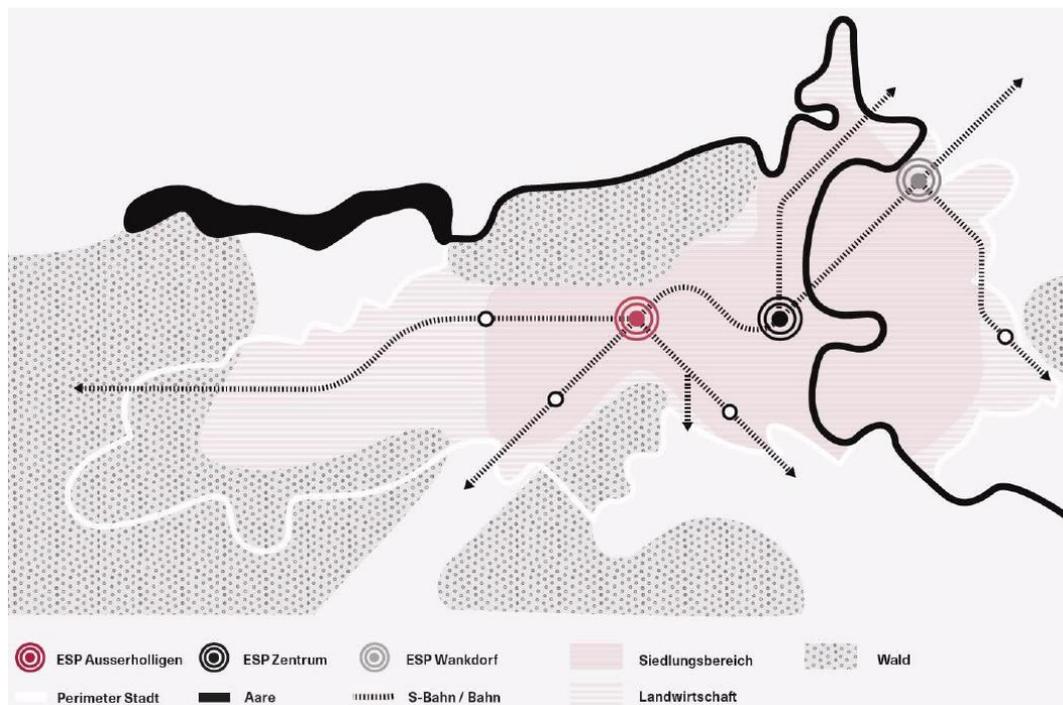


Abb. 1: Entwicklungsschwerpunkt ESP Ausserholligen, Quelle Charta

Das **Entwicklungsareal** (nachfolgend Ausserholligen VI) des vorliegenden Verfahrens (→ Abb. 2), das sich im Eigentum von Energie Wasser Bern (ewb) und der BLS Netz AG (BLS) befindet, stellt ein zentrales Teilgebiet des ESP Ausserholligen dar. ewb beabsichtigt Ende 2024 seinen Unternehmenshauptsitz aus dem Stadtzentrum auf das Areal zu verlagern und den Rest seines Grundstücks einer neuen Nutzung zuzuführen. Die BLS beabsichtigt, die heute auf ihren Grundstücken vorhandenen bahnbetriebsnotwendigen Gebäude und Anlagen an einem anderen Standort zu konzentrieren und diese ebenfalls einer neuen Nutzung zuzuführen.

### Zielsetzung / Mission

**ewb und BLS planen, gemeinsam mit der Stadt Bern das Areal Ausserholligen VI im «ESP Ausserholligen» zeitnah zu einem dichten, gemischt genutzten, öffentlich zugänglichen und eigenständigen Quartierbaustein mit Schwerpunkt Arbeitsnutzung («Werken und Denken») zu entwickeln und dazu die notwendigen Planungsinstrumente und Realisierungsvoraussetzungen zu schaffen. Zur Belebung des Areals sind zusätzlich Wohn- und evtl. Hotelnutzungen sowie publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen (z.B. Einkauf) vorgesehen. Angestrebt wird ein einzigartiger Quartierbaustein mit vielfältigen Nutzungen an einem mit dem öffentlichen Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr optimal erschlossenen Standort.**

### Planungsprozess

Zur Klärung der städtebaulichen Möglichkeiten und Rahmenbedingungen wurde in den Jahren 2015 und 2016 für das Grundstück der ewb eine **Testplanung** mit einem breiten städtebaulichen Lösungsspektrum durchgeführt (→ Beilage 4.3). Im Jahr 2019 haben die Stadt Bern, ewb und BLS eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Im gemeinsam definierten Planungsablauf für die weitere Entwicklung wurden drei Phasen vorgesehen: **01\_Städtebauliche Vertiefungsphase**

(Charta), **02\_Überbauungsordnung** (Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG) und **03\_Qualitätssicherung** (für Gesamtentwicklung und je Etappe).

In der Phase **01\_Städtebauliche Vertiefungsphase** konnten ausgehend von den Ergebnissen der Testplanung wesentliche Erkenntnisse für die weitere Entwicklung gewonnen werden (→ Beilage 4.4). Die Erarbeitung erfolgte mit einem Planungsteam und einem Beurteilungsgremium, das sich aus externen Fachleuten und Vertretungen der Stadt Bern, von ewb und BLS und des Quartiers zusammensetzte. Hierbei wurden, als Grundlage für die nächsten Schritte, übergeordnete städtebauliche, freiräumliche und funktionale Fragen und Bezüge stufengerecht geklärt. Basierend auf den Erkenntnissen der Vertiefungsphase wurde eine «**Charta Arealentwicklung**» (→ Beilage 4.2) erarbeitet, die eine belastbare Basis für eine qualitätsvolle, ganzheitliche und resiliente Arealentwicklung schafft.

Vertiefungsstudium abgeschlossen

Für die baurechtliche Sicherstellung der «Charta Arealentwicklung» erarbeitet das Stadtplanungsamt zurzeit eine **02\_Überbauungsordnung** (Entwurf in Arbeit) und führt parallel zur vorliegenden Gesamtleistungsstudie das **Planerlassverfahren** nach Art. 58 ff. BauG (inkl. Volksabstimmung) durch.

UeO-Planerlassverfahren gestartet

Für die einzelnen Bauetappen (Hochbauten) müssen als Grundlage für deren Realisierung durch die Eigentümerinnen oder von ihr bezeichneten Dritten geeignete **03\_Qualitätssicherungsverfahren** nach SIA-Verfahrensregeln (SIA 142/143) im selektiven Verfahren durchgeführt werden.

Qualitätssicherung

**ewb führt parallel zum UeO-Planerlassverfahren den vorliegenden zweistufigen Gesamtleistungsstudienauftrag (mit Folgeauftrag) für Planer, Entwickler und Baurechtsnehmer nach SIA-Ordnung 143 (Stand 2009) im selektiven Verfahren für die Baufelder A, B und C durch.** In der Gesamtleistungsstudie gilt es einerseits das städtebauliche Gesamtkonzept aus der Vertiefungsphase zu bestätigen («Stresstest UeO und Charta») und andererseits einen Projektvorschlag (Angebot) zu entwickeln. Dieser hat einerseits die Eigenrealisierung des Baufeldes A durch ewb und andererseits die Realisierung der Baufelder B und C durch einen Bauträger oder eine Bauträgergruppe (Investor, Genossenschaft usw.) sowie deren Abgabe im Baurecht zu ermöglichen. Des Weiteren dienen die Ergebnisse des Gesamtleistungsstudienauftrags der Erläuterung und Illustration des Planungsinstruments im Verlauf des Beschlussfassungs- und Genehmigungsprozesses der UeO.

Gesamtleistungsstudie als «Stresstest» für Gesamtentwicklung und Realisierungsgrundlage für Baufeld A, B und C

## 2. Entwicklungs- und Projektabsicht

### 2.1. Standort und Perimeter

**Lage** Das Studiengebiet liegt inmitten des **Premium Entwicklungsschwerpunkts Ausserholligen (ESP AH)**. Es wird dreiseitig durch Bahnstrecken begrenzt und südwestlich durch den entlang der Familiengärten führenden Ladenwandweg eingefasst. Das über das Areal führende Autobahnviadukt unterstreicht den gewerblichen und von Infrastrukturen geprägten Charakter des Raums.

**Umfeld** Der ESP AH entwickelt sich zunehmend dynamischer (→ Beilage 4.6). Nördlich der Bahn entsteht der neue **Campus der Berner Fachhochschule** (Inbetriebnahme Herbst 2026). Die **Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus** («Weyerli») wird in den kommenden Jahren umfassend saniert. Westlich des «Weyerli» verfolgen die Stadt Bern, die Burgergemeinde Bern und die Post Immobilien AG gemeinsam die Entwicklung und die Um- und Neunutzung des Areals **Weyermannshaus West** zu einem gemischtgenutzten Stadtquartier.

**Schnittstellenprojekte** Das Areal weist Schnittstellen zu mehreren Infrastrukturprojekten auf (→ Beilage 4.6). Im Zuge des Projekts **Leistungssteigerung Bern West**, das ein neues Entflechtungsbauwerk beinhaltet, planen die BLS und die SBB die Haltestelle Stöckacker auf die Höhe des Areals zu verschieben (**neue Haltestelle «Europaplatz Nord»**). Bis zur Inbetriebnahme des BFH Campus plant die Stadt Bern zudem eine direkte **Fuss- und Veloverbindung** zwischen dem Europaplatz und dem Gebiet Weyermannshaus Ost zu realisieren. Die Verbindung führt über das Areal zu einer Unterführung der Bern-Neuenburg-Bahnlinie im Bereich des Autobahnviadukts. Für den Raum unterhalb des Autobahnviadukts wird durch das Tiefbauamt zurzeit eine Vorstudie zur Gestaltung & Nutzung, als Grundlage für das Verfahren, durchgeführt. ewb realisiert zudem im Westen der Stadt Bern einen grossräumigen **Ausbau des Fernwärmenetzes ab der Energiezentrale Forsthaus**.

**Planungs- und Projektperimeter** Der **Planungsperimeter** für die **1. Stufe** umfasst das gesamte Grundstück Gbbl. Nr. 6/3989 von ewb sowie Teile der Grundstücke Gbbl. Nr. 3/3737 und Gbbl. Nr. 6/4270 der BLS sowie Gbbl. Nr. 6/4418, Gbbl. Nr. 6/4618, Gbbl. Nr. 6/4899 und Gbbl. Nr. 6/4900 der Stadt Bern. In der **2. Stufe** gilt es schwergewichtig, das Grundstück ewb – mit den Baufeldern A, B und C (inkl. zugehörigen Freiräumen) – als **Projektperimeter** zu bearbeiten.

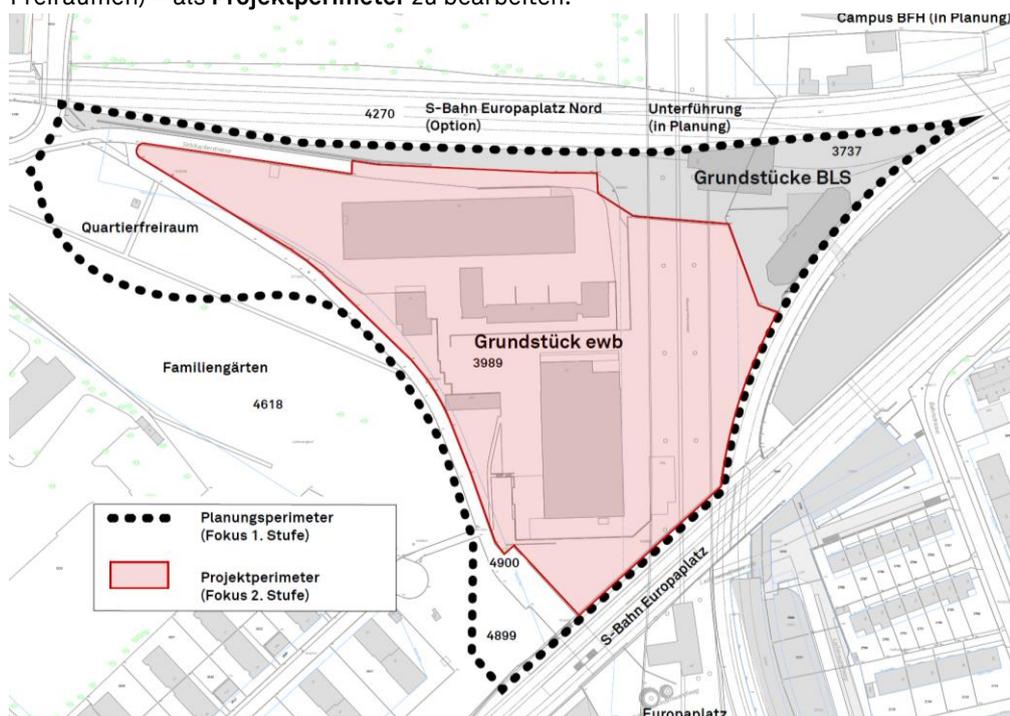


Abb. 2: Planungs- und Projektperimeter

Der **engere Betrachtungsperimeter** umfasst die an den Planungsperimeter angrenzenden Grundstücke (bzw. Teile davon), welche es im Zusammenhang mit den räumlichen und funktionalen Schnittstellen auf den Nachbargrundstücken (bspw. Erschliessung, Durchwegung, Freiraum) vertieft zu beachten gilt.

Betrachtungs-  
perimeter

Der **weitere Betrachtungsperimeter** umfasst je nach Fachbereich und Fragestellung – bspw. Nutzungs- und Dichteverteilung, Höhenentwicklung, Erschliessung etc. – den Nahbereich oder das umliegende Quartier, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant ist.

## 2.2. Ziele und Leitideen (Charta Arealentwicklung)

Die Grundlagen, Ziele und Leitideen der künftigen Entwicklung wurden in der **Charta Arealentwicklung** zusammengefasst (→ Beilage 4.2). Ziel und Zweck der Charta ist es, eine belastbare Grundlage für eine qualitätsvolle, ganzheitliche, resiliente und in Etappen realisierbare Gesamtentwicklung zu schaffen. Die Charta ist als «Regiebuch» und «Navigationshilfe» für die Entwicklung zu verstehen, wobei sie gleichzeitig einen Orientierungsrahmen für die Umsetzung von Einzelprojekten als auch die Grundlage für die baurechtlichen Festsetzungen (UeO) bildet.

Charta  
Arealentwicklung

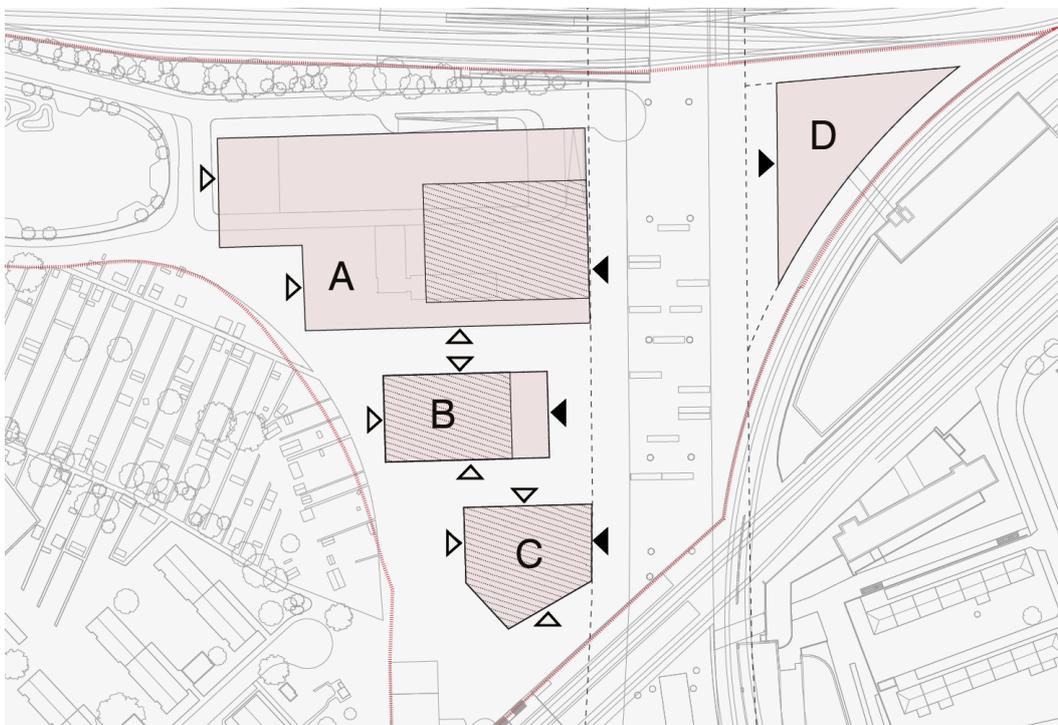


Abb. 3: Situationsplan mit Baufeldern gemäss Charta (Darstellung Familiengartenareal stellt eine nicht gesicherte Zukunftsvision dar)

Die Charta umfasst die **Ziele und Leitideen der Arealentwicklung**, die auf Basis der bisherigen Planungsarbeiten erarbeiteten **räumlichen und funktionalen Prinzipien** für das gesamte Areal sowie die Bestimmungen (ID Karten) für die einzelnen Baufelder und Freiräume des Areals. Die räumlichen Prinzipien und die ID Karten bilden das Regelwerk, um die beabsichtigte qualitätsvolle und strukturierte Entwicklung des Areals sicherzustellen und sind für die Entwicklung wegleitend.

In der Folge sind die **Ziele und Leitideen der Gesamtarealentwicklung aus der Charta** aufgeführt:

Ziele und Leitideen:

Als Ausgangspunkt für die weiteren Entwicklungsschritte wie Städtebau, Architektur, Freiraum und Programmierung wurden **Narrativszenarien** erarbeitet (→ Beilage 4.5). Die Narrativszenarien formulieren potenzielle Nutzungen und Funktionen sowie verschiedene Atmosphären und

> Narrativszenarien

Positionierungen. Angestrebt wird ein offener und belebter, gemischt genutzter Quartierbaustein mit öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen. Entstehen soll ein neues attraktives Stück Stadt, in dem der Hauptsitz von ewb zwar ein zentrales Element, aber nur eine von mehreren unterschiedlichen Funktionen darstellt. ewb wird damit ein Teil des Quartiers.

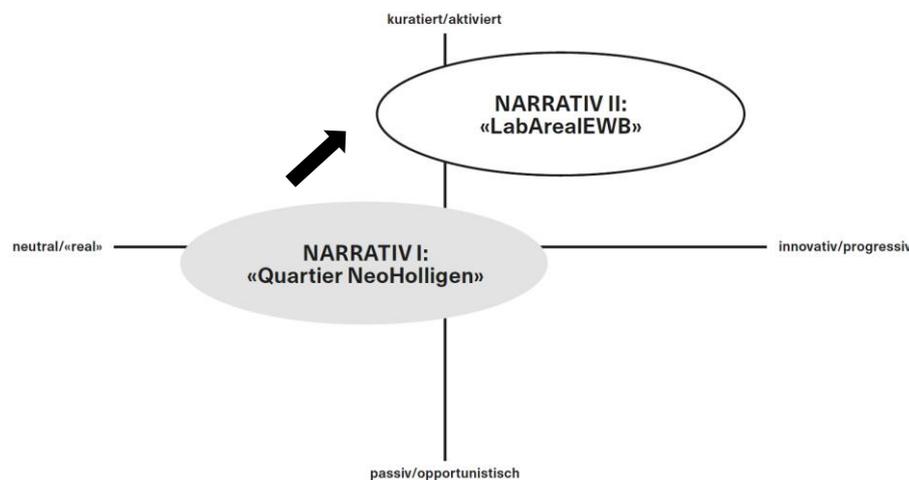


Abb. 4: Narrativszenarien (Charta)

Zwei unterschiedliche **Narrativszenarien** – «Quartier NeoHolligen» und «LabArealEWB» – werden als Bandbreite für den Entwicklungsprozess vorgegeben:

- > Als eines der ersten Kernelemente des neuen Ausserholligen entsteht das «Quartier NeoHolligen» als für sich selbst funktionierende Destination und ein neues Stück Stadt. Das «Quartier NeoHolligen» vereint mehrere attraktive Nutzungen und Inhalte zu einem stimmigen Ensemble, ohne es dabei zu überzeichnen oder über zu inszenieren. Die Nutzungen sind dabei pragmatisch und gestatten eine (langfristige) strategische und inhaltliche Flexibilität. Im Vordergrund stehen eine gute städtebauliche Lösung, gute Mobilitätsaspekte und Wegeführungen sowie die Vernetzung mit den bestehenden und zukünftigen Arealen und Destinationen in Ausserholligen.
- > «LabArealEWB» ist ein neuartiger Stadtteil und damit einer der Kerne eines erneuerten Holligen. «LabArealEWB» vereint neben ewb andere innovative und aussergewöhnliche Player an einem Ort. «Experimentieren», «Machen», «Flexibles Arbeiten/Produzieren» sowie «Leben» stehen für einen Ankerpunkt des neuen Holligen. Natürlich ist auch «LabArealEWB» angereichert mit klassischen Nutzungen – wie Wohnen und Mobilitätsinfrastruktur – die aber auch neu gedacht werden können.

Ausgangspunkt für die Arealentwicklung stellt das Narrativszenario «Quartier NeoHolligen» dar, wobei eine Entwicklung in Richtung «LabArealEWB», das einen innovativeren Charakter aufweist, als Zielbild seitens der Teams zumindest offengehalten oder unter dem Nachweis der Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit bereits jetzt beschritten werden soll.

- > **Nutzungsdisposition** Die auf dem Areal vorgesehenen Nutzungen beinhalten neben dem Hauptsitz ewb mit dem technischen Zentrum von ewb weitere Büronutzungen, Gewerbe und New Industry, Wohnen, Retail und Gastronomie sowie ein noch zu definierendes Kulturelement (Kleinbühne, Kunstraum o. a.). Einen wesentlichen Bestandteil des Narrativs stellen Flächen für Co-Working-Spaces von ewb sowie von weiteren (öffentlichen) Nutzern dar. Um die gewünschte Belebung des Quartierbausteins zu erreichen, werden Erdgeschossnutzungen teilweise aktiv bewirtschaftet. Das heisst, das Areal ist zu einem gewissen Grad zu kuratieren bzw. zu programmieren.
- > **Entwicklungsmotor** Das Entwicklungsareal hat innerhalb des dynamischen ESP AH und für die Stadtentwicklung generell eine strategische Bedeutung. Das Vorhaben soll als Katalysator weitere Entwicklungen

anstoßen. Aufgrund seiner zentralen Stellung im ESP kommt dem Areal eine Zentrumsfunktion und die Rolle eines städtebaulichen Scharniers sowie Bindeglieds für den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr («Mobilitätshub») zu. Dementsprechend ist der neue Quartierbaustein gut angebunden, öffentlich zugänglich und durchlässig. # Aufgabe

Ziel ist es, einen klar strukturierten und dichten Quartierbaustein zu realisieren. Die differenzierten Freiräume sind klar zu definieren. Die Höhenentwicklung der Gebäude führt zu einer beabsichtigten Sichtbarkeit. > Struktur

Das Areal soll als eigenständiger und unverwechselbarer Quartierbaustein wahrgenommen werden. Die Nutzungsdurchmischung von Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen, Verkauf und Gastronomie, die Schaffung von räumlichen Qualitäten im Gebäudeinneren wie auch im Freiraum tragen zu seiner Identitätsbildung bei. > Identität

ewb beabsichtigt, auf dem Areal den neuen Unternehmenshauptsitz zu realisieren und die Büroarbeitsplätze unter einem Dach mit den betrieblichen Arbeitsplätzen zu zentralisieren und zu verbinden. Es soll eine zukunftsgerichtete Arbeitswelt mit einem integrierten Logistikzentrum für ewb umgesetzt werden. Die handwerklich-technischen Arbeiten von ewb sollen ungehindert weiterbetrieben werden können. > Standortentwicklung ewb Holligen

Das Areal soll ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltig entwickelt werden. Neben einem zu erzielenden wirtschaftlichen und sozialen Mehrwert soll die Arealentwicklung möglichst umweltschonend erfolgen. Eine kompakte, ressourceneffiziente Bauweise der Gebäude und energieeffiziente sowie einfache künftige Anlagen («Cleantech» und «LowTech») tragen zu schlanken Lösungen und einem optimierten Energiebedarf bzw. minimalen CO<sub>2</sub>-Emissionen (min. Zielwerte SIA MB 2040 Effizienzpfad Energie) bei gleichzeitig zukunftsfähigem Komfort (sommerlicher Komfort durch geschickte Klimaadaptation) bei. Die Potenziale für eine naturnahe Gestaltung des Areals – insbesondere unversiegelte Flächen, Grünbereiche, Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Hecken u.a. sowie Ausnutzung von Dach- oder Vertikalflächen für extensive Begrünung und Retention –sollen ausgeschöpft werden. > Nachhaltige Entwicklung

Um eine wirtschaftliche und beständige Entwicklung sicherzustellen, sind finanzielle Belange bereits in frühen Projektphasen zu beachten. Eine hohe Bebauungsdichte und eine hohe Lebensdauer der Gebäude tragen zur Gesamtwirtschaftlichkeit bei. > Wirtschaftlichkeit

Die Mobilität soll möglichst klimaneutral erfolgen. Die Mobilitätsbedürfnisse der neuen BewohnerInnen und Arbeitnehmenden auf dem Areal werden entsprechend primär mit dem öffentlichen Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr abgedeckt. Für die Anlieferung und den Werkverkehr werden ausreichend Kapazitäten gesichert. > Mobilität und Erschliessung

Die Arealentwicklung trägt soweit möglich zur Umsetzung eines Smart City Quartiers Ausserholligen bei. Unter Smart City wird die Vernetzung durch Informationstechnologien zur ressourcenschonenden Steigerung der Lebensqualität verstanden. > Smart City

**Im Rahmen der Gesamtleistungsstudie gilt es die Ziele und Leitideen sowie das Regelwerk der Charta in ein städtebauliches / freiräumliches Gesamtkonzept (1. Stufe) sowie konkrete und wirtschaftlich tragbare Projekte für das Grundstück ewb (2. Stufe) umzusetzen.** # Aufgabe

**Die Adaption der Narrative und insbesondere der von den Teilnehmenden anvisierte Entwicklungspfad innerhalb der vorgezeichneten Bandbreite ist aufzuzeigen. Das Herausschälen einer Vision und eines Nutzungskonzeptes – insbesondere für die Erdgeschosswelt – im Zusammenhang mit der ausgehend vom Ankernutzer ewb gesuchten innovativen Arbeitswelt / Betriebsstandort und dem zu definierenden Kulturelement ist in der 1. Stufe absolut zentral.**

### 2.3. Planungsstand und Anforderungen Grundstück ewb

Anforderungen  
Grundstück ewb:

Das Ziel von ewb ist es, eine **Arealentwicklung** mit Leuchtturmcharakter zu gestalten, welche ein **innovatives Arbeitsumfeld** mit verschiedenen Welten von Büro, Handwerk und Pendlerströmen in einem **öffentlich zugänglichen Quartierbaustein** und innovative Lösungsansätze in der Areal- und Gebäudeplanung zu einem Ganzen verbindet, neu denkt sowie Standard-Konzepte vermeidet. Die Themen Nachhaltigkeit, schonender Umgang mit Ressourcen und Energie sollen im Areal und den einzelnen Gebäuden bewusstgemacht und spürbar sein. ewb will zudem, in Verbindung mit den heutigen technischen Tätigkeiten auf dem eigenen Grundstück, die administrativen und betrieblichen Arbeitsplätze in einem neuen **Hauptsitz** auf Baufeld A zentralisieren.

> Baufeld A:

Auf dem **Baufeld A** wird der Gebäudebestand (Technisches Zentrum Holligen und Unterwerk mit ca. 9'500 m<sup>2</sup> GF) mit einem Neubau (Hochhaus mit Sockel mit ca. 28'000 m<sup>2</sup> GF) ergänzt. Im Sockel des Neubaus soll eine (Arbeits-)Welt geschaffen werden, die einlädt, sich auszutauschen, voneinander zu lernen und gemeinsam an Themen zu arbeiten, gleichzeitig aber auch der Erholung und dem Informellen dient. Über dem Sockelbereich, welcher den öffentlichen Nutzungen, der Gastronomie und insbesondere der gemeinsamen Nutzung sämtlicher Mieter im Baufeld A mit einem klaren Sharing-Gedanken dient, existieren die «klassischen» Kern-Arbeitszonen der einzelnen Firmen im Hochhaus. Als Querverbundunternehmen mit einer hohen Anzahl an unterschiedlichen Funktionen und Berufsgruppen weist ewb nebst den klassischen Büro-tätigkeiten eine relevante Anzahl an handwerklichen Mitarbeitenden auf (Monteure, Netzelektriker, Metallbauer etc.). Dieser Heterogenität gilt es bei der Gestaltung des Baufeldes A zwingend Rechnung zu tragen, indem die zukünftige «Arbeitswelt ewb 4.0» durch Individualisierbarkeit (Jeder und Jede soll seine Funktion möglichst optimal ausfüllen können) und Flexibilität geprägt ist und beide Welten (Handwerk und Büro) im Konglomerat aus Bestandes- und Neubau optimal verbindet. Die Vision für die künftige «Arbeitswelt ewb 4.0» lautet entsprechend:

***Wir schaffen im Baufeld A einen einzigartigen Gebäudekomplex, der den Mitarbeitenden dient und unter dem Fokus Mensch und Funktion eine moderne und attraktive Arbeitswelt ermöglicht, die Mitarbeitende verbindet, Flexibilität punkto Infrastruktur gewährleistet und den direkten Austausch fördert. ewb ist ein bodenständiges und nahbares Unternehmen, gleichzeitig aber auch aufgeschlossen und zukunftsorientiert. Diese Eigenheiten sollen sich in Form einer klaren Adressierung und Orientierung innerhalb des Gebäudes sowie in offenen, flexibel adaptierbaren Raumstrukturen widerspiegeln. Oberster Zweck des Gebäudes ist es, die Mitarbeitenden / Nutzenden in ihrer täglichen Arbeit zu unterstützen.***

Eine besondere Herausforderung bei der Umsetzung der gesuchten Arbeitswelt und den Hauptsitz-Funktionen im Baufeld A stellt einerseits die **Umsetzung eines modernen Supply-Chain-Management (SCM)** mit entsprechender Infrastruktur für Transport, Bereitstellung und Lagerhaltung unter Gewährleistung deren verkehrlicher und konfliktarmer Erreichbarkeit dar. Andererseits gilt es zu beachten, dass der heutige Betrieb (Technisches Zentrum), Logistik (heute im Gebäude Stöckackerstrasse 37 untergebracht, zukünftig ins Baufeld A zu integrieren) und das Unterwerk von ewb zu jeder Zeit vor Ort aufrechterhalten werden können (**Bauen unter Betrieb**).

> Baufeld B+C

Hinsichtlich der Nutzungskonzeption für die **Baufelder B + C** (je ein Hochhaus mit Sockel mit ca. 14'000 m<sup>2</sup> GF bzw. 8'500 m<sup>2</sup> GF) bestehen – im Rahmen der Charta und der UeO – grosse Freiheitsgrade. Es gilt aber insbesondere den min. Anteil Wohnnutzung von 25% für das Gesamtareal sowie die Vorgabe der Öffentlichkeit / Zugänglichkeit und Mehrwert der Erdgeschosse für die Gesamtarealentwicklung zu berücksichtigen. Weiter besteht die Verpflichtung, dass mindestens ein Drittel der Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen bebaut oder an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben wird. Diese Wohnungen sind in Kostenmiete zu vermieten.

> Vertrags- und  
Rollenmodell  
Grundstück ewb

ewb sucht mittels des vorliegenden Verfahrens einen Entwickler/Realisator (Totalunternehmer) für das Baufeld A und Baurechtsnehmer für die Baufelder B + C. Das für die Phasen Projektierung und Realisierung zu Grunde gelegte **Vertrags- und Rollenmodell** ist nachfolgend beschrieben.

- > **Baufeld A:** Nach Abschluss der Gesamtleistungsstudie entscheidet ewb auf Antrag des Beurteilungsgremiums über den Zuschlag für die Entwicklung und Realisierung des Baufeldes A. Mit dem ausgelobten Entwickler/ Realisator (Totalunternehmer) wird in der Folge ein **Projektentwicklungsvertrag** mit Zielkriterien auf Basis der Studienergebnisse (Projekt und Angebot) für die Phase Projektierung bis und mit Baubewilligung abgeschlossen. Sofern die definierten Zielkriterien über die Phase Projektierung bis hin zur Baubewilligung erreicht werden, wird ewb den Entwickler/ Realisator für die Phase Realisierung beauftragen bzw. einen **TU-Werkvertrag** abschliessen.
- > **Baufeld B + C:** Nach Abschluss der Gesamtleistungsstudie entscheidet ewb auf Antrag des Beurteilungsgremiums über den Zuschlag für die Baufelder B + C. Mit dem / den ausgelobten Baurechtsnehmer(n) wird in der Folge eine **Reservationsvereinbarung** abgeschlossen und bei Bedarf öffentlich beurkundet. Diese sichert den Ausgelobten die beiden Baufelder für die weitere Entwicklung / Projektierung zu. ewb verpflichtet sich dabei, diesen auf erstes Begehren hin die reservierten Baufelder im Baurecht abzugeben. Spätestens nach Rechtskraft der UeO und der Baubewilligung gilt es, die **Baurechtsverträge** zu unterzeichnen sowie die Parzellierung, Dienstbarkeiten und die Nutzungs- und Verwaltungsordnung für gemeinsame Anlagen grundbuchlich sicherzustellen.

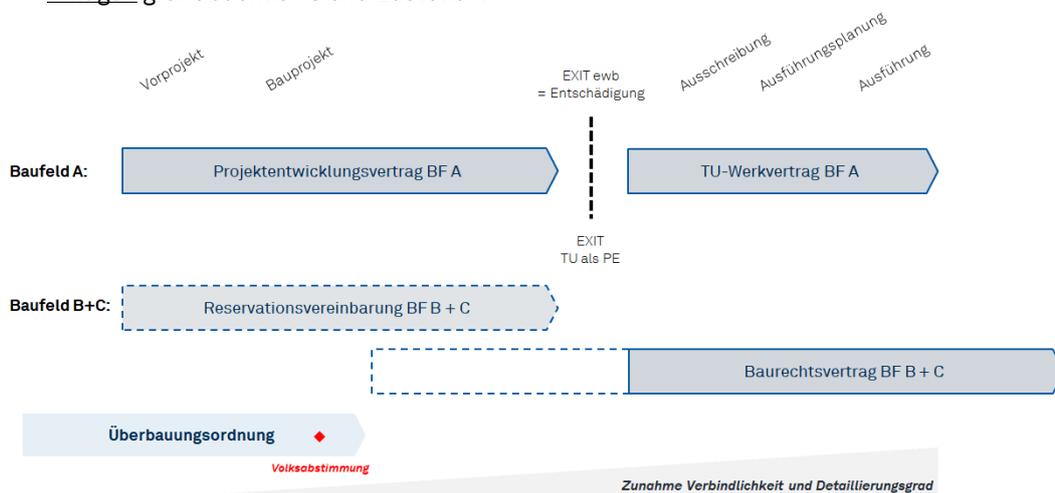


Abb. 5: Skizze Vertrags- und Rollenmodell Grundstück ewb

Zur besseren Verständlichkeit des Vertrags- und Rollenmodells (inkl. Risikotragung, EXIT-Optionen und Entschädigungen) wurden bereits **Vertragsentwürfe** erarbeitet (→ Beilagen 3.0- 3.2). Die Entwürfe stellen zu Beginn des Verfahrens lediglich eine Orientierungshilfe für die Ausgestaltung der tatsächlichen Verträge dar und werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Verbindlich zu bestätigen im Rahmen der Präqualifikation sind jedoch die Vertragseckwerte (→ Beilage 2.8).

Unabhängig von den Leistungen von ewb sowie dem ausgelobten Entwickler/Realisator BF A und dem / den Baurechtsnehmer(n) BF B + C kann die Situation eintreten, dass das Projekt keine rechtsgültige baurechtliche Grundlage (UeO) und / oder Baubewilligung erhält und dadurch nicht umgesetzt werden kann. ewb kann in diesem Fall von der Beauftragung für die Phase Projektentwicklung und für die Phase Realisierung bzw. von der Reservationsvereinbarung zurücktreten.

**Die Aufgabe der Teilnehmenden ist es, die von ewb und in der Charta formulierten Ziele und die Prozesse einer zukunftsfähigen Arbeitswelt «Werken und Denken» im Baufeld A in ein konkretes Projekt umzusetzen und am Ende der Gesamtleistungsstudie ein TU-Angebot abzugeben.**

# Aufgabe

**Die Aufgabe der Teilnehmenden ist es, ausgehend von den in der Charta formulierten Zielen eigene Nutzungsvorstellungen für die Baufelder B +C zu entwickeln, welche im Kontext des Baufelds A und der Funktion des Areals als Arbeitsschwerpunkt und Mobilitätshub einen Mehrwert**

# Aufgabe

für die Gesamtentwicklung bieten. Am Ende der Gesamtleistungsstudie sind konkrete Projektstudien und verbindliche Baurechtszinsangebote für beide Baufelder abzugeben.

## 2.4. Planungsstand und Anforderungen Grundstücke BLS

Anforderungen Grundstücke BLS:

Die BLS beabsichtigt, die aktuelle Nutzung der Grundstücke der BLS bis im Jahr 2022 von den bestehenden Bahnbetriebsnutzungen freizuspielen und inskünftig einer anderen Nutzung zuzuführen und in Wert zu setzen.

> Baufeld D

Das Volumen (mit ca. 12'000 m<sup>2</sup> GF) auf dem **Baufeld D** gilt es – u.a. hinsichtlich denkbarer Nutzungen – zu konkretisieren und zu vertiefen. Dabei wird eine attraktive Adressbildung gegen den Platz mit attraktiven und einladenden Erdgeschossnutzungen erwartet. Eine mögliche Grundrissstruktur inkl. Erschliessungskerne des Erdgeschosses ist aufzuzeigen. In den Obergeschossen sind die folgenden Nutzungen denkbar: Büro, Dienstleistung, Beherbergung (Hotel), Gastronomie. Zudem gilt es zu prüfen, ob eine Wohnnutzung möglich ist. Allgemein gilt es zu beachten, dass die Zufahrt mit LKW und der Zugang zu Einstellmöglichkeiten von Fahrzeugen, welche für den Bahnbetrieb notwendig sind, bzw. zum Depot Holligen (Unterführung Gürbetalstrecke) gemäss Vorgaben und Anforderungen der Bahnen (BLS/SBB) jederzeit sichergestellt sind. Dabei ist die Sicherheit des querenden Fuss- und Veloverkehrs zu gewährleisten (evtl. Zeitfenster für allgemeinen Lieferverkehr oder bauliche Massnahmen; gilt nicht für bahnbetriebsnotwendige Bauten und Anlagen). Für das Baufeld D sind Qualitätssicherungsverfahren (z.B. Studienauftrag mit 5 Teams) und Realisierungsmodell noch nicht bekannt. Die allfällige Suche und Bestimmung von geeigneten NutzerInnen und InvestorInnen erfolgt auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der 1. Stufe der Gesamtleistungsstudie und der UeO zu gegebener Zeit.

# Aufgabe

Im Rahmen der **1. Stufe** gilt es, die mögliche Entwicklung auf dem Baufeld D gemäss den von BLS und in der Charta formulierten Zielen / Vorgaben soweit zu konkretisieren, dass im Rahmen der UeO eine entsprechende Bebaubarkeit sichergestellt werden kann. In der **2. Stufe** sind keine Leistungen hinsichtlich des Baufeldes D zu erbringen.

## 2.5. Projektfahrplan

Skizze Projektfahrplan

Für die Planung und Realisierung der Entwicklung Ausserholligen VI nach Abschluss der Gesamtleistungsstudie werden folgende **Grobtermine / Meilensteine** (Skizze) angestrebt:

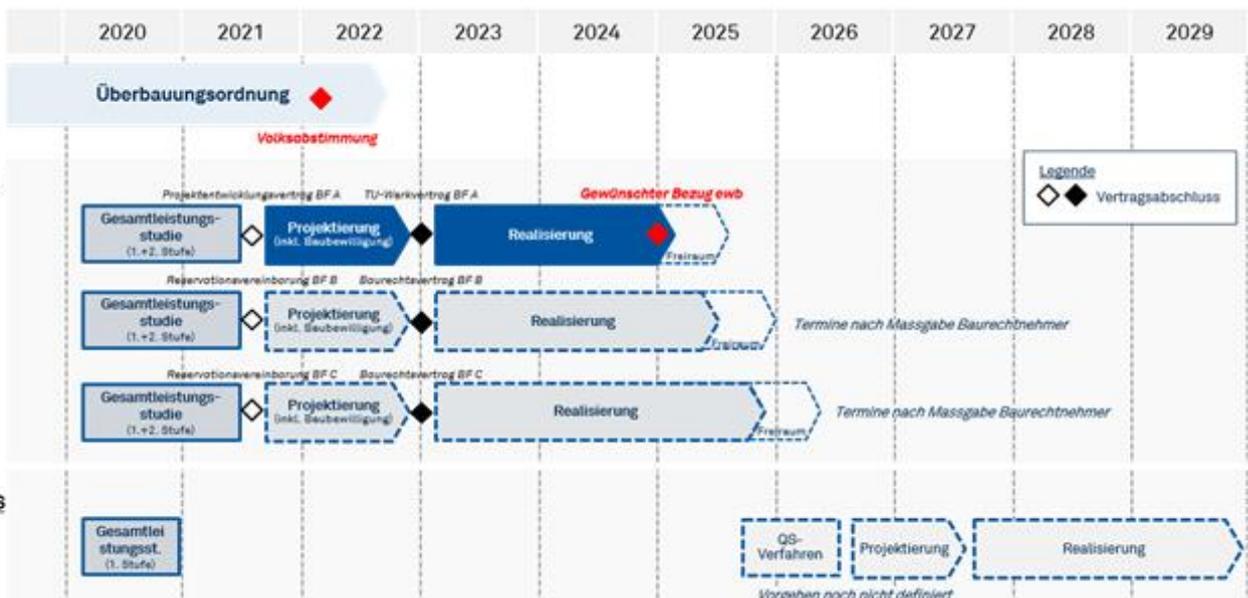


Abb. 6: Übersicht Projektfahrplan (Skizze)

## 2.6. Projektorganisation

Nach Abschluss der Gesamtleistungsstudie ist für die Phase Projektierung und Realisierung der Baufelder A, B und C folgende **Projektorganisation** (Skizze) angedacht:

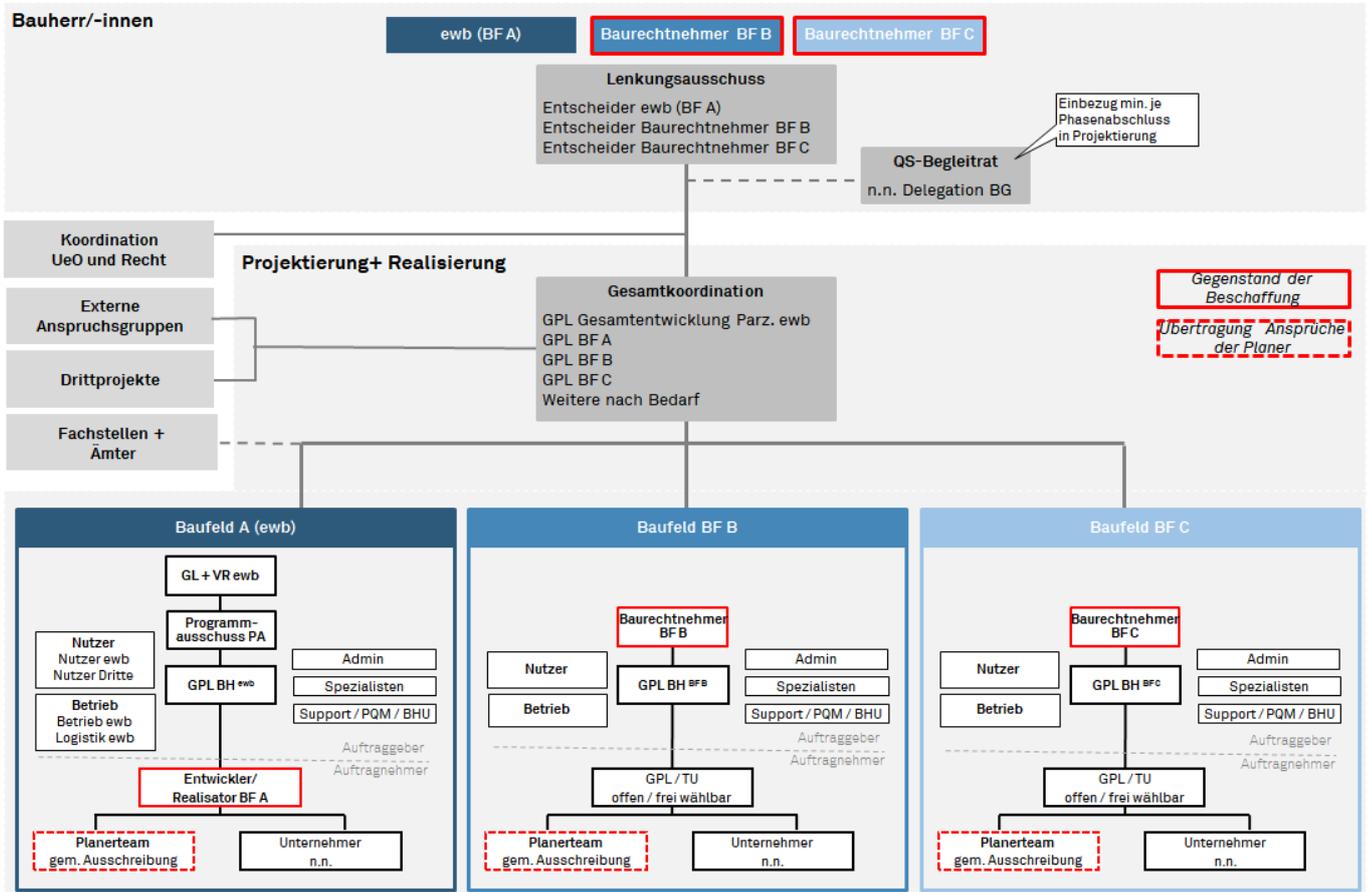


Abb. 7: Projektorganisation Baufelder A, B und C (Skizze)

## 2.7. Gesamtleistungsstudie und Baufeld A nach BIM

Zur transparenteren und effizienteren Auswertung der Beiträge wird im Rahmen der Gesamtleistungsstudie die Methode BIM (Building Information Modeling) in Anlehnung an das SIA MB 2051 (Stand 2017) stufengerecht integriert. Detaillierte Informationen hierzu werden in einem BIM-Pflichtenheft festgehalten, welches mit dem Programm 1. Stufe abgegeben wird. Von den Anbietern wird in beiden Stufen die Abgabe eines phasengerechten «Digitalen Bauwerksmodells» (DBM) erwartet.

BIM-Methode

Für die Optimierung und Überwachung der Phasen Projektierung und Realisierung sowie die korrekte Dokumentation für den anschliessenden Betrieb des Baufeldes A werden von ewb in Abstimmung mit dem siegreichen Entwickler / Realisator BF A BIM-Ziele festgelegt, welche in den weiteren Phasen erreicht werden müssen. Die Vorgaben werden in einem BIM-Handbuch festgehalten, welches Bestandteil des Projektentwicklungsvertrages sein und mit dem Programm 2. Stufe im Entwurf als Grundlage für die Angebotsbildung abgegeben wird.

### 3. Bestimmung zum Verfahren

#### 3.1. Auftraggeberin

Auftraggeberin Auftraggeberin ist die selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt:

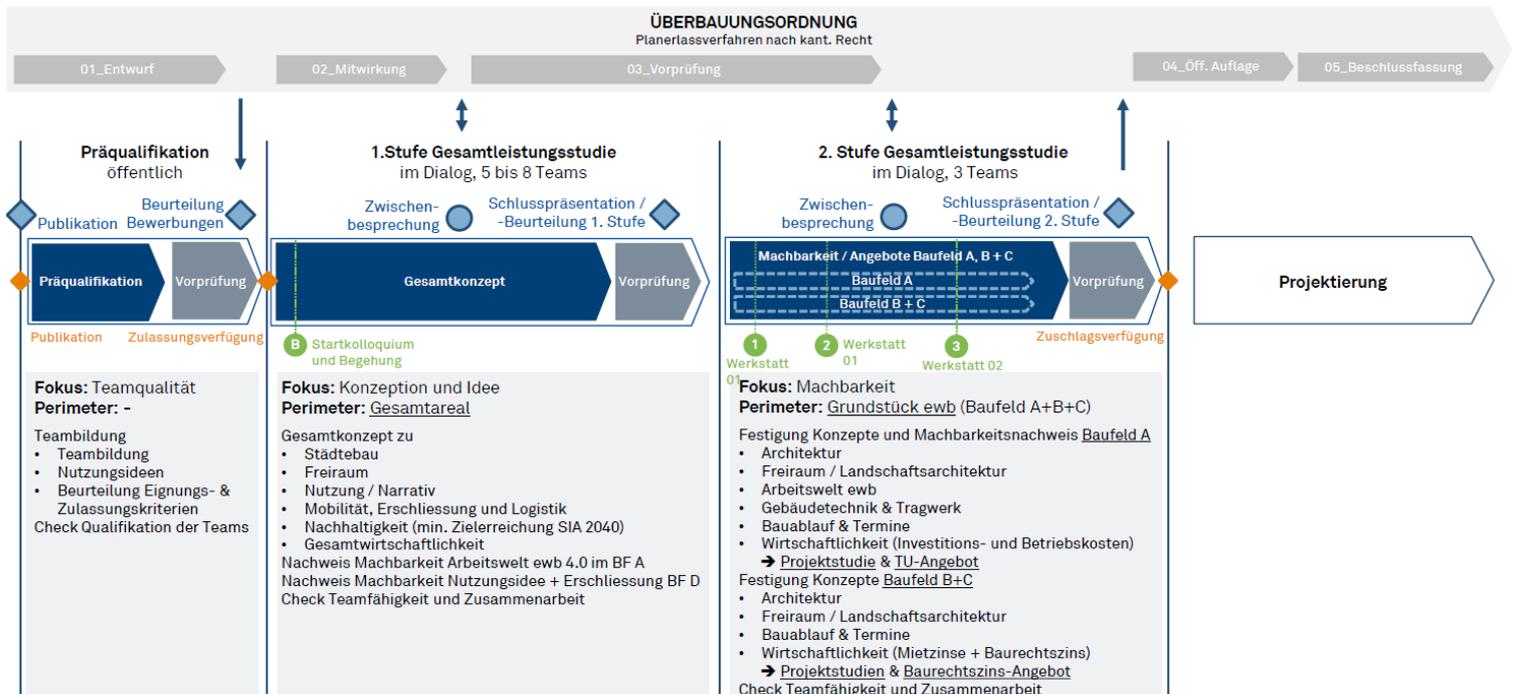
**Energie Wasser Bern**  
 Monbijoustrasse 11  
 Postfach  
 3001 Bern

ewb ist ein selbstständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen der Stadt Bern und stellt die Versorgung der Stadt und der umliegenden Gemeinden mit Strom, Erdgas, Biogas und Wasser sicher, verwertet Abfall zu Energie, liefert Fern- und Nahwärme, bietet Dienstleistungen im Bereich Elektro- und Erdgasmobilität und baut in der Stadt Bern das Glasfasernetz (→ewb.ch).

#### 3.2. Art des Verfahrens

Art des Verfahrens Es handelt sich um einen **zweistufigen Gesamtleistungsstudienauftrag (mit Folgeauftrag) für Planer, Entwickler und Baurechtsnehmer nach SIA-Ordnung 143 (Stand 2009) im selektiven Verfahren für die Baufelder A, B und C**. Ziel der Gesamtleistungsstudie ist einerseits der Nachweis der Umsetzbarkeit und der Qualität der Grundsätze aus der Charta (→ Beilage 4.2) und der Überbauungsordnung (Entwurf in Arbeit) für den ganzen Planungsperimeter. Andererseits die Ermittlung des am besten geeigneten Entwicklungs- und Realisierungsteams sowie des bestmöglichen Projektvorschlags (Angebot) für das Grundstück ewb. Welches einerseits die Eigenrealisierung des Baufeldes A durch ewb und andererseits die Realisierung der Baufelder B und C durch einen Bauträger oder eine Bauträgergruppe (Investor, Genossenschaften usw.) sowie deren Abgabe im Baurecht erlaubt.

Abb. 8: Verfahrensablauf



Im Rahmen einer **Präqualifikation** werden nach Massgabe der Erfüllung der Eignungskriterien fünf bis acht Entwicklungs- und Realisierungsteams (Entwickler/Realisator, Baurechtsnehmer und Planerteam) für die Gesamtleistungsstudie ausgewählt.

In der **1. Stufe** der Gesamtleistungsstudie gilt es, die konkrete städtebauliche Setzung, Bautypologie, Nutzungsanordnung und den Freiraum auf Grundlage der Charta und des Entwurfs der UeO aufzuzeigen und zu verifizieren («Stresstest Städtebau») sowie Aussagen zur Gesamtwirtschaftlichkeit für den ganzen Planungssperimeter und zur generellen Umsetzung der Arbeitswelt ewb im Baufeld A zu machen. In der 1. Stufe liegt der Schwerpunkt entsprechend auf den Themen Städtebau (Bau- und Freiraumtypologien), Architektur und Struktur (Anmutung und Gebäudetypologie), Nutzung (Narrativ und Nutzungsallokation), Funktionalität (Mobilität, Logistik und Erschliessung), Cleantech / Nachhaltigkeit (min. SIA 2040) und Gesamtwirtschaftlichkeit. Es werden drei Teams gemäss vorgegebenen Kriterien zur Weiterbearbeitung in der 2. Stufe bestimmt.

1. Stufe  
Gesamtleistungsstudie

In der **2. Stufe** der Gesamtleistungsstudie erfolgt die Projekt- und Angebotsbearbeitung für das Grundstück ewb. Dabei wird ein umfassender Projektvorschlag erwartet, welcher sowohl vertiefte Aussagen zu Architektur, Nutzung, Freiraum und Betrieb der Baufelder auf dem Grundstück ewb sowie schweremässig zum Nutzungs-, Materialisierungs-, Statik- und Gebäudetechnikkonzept des Baufeldes A macht. Darauf basierend sind ein TU-Angebot für Baufeld A und ein Baurechtszinsangebot für die Baufelder B und C einzureichen. Diese Angebote haben eine Aufstellung der Investitions- und Betriebskosten und Wirtschaftlichkeit zu enthalten. In der 2. Stufe stehen der Nachweis der Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit (Bau und Betrieb) für das Grundstück ewb im Vordergrund. Die Beiträge werden nach definierten Zuschlagskriterien beurteilt.

2. Stufe  
Gesamtleistungsstudie

Falls es sich als notwendig erweist, kann das Beurteilungsgremium in der 2. Stufe optional weitere Zwischenbesprechungen (inkl. Anpassung Verfahrensprogramm) oder eine Überarbeitung (→ SIA 143, Art. 5.4) mit Projekten der engeren Wahl veranlassen, welche separat entschädigt würden.

Das Verfahren zur Beschaffung der Planungs- und Bauleistungen für Baufeld A untersteht dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen sowie der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 25.11.1994 mit Änderungen vom 15.03.2001 (Stand 01.07.2010), dem kantonalen Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG) vom 11.06.2002 (Stand 01.10.2014) und der dazugehörigen Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBV) vom 16.10.2002 (Stand 01.01.2015). Da das Vergabeverfahren vor Inkrafttreten der Totalrevision des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB) und der zugehörigen Verordnung (VöB) am 1. Januar 2021 eingeleitet wird, wird dieses auch nach bisherigem Recht zu Ende geführt.

Beschaffungsrecht

Die Übertragung der Baurechte für die Baufelder B + C ist nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt. Die öffentliche Ausschreibung der Baufelder erfolgt freiwillig, stützt sich jedoch betreffend Fristen und Beschwerdemöglichkeiten ebenfalls auf vorgenannte Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens des Kantons Bern.

Das Verfahren und die nachfolgende Projektabwicklung werden in **deutscher Sprache** geführt.

Sprache

### 3.3. Beurteilungs- und Expertengremium

Das **Beurteilungs- und Expertengremium** für die Auswertung und Beurteilung der Bewerbungsanträge sowie der Eingaben in den beiden Stufen setzt sich wie folgt zusammen:

**Sachmitglieder**<sup>1</sup> (stimmberechtigt)

Beurteilungsgremium

Alec von Graffenried      Stadtpräsident, Stadt Bern

<sup>1</sup> Einsitz Sachmitglieder ist an Funktion je Organisation geknüpft (insb. Kommunalwahlen Stadt Bern 2020)

Ursula Wyss	Direktorin für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (TVS), Stadt Bern
Adrian Altenburger	Verwaltungsrat, Energie Wasser Bern
Daniel Schafer	CEO, Energie Wasser Bern
Martin Moser	Leiter Finanzen & Services, Energie Wasser Bern
Daniel Wyder	Leiter Infrastruktur BLS AG (nur 1. Stufe)
Matthias Reinhard	Leiter Standortentwicklung, Energie Wasser Bern (Ersatz)
Yvonne Kuhn	Geschäftsführerin, BLS Immobilien AG (nur 1. Stufe) (Ersatz)
<b>Fachmitglieder</b> (stimmberechtigt)	
Mark Werren	Stadtplaner, Stadt Bern
Barbara Holzer	Architektin ETH SIA AKB, Holzer Kobler Architekturen, Zürich
Yves Schihin	Architekt ETH/SIA, Burkhalter Sumi Architekten, Zürich (Vorsitz)
Roger Boltshauser	Architekt ETH SIA BSA, Boltshauser Architekten AG, Zürich
Mathis Güller	Architekt ETH/SIA, Güller Güller, Rotterdam
Simon Schöni	Landschaftsarchitekt BSLA, extra Landschaftsarchitektur, Bern
Joëlle Zimmerli	Dr.-Ing. Soziologin und Planerin FSU, Zimraum GmbH, Zürich
Jeanette Beck	Bereichsleiterin Raumentwicklung, Stadtplanungsamt (Ersatz)
<b>Expertinnen und Experten</b> (nicht stimmberechtigt)	
Urs Emch	Quartiermitwirkung Stadtteil 3 (QM3)
Rachel Picard	Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB)
C. Lundsgaard-Hansen	Projektleiter Raumentwicklung, Stadtplanungsamt Bern
Jens-Christian Knoll	Projektleiter Freiraumplanung, Stadtplanungsamt Bern
Martin Perrez	Projektleiter, Verkehrsplanung Stadt Bern
David Steiner	Projektleiter, Tiefbauamt Stadt Bern
Glenn Fischer	Projektleiter, Stadtgrün Bern
Isabel Marty	Leiterin Fachstelle Sozialplanung, Stadt Bern
Brigitta Stillhardt	Bereichsleit. Umwelt + Energie, Amt f. Umweltschutz Stadt Bern
Ursula Waber	Bereichsleiterin Bau + Lärm, Amt für Umweltschutz Stadt Bern
Andreas Fischer	Sachbearbeiter, Bauinspektorat Stadt Bern
n.n.	Feuerwehr Stadt Bern
Tobias Gastpar	Projektleiter Arealentwicklung Studienauftrag, ewb
Walter Schaad	Projektleiter Quartierentwicklung, ewb
Michel Zahnd	Projektleiter Arbeitswelt, ewb
Roger Waldmeier	Projektleiter Logistik, ewb
André Häfliger	Leiter Supply Chain Management, ewb
Alexandra Jäggi	Programmkommunikation, ewb
Evelyne Thomet	Programmkoordination, ewb
Joël Buntschu	Leiter Projekt- und Arealentwicklung, BLS Immobilien AG
Jürg Gerster	Projektleiter Arealentwicklung, BLS Immobilien AG

Expertinnen  
und Experten

Stefan Meier	Wüest Partner AG, Zürich ( <b>Nutzung/Wirtschaftlichkeit</b> )
Werner Abplanalp	2ap, Bern ( <b>Baukosten</b> )
Jörg Lamster	Durable Planung und Beratung GmbH ( <b>SIA 2040 / Nachhaltigkeit</b> )
Yves Gasser	Rapp Trans AG, Basel ( <b>Mobilität / Verkehr</b> )
Danny Riedel	Rapp Industrieplaner AG, Basel ( <b>Logistik</b> )
Samuel Richner	B+S Planer und Ingenieure, Bern ( <b>Bauingenieur</b> )
Bernhard Kindler	B+S Planer und Ingenieure, Bern ( <b>Umwelt / Lärm</b> )
Urs Gutzwiller	Wirthensohn AG, Luzern ( <b>Gebäudetechnik</b> )
Grzegorz Musialski	SafeT Swiss AG, Bern ( <b>Brandschutz</b> )
Christoph Merz	CADMEC AG, Zürich ( <b>BIM</b> )
Claude Monnier	Häusermann & Partner, Bern ( <b>Recht</b> )
Thomas Lüthi	Tomprojekte, Bern ( <b>Facility Management</b> )
Manuel Hutter	Kontur Projektmanagement AG, Bern ( <b>Verfahrensbeleitung</b> )

Die Expertinnen und Experten haben beratende Funktion. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, weitere / andere Expertinnen oder Experten beizuziehen.

### 3.4. Teilnahmeberechtigung und Anbieterbildung

Die Teilnahme steht allen **Entwicklungs- und Realisierungsteams** (nachfolgend Team) mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt und keine Ausschlussgründe nach Art. 24 ÖBV vorliegen, offen (→ Ziff. 4.4.). Die Zusammensetzung muss zwingend folgende **Kernkompetenzen / Fachrichtungen** umfassen:

Teilnahmeberechtigung  
und Anbieterbildung

- > Entwickler/Realisator BF A\*
- > Baurechtsnehmer BF B + C \*
- > Städtebau / Architektur
- > Landschaftsarchitektur
- > Verkehrsplanung / Logistik
- > Sozialraumplanung
- > BIM-Koordinator und -Manager
- > Bauingenieurwesen<sup>2</sup>
- > Gebäudetechnik (HLKSE und Fachkoordination)<sup>2</sup>
- > Gebäudeautomation (inkl. Systemintegration / MSRL)<sup>2</sup>
- > Facility-Management<sup>2</sup>
- > Brandschutzplanung<sup>2</sup>
- > Akustik / Bauphysik<sup>2</sup>

Eine der mit \* gekennzeichneten Fachrichtungen tritt gegenüber der Auftraggeberin als **Ansprechpartner** im Verfahren auf. Gegenüber dem Beurteilungsgremium und im Dialog treten die Fachrichtungen als Team in Erscheinung (Federführung mehrheitlich Städtebau / Architektur).

Unterschiedliche Leistungen dürfen – vorbehaltlich der entsprechenden Qualifikation – innerhalb der gleichen Unternehmung erbracht werden. Die Bildung von **Arbeits- und Anbietergemeinschaften** (ARGE) sind zulässig.

<sup>2</sup> Hinweis: Teambildung und Bekanntgabe der bezeichneten Fachbereiche sind erst ab Start der 2. Stufe zwingend vorgeschrieben (inkl. Nachweise nach Art. 20 ÖBV). Ein Beizug ab 1. Stufe ist jedoch zulässig.

Aufgrund der Arealgrösse und im Sinne einer anzustrebenden vielfältigen architektonischen Sprache, ausgehend von einer klaren städtebaulichen Grundidee sowie aufgrund der angestrebten innovativen Nutzungskonzeption und –vielfalt, sind ARGE's im Fachbereich Städtebau / Architektur und bei den Baurechtsnehmern BF B + C ausdrücklich erwünscht. Den künftigen Baurechtsnehmern BF B + C ist die Wahl des Planungs- und Realisierungsmodells auf dem jeweiligen Baufeld freigestellt. Auch hier ist aus Sicht des Beurteilungsgremiums eine angemessene Vielfalt und die Bildung von ARGE's von Entwicklern / Realisatoren möglich.

**Mehrfachteilnahmen** sind für Entwickler/Realisator BF A, Baurechtsnehmer BF B + C und den Fachbereich Städtebau / Architektur nicht zugelassen. Für die restlichen vorgegebenen Fachbereiche sind Mehrfachteilnahmen zulässig. Bewerbungen mit unzulässigen Mehrfachteilnahmen werden vom Verfahren ausgeschlossen. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Anbietenden.

Weitere Teammitglieder

Aufgrund der hohen Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit/Cleantech/Klimarelevanz, Kulturnutzung, Betrieb und Arbeitswelt(en) ist der Beizug von **weiteren Fachgebieten resp. Spezialisten empfohlen**. Diese müssen bei Abgabe(n) im Verfasserblatt ausgewiesen werden. Mehrfachbeteiligungen dieser fakultativ beigezogenen Fachleute sind zulässig.

Vorbefassung

Die Firmen Nissen Wentzlauff Architekten BSA SIA AG, Basel; BRYUM GmbH, Basel; huggenbergerfries Architekten ETH SIA AG, Zürich; Büro B Architekten AG, Bern; arup Ingenieure, Berlin; KBP GmbH, Bern; GEOTEST AG, Zollikofen; arthesia, Zürich; Bächtold & Moor AG, Bern; Wüest Partner AG, Zürich und WAM Planer und Ingenieure AG, Bern haben in der Vorbereitung bereits Planungsleistungen erbracht. Alle ausschreibungsrelevanten Informationen und die für deren Erarbeitung zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Bestandteil der vorliegenden Ausschreibung oder werden im Rahmen der 1. Stufe allen Anbietenden zur Verfügung gestellt. Die Mitwirkung sowie der Wissensvorsprung dieser Anbieter gelten damit als den anderen Anbietern offengelegt. Es liegt somit keine unzulässige Vorbefassung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Bst. a ÖBV vor.

### 3.5. Sekretariat und Verfahrensbegleitung

Sekretariat

Das **Sekretariat** der Gesamtleistungsstudie ist der Beschaffungsausschuss ewb. Dieses ist zuständig für die Einhaltung der Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens sowie Eingabestelle für die Bewerbung (Präqualifikation) und der Projektdossiers (inkl. Modelle) während der 1. und 2. Stufe. Kontaktaufnahmen sind nur statthaft bei:

- > Bezug der Unterlagen PQ
- > Eingaben Bewerbung und Schlussabgaben 1. und 2. Stufe
- > Zulassungs- und Zuschlagsverfügungen

Adresse des **Sekretariats**:

Energie Wasser Bern  
Administration Beschaffungsausschuss  
Monbijoustrasse 11, 3001 Bern  
+41 31 321 32 31  
ewb-beschaffungen@ewb.ch

Verfahrensbegleitung

Die Auftraggeberin wird bei der Durchführung der Gesamtleistungsstudie durch Kontur Projektmanagement AG, Bern unterstützt (nachfolgend Verfahrensbegleitung). Die **Verfahrensbegleitung** ist zuständig für sämtliche Anfragen während der 1. und 2. Stufe des Verfahrens. Kontaktaufnahmen sind nur statthaft bei:

- > Bezug der Unterlagen 1. und 2. Stufe
- > Fragenbeantwortung 1. Stufe
- > Vor- und Nachbereitung der Zwischen- und Schlussbesprechungen 1. und 2. Stufe
- > Vor- und Nachbereitung der Werkstätten in der 2. Stufe

#### Adresse der **Verfahrensbegleitung**:

Kontur Projektmanagement AG  
Museumstrasse 10  
Postfach 255  
3000 Bern 6  
+41 31 356 26 66  
info@konturmanagement.ch

### 3.6. Entschädigung

Das Einreichen der Bewerbungsunterlagen zur Teilnahme an der GesamLeistungsstudie (**Präqualifikation**) wird nicht entschädigt.

Keine Entschädigung  
Präqualifikation

In der **1. Stufe** erhalten die teilnehmenden Teams je **CHF 75'000.00** (exkl. MwSt.) als feste **Pauschalentschädigung**. Voraussetzung für die Auszahlung ist die Erfüllung der Aufgabe sowie eine termingerechte und vollständige Abgabe.

Entschädigung  
GesamLeistungsstudie

In der **2. Stufe** (Projektstufe) erhalten die teilnehmenden Teams je **CHF 230'000.00** (exkl. MwSt.) als feste **Pauschalentschädigung**. Voraussetzung für die Auszahlung ist die Erfüllung der Aufgabe sowie eine termingerechte und vollständige Schlussabgabe/Angebot. Eine allfällige, optionale Bereinigungsstufe würde separat und pauschal entschädigt.

Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt – vorbehältlich des Verfahrensabschlusses – an das federführende Teammitglied bis 31. Dezember 2021. Für die Verteilung innerhalb eines Teams ist das federführende Teammitglied verantwortlich.

Auszahlung

### 3.7. Weiterbearbeitung

Es ist beabsichtigt, den Verfassernden des Siegerprojektes auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums den Zuschlag für die Planungs- und Bauaufgabe für das Bau Feld A (TU-Mandat) zu erteilen und die Bau Felder B + C im Baurecht zu übertragen. Das Beurteilungsgremium behält sich – auch wenn nicht vordringlich angestrebt – das Recht vor, die Planungs- und Bauaufgabe Bau Feld A (TU-Mandat), die Abgabe der Bau Felder B + C im Baurecht sowie die Freiraumplanung über den ganzen Planungsperimeter in der 2. Stufe getrennt zu beurteilen und zu vergeben. Die **Auftragsauslösung und die Vertragsabschlüsse für die Weiterbearbeitung erfolgen phasenweise (→ Ziff. 2.3 Vertrags- und Rollenmodell Grundstück ewb).**

Weiterbearbeitung

Die Ansprüche der Planer werden auf den Entwickler/Realisator BF A bzw. Baurechtsnehmer BF B + C gemäss Art. 27 der SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) übertragen. Erhalten diese den Zuschlag, verpflichten sie sich, die Planer ihrer Anbietergemeinschaft (zwingende Teammitglieder) mit den Planungsleistungen zu beauftragen (min. 52.5 % TL gem. SIA LHO 102, 103, 105 und 108, Ausgabe 2020). Es wird erwartet, dass die ausgewählten Planer zur Gewährleistung der angestrebten Qualität bis und mit Realisierung beibehalten werden.

Vorbehalten bleiben die Zustimmung der entscheidungskompetenten politischen Behörden zur Frage des reglementarischen Vorkaufsrechts der Stadt Bern im Zusammenhang mit der beabsichtigten Begründung der Baurechte BF B + C und zur UeO sowie der Auftraggeberin zur Auftrags- und Baurechtsvergabe und die privatrechtliche Einigung über Projektentwicklungsvertrag, TU-Werkvertrag bzw. den Baurechtsvertrag.

Allgemeiner  
Vorbehalt

Aus verschiedenen rechtlichen und/oder politischen Gründen können Unterbrüche oder Verzögerungen im vorliegenden Verfahren oder nach dessen Abschluss nach jeder Projektphase auftreten und die nächste auszulösende Projektphase beeinflussen. Dies berechtigt die künftig Beauftragten zu keinen finanziellen Nachforderungen.

Unterbrüche und  
Verzögerungen

### 3.8. Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Urheberrecht	<b>Das Urheberrecht verbleibt bei den Anbietenden.</b> Auftraggeberin und Anbieter besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Projektverfassenden. Ausgenommen davon bleibt das Recht auf Erstveröffentlichung, welches bei der Auftraggeberin liegt. Ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.
Eigentumsverhältnisse	Die eingereichten Unterlagen und Modelle gehen mit der Zahlung der Entschädigung in das Eigentum der Auftraggeberin über. Sie kann nach Abschluss des Verfahrens darüber verfügen.

### 3.9. Befangenheit und Ausstandsgründe

Befangenheit und Ausstandsgründe	Im Sinne der SIA-Ordnung 143/2009 werden nur Anbieter zugelassen, welche von der Auftraggeberin und den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums unabhängig sind. Die Abklärung von allfälligen Befangenheits- und Ausstandsgründen zwischen Anbietern und Mitgliedern des Beurteilungsgremiums oder der Auftraggeberin ist Sache der Anbieter. Sollten Mitglieder des Beurteilungsgremiums und / oder Experten nach der Publikation der Ausschreibung nachnominiert werden, liegt die Verantwortung zum Prüfen auf Befangenheit bei der Auftraggeberin.
----------------------------------	--

### 3.10. Vertraulichkeit und Öffentlichkeitsarbeit

Vertraulichkeit	<p>Die Anbietenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen <u>vertraulich</u> zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden. Eine Veröffentlichung, kommerzielle Verwertung und Weitergabe an Dritte in irgendeiner Form ist ohne Zustimmung der Auftraggeberin nicht zulässig.</p> <p>Die Auftraggeberin sowie deren Mitarbeitende und Beauftragte verpflichten sich genauso, über alle Anbieterinternen und -externen Informationen und Tatsachen, die ihnen zur Kenntnis gelangen (sowohl während der Dauer des vorliegenden Verfahrens als auch generell während einer allfälligen Zusammenarbeit), Stillschweigen zu bewahren.</p>
Öffentlichkeitsarbeit	Die Information der Öffentlichkeit über das vorliegende Verfahren ist alleinige Sache der Auftraggeberin in Zusammenarbeit mit der Stadt Bern und der BLS.

### 3.11. Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Verbindlichkeit und Rechtsschutz	<p>Die vorliegende Ausschreibung, die Programme für die 1. und 2. Stufe, die Fragenbeantwortungen sowie die Erkenntnisse aus Zwischenbesprechungen sind für die Auftraggeberin, das Beurteilungsgremium und die Anbietenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Anbietenden ausdrücklich die in der vorliegenden Ausschreibung festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.</p> <p>Gegen die Ausschreibung, den Selektionsentscheid in der Präqualifikation sowie den Zuschlagsentscheid am Ende der Gesamleistungsstudie kann jeweils innert 10 Tagen nach der ersten Publikation bei der Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie, Predigergasse 12, Postfach, 3001 Bern Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen, sie muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen. Im Übrigen wird auf das ÖBG verwiesen.</p> <p>Für Streitfälle die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Bern, anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.</p>
----------------------------------	--

### 3.12. Termine und Fristen

#### Präqualifikation

Publikation, Bezug Ausschreibungsunterlagen auf SIMAP	Dienstag, 31. März 2020
Einreichung Fragen auf SIMAP	Mittwoch, 15. April 2020
Beantwortung Fragen auf SIMAP	Freitag, 24. April 2020
<b>Eingabe Bewerbungen (Eingabefrist)</b>	<b>Freitag, 22. Mai 2020</b>
Versand Zulassungsverfügung	Montag, 15. Juni 2020

Termine  
und Fristen

#### Gesamtleistungsstudie – 1. Stufe<sup>3</sup>

Versand Programm 1. Stufe und Unterlagen	Montag, 29. Juni 2020
<b>Startkolloquium</b> (inkl. Abgabe Modellgrundlage)	<b>Freitag, 3. Juli 2020</b>
Schriftliche Fragenstellung per Mail	Freitag, 7. August 2020
Fragenbeantwortung per Mail	Freitag, 14. August 2020
Abgabe Unterlagen Zwischenbesprechung	Dienstag, 8. September 2020
<b>Zwischenbesprechung</b>	<b>Dienstag, 15. September 2020</b> <b>Donnerstag, 17. September 2020</b>
Abgabe Projektdossiers 1. Stufe	Freitag, 13. November 2020
Abgabe Modelle 1. Stufe	Freitag, 27. November 2020
<b>Schlusspräsentation / -Beurteilung 1. Stufe</b>	<b>Dienstag, 8. Dezember 2020</b> <b>Mittwoch, 9. Dezember 2020</b>
Versand Zulassungsentscheid für 2. Stufe	Mittwoch, 23. Dezember 2020

#### Gesamtleistungsstudie – 2. Stufe<sup>3</sup>

Versand Programm 2. Stufe und Unterlagen	Freitag, 8. Januar 2021
<b>WS01_Auftaktveranstaltung</b>	Freitag, 15. Januar 2021
<b>WS02_Arbeitswerkstatt 01</b>	Donnerstag, 25. Februar 2021 Freitag, 26. Februar 2021
Abgabe Unterlagen Zwischenbesprechung	Freitag, 9. April 2021
<b>Zwischenbesprechung</b>	<b>Mittwoch, 21. April 2021</b> <b>Donnerstag, 22. April 2021</b>
<b>WS03_Arbeitswerkstatt 02</b>	Montag, 7. Juni 2021 Dienstag, 8. Juni 2021
Abgabe Unterlagen BIM-Test	Freitag, 16. Juli 2021
Abgabe Projektdossiers 2. Stufe	Freitag, 6. August 2021
Abgabe Modelle 2. Stufe	Freitag, 20. August 2021
<b>Schlusspräsentation / -Beurteilung 2. Stufe</b>	<b>Mittwoch, 1. September 2021</b> <b>Donnerstag, 2. September 2021</b>
Versand Zuschlagsentscheid	Freitag, 10. September 2021

<sup>3</sup> Vorbehalt: Anpassungen der Termine und Fristen der Gesamtleistungsstudie aufgrund von Massnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus sowie von Verzögerungen des UeO-Panerlassverfahrens sind möglich und bleiben vorbehalten. Dies berechtigt die Anbietenden zu keinen finanziellen Nachforderungen oder Terminer-streckungen.

## 4. Bestimmungen Präqualifikation

### 4.1. Publikation

**Publikation** Die Ausschreibung wird am **Dienstag, 31. März 2020** auf **SIMAP** öffentlich ausgeschrieben. Nachstehende Unterlagen können ab diesem Zeitpunkt auf SIMAP heruntergeladen werden und sind Bestandteil der Ausschreibung. Die Ausschreibungsunterlagen werden unentgeltlich abgegeben (elektronische Version via SIMAP). **Grau** gehalten sind Dokumente, die rein informativen Charakter haben.

1	<b>Ausschreibung</b> [1.0] Ausschreibung	PDF
2	<b>Formulare</b> [2.0] Antrag auf Teilnahme [2.1] Firmenangaben und Referenzen Entwickler/Realisator BF A [2.2] Firmenangaben und Referenzen Baurechtsnehmer BF B+C [2.3] Firmenangaben und Referenzen Städtebau / Architektur [2.4] Firmenangaben und Referenzen Landschaftsarchitektur [2.5] Firmenangaben und Referenzen Verkehrsplanung / Logistik [2.6] Firmenangaben und Referenzen Sozialraumplanung [2.7] Selbstdeklaration nach Art. 24 ÖBV [2.8] Bestätigung Vertragseckwerte (→Beilage 3.0-3.2)	Word Word Word Word Word Word Word Word
3	<b>Vertragsgrundlagen</b> [3.0] Entwurf Projektentwicklungsvertrag BF A [3.1] Entwurf TU-Werkvertrag BF A [3.2] Entwurf Baurechtsvertrag BF B + C	PDF PDF PDF
4	<b>Beilagen</b> [4.0] Orthofoto [4.1] Perimeter- und Eigentumsplan <b>[4.2] Charta Arealentwicklung Ausserholligen VI, Bern</b> [4.3] Schlussbericht Testplanung, 23.06.16 [4.4] Schlussbericht Vertiefungsstudium, 31.05.2019 [4.5] Dokumentation Narrativ I+II, arthesia, 19.09.2018 [4.6] Übersicht Entwicklungsvorhaben ESP AH	PDF PDF <b>PDF</b> PDF PDF PDF PDF

### 4.2. Auskünfte und Fragenbeantwortung

**Keine Auskünfte** Direkte Kontakte zwischen Anbietern und den zuständigen Personen der Auftraggeberin oder der Verfahrensbegleitung und dem Beurteilungsgremium sind nicht vorgesehen. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

**Fragenbeantwortung** Die Anbieter können bis **Mittwoch, 15. April 2020** schriftlich **Fragen** zur Ausschreibung und den abgegebenen Unterlagen auf **SIMAP** stellen. Jede Frage ist mit dem entsprechenden Programmpunkt zu versehen. Die eingegangenen Fragen werden bis spätestens **Freitag, 24. April 2020** auf simap.ch als verbindliche Ergänzung zur Ausschreibung beantwortet.

**Keine Begehung** Die Auftraggeberin verzichtet auf eine **Begehung** des Areals im Rahmen der Präqualifikation.

### 4.3. Einreichen der Bewerbungsunterlagen

**Eingabe  
Bewerbung** Die Bewerbung ist in Papierform rechtsgültig unterzeichnet in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis **«Bitte nicht öffnen»** und dem **Vermerk «ID 558 Ausserholligen VI Bern Gesamtleistungsstudie SIA 143 PQ»** bis **Freitag, 22. Mai 2020** (Datum Poststempel; A-Post) beim **Sekretariat** (Energie Wasser Bern; Administration Beschaffungsausschuss; Monbijoustrasse 11; Postfach; 3001 Bern) einzureichen. Das Bewerbungsdossier umfasst die folgenden Unterlagen:

	Dokument	Bemerkung	Format	Anzahl
1	<u>Teamzusammensetzung/ Selbstdeklaration</u>	<b>Antrag auf Teilnahme und Selbstdeklaration</b> (inkl. Nachweise nach Art. 20 ÖBV) ausfüllen, ausdrucken und rechtsgültig unterzeichnen für jedes Teammitglied (nur zwingende Fachgebiete) und mit Beilagen ergänzen → <b>Formular 2.0 und 2.7</b>	Papier + PDF	2-fach
2	<u>Firmenangaben und Referenzen</u>	Formulare <b>Firmenangaben und Referenzen</b> für jedes Teammitglied (nur zwingende Fachgebiete) ausfüllen. Je <b>Referenz</b> darf zusätzlich eine A3-Seite quer in eigener Darstellung (Pläne, Bilder und Erläuterungstext) einseitig bedruckt und ungeheftet als Erläuterung beigelegt werden. → <b>Formular 2.1 und 2.6</b>	Papier + PDF	2-fach
3	<u>Eckwerte Verträge</u>	Bestätigung <b>Vertragseckwerte</b> ausdrucken und rechtsgültig durch Entwickler/Realisator BF A bzw. Baurechtsnehmer BF B + C unterzeichnen. → <b>Formular 2.8</b>	Papier + PDF	2-fach
4	<u>Auftragsanalyse, Projektorganisation und Skizze Nutzungsprofil und -idee</u>	Kurzbeschreibung <b>Auftragsanalyse</b> (inkl. Chancen, Risiken und Erfolgsfaktoren für Gesamtarealentwicklung), <b>Organigramm</b> über Phasen Projektierung und Ausführung mit BIM-Methode und <b>Grobskizze</b> des ausgehend von der Charta/den Narrativen vom Team angedachten <b>Nutzungsideoe und -mix</b> für die Baufelder A+B+C+D (max. 2 A3-Seite quer einseitig bedruckt und ungeheftet)	Papier + PDF	2-fach
5	<u>Datenträger</u>	Sämtliche Unterlagen sind zusätzlich als PDF auf einem geeigneten Datenträger abzugeben	USB-Stick	

#### 4.4. Eignungskriterien

Die nachfolgenden **Eignungskriterien** müssen von den Anbietern **zwingend erfüllt werden**.

Eignungskriterien  
(EK<sup>MUSS</sup>)

EK <sup>MUSS</sup>	Beschreibung
Fristen und Vollständigkeit	> Fristgerechte und vollständige Einreichung der Unterlagen (inkl. rechtsgültige Unterschriften)
Teambildung	> Vollständigkeit der Teamzusammensetzung 1. Stufe (→ Ziff. 3.4)
Wohn- oder Geschäftssitz	> Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens
Verträge	> <b>Eckwerte</b> Projektentwicklungsvertrag BF A, TU-Werkvertrag BF A und Baurechtsvertrag BF B + C werden <b>ohne Vorbehalte</b> akzeptiert
Selbstdeklaration	> Zulassungsbedingungen nach Art. 24 ÖBV (Formular 2.7, <b>inkl.</b> verlangte Nachweise)

Die **Vorprüfung** aller Bewerbungen hinsichtlich Vollständigkeit und Einhaltung der Ausschreibungsbestimmungen, welche spätestens zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist am Freitag, 22. Mai 2020 erfüllt sein müssen, erfolgt durch das Sekretariat. Die Bewerbenden ermächtigen die Auftraggeberin, die Angaben in den Unterlagen für die Bewerbung im Bedarfsfall bei den angegebenen Referenzpersonen zu überprüfen. Die Nichteinhaltung dieser Kriterien führt zum Ausschluss vom Verfahren.

Das Beurteilungsgremium bewertet die Eignung der Anbieter gemäss den nachfolgenden gewichteten **Eignungskriterien**. Die Reihenfolge der Unterkriterien enthält keine Gewichtung.

Eignungskriterien  
(EK<sup>BEWERTUNG</sup>)

EK	Gewichtung
<b>Auftragsanalyse, Projektorganisation und Skizze Nutzungsprofil und -idee</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweckmässigkeit Teamstruktur /-organisation und Dialog über Phasen Projektierung und Realisierung nach BIM-Methode</li> <li>• (Inhaltliche) Relevanz der Chancen und Risiken und Erfolgsfaktoren</li> <li>• Zielerfüllungsgrad und Innovationspotential Nutzungsidee und -mix gem. Charta</li> </ul>	25 %
<b>Entwickler / Realisator BF A<sup>4</sup></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit <ul style="list-style-type: none"> <li>– Unternehmenskennzahlen (Umsatz, Bilanz etc.)</li> <li>– Finanzielle Leistungsfähigkeit</li> </ul> </li> <li>• 2 Referenzprojekte: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Architektonische / Städtebauliche / Programmatische Qualität</li> <li>– Vergleichbarkeit hinsichtlich Komplexität / Umfang / Nutzung / Nachhaltigkeit</li> <li>– Erfahrung in Entwicklung, Projektierung und Ausführung</li> </ul> </li> </ul>	20 %
<b>Baurechtsnehmer BF B + C<sup>4</sup></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit <ul style="list-style-type: none"> <li>– Unternehmenskennzahlen (Umsatz, Bilanz etc.)</li> <li>– Finanzielle Leistungsfähigkeit</li> </ul> </li> <li>• 2 Referenzprojekte: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Architektonische / Städtebauliche / Programmatische Qualität</li> <li>– Vergleichbarkeit hinsichtlich Komplexität / Umfang / Nutzung / Nachhaltigkeit</li> <li>– Erfahrung in Entwicklung und Betrieb</li> </ul> </li> </ul>	20 %
<b>Architektur / Städtebau</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Referenzprojekte (bei ARGE je Mitglied): <ul style="list-style-type: none"> <li>– Architektonische / Städtebauliche / Programmatische Qualität</li> <li>– Vergleichbarkeit hinsichtlich Komplexität / Umfang / Nutzung / Bautypologie / Nachhaltigkeit</li> </ul> </li> </ul>	20%
<b>Fachplaner</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsarchitekt mit 1 Referenzprojekt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Freiraumplanerische Qualität</li> <li>– Vergleichbarkeit hinsichtlich Komplexität, Nutzung und Gestaltung</li> </ul> </li> <li>• Verkehrsplanung / Logistik mit 1 Referenzprojekt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkehrsplanerische und betriebliche Qualität</li> <li>– Vergleichbarkeit hinsichtlich verträglicher Mobilität, Erschliessung und Logistik</li> </ul> </li> <li>• Sozialraumplanung mit 1 Referenzprojekt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sozialräumliche Qualität</li> <li>– Vergleichbarkeit hinsichtlich Nachbarschaften, Beteiligung und Aneignung</li> </ul> </li> </ul>	15 %

#### 4.5. Bewertung

Bewertung

Die Bewerbungen werden anhand der nachfolgenden Eignungskriterien durch das Beurteilungsgremium beurteilt. Jedes Kriterium wird mit Hilfe einer Notenskala bewertet. Die Summe der gewichteten Noten ergibt die Wertung. Es wird die nachfolgende Notenskala verwendet:

Punkte	Erfüllung der Kriterien	Qualität der Angaben
5	ausgezeichnet	ausgezeichnet, innovativ, umfassend, präzise
4	gut bis sehr gut	gute Umschreibung, generiert Mehrwert

<sup>4</sup> Hinweis: Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei der Beurteilung von Entwickler / Realisator BF A und Baurechtsnehmer BF B + C (bspw. Genossenschaften) ohne realisierte oder passgenaue Referenzen, die Eignungskriterien nur teilweise anzuwenden, sofern diese als besonders geeignet beurteilt werden (bspw. aufgrund Skizze Nutzungsprofil), zu einer besonders innovativen Lösung beizutragen und bei den Baurechtsnehmern eine plausible Skizze eines Finanzierungsplans anstelle des geforderten Leistungsfähigkeitsnachweises in Form von Unternehmenskennzahlen und Referenzen abgegeben werden kann.

3	durchschnittlich, genügend	durchschnittlich, entspricht den Anforderungen
2	ungenügend	entspricht nicht den Anforderungen der Submission
1	unbrauchbar, mangelhaft	kein ausreichender Zusammenhang/Bezug zur Submission
0	nicht beurteilbar	keine Angaben, Angaben ohne Projektbezug

Die Gesamtnote beträgt max. 5 Punkte und ist zusammengesetzt aus der prozentualen Gewichtung der Kriterien / Unterkriterien. Selektioniert werden bis 8 Anbieter mit der höchsten Gesamtnote, sofern sie mindestens 70% der Gesamtwertung erreichen. Die Bewertung erfolgt aufgrund der eingereichten Unterlagen.

#### 4.6. Präqualifikationsentscheid

Nach erfolgter Beurteilung werden die ausgewählten Teams aufgefordert, die Zusage für die Teilnahme an der 1. Stufe Gesamtleistungsstudie verbindlich zu bestätigen. Bei allfälligen Absagen wird das Team mit der nächst tieferen Gesamtpunktzahl berücksichtigt.

Zulassungsverfügung

Verfügt wird nach Bereinigung des Teilnehmerfelds. Die Verfügung zum Entscheid der Präqualifikation wird dem federführenden Teammitglied spätestens am **Montag, 15. Juni 2020** zugestellt.

Die Bewerbungen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über und werden nach Abschluss des Verfahrens vernichtet.



## 5.2. Startkolloquium und Begehung

Am **Freitag, 3. Juli 2020** von **9.15 - 12.00 Uhr** findet ein **Startkolloquium** zur Erläuterung der Aufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin statt. Treffpunkt für die Veranstaltung ist ewb, Technisches Zentrum Holligen (TZH), Stöckackerstrasse 33, 3018 Bern. Eine **Teilnahme ist obligatorisch** (pro Team können max. 8 Personen teilnehmen).

Startkolloquium  
und Begehung

Die **Modellgrundlage** wird am Startkolloquium am **Freitag, 3. Juli 2020** abgegeben.

## 5.3. Fragenbeantwortung

**Fragen** zum Programm und zur Aufgabenstellung sind bis **Freitag, 7. August 2020** unter dem Betreff «**Ausserholligen VI Gesamtleistungsstudie**» per E-Mail an die Verfahrensbegleitung (info@konturmanagement.ch) zu richten. Jede Frage ist mit dem entsprechenden Programmpunkt zu versehen.

Fragenbeantwortung

Sämtliche Fragen und **Antworten** werden den Teams bis **Freitag, 14. August 2020** als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

## 5.4. Zwischenbesprechung

Zur inhaltlichen Vorbereitung der Zwischenbesprechung werden die Unterlagen im Rahmen eines **Vorversands** dem Beurteilungsgremium abgegeben. Aus diesem Grund sind die Unterlagen vom Team bis am **Dienstag, 8. September 2020, bis 17:00** per E-Mail der Verfahrensbegleitung (info@konturmanagement.ch) zuzustellen.

Zwischen-  
besprechung

Die **Zwischenbesprechung mit Präsentation** wird am **Dienstag, 15. September 2020** und am **Donnerstag, 17. September 2020** mit den Teams einzeln durchgeführt (Detailprogramm folgt). Der **Kern der Aufgabe** bis zur Zwischenbesprechung besteht darin, auf Basis der bestehenden Parameter und Rahmenbedingungen für Städtebau, Freiraum, Nutzungsprogramm und Verkehr sowie der Charta Arealentwicklung und dem Entwurf der Überbauungsordnung ein städtebauliches Konzept zu entwickeln und skizzenhaft darzustellen.

- **Analyse:** Qualität und Identität des Ortes / Bezüge / Umfeld- und Schnittstellenplanungen / Implikationen Charta / Narrativ und Arbeitswelt ewb
- **Skizzenhaftes Gesamtkonzept** (Mst. 1:500 bis 1:1'000)
  - > mit Aussagen zu Bautypologie / Volumetrie / Baumassen-Verteilung
  - > mit Aussagen zu Freiraum und Naturwerten (inkl. Flächenangabe)
  - > mit Aussagen zur Nutzungsallokation und -Flexibilität (inkl. GFoi je Nutzungsart)
  - > mit ersten Aussagen zur Umsetzung der Arbeitswelt ewb im BF A und Nutzung BF D
  - > mit Aussagen zu Erschliessung, Logistik und Parkierung (inkl. Verkehrsmengen)
  - > mit Aussagen zu Standard und Innovation bezgl. Nachhaltigkeit (min. Zielwerte SIA 2040)
  - > mit geeignetem Arbeitsmodell (Mst. 1:500)
- Aufzeigen der erzielten städtebaulichen und freiräumlichen **Qualitäten und Potenziale**
- Aufzeigen allfälliger **Anpassungsbedarf Charta und Überbauungsordnung**
- Benennung von **Fragen, Konfliktbereichen und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung**

Die **Diskussion anlässlich der Zwischenbesprechung** soll es dem Beurteilungsgremium ermöglichen, die Potentiale und Risiken der verschiedenen Gesamtkonzepte einzuschätzen und allfällige Implikationen auf die Überbauungsordnung und Charta beurteilen zu können. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse, die allgemeine Gültigkeit haben, werden allen Teams zugestellt. Weiter wird jedem Team eine individuelle Empfehlung zur Weiterbearbeitung des eigenen Gesamtkonzeptes zugestellt.

## 5.5. Einzureichende Unterlagen

Einzureichende  
Unterlagen

Die **Projektdossiers** der 1. Stufe sind mit dem Vermerk «**Ausserholligen VI\_ Gesamtleistungsstudie 1. Stufe**» zu versehen und bis **Freitag, 13. November 2020** (Datum Poststempel; A-Post) beim Sekretariat (Energie Wasser Bern; Administration Beschaffungsausschuss; Monbijoustrasse 11; Postfach; 3001 Bern) einzureichen.

Die Abgabe der **Modelle**, verpackt in der Originalkiste und ebenfalls mit dem Vermerk «**Ausserholligen VI\_ Gesamtleistungsstudie 1. Stufe**» versehen, hat bis **Freitag, 27. November 2020** beim Sekretariat (Energie Wasser Bern; Empfang; Monbijoustrasse 11; 3001 Bern) zu erfolgen.

Die Teams haben ein vollständiges Projektdossier auf der Grundlage der abgegebenen und verlangten Unterlagen einzureichen. Für das rechtzeitige Eintreffen von Projektdossier und Modell sind die Teams eigenverantwortlich. Nicht fristgerecht oder unvollständig eingereichte Projektdossiers und Modelle führen zum Ausschluss vom Verfahren. Die nachfolgende Zusammenstellung der einzureichenden Unterlagen entspricht dem Wissen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Ausschreibung. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, Anpassungen vorzunehmen.

<p>[A] Pläne (maximal 8 Pläne, A0 Querformat in zweifacher Ausführung auf 120 g/m<sup>2</sup>-Papier ungefaltet; Hängeschema 4x2 Plakate quer) mit folgendem Inhalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situationsplan <u>Gesamtkonzept Städtebau und Freiraum</u> M 1:500 <ul style="list-style-type: none"> <li>– Situation mit den projektierten Gebäuden und mit Aussagen zu Art, Mass und Verteilung der Nutzungen (Arbeiten, Versorgung / Dienstleistungen, Wohnen); Eingängen / Adressbildung; Höhenkoten / Terrain; Freiräume, Strassen/Werkgassen, Plätze, Grünräume mit Zuweisung Nutzungscharakter und Öffentlichkeitsgrad; der internen und externen Erschliessungen und Durchwegung für alle Verkehrsträger (inkl. Logistik, Parkierung, Veloabstellplätze, Anlieferung / Zufahrt Baufeld D etc.), Etappierung; Grobkonzept Umsetzung Ziele Biodiversitätskonzept Stadt Bern (2012) sowie Ersatz und Nachweis Naturwerte, Oberflächenversiegelung und –Entwässerung sowie Stadtklimamassnahmen.</li> </ul> </li> <li>• Fassaden und Schnitte <u>Gesamtkonzept Städtebau und Freiraum</u> M 1:500 / 1:200 <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die wichtigsten zum Verständnis notwendigen Längs- und Querschnitte mit Darstellung der Geschosse über das gesamte Areal und Angabe der bestehenden und neuen Höhenkoten. Ergänzende Schnitte von Schlüsselstellen (bspw. Anschluss an neue Unterführung; Überdeckung unterirdischer Bauten, Umgang mit Dachflächen) oder relevanter Raumsequenzen in geeignetem Massstab.</li> </ul> </li> <li>• Grundrisse/Schnitte/Fassaden Vertiefung <u>Baufelder</u>; M 1:500 / 1:200 (Ausschnitte) <ul style="list-style-type: none"> <li>– Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden mit <u>stufengerechten</u> Angaben zu Nutzungskonzept, Zielgruppen, Art der Erdgeschossnutzung; Fassadenprinzipien mit Angabe angestrebte Konstruktion und Material; Schnitte und Ansichten nach Bedarf (es werden architektonische Aussagen mit Relevanz bezüglich der gestalterischen-räumlichen Qualitäten erwartet).</li> <li>– Wichtige Teilbereiche (insb. Erdgeschoss sowie Spezial- und Standardgeschosse Arbeitswelt ewb im BF A oder Erdgeschoss Baufeld D) sind im M 1:200 abzugeben.</li> </ul> </li> <li>• Visualisierungen <ul style="list-style-type: none"> <li>– 2x Visualisierung / Stimmungsbilder charakteristischer Aussenperspektiven und 1x Visualisierung / Stimmungsbild eines charakteristischen Innenraums der ewb Arbeitswelt, dabei steht die angestrebte Wertigkeit und Atmosphäre im Vordergrund.</li> </ul> </li> <li>• Erläuterungstext auf den Plänen festgehalten mit Aussagen zu (Darstellung frei) <ul style="list-style-type: none"> <li>– Städtebauliches / freiräumliches Gesamtkonzept (Bauten und Freiräume inkl. Flächen)</li> <li>– Umsetzungen Narrative, Charta und UeO (inkl. Abweichungen)</li> <li>– (Grob) Nutzungskonzept und -allokation je Baufeld und der Erdgeschosse</li> <li>– Mobilität-, Verkehrs- und Logistikkonzept (inkl. Verkehrsmengen)</li> <li>– Standard und Innovation bezgl. Nachhaltigkeit (min. Zielwerte SIA 2040), Cleantech, Lowtech und CO<sub>2</sub>-Neutralität/Klimaadaptation in Bezug auf Baumaterial und Bauweise</li> <li>– Umgang und Flächennachweis bezgl. Naturwerten</li> <li>– Wirtschaftlichkeit Gesamtentwicklung und approx. Baukosten nach Baufeldern</li> <li>– Etappierung und approximativem Terminplan für Realisierung BF A-C</li> </ul> </li> </ul>	<p>PDF + Papier</p>
--	-------------------------

<p><b>[B] Entwicklungs- und Nutzungskonzept</b> als separate Beilage (max. 15 Seiten A3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heraus Schälen einer <u>Vision / Nutzungskonzeptes</u> für das Gesamtareal in Zusammenhang mit der vom Team avisierten Narrativ-Umsetzung und dem Hauptsitz / Betrieb ewb</li> <li>• Aussagen zu <u>Nutzungskonzept und -allokation je Baufeld</u> mit Aussagen zu Zielgruppen, Markttauglichkeit und Adaptionfähigkeit sowie im Besonderen zur Umsetzung Arbeitswelt ewb im BF A, Nutzungsmöglichkeiten und Potentiale im BF D und Vorgaben preisgünstiges Wohnen</li> <li>• Aussagen zu <u>Erdgeschosswelt / -nutzungen</u> (Programmierung Stadtraum) im Kontext der gesuchten innovativen Arbeitswelt «Werken und Denken», einem Kulturelement, der Funktion als Mobilitätshub und dem allgemeinen Anspruch der Etablierung eines lebendigen Quartierbausteins.</li> </ul>	PDF + Papier
<p><b>[C] Digitales Bauwerksmodell DBM</b> 3D-Modell im vorgegebenen Detaillierungsgrad und ein Raummodell mit Angaben gemäss BIM-Pflichtenheft 1. Stufe</p>	IFC
<p><b>[D] Formular Kennwerte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Flächen- und Volumennachweis SIA 416 auf Grundlage des DBM</li> <li>&gt; Grundriss- und Schnittschemata (GF und GV) auf Grundlage des DBM</li> <li>&gt; Formular Gesamtwirtschaftlichkeit je Baufeld</li> </ul>	Excel + + Papier
<p><b>[E] Modell 1:500</b> mit Darstellung der projektierten Bauvolumen und von allfälligen wesentlichen räumlich-gestalterischen Elementen auf der abgegebenen Gipsgrundlage. Das Modell ist in Weiss zu halten und die einzelnen Etappen müssen herausnehmbar sein.</p>	Gips
<p><b>[F] Datenträger</b> mit digitalen Daten; alle Pläne als PDF und TIFF-Dateien (Auflösung: 300dpi, keine Ebenen, ungeschützt) Formular Kennwerte als Excel- und PDF-Datei; Virtuelles Gebäudemodell als ICF.</p>	PDF + TIFF
<p><b>[G] Ausgefülltes Verfasserblatt 1. Stufe</b> mit Einzahlungsschein oder Angabe der Bankverbindung sowie der Mehrwertsteuernummer</p>	PDF + Papier

## 5.6. Vorprüfung

Die **Vorprüfung** umfasst die formellen Rahmenbedingungen (fristgerechte Einreichung, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen Randbedingungen usw.) und wird von den beteiligten Expertinnen und Experten, dem Sekretariat und der Verfahrensbegleitung durchgeführt. Die Feststellungen der Vorprüfung werden dem Beurteilungsgremium, welches abschliessend darüber befindet, anlässlich der Beurteilung bekannt gegeben.

Vorprüfung

## 5.7. Schlusspräsentation / -besprechung

Die **Schlusspräsentationen / -besprechungen** mit dem ganzen Beurteilungsgremium werden am **Dienstag, 8. Dezember 2020** und am **Mittwoch, 9. Dezember 2020** für die Teams einzeln durchgeführt (Detailprogramm folgt). Die Schlusspräsentation sowie die anschliessende Diskussion sollen es dem Beurteilungsgremium ermöglichen, die Gesamtkonzepte der einzelnen Teams umfassend zu beurteilen und einen Entscheid zum weiteren Vorgehen und den erfolgversprechendsten Gesamtkonzepten zu fällen.

Schlussbesprechung

Pro Team stehen je 1 Stunde für die Präsentation (30 min) und Diskussion der Arbeiten (30 min mit dem Team) zur Verfügung. Die Art der Präsentation ist frei. Es stehen Beamer, Flipcharts und Stellwände zur Verfügung.

## 5.8. Beurteilungskriterien 1. Stufe

Die Beurteilungskriterien legen aus einer Gesamtsicht heraus Qualitäten und Defizite der Gesamtkonzepte offen. Das Beurteilungsgremium wird im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vornehmen und 3 Teams für die 2. Stufe auswählen, deren Gesamtkonzepte das grösste Potenzial versprechen, innovative sowie betrieblich überzeugende Lösungen zu finden. Der

Beurteilung

Schwerpunkt der Beurteilung liegt in der 1. Stufe auf der Konzeption und der Idee. Die Reihenfolge enthält keine Wertung:

Beurteilungskriterien

- **Städtebau und Architektur**
  - Umsetzung Regelwerk Charta und UeO in ein Gesamtkonzept
  - Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualitäten
  - Städtebauliche Typologien und Anmutung des neuen Quartiers im Kontext des ESP AH
  - Stadträumliche Vernetzung, Raumfolge und Raumqualität
  - Beziehung zwischen Freiraum und Gebäuden (inkl. Nutzung, Topografie und Infrastruktur)
- **Nutzung und Funktionalität**
  - Zielerreichungsgrad Vision / Nutzungskonzept gem. Charta und Narrative
  - Innovationsgrad Arbeitswelt «Werken und Denken»
  - Nutzungsdurchmischung und -allokation (insb. EG) und die daraus resultierende Diversität
  - Umsetzung Arbeitswelt ewb im BF A
  - Betriebliche Funktionalität und Logistik
  - Funktionalität der Erschliessung für den motorisierten-, den Velo- und Fuss-Verkehr
  - Kurze Bauzeit und qualitätsvolle Betriebszustände in allen Etappen.
- **Wirtschaftlichkeit**
  - Marktauglichkeit und Adaptionfähigkeit
  - Nutzungsqualität und Flexibilität
  - Geringe Lebenszykluskosten (Bauten und Anlagen)
  - Etappierungskonzept und Terminplan (insb. Zielerreichung BF A Ende 2024)
  - Wirtschaftlichkeit (Baurechtzins- und TU-Angebot)
- **Umwelt**
  - Innovationsgrad und Zielerreichung Nachhaltigkeit, Cleantech, Lowtech und CO<sub>2</sub>-Neutralität / Klimaadaptation
  - Positiver Beitrag zum Stadtklima
  - Tiefer Energiebedarf und hohe Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb
  - Einfachheit und Trennbarkeit der Systeme sowie Langlebigkeit der Bausubstanz

### 5.9. Zulassungsentscheid 2. Stufe

Zulassungsentscheid  
2. Stufe

Nach erfolgter Beurteilung werden die ausgewählten Teams aufgefordert, die Zusage für die Teilnahme an der 2. Stufe Gesamtleistungsstudie verbindlich zu bestätigen. Bei allfälligen Absagen wird das Team mit der nächst tieferen Beurteilung berücksichtigt.

Alle Teams der 1. Stufe werden anschliessend schriftlich über den Zulassungsentscheid zur 2. Stufe bis spätestens **Mittwoch, 23. Dezember 2020** ohne Begründung orientiert.

## 6. Gesamtleistungsstudie 2. Stufe (Provisorisch)

### 6.1. Versand des Programms und der Unterlagen

Allfällige Präzisierungen des Programms und der Unterlagen für die 2. Stufe werden am **Freitag, 8. Januar 2021** per E-Mail an alle Teams versandt. Ein Versand in Papierform ist nicht vorgesehen. Die nachfolgende Zusammenstellung der Unterlagen entspricht dem Wissen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Ausschreibung. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, Anpassungen vorzunehmen.

Versand Unterlagen

1	<u>Programm</u> 1.2 Programm 2. Stufe (inkl. individueller Rückmeldungen)	PDF
2	<u>Grundlagen:</u> 2.8 .....	
3	<u>Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und Normen</u> 3.10 UeO Ausserholligen VI (Stand Vorprüfung) 3.11 .....	PDF PDF
4	<u>Beilagen</u> 4.30 BF A_BIM-Handbuch Phase Projektierung und Realisierung (Entwurf) 4.31 .....	PDF PDF

### 6.2. Werkstätten

Während der 2. Stufe finden drei **Werkstätten** mit den Teams, der Auftraggeberin und einzelnen Expertinnen und Experten sowie teilweise einer Delegation des Beurteilungsgremiums statt:

Werkstätten

- **WS01\_Auftaktveranstaltung:** Freitag, 15. Januar 2021 Dauer 1 Tag
- **WS02\_Arbeitswerkstatt 01:** Donnerstag, 25. und Freitag, 26. Februar 2021, Dauer 2 Tage
- **WS03\_Arbeitswerkstatt 02:** Montag, 7. Juni 2021 und Dienstag, 8. Juni 2021, Dauer 2 Tage

Die Werkstätten werden gemeinsam durch die Auftraggeberin, die Experten und die Verfahrensbegleitung vorbereitet und dokumentiert. Die Werkstätten für die Teams werden einzeln durchgeführt (**Detailprogramm folgt**).

### 6.3. Zwischenbesprechung

Zur inhaltlichen Vorbereitung der Zwischenbesprechung werden die Unterlagen im Rahmen eines **Vorversands** dem Beurteilungsgremium abgegeben. Aus diesem Grund sind die Unterlagen vom Team bis am **Freitag, 9. April 2021 bis 17:00** per E-Mail der Verfahrensbegleitung (info@kon-turmanagement.ch) zuzustellen.

Zwischen-  
besprechung

Die **Zwischenbesprechung** mit dem Beurteilungsgremium wird am **Mittwoch, 21. April 2021** und am **Donnerstag, 22. April 2021** für die Teams einzeln durchgeführt (**Detailprogramm folgt**). Die Diskussion anlässlich der Zwischenbesprechungen soll es dem Beurteilungsgremium ermöglichen, die Potenziale und Risiken der zu Projektstudien für die Baufelder A, B und C weiterbearbeiteten Gesamtkonzepte zu beurteilen. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse, die allgemeine Gültigkeit haben, werden allen Teams zugestellt. Weiter erhält jedes Team eine individuelle Rückmeldung für die Weiterbearbeitung ihrer Projektstudien bis zur Schlussabgabe.

Pro Team stehen je 2 Stunden für die Präsentation (60 min) und Diskussion der Arbeiten (60 min mit dem Team) zu Verfügung. Die Art der Präsentation ist frei. Es stehen Beamer, Flipcharts und Stellwände zur Verfügung.

#### 6.4. Abgabe der Unterlagen für die Zwischenbesprechung und Werkstätten

Abgabe Unterlagen

Um einen optimalen und gewinnbringenden Ablauf der Zwischenbesprechung und Werkstätten zu garantieren, wird den Teams zu gegebener Zeit bekannt gegeben, welche Unterlagen sie vor der Zwischenbesprechung und den Werkstätten einreichen müssen. Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums und die Expertinnen und Experten haben so die Möglichkeit, sich in die Unterlagen einzulesen und Fragen vorzubereiten.

#### 6.5. BIM-Test

BIM-Test

Das verlangte virtuelle Gebäudemodell (VGM) gemäss Vorgaben Pflichtenheft 2. Stufe ist am **Freitag, 16. Juli 2021** mit dem Vermerk «**Ausserholligen VI\_ Gesamtleistungsstudie 2. Stufe**» per E-Mail bei der Verfahrensbegleitung (info@konturmanagement.ch) einzureichen.

Die Auswertung der VGM erfolgt durch die beigezogenen Experten. Für die Gewährleistung der erwarteten Datenqualität führt dieser einen BIM-Test (Vorprüfung der Qualitätsanforderungen) der Modelle durch. Die erkannten Qualitätsmängel werden den Teams schriftlich mitgeteilt und müssen anschliessend bis zur definitiven Abgabe bereinigt werden.

#### 6.6. Einzureichende Unterlagen

Einzureichende  
Unterlagen

Die **Projektdossiers** der 2. Stufe sind mit dem Vermerk «**Ausserholligen VI\_ Gesamtleistungsstudie 2. Stufe**» zu versehen und bis **Freitag, 6. August 2021** (Datum Poststempel; A-Post) beim Sekretariat (Energie Wasser Bern; Administration Beschaffungsausschuss; Monbijoustrasse 11; Postfach; 3001 Bern) einzureichen.

Die Abgabe der **Modelle**, verpackt in der Originalkiste und ebenfalls mit dem Vermerk «**Ausserholligen VI\_ Gesamtleistungsstudie 2. Stufe**» versehen, hat bis **Freitag, 20. August 2021** beim Sekretariat (Energie Wasser Bern; Empfang; Monbijoustrasse 11; 3001 Bern) zu erfolgen.

Die Teams haben ein vollständiges Projektdossier auf der Grundlage der abgegebenen und verlangten Unterlagen einzureichen. Für das rechtzeitige Eintreffen von Projektdossier und Modell sind die Teams eigenverantwortlich. Nicht fristgerecht oder unvollständig eingereichte Projektdossiers und Modelle führen zum Ausschluss vom Verfahren. Die nachfolgende Zusammenstellung der einzureichenden Unterlagen entspricht dem Wissen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Ausschreibung. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, Anpassungen vorzunehmen.

<p>[A] Pläne (maximal 10 Pläne, A0 Querformat in zweifacher Ausführung auf 120 g/m<sup>2</sup>-Papier ungefalted; Hängeschema 5x2 Plakate quer) mit folgendem Inhalt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Situationsplan, Fassaden und Schnitte <u>Gesamtkonzept Städtebau und Freiraum</u> M 1:500<ul style="list-style-type: none"><li>– Weiterbearbeitete Situation, Grundrisse, Schnitte und Fassaden für das Gesamtareal</li><li>– Erläuterungstext Gesamtkonzept Städtebau (Darstellung frei)</li></ul></li><li>• Grundrisse/Schnitte/Fassaden <u>Baufeld A, B und C</u> M 1:200<ul style="list-style-type: none"><li>– Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden. Im Erdgeschoss sind die Höhenkoten anzugeben und die Nahumgebung darzustellen. Bei Eingriffen in den Bestandesbauten sind Neubauteile rot und Abbrüche gelb darzustellen. Es sind das gewachsene und das projektierte Terrain sowie die baurechtlichen Massangaben aus der UeO anzugeben. Wichtige Teilbereiche (Erdgeschoss sowie Spezial- und Standardgeschosses Arbeitswelt ewb im BF 1) zum Verständnis notwendiger Schlüsseldetails können in anderen Massstäben / Darstellungen abgegeben werden.</li></ul></li><li>• Fassadenschnitte <u>Baufeld A, B und C</u> M 1:50<ul style="list-style-type: none"><li>– Darstellung von relevanten Fassadenschnitten (Untergeschoss, Erdgeschoss, Regalgeschoss und Dachgeschoss inkl. Dachkante) und Beschrieb der Materialisierung.</li></ul></li><li>• Visualisierungen</li></ul>	PDF + Papier
---	-----------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>– 1x Visualisierung einer charakteristischen Aussenperspektive von BF A, B und C und 2x Visualisierung eines charakteristischen Innenraums der ewb Arbeitswelt im BF A (Materialisierung, Beleuchtung usw.) Dabei soll die angestrebte Wertigkeit und Atmosphäre zum Ausdruck kommen.</li> <li>• Erläuterungstext auf den Plänen festgehalten (Darstellung frei) <ul style="list-style-type: none"> <li>– Umsetzungen Narrative, Charta und UeO auf Grundstück ewb (inkl. Abweichungen)</li> <li>– Vertiefte Aussagen zu Nutzungskonzept und -allokation je BF</li> <li>– Mobilität-, Verkehrs- und Logistikkonzept (inkl. Verkehrsmengen)</li> <li>– Etappierung und Terminplan für Realisierung auf Grundstück ewb</li> <li>– Grobkonzept Etappierung, Bauphasierung und Baulogistik auf Grundstück ewb</li> <li>– Grobkonzept Konstruktions-, Fassaden- und Materialisierungskonzept BF A</li> <li>– Grobkonzept Statik BF A</li> <li>– Ein- und Anbindung an die Bestandesgebäude BF A (Konstruktiv + Gebäudetechnik)</li> <li>– Rettung und Brandschutz auf Grundstück ewb</li> <li>– Umsetzung Nachhaltigkeitsziele («Leuchtturm») und Grobkonzept Gebäudetechnik z.B. Standard; Systemansätze, Nachweis Ziele Biodiversitätskonzept Stadt Bern (2012) und Nachhaltigkeit (z.B. Aussagen zu Energie und Bauökologie, Ressourcenschonung bei Erstellung und im Betrieb)</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>[B] Entwicklungs- und Nutzungskonzept</b> als separate Beilage (max. 15 Seiten A3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kurzbeschreibung <u>Vision / Nutzungskonzept</u> für das Gesamtareal in Zusammenhang mit der vom Team avisierten Narrativ-Umsetzung und dem Hauptsitz / Betrieb ewb</li> <li>• Beschrieb <u>Nutzungskonzept und -allokation Baufeld A, B und C</u> mit Aussagen zu Zielgruppen, Markttauglichkeit und Adaptionfähigkeit, detaillierte Umsetzung Arbeitswelt ewb im BF A und Vorgaben preisgünstiges Wohnen im Baufeld B und/oder C.</li> <li>• Beschrieb zu <u>Erdgeschosswelt / -nutzungen Baufeld A, B und C</u> (Programmierung Stadtraum) im Kontext der gesuchten innovativen Arbeitswelt «Werken und Denken», einem Kulturelement, der Funktion als Mobilitätshub und dem allgemeinen Anspruch der Etablierung eines lebendigen Quartierbausteins.</li> </ul>	PDF + Papier
<p><b>[C] Digitales Bauwerksmodell DBM</b> 3D-Modell im vorgegebenen Detaillierungsgrad und ein Raummodell mit Angaben gemäss BIM-Pflichtenheft 2. Stufe</p>	IFC
<p><b>[D] Formular Kennwerte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Flächen- und Volumennachweis SIA 416 auf Grundlage des DBM</li> <li>&gt; Grundriss- und Schnittschemata (GF und GV) auf Grundlage des DBM</li> </ul>	Excel + Papier
<p><b>[E] Modell 1:500</b> mit Darstellung der projektierten Bauvolumen und von allfälligen wesentlichen räumlich-gestalterischen Elementen auf der abgegebenen Gipsgrundlage. Das Modell ist in Weiss zu halten und die einzelnen Etappen müssen herausnehmbar sein.</p>	Gips
<p><b>[F] (Wegleitendes) TU-Angebot Baufeld A</b> mit einem dazu entsprechenden Baubeschrieb eines wirtschaftlich vorbildlichen Projekts, das niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt erwarten lässt.</p>	PDF + Papier
<p><b>[G] (Verbindliches) Baurechtszins-Angebot Baufelder B+C</b> mit einer dazu entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnung (inkl. Nachweis Einhaltung Preisgünstigkeitsverpflichtung).</p>	PDF + Papier
<p><b>[G] Datenträger</b> mit digitalen Daten; alle Pläne als PDF und TIFF-Dateien (Auflösung: 300dpi, keine Ebenen, ungeschützt) Formular Kennwerte als Excel- und PDF-Datei; Virtuelles Gebäudemodell als ICF.</p>	PDF + TIFF
<p><b>[H] Ausgefülltes Verfasserblatt 2. Stufe</b> mit Einzahlungsschein oder Angabe der Bankverbindung sowie der Mehrwertsteuernummer</p>	PDF + Papier

## 6.7. Vorprüfung

Die **Vorprüfung** umfasst die formellen Rahmenbedingungen (fristgerechte Einreichung, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen Randbedingungen usw.) und wird von den beteiligten Expertinnen und Experten, dem Sekretariat und der Verfahrensbegleitung durchgeführt. Die Feststellungen der Vorprüfung werden dem Beurteilungsgremium, welches abschliessend darüber befindet, anlässlich der Beurteilung bekannt gegeben.

Vorprüfung

## 6.8. Schlusspräsentation / -besprechung

Schlusspräsentation / -Besprechung

Die **Schlusspräsentationen / -besprechungen** mit dem ganzen Beurteilungsgremium werden am **Mittwoch, 1. September 2021** und am **Donnerstag, 2. September 2021** für die Teams einzeln durchgeführt (Detailprogramm folgt). Die Schlusspräsentation sowie die anschließende Diskussion sollen es dem Beurteilungsgremium ermöglichen, die Schlussabgabe umfassend zu beurteilen und einen Entscheid zum weiteren Vorgehen und der erfolgsversprechendsten Projektstudie (Angebot) zu fällen.

Pro Team stehen je 2 Stunden für die Präsentation (60 min) und Diskussion der Arbeiten (60 min mit dem Team) zur Verfügung. Die Art der Präsentation ist frei. Es stehen Beamer, Flipcharts und Stellwände zur Verfügung.

## 6.9. Zuschlagskriterien und Beurteilung 2. Stufe

Zuschlagskriterien

Die Beurteilungskriterien der 2. Stufe (= Zuschlagskriterien) sind die gleichen Beurteilungskriterien wie in der 1. Stufe (→ Ziffer 4.7). Der Schwerpunkt der Beurteilung liegt in der 2. Stufe auf der Machbarkeit sowie der Wirtschaftlichkeit (TU-Angebot und Baurechtsangebot) der Baufelder A, B und C.

Auch bei der Beurteilung der Projektstudien aus der 2. Stufe wird das Beurteilungsgremium aufgrund der Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vornehmen. Die Reihenfolge enthält dabei keine Wertung.

## 6.10. Zuschlagsentscheid und Bericht des Beurteilungsgremiums

Zuschlagsentscheid und Bericht des Beurteilungsgremiums

Die **Zuschlagsverfügung** wird auf SIMAP publiziert. Zusätzlich wird die Zuschlagsverfügung allen Anbietern per Post zugestellt. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird allen Anbietenden aus der 1. und 2. Stufe im Rahmen der **Zuschlagseröffnung** zugestellt sowie im Rahmen der Ausstellung der Tages- und Fachpresse zur Publikation zur Verfügung gestellt.

## 6.11. Ausstellung

Ausstellung

Nach Abschluss des Verfahrens werden alle zur Beurteilung zugelassenen Projektstudien der 1. und 2. Stufe unter Namensnennung der Verfassenden während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben.

## 6.12. Qualitätssicherung nach Abschluss

QS-Beirat

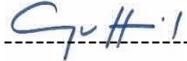
Um die Qualität der Weiterentwicklung der siegereichen Projektstudien für die Baufelder A, B und C (inkl. Freiraum) nach Abschluss der Gesamtleistungsstudie zu sichern, wird die Auftraggeberin eine Delegation des Beurteilungsgremiums (Fachgebiete: Architektur, Landschaftsarchitektur, Prozess) als **QS-Beirat** beziehen (→ Ziff. 2.6). Dieser unterstützt und berät die Auftraggeberin und die ausgelobten Baurechtnehmer BF B + C bei der Sicherung der festgehaltenen Qualitätskriterien – bspw. Städtebau, Architektur, Freiraum, Nutzung, Nachhaltigkeit, Klimarelevanz etc. der siegreichen Projektstudien (Qualitätssicherung bei Weiterentwicklung und bei Projektänderungen) und bei der Vermittlung der getroffenen Massnahmen gegen aussen (Kommunikation) in den Phasen Projektierung (inkl. Baubewilligungsverfahren) und Realisierung. Er berücksichtigt dabei den jeweils bereits gebauten oder geplanten künftigen nachbarschaftlichen Kontext.

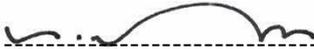
Für das Baufeld D wird zu gegebener Zeit durch die BLS ein separates Qualitätssicherungsverfahren durchgeführt.

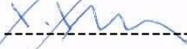
## 7. Genehmigung

Die Ausschreibung wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt: **Bern, 23. März 2020**

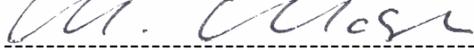
Genehmigung

Alec von Graffenried 

Ursula Wyss 

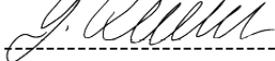
Adrian Altenburger 

Daniel Schafer 

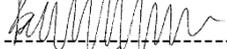
Martin Moser 

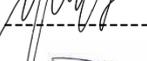
Daniel Wyder 

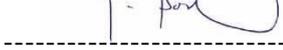
Matthias Reinhard 

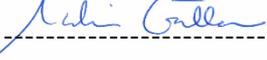
Yvonne Kuhn 

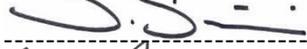
Mark Werren 

Barbara Holzer 

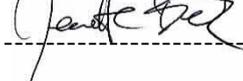
Yves Schihin 

Roger Boltshauser 

Mathis Güller 

Simon Schöni 

Joëlle Zimmerli 

Jeanette Beck 

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

Begutachtung  
durch den SIA

## Abkürzungen

Abkürzungen	ARGE	Arbeitsgemeinschaft
	BauG	Baugesetz
	BauV	Bauverordnung
	BF	Baufeld
	BIM	Building Information Modeling
	ESP AH	Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen
	ewb	Energie Wasser Bern
	GF	Geschossfläche
	IVöB	Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen
	ÖBG	Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (BSG 731.2)
	ÖBV	Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (BSG 731.21)
	MWST	Mehrwertsteuer
	PQ	Präqualifikation
	EK	Eignungskriterium
	ZK	Zuschlagskriterien
	QS	Qualitätssicherung
	SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
	SIMAP	Internet-Plattform, auf welchem Bund, Kantone und Gemeinden ihre Ausschreibungen im öffentlichen Beschaffungswesen publizieren können ( <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a> )
	TU	Totalunternehmer
	UeO	Überbauungsordnung
	DBM	Digitales Bauwerksmodell