



Gesamtsanierung und Aufwertung Wohnbauten Huberstr. 18/20 und Schlossstr. 86/88, Bern

Ausschreibung Planerwahl im selektiven Verfahren für
Architekturbüros

Immobilien Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern

- **Gesamtleitung:** Petra Müller Wilhelm
 - Programmverfassende: Heinrich Sauter und Samuel Scherrer, Hochbau Stadt Bern
 - **Bern, 05.10.2021**
-

Inhalt

Inhalt	3
1 Grundlagen zum Projekt	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Grundlagen zum Bestand	6
1.3 Gesamtsanierung	10
1.4 Projektziele	11
1.5 Termine / Meilensteine	11
2 Grundlagen zur Ausschreibung	12
2.1 Auftraggeber / Bauherrschaft	12
2.2 Ausschreibende Stelle	12
2.3 Verfahrensleitung	12
2.4 Art des Verfahrens	12
2.5 Bisherige Arbeitsergebnisse	13
2.6 Teilnahmeberechtigung	13
2.7 Leistungsbeschreibung	14
2.8 Kostenschätzung	15
2.9 Leistungsabrechnung	16
2.10 Ausschreibungstermine	16
2.11 Eingabe Bewerbung (Eingabeort und -frist)	17
2.12 Fragerunden Phasen 1 und 2	17
2.13 Bewertungsgremium	18
2.14 Sprache des Angebots und der Auftragsdurchführung	18
2.15 Entschädigung	18
2.16 Projektbezogene Unterlagen	19
2.17 Allgemeine Bestimmungen / Normen	19
2.18 Besondere Bedingungen	19
3 Erste Phase «Präqualifikation»	20
3.1 Generelle Teilnahmebedingungen	20
3.2 Nachweise der Anbietenden (von allen Beteiligten)	20
3.3 Präselektion	21
3.4 Eignungsnachweise Architektur	21
3.5 Eignungskriterien und einzureichende Dokumente erste Phase	22
3.6 Evaluationsentscheid	24
4 Zweite Phase «Objektbezogene Aufgabenstellung»	25
4.1 Konzeptvorschlag Teil A: «Hindernisfreiheit»	25

4.2	Konzeptvorschlag Teil B: «Grundrissoptimierung»	25
4.3	Honorarangebot	25
4.4	Einzureichende Dokumente zweite Phase	26
4.5	Zuschlagskriterien	27
4.6	Zuschlagsentscheid	27
5	Anhang	29
5.1	Eckdaten Liegenschaften	29
5.2	Auszug Bau- und Zonenvorschriften	30
5.3	Fotodokumentation Bestand	33

1 Grundlagen zum Projekt

1.1 Ausgangslage

Die Siedlung Holligen wurde in den frühen 1940-er Jahren entworfen und bis 1957 schrittweise realisiert. Die Wohnbauten stehen rechtwinklig zur Schlossstrasse und werden im Süden und Norden durch längere, leicht geschwungene Zeilen fortgeführt. Die städtischen Mehrfamilienhäuser Huberstrasse 18/20 und Schlossstrasse 86/88 wurden in den Jahren 1956 – 1957 vom Architekten Walter Lanz, Bern, für die Mietergenossenschaft Schlossgut Holligen erstellt. Die Garagenanbauten an der Schlossstrasse 88 sind 1978 hinzugefügt worden. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) erwarb die Häuser im Jahr 2003 von der Baugenossenschaft Terra Bern.

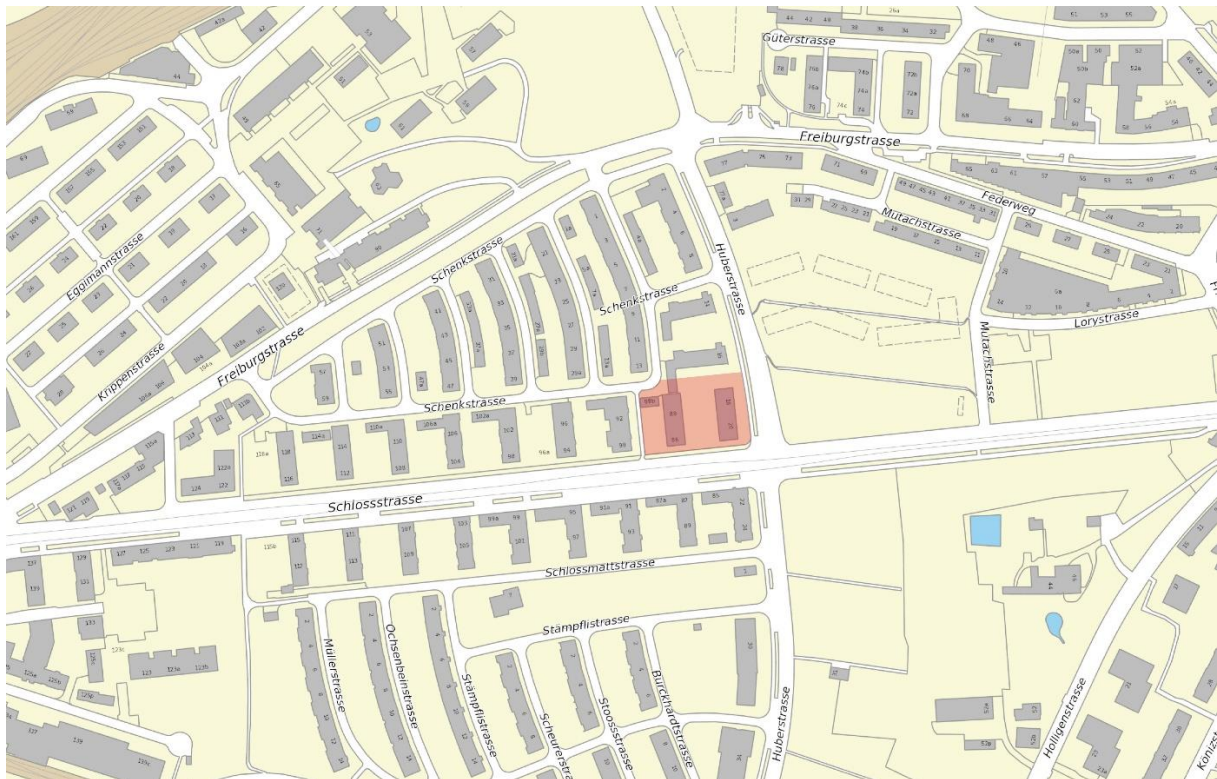


Abbildung 1 Quartier Holligen mit Häusern Huberstrasse 18/20 und Schlossstrasse 86/88

Die beiden viergeschossigen Doppelmehrfamilienhäuser weisen insgesamt 48 Wohnungen auf, davon jeweils sechzehn 1-Zimmerwohnungen, 3-Zimmerwohnungen und 4-Zimmerwohnungen. Die Bauten werden durch vier innenliegende Treppenhäuser dreispännig erschlossen. Pro Geschoss und Treppenhaus ist jeweils ein Wohnungstyp angeordnet. Die Wohnungen weisen derzeit einzelne Zimmer von knapp unter 8 m² (stirnseitige Wohnungen) bzw. unter 10 m² (mittlere Wohnungen) und sehr knapp bemessene Sanitärzellen auf. Die Tiefparterre beinhalten je Hauszugang einen Bastelraum, die Waschküchen, allgemeine Räume, Technik-räume sowie die Kellerabteile. Im Dachgeschoss befinden sich die Estrichabteile. Lifte wie auch ein hindernisfreier Zugang zur Liegenschaft sind nicht vorhanden.

Tragfähigkeit und Statik der Gebäudesubstanz sind nach erster Beurteilung Sachverständiger in gutem Zustand. In Bezug auf Erdbebensicherheit kann davon ausgegangen werden, dass der Bestand die erforderlichen Mindestwerte einhält. Dahingegen ist der bauliche Zustand der Fassaden, Dächer und Fenster mangelhaft. Die Fassaden und die Satteldächer sind nicht isoliert. Heutige wärme- und schalltechnische Anforderungen werden nicht erfüllt.

Beide Gebäude sind bereits an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Genutzt wird dieser Anschluss für die Wärmeerzeugung der Heizung. Die Heizverteilung erfolgt über Radiatoren. Die davon unabhängige Warmwasser-Aufbereitung in den Küchen und Bädern mit Einzelboilern entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die Haustechnik muss erneuert und den aktuellen Standards angepasst werden. Trotz diverser Renovationsarbeiten bei Mieterwechseln ist auch der übrige Innenausbau sanierungsbedürftig.

Grosszügige Freiräume, unweit liegende Quartiersversorger, gut erreichbare Arbeitsplatzstandorte, die Nähe zum Stadtzentrum sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr tragen zu einem attraktiven Standort bei. Durch das in den kommenden Jahren entstehende neue Wohnangebot und die Sanierungen von diversen Bestandesbauten wird der Standort aufgewertet. Ausserdem weist das Holligenquartier nach wie vor moderate Mietpreise auf. Die Lage an der Schlossstrasse ist allerdings gleichzeitig mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr verbunden.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat beschlossen, die beiden Doppel-Mehrfamilienhäuser nicht nur einer Gesamtsanierung zu unterziehen, sondern auch hinsichtlich ihrer Nutzungsqualität aufzuwerten. Dabei gilt es den Wohnungsmix und die Sicherstellung von hindernisfreien Zugängen zu prüfen. Die Wohnungsgrundrisse inklusive der Balkone sind zu optimieren. Weiter stellt sich die Frage, ob sich ein Dachausbau lohnt. Gemäss geltender Überbauungsordnung ist ein Erweiterungsbau im Parterre am Gebäude Huberstrasse 20 (Kernzone) möglich. Diese Option ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung, sondern soll allenfalls und nur bei ausgewiesenem Bedarf im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft werden.

1.2 Grundlagen zum Bestand

Der heutige Wohnungsspiegel präsentiert sich im Detail wie folgt:

Huberstrasse 18 und 20

8 x 1-Zimmerwohnungen

8 x 3-Zimmerwohnungen

8 x 4-Zimmerwohnungen

2 x Bastelräume

Schlossstrasse 86 und 88

8 x 1-Zimmerwohnungen

8 x 3-Zimmerwohnungen

8 x 4-Zimmerwohnungen

2 x Bastelräume

6 x Garagen



Abbildung 2 Situationsplan mit Bearbeitungsperimeter Parzelle 3436

Weitere Angaben können aus dem Anhang entnommen werden.

Originale Bestandespläne sind nur fragmentarisch erhalten. Aus diesem Grunde wurden die Gebäude neu aufgenommen. Digital erfasst wurden beide Gebäude. Zeichnerische Planunterlagen wurden nur zum Gebäude Huberstrasse 18/20 erstellt. Die Zeichnungen liegen für die Phase 2 bei. Da das Gebäude Schlosstrasse 86/88 baugleich dem Gebäude in der Huberstrasse ist, wurde auf dessen zeichnerische Darstellung für die Durchführung des Planerwahlverfahrens verzichtet. Mittels Punktwolkenabgleich wurde die Baulichkeit überprüft und bestätigt.

Folgende Pläne des Objektes Huberstrasse 18/20 sind ausserdem noch im Original verfügbar:

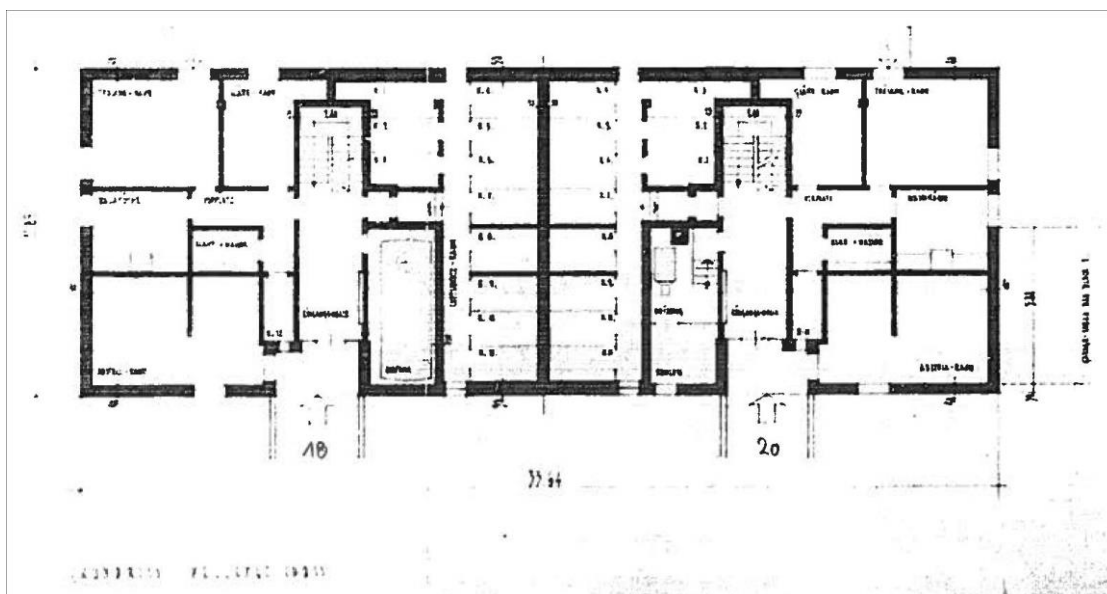


Abbildung 3: Grundriss Erdgeschoss

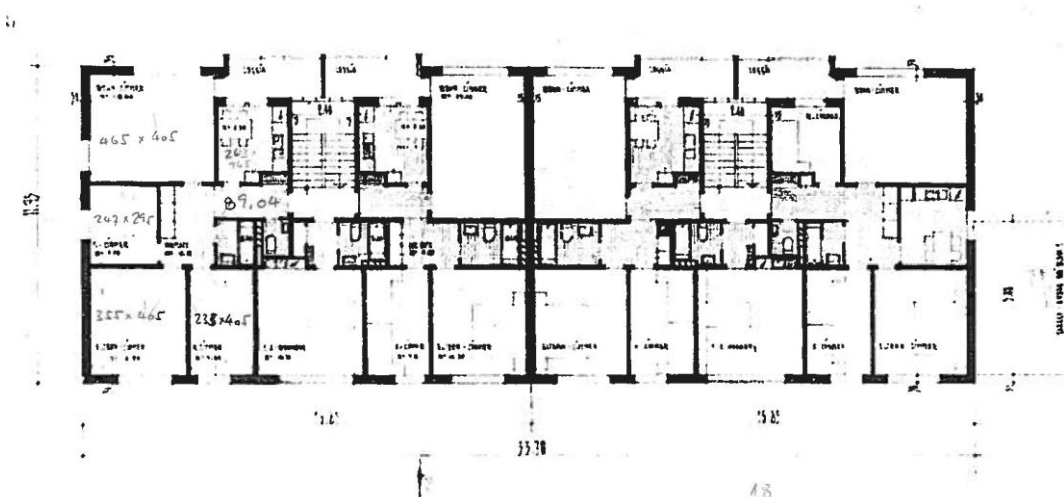


Abbildung 4: Grundriss Standardgeschoss (1.-4.OG)

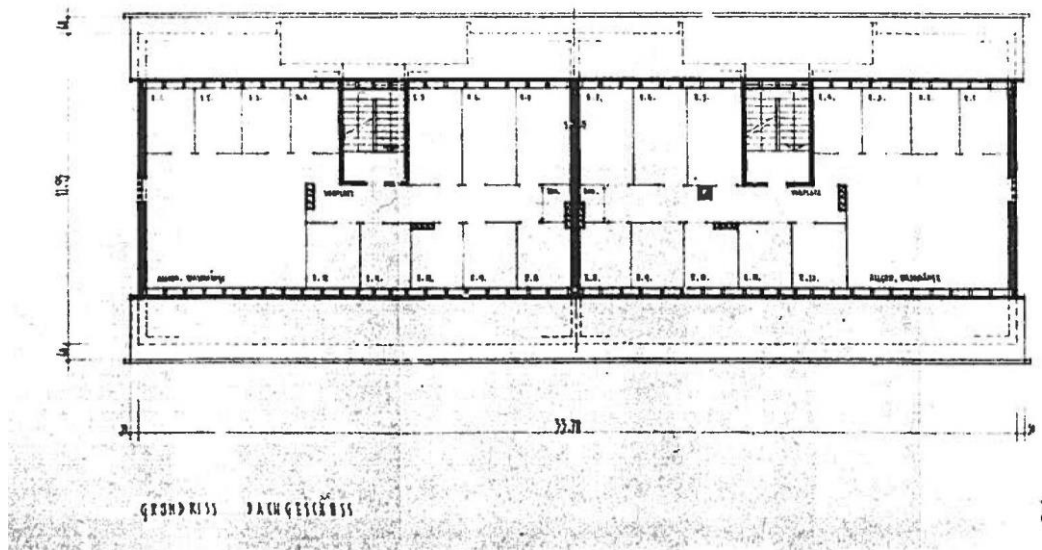


Abbildung 5: Grundriss Dachgeschoss

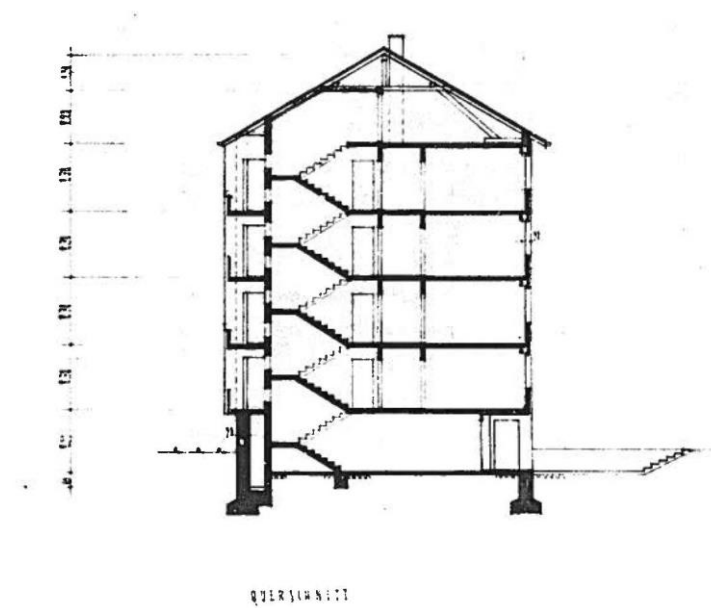


Abbildung 6: Querschnitt

1.3 Gesamtsanierung

Im Rahmen der Gesamtsanierung und Aufwertung sind primär folgende Themen zu bearbeiten sowie in angemessener Weise baulich umzusetzen:

Grundrissoptimierung

Die Wohnungsgrundrisse sind so umzugestalten, dass sie zeitgemässen Standards und heutigen Wohnformen besser entsprechen. Insbesondere sollen dabei auch familiengerechte Wohnungen entstehen. Damit sind Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern gemeint, geeignet für Haushalte mit mindestens drei Personen. Die heute in den Häusern vorhandenen 1-Zimmer Kleinstwohnungen sind künftig ausdrücklich nicht mehr erwünscht. Baurechtlich geforderte Mindestgrössen für Einzelräume sind zu gewährleisten. Es wird an dieser Stelle bewusst auf eine weitere Aufzählung von Optimierungsmöglichkeiten verzichtet. Die Bauherrschaft erwartet grundsätzlich Vorschläge mit einem vorteilhaften Kosten-/Nutzen-Verhältnis.

Hindernisfreiheit

Es ist aufzuzeigen, wie die Mehrfamilienhäuser und die Wohnungen möglichst weitgehend hindernisfrei erschlossen werden können. Auch hier stehen pragmatische und verhältnismässige Massnahmen im Vordergrund. Allenfalls kann sich der hindernisfreie Zugang auf einen Teil der Wohnungen beschränken.

Haustechnik und Bauphysik

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

Option Dachausbau

Machbarkeit und Plausibilität des Einbaus von Dachwohnungen anstelle der Estriche sind während der Phase Vorprojekt zu prüfen. Der Realisierungsentscheid erfolgt basierend auf den Arbeitsergebnissen. Ähnliche Vorhaben wurden in der Nachbarschaft bereits umgesetzt. Dabei gilt es jedoch Auflagen bezüglich der minimalen Raumhöhe, der Belichtungsflächen, der Nebenraumflächen und bezüglich der Schallwerte (grösstenteils ES III) zu beachten.

Option Erweiterungsbau Parterre

Ein möglicher Erweiterungsbau im Parterre der Kernzone wird nur weiterverfolgt, falls dafür ein ausgewiesener Bedarf besteht. Er ist somit nicht Bestandteil dieser Ausschreibung, sondern wird ggf. separat beauftragt.

1.4 Projektziele

Mit der Gesamtanierung und Aufwertung der Mehrfamilienhäuser möchte die Stadt Bern folgende Ziele erreichen:

- Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz
- Optimierung der Grundrisse inkl. Dachgeschoss
- Kostengünstige, pragmatische Behebung struktureller und bautechnischer Defizite
- Möglichst weitgehende, mit verhältnismässigem Aufwand umgesetzte Hindernisfreiheit.
- Optimales Kosten-/Nutzen-Verhältnis. Günstige Erstellungskosten und effiziente Flächenausnützung ermöglichen eine Neuvermietung zu moderaten Mietzinsen.

1.5 Termine / Meilensteine

a. Projektstart	3. Quartal 2022
b. Vorprojekt mit Kostenschätzung $\pm 15\%$	4. Quartal 2022
c. Bauprojekt mit Kostenvoranschlag $\pm 10\%$	2. Quartal 2023
d. Baugesuch	3. Quartal 2023
e. Genehmigung Baukredit	3. Quartal 2023
f. Baubeginn	3. Quartal 2024
g. Bauende	Herbst 2025

Änderungen seitens Auftraggeberin und Kreditgenehmigung durch die zuständigen Organe bleiben vorbehalten.

Für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes wurde durch die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (BK) ein Projektierungskredit genehmigt. Der Baukredit muss mit dem ausgearbeiteten Bauprojekt und einem Kostenvoranschlag in den zuständigen Organen beantragt werden.

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



Abbildung 8 Ansicht Schlossstrasse



Abbildung 7 Ansicht Hofseite

2 Grundlagen zur Ausschreibung

2.1 Auftraggeber / Bauherrschaft

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

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

2.2 Ausschreibende Stelle

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik
Fachstelle Beschaffungswesen
Bundesgasse 33
3011 Bern
beschaffungswesen@bern.ch

2.3 Verfahrensleitung

Hochbau Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern
hochbau@bern.ch

Heinrich Sauter und Samuel Scherrer

2.4 Art des Verfahrens

Immobilien Stadt Bern wählt im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens (Präqualifikation in Phase 1, Konzeptvorschläge und Angebot in Phase 2) ein Architekturbüro für die Gesamtanierung der beiden Mehrfamilienhäuser Huber- und Schlossstrasse aus. Nach Abschluss des Verfahrens wird ein Einzelplanervertrag abgeschlossen. Die Konzeptvorschläge des Zuschlagsempfängers aus dem Planerwahlverfahren können als Grundlage für die weitere Bearbeitung ab Phase Vorprojekt dienen. Es steht der Auftraggeberin jedoch frei, im Rahmen des Variantenstudiums auch andere/weitere Ansätze untersuchen und verfolgen zu lassen. Dabei verbleibt jedoch das Urheberrecht an sämtlichen, im Rahmen dieses Verfahrens sowie der nachfolgenden Beauftragung erarbeiteten Konzeptvorschlägen bei den jeweiligen Projektverfassenden. Für die Leistungen der benötigten Fachplaner/-innen (insbes. Statik, Haustechnik, Bauphysik, Brandschutz, ggf. Landschaftsarchitektur, etc.) ist die Mandatierung im freihändigen Verfahren vorgesehen. Zur Abgrenzung der Grundleistungen des Architekturbüros gegenüber den separat zu beauftragenden Fachplanerleistungen gelten die

Grundsätze gemäss Beilage Nr. 2 des Planervertrags. Der Beschaffungsentscheid bezüglich der Fachplaner/-innen obliegt der Bauherrschaft, der/die Zuschlagsempfängerin aus dem vorliegenden Verfahren verfügt über ein Vorschlags- und Mitwirkungsrecht.

Das lösungsorientierte Verfahren wird nach dem öffentlichen Beschaffungsrecht (ÖBG, BSG 731.2 sowie ÖBV, BSG 731.21) selektiv ausgeschrieben. Zudem kommt die Verordnung über das Beschaffungswesen der Stadt Bern (VBW, SSSB 731.21) zur Anwendung. Der Zuschlag erfolgt aufgrund der Konzeptvorschläge und des eingereichten Honorarangebots.

Es werden geeignete Planungsbüros gesucht, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz sowie Interesse an der Auseinandersetzung bezüglich des Umgangs mit bestehender Bausubstanz und unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen. Aufgrund einer Präqualifikation (selektives Verfahren 1. Phase) werden sechs Bewerbende, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, zur Einreichung eines Angebots inkl. Konzeptvorschlägen ausgewählt (2. Phase). Dabei ist im Sinne der Nachwuchsförderung maximal ein zusätzlicher, siebter Platz für ein Nachwuchsbüro ausserhalb der Bestqualifizierten vorgesehen, falls eine entsprechende Bewerbung eingeht. Die Phase 2 mit Konzeptvorschlägen und Honorarofferte wird anonym durchgeführt. Die Bewertung der Unterlagen erfolgt in beiden Phasen durch das Bewertungsgremium gemäss Ziffer 2.12.

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

2.5 Bisherige Arbeitsergebnisse

- Zusammenstellung baurechtliche Rahmenbedingungen Huberstrasse 18/20 und Schlossstrasse 86/88, Immobilien Stadt Bern, 2020 (Anhang).
- Planaufnahmen, digitale Vermessung des Bestandes mit Planinformationen inkl. Koten in Grundrissen und Schnitten, 2021 (Beilage Phase 2).
- Kurzbeurteilung Statik und Erdbebbensicherheit, 2021 (Beilage Phase 2).
- Es wurden noch keine Schadstoffuntersuchungen durchgeführt.

2.6 Teilnahmeberechtigung

Für das Verfahren bewerben können sich Anbietende von Planungsleistungen im Bereich Architektur aus der Schweiz, der EU oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, welche bei der Auftraggeberin oder bei einem Mitglied des Bewertungsgremiums angestellt sind oder zu einem Mitglied des Bewertungsgremiums in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind.

Die mehrfache Beteiligung allfällig fakultativ beigezogener Fachplaner/-innen ist gestattet. Für sie entstehen aus der Beteiligung am Verfahren jedoch keinerlei Ansprüche auf eine Beauftragung. Die Auftraggeberin ist indes bereit, die Beiträge ggf. beteiligter Fachplaner/-innen hinsichtlich einer freihändigen Vergabe zu prüfen.

Die Anforderungen für die Inanspruchnahme der Bewerbung als Nachwuchsteam sind unter Ziffer 3.3 aufgeführt.

2.7 Leistungsbeschreibung

Mit vorliegender Ausschreibung wird ein Architekturbüro gesucht, das die Gesamtsanierung und Aufwertung gemäss den vorliegenden Zielvorgaben bis zur Ab- und Inbetriebnahme der Gebäude projektiert und realisiert.

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

- Erdbebenertüchtigungsmassnahmen
- Ausbau Dachgeschoss, **nicht jedoch** Planung von zusätzlichen Baukörpern im EG. Der Ausbau Dachgeschoss ist voll einzurechnen, wird jedoch in der Phase Vorprojekt geprüft und plausibilisiert. Sollte er in der Phase Bauprojekt nicht mehr weiterverfolgt werden, entfällt ab dann diese Leistung.
- Erstellen der Unterlagen für Subventionseingaben aller Art
- Für die Phasen 31-32 wird eine Kostenermittlung nach BKP oder E-BKP H verlangt.
- Für die Phasen 41-52 wird eine vollständige Kostenbewirtschaftung nach BKP gefordert.

Ausserdem werden folgende einzukalkulierende Zusatzleistungen definiert:

- Variantenstudien (max. 3-4) für die hindernisfreie Erschliessung
- Variantenstudien (max. 3-4) für die Grundrissoptimierung
- Leistungen für Anschaffung von Katalogmobiliar und Kleininventar
- Leistungen für Nachweise zur Erlangung von Zertifizierungen

Weitere Grundlagen zur Leistungsdefinition:

- | | |
|--|-------------|
| • ISB Handbuch für Planende - Stand Februar 2020 | Beilage K |
| • Planervertrag | Beilage I |
| • Planaufnahmen | Beilage E/F |
| • Kurzbeurteilung Erdbebensicherheit | Beilage L |

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

Diese Aufwendungen sind im Angebot einzurechnen.

2.8 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung von Immobilien Stadt Bern geht von folgenden Anlagekosten +/-25% nach BKP inkl. MwSt. gerechnet aus:

Huberstrasse 18/20 (Gesamtsanierung und Umbau inkl. DG Ausbau, ohne neue EG Bauten)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	180 000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	4 952 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	99 000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	334 000.00
BKP 8	Reserve	Fr.	777 000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	0
Total Anlagekosten Huberstrasse		Fr	6 342 000.00

Schlossstrasse 86/88 (Gesamtsanierung und Umbau inkl. DG Ausbau und Garagen)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	185 000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	5 185 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	103'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	294 000.00
BKP 8	Reserve	Fr.	830 000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	0
Total Anlagekosten Schlossstrasse		Fr	6 597 000.00

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

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

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

2.9 Leistungsabrechnung

Die Abrechnung der jeweiligen Phasen erfolgt gemäss folgender Modalität:

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

Die durch die Bauherrin kalkulierten Anlagekosten betragen Fr. 12'939'000.00 inkl. MwSt., inkl. Reserve.

Kostenstand April 2020, 100.5 Pkte., Basis Okt. 2010 100 Pkte. Baupreisindex Hochbau BFS Grossregion Espace Mittelland (Quelle Statistik Stadt Bern, 29.06.2021).

Bei Kostenabweichungen gegenüber der Vorkalkulation von ISB von bis zu +/-15% werden keine Anpassungen am Kostendach vorgenommen. Bei begründeten Abweichungen grösser +/-15% wird das Kostendach einmalig nach Vorliegen des genehmigten Kostenvoranschlages (Phase Bauprojekt) auf der Basis des Angebots neu definiert. Grundlage hierfür bildet das eingereichte Angebotsblatt gemäss Beilage G. Die Anpassung erfolgt einmalig und gilt für die Phasen 32-53. Honoraranpassungen aufgrund ausserordentlicher Materialteuerung sind ausgeschlossen.

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

2.10 Ausschreibungstermine

Arbeitsschritte	Datum
a. Veröffentlichung und Bereitstellung der Unterlagen auf www.simap.ch	13.10.21
b. Fragen zur Aufgabenstellung Phase 1 über www.simap.ch	29.10.21
c. Beantwortung der Fragen Phase 1 über www.simap.ch	04.11.21
d. Abgabe der einzureichenden Dokumente für die Phase 1 bis	30.11.21
e. Verfügung für die Selektion der 6 Büros für die 2. Phase	17.01.22
f. Bereitstellung der Unterlagen 2. Phase auf www.simap.ch	27.01.22
g. Obligatorische Begehung der Anlage in Begleitung von ISB, 14.00 Uhr	31.01.22
h. Fragen zur Aufgabenstellung an Fachstelle Beschaffungswesen	15.02.22
i. Schriftliche Beantwortung der Fragen	22.02.22
j. Abgabe der einzureichenden Dokumente für die Phase 2 bis	30.03.22
k. Offertöffnung Fachstelle Beschaffungswesen	04.04.22
l. Entscheid Bewertungsgremium bis ca.	13.05.22
m. Beschaffungskommission der Stadt Bern	17.06.22
n. Verfügung durch Direktion FPI an Anbietende bis	24.06.22
o. Beginn Planungsarbeiten ab	15.08.22

Für die Phase 1 kann die Anlage von aussen frei besichtigt werden. Die obligatorische Begehung der Anlage erfolgt in der Phase 2 am 31. Januar 2022 um 14.00 Uhr.

2.11 Eingabe Bewerbung (Eingabeort und -frist)

Phase 1

Die Bewerbungen müssen mit allen verlangten Unterlagen schriftlich bis am **Dienstag, 30. November 2021** (A-Post, Stempel einer offiziellen Poststelle) bei nachfolgender Adresse eingereicht oder gemäss Empfangszeiten abgegeben werden.

Phase 2

Die Angebote inkl. Konzeptvorschläge müssen mit allen verlangten Unterlagen und mit einem Kennwort versehen schriftlich bis am **Mittwoch, 30. März 2022** (A-Post, Stempel einer offiziellen Poststelle) bei nachfolgender Adresse eingereicht oder gemäss Empfangszeiten abgegeben werden.

Fachstelle Beschaffungswesen

Bundesgasse 33
3011 Bern

Aufschrift: «Huber- und Schlossstrasse – Gesamtsanierung / Planerwahl»

Vermerk: «Bitte nicht öffnen»

Auf Datenträgern, per Fax oder E-Mail eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Nicht fristgerecht eingereichte oder unvollständige Angebote werden nicht zur Beurteilung zugelassen und vom Verfahren ausgeschlossen. Die Angebotsöffnung ist nicht öffentlich.

2.12 Fragerunden Phasen 1 und 2

Phase 1

Fragen zu den Ausschreibungsdokumenten und zur Aufgabenstellung Phase 1 können durch die für das Verfahren angemeldeten Büros bis zum 29.10.2021 direkt auf www.simap.ch eingereicht werden. Die Beantwortung erfolgt ebenfalls auf www.simap.ch bis voraussichtlich am 04.11.2021.

Phase 2

Fragen zu den Ausschreibungsdokumenten und zur Aufgabenstellung Phase 2 können durch die selektierten Büros bis zum 15.02.2022 mit dem Betreff «Huber-/Schlossstrasse – Gesamtsanierung / Planerwahl» an beschaffungswesen@bern.ch gerichtet werden. Die Beantwortung erfolgt per Email an alle selektierten Büros bis voraussichtlich 22.02.2022.

2.13 Bewertungsgremium

Stimmberechtigte Gremiumsmitglieder

Kurt Glanzmann, Bereichsleiter Baumanagement, Immobilien Stadt Bern (Vorsitz)
Alicia Germann, Bereichsleiterin Portfoliomanagement, Immobilien Stadt Bern
Marc Lergier, Bereichsleiter Immobilienmanagement Fonds, Immobilien Stadt Bern
Petra Müller Wilhelm, Gesamtprojektleiterin, Immobilien Stadt Bern
Heinrich Sauter, Bereichsleiter Vorstudien und Wettbewerbe, Hochbau Stadt Bern
Gabriel Borter, Dipl. Architekt ETH/SIA, Atelier 5 Architekten und Planer AG, Bern

Ersatz

Thomas Widmer, Portfoliomanagement, Immobilien Stadt Bern

Experten ohne Stimmrecht

Marietta Weibel, Fachstelle Beschaffungswesen Stadt Bern
Samuel Scherrer, Verfahrensleitung, Hochbau Stadt Bern

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

2.14 Sprache des Angebots und der Auftragsdurchführung

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

2.15 Entschädigung

Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren werden keine Entschädigungen ausgerichtet. Den sechs für die Phase 2 selektionierten Teams wird bei einem komplett eingereichten Angebot eine Entschädigung von je Fr. 4'000.00 inkl. MWST zugesprochen.

2.16 Projektbezogene Unterlagen

Für die Angebotserstellung stehen allen Beteiligten folgende Grundlagen zur Verfügung:

Dokumente und Beilagen A-L Phase 1 und 2:

- | | | |
|---|----|----------------|
| • Verfassernachweis | →A | Phase 1 |
| • Vorlage Persönliche Angaben Schlüsselpersonen | →B | Phase 1 |
| • Vorlage Selbstdeklaration | →C | Phase 1 |

Die Dokumente der Phase 2 werden ausschliesslich den selektionierten Planerteams abgegeben.

- | | | |
|---|----|----------------|
| • Inventarblatt Huberstrasse 18/20 | →D | Phase 2 |
| • Bestandespläne neu CAD (dwg/pdf) | →E | Phase 2 |
| • Bestandespläne alt Scan (pdf) | →F | Phase 2 |
| • Angebotsblatt mit Stundenaufwand | →G | Phase 2 |
| • Muster Planervertrag ISB inkl. Beilagen | →I | Phase 2 |
| • Verfassernachweis | →J | Phase 2 |
| • ISB Handbuch für Planende | →K | Phase 2 |
| • Kurzbeurteilung Erdbebensicherheit | →L | Phase 2 |

2.17 Allgemeine Bestimmungen / Normen

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

2.18 Besondere Bedingungen

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

3 Erste Phase «Präqualifikation»

3.1 Generelle Teilnahmebedingungen

Anbietende gelten als teilnahmeberechtigt, sofern keine Ausschlussgründe nach Art. 24 ÖBV vorliegen, u.a. sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Teilnahmeberechtigt sind Architekten/-innen mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.
- Bietergemeinschaften der Fachbereiche Architektur/Bauleitung/Baumanagement sind zugelassen. Die federführende Firma ist in jedem Fall anzugeben. Es muss sich dabei zwingend um einen Architekten/Architektin handeln.
- Subplaner sind in den Fachbereichen Architektur/Bauleitung/Baumanagement nicht zugelassen. Subplaner aus anderen Fachbereichen sind zugelassen, jedoch nicht Gegenstand dieser Ausschreibung (siehe dazu auch nächsten Punkt).
- Werden optional und fakultativ Fachplaner in das Angebot involviert, sind die entsprechenden Firmen mit dem Angebot bekanntzugeben. Diese haben keinen Anspruch auf einen Auftrag, sondern werden einzig als Vorschläge für die freihändige Vergabe der Fachplanerleistungen entgegengenommen.
- Die mehrfache optionale Teilnahme von Fachplanungsbüros mit unterschiedlichen Architekturbüros bleibt den Teilnehmer/-innen überlassen. Eine Mehrfachbeteiligung von Architekturbüros ist in jedem Fall ausgeschlossen.
- Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Es gilt die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen das Gewähren von orts- und branchenüblichen Arbeitsbedingungen (Leistungsortsprinzip).
- Die Pflichten gegenüber der öffentlichen Hand, der Sozialversicherungen sowie den Arbeitnehmenden müssen erfüllt sein.
- Die unterzeichnete Selbstdекlaration und die verlangten Nachweise (nicht älter als ein Jahr) sind von allen Beteiligten miteinzureichen.
- Das Angebot muss fristgerecht eingereicht und unterzeichnet sein.

3.2 Nachweise der Anbietenden (von allen Beteiligten)

Nach Art. 20 ÖBV sind folgende Nachweise dem Angebot beizulegen:

- detaillierter Betreibungsregisterauszug (Konkurs- und Betreibungsamt)
- Bestätigung der Steuerbehörden (MwSt., Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern)
- Bestätigung der Ausgleichskassen (AHV, IV, EO, ALV)
- Bestätigung der Pensionskasse (BVG-Beiträge der Arbeitnehmenden)
- Bestätigung der SUVA resp. BU/NBU
- Bestätigung Krankentaggeldversicherung (KTV), sofern im GAV vorgeschrieben
- Bestätigung der paritätischen Berufskommission bez. Einhaltung des GAV (bei Branchen ohne GAV Bestätigung der Revisionsstelle bez. Orts- und Branchenüblichkeit sowie Lohngleichheit zwischen Mann und Frau).

Die Belege müssen von den Auskunftsstellen (Gemeinden, Kanton, Verbänden, Kassen usw.) rechtsgültig unterzeichnet sein, dürfen nicht älter als ein Jahr sein und haben auszuweisen,

dass alle fälligen Prämien bezahlt sind. Anbietende mit Geschäftssitz ausserhalb der Schweiz legen analoge Bestätigungen aus ihrem Land bei.

3.3 Präselektion

Im nicht anonymen Präqualifikationsverfahren wählt das Beurteilungsgremium aufgrund der bewerteten Eignungsnachweise sechs Architekturbüros aus. Dabei kann maximal ein Nachwuchsbüro ausserhalb der bestqualifizierten zusätzlich selektioniert werden.

Sofern nicht bereits ein Nachwuchsbüro unter den besten sechs Bewerbungen klassiert ist, ist die Qualifikation als Nachwuchsbüro auch ausserhalb der sechs Bestklassierten möglich. Dies setzt jedoch eine Gesamtmindestnote 3.0 und eine Mindestnote 3.0 bei den Schlüsselpersonen Architekt / Gesamtleitung sowie Bauleitung voraus.

Für die Einstufung als Nachwuchs hat das Architekturbüro folgende zwei Bedingungen zu erfüllen:

- Alter aller geschäftsführenden Personen maximal 40 Jahre (Jahrgang 1981 oder jünger)
- Bestand der Unternehmung seit dem Jahr 2015 oder später

Der Anspruch auf eine Qualifizierung als Nachwuchsteam muss im Firmenporträt deklariert und durch Kopien entsprechender Dokumente (z.B. Handelsregisterauszug, ID/Pass und weitere Personalausweise) geltend gemacht werden. Eine Deklaration als Nachwuchsbüro beschränkt die Anzahl Referenzen des Büros auf lediglich ein statt zwei einzugebende Referenzprojekte, welche gleich gewichtet werden wie die zwei Referenzprojekte aus einer «normalen» Bewerbung.

Die qualifizierten Büros werden per Verfügung zur lösungsbezogenen Planerwahl (2. Phase) zugelassen. Die Auswahl erfolgt durch die Bewertung der untenstehenden Eignungskriterien anhand der eingereichten Dokumente. Voraussetzung für die Teilnahme an der Präselektion ist die Erfüllung der Eignungsnachweise. Die Eignung ist gegeben, wenn alle Eignungsnachweise und die generellen Teilnahmebedingungen eingehalten sind. Alle Angaben zu den Eignungsnachweisen gemäss Ziffer 3.4 müssen aus den eingereichten Dokumenten unter Ziffer 3.5 ersichtlich sein. Werden die Eignungsnachweise nicht erfüllt, führt dies zum Ausschluss vom Verfahren.

3.4 Eignungsnachweise Architektur

1. Nachweis der Fähigkeit zum sorgfältigen, nachhaltigen Umgang mit Sanierungen und Umbauten im Wohnungsbau von hoher funktionaler und gestalterischer Qualität.
2. Erfahrung in der Projektierung und Realisierung von Projekten ähnlicher Komplexität. Die für die Projektierung und Gesamtleitung verantwortliche Schlüsselperson ist im Firmenporträt (Phase 1) sowie auf dem Verfassernachweis (Phasen 1&2, Beilage A bzw. J) zu benennen.
3. Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit des Architekturbüros; Nachweis einer personellen Besetzung, die ein qualitätsvolles Projektieren und ein professionelles Baumanagement gewährleisten kann.

4. Es ist eine bedarfsgerechte Präsenz vor Ort für die Bauleitung sicherzustellen. Die für die örtliche Bauleitung vorgesehene Schlüsselperson ist im Firmenporträt (Phase 1), sowie auf dem Verfassernachweis (Phasen 1&2, Beilage A bzw. J) zu benennen.

3.5 Eignungskriterien und einzureichende Dokumente erste Phase

Das gleiche Referenzobjekt kann von verschiedenen Schlüsselpersonen angegeben werden, ist aber jeweils spezifisch zu dokumentieren. Die Auftraggeberin behält sich vor, Referenzauskünfte durch eigene Erfahrung zu ersetzen.

3.5.1 Firmenportrait und Motivation des Büros

Gewichtung 20%

- Kurzportrait / Firmenstruktur / Infrastruktur / Qualitätssicherung
- Vorgesehenes Team mit Angabe der Schlüsselpersonen inkl. Stellvertretung, mit Projektorganisation
- Motivationsschreiben (max. 2000 Zeichen mit Leerschlägen) mit Bezug zur Aufgabenstellung.

→ max. eine Seite Format A3 (individuelle Beilage)

3.5.2 Zwei Referenzobjekte des federführenden Büros (Architektur / Gesamtleitung)

→ davon mindestens eine Sanierung/Umbau eines Mehrfamilien-Wohnungsbaus (Objekt mit mindestens 3 Wohnungen, Baujahr Bestand 1945-1970)

Gewichtung 40% (je 20% pro Referenzobjekt).

- Qualität und Relevanz zur Aufgabe
- Fertigstellung vor max 10 Jahren
- Umgang mit dem Bestand
- Leistungsumfang mit Kosten- und Zeitrahmen der Realisierung
- Aufgabenstellung und Angaben über erbrachte Teilleistungen
- Angabe je einer Auskunftsperson der Bauherrschaft mit Angaben telefonischer Kontakte

→ max. zwei Seiten Format A3 (individuelle Beilagen) mit Fotos/Plänen, etc.

3.5.3 Schlüsselperson Architektur / Gesamtleitung

→ Angaben zur Person und Angabe einer persönlichen Referenz, bevorzugt einer Sanierung/Umbau eines Mehrfamilien-Wohnungsbaus (Objekt mit mindestens 3 Wohnungen, Baujahr Bestand 1945-1970)

Gewichtung 20%. Es können auch Referenzen aus Zeiten einer beruflichen Anstellung beigebracht werden. Die Schlüsselpersonen nach 3.5.3 und 3.5.4. dürfen identisch sein.

- Ausbildung und Berufserfahrung der Schlüsselperson
- Qualität und Relevanz zur Aufgabe
- Fertigstellung vor max. 10 Jahren
- Umgang mit dem Bestand

- Leistungsumfang mit Kosten- und Zeitrahmen der Realisierung
 - Aufgabe und Rolle im Projekt, beteiligte weitere Schlüsselpersonen
 - Angabe je einer Auskunftsperson der Bauherrschaft mit Angaben telefonischer Kontakte
- Angaben auf Beilage B «Angaben Schlüsselpersonen» sowie max. eine Seite Format A3 (individuelle Beilage).

3.5.4 Schlüsselpersonen Baumanagement / Bauleitung

→ Angaben zur Person und Angabe einer persönlichen Referenz, bevorzugt einer Sanierung/Umbau eines Mehrfamilien-Wohnungsbaus (Objekt mit mindestens 3 Wohnungen, Baujahr Bestand 1945-1970)

Gewichtung 20%. Es können auch Referenzen aus Zeiten einer beruflichen Anstellung beigebracht werden. Die Schlüsselpersonen nach 3.5.3 und 3.5.4. dürfen identisch sein.

- Ausbildung und Berufserfahrung der Schlüsselperson
- Qualität und Relevanz zur Aufgabe
- Fertigstellung vor max. 10 Jahren
- Umgang mit dem Bestand
- Leistungsumfang mit Kosten- und Zeitrahmen der Realisierung
- Aufgabe und Rolle im Projekt, beteiligte weitere Schlüsselpersonen
- Angabe je einer Auskunftsperson der Bauherrschaft mit Angaben telefonischer Kontakte

→ Angaben auf Beilage B «Angaben Schlüsselpersonen» sowie max. eine Seite Format A3 (individuelle Beilage).

3.5.5 Verfassernachweis und Selbstdeklaration mit Beilagen

→ Ausgefüllten, unterzeichneten Verfassernachweis (Beilage A) sowie ausgefüllte, unterzeichnete Selbstdeklarationen (Beilage C) aller involvierten Firmen inkl. den aufgeführten Beilagen pro Firma.

Keine Gewichtung/Bewertung. Dokumente beiliegen.

Die Beurteilung erfolgt ganzheitlich je Kriterium. Die Bewertung erfolgt mit der Verteilung von Punkten von 5 – 0, die Vergabe von halben Punkten ist möglich:

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

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

Sämtliche von den Anbietenden eingereichten Dokumente werden vertraulich behandelt und nach Abschluss des Auswahlverfahrens vernichtet.

3.6 Evaluationsentscheid

Aufgrund der bewerteten Eignungsnachweise wählt das Bewertungsgremium im nicht anonymen Präqualifikationsverfahren sechs Büros sowie allenfalls ein zusätzliches Nachwuchsbüro aus.

Die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik, bzw. die Fachstelle Beschaffungswesen teilt den Anbietenden den Evaluationsentscheid mittels einer Verfügung schriftlich mit. Der Entscheid kann mit Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland innert zehn Tagen angefochten werden (siehe auch Rechtsmittelbelehrung im Publikationstext).

4 Zweite Phase «Objektbezogene Aufgabenstellung»

Die zweite Phase wird anonym durchgeführt.

4.1 Konzeptvorschlag Teil A: «Hindernisfreiheit»

Keines der Gebäude erfüllt heutige Anforderungen an Hindernisfreiheit.

Von den Teilnehmenden wird ein konzeptioneller, schematischer Vorschlag erwartet, wie eine bewilligungsfähige und möglichst weitgehende – d.h. im Idealfall vollständige - Hindernisfreiheit der beiden Gebäude Huberstrasse 18/22 und Schlossstrasse 86/88 erreicht werden kann. Es bleibt den Teilnehmenden überlassen, einen der Bauaufgabe angemessenen und in Bezug auf die Kosten verhältnismässigen Ansatz vorzuschlagen.

Bewertet wird die inhaltliche Qualität der Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe und der konzeptionelle Vorschlag zur Erreichung einer möglichst weitgehenden Hindernisfreiheit.

4.2 Konzeptvorschlag Teil B: «Grundrissoptimierung»

Es soll anhand eines Regelgeschosses der Hausnummer Huberstrasse 18 schematisch aufgezeigt werden, wie die Wohnungsgrundrisse inkl. der Balkone optimiert werden könnten. Die generellen Ziele der Optimierung (siehe Ziffer 1.3 und 1.4) sind in diesem Ausschreibungsdokument umschrieben. Es ist erwünscht, dass der zeittypische Charakter des Gebäudes dabei erhalten bleibt. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen sind zwingend einzuhalten.

Es wird ein nachhaltiger Konzeptvorschlag im Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und architektonischer Qualität gesucht.

Bewertet werden die inhaltliche Qualität der Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe und der konzeptionelle Vorschlag für die Grundrissoptimierung. Nebst den bautechnischen Aspekten wird insbesondere die Angemessenheit und Nachhaltigkeit im Umgang mit der bestehenden Substanz beurteilt.

4.3 Honorarangebot

Für das Angebot ist zwingend das Angebotsblatt (Beilage G) zu verwenden. Ausserdem ist die Methodik der Aufwand- bzw. Honorarermittlung auf eine nachvollziehbare Weise auf einer eigenen Beilage darzustellen. Dem einzureichenden Angebot liegen die geforderten Leistungen gemäss Ziff. 2.7 dieser Ausschreibung zugrunde.

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

4.4 Einzureichende Dokumente zweite Phase

Konzeptvorschlag Teil A «Hindernisfreiheit»

- Es ist ein konzeptioneller Lösungsvorschlag für eine möglichst weitgehende hindernisfreie Erschliessung des Bearbeitungsperimeters schematisch darzustellen.
- Wirtschaftliche, ästhetische, ökologische, bautechnische und funktionale Aspekte sind zu berücksichtigen.
- Darstellung in Skizzen-, Plan-, Bild- und Textform. Anonym mit Kennwort.

Konzeptvorschlag Teil B «Grundrissoptimierung»

- Schematische Darstellung einer möglichen Optimierung der Wohnungsgrundrisse im Haus Huberstrasse 18.
- Es ist ein konzeptioneller Lösungsvorschlag zur inneren Grundrisskonzeption eines Regelgeschosses inkl. Nebenräumen exemplarisch darzustellen.
- Wirtschaftliche, ästhetische, ökologische, bautechnische, baurechtliche und funktionale Aspekte sind zu berücksichtigen.
- Darstellung in Plan-, Bild- und Textform; mind. Grundriss und Schnitt. Anonym mit Kennwort.

→ max. total vier Seiten Format A3 für Teil A und B, Verteilung Inhalte und Darstellung frei wählbar (anonym mit Kennwort).

Honorarangebot

- Verschlussenes, mit dem Kennwort versehenes Kuvert, mit dem innenliegenden, gemäss Ziffer 4.3 vollständig ausgefüllten, aber anonymisierten Angebotsblatt sowie einer eigenen Beilage zur Methodik der Aufwand- und Honorarermittlung.

→ Angebotsblatt Beilage G sowie eigene Beilage (anonym mit Kennwort)

Verfassernachweis

- Verschlussenes, mit dem Kennwort versehenes Kuvert, mit dem innenliegenden Verfassernachweis und dem hier nicht anonymisierten, unterzeichneten Honorarangebot gemäss Ziffer 4.3.

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

→ Verfassernachweis Beilage J

Die Konzeptvorschläge A und B sind im Doppel, auf losen Blättern, ungebunden und einseitig bedruckt auf A3, mind. 160g, ungefaltet einzureichen.

4.5 Zuschlagskriterien

1. Der konzeptionelle Lösungsvorschlag mit Teil A «Hindernisfreiheit» wird einer ganzheitlichen Beurteilung unterzogen. Es werden die gestalterische und technische Qualität ebenso berücksichtigt wie die zu erwartenden Investitions- und Betriebskosten.
 - Architektonische Qualität und Funktionalität des Erschliessungskonzeptes.
 - Angemessenheit des gezeigten Lösungsansatzes, insbesondere hinsichtlich der Erreichung der Projektziele gem. Ziff. 1.4

Gewichtung: 25% (A)

2. Der konzeptionelle Lösungsvorschlag mit Teil B «Grundrissoptimierung » wird einer ganzheitlichen Beurteilung unterzogen. Es werden die gestalterische, betriebliche und technische Qualität ebenso berücksichtigt wie die zu erwartenden Investitions- und Betriebskosten.
 - Architektonische Qualität und Funktionalität der Wohnungsgrundrisse.
 - Vorschlag der Intervention innerhalb des Gebäudes und Umgang mit dem Bestand
 - Angemessenheit des gezeigten Lösungsansatzes, insbesondere hinsichtlich der Erreichung der Projektziele gem. Ziff. 1.3 und 1.4

Gewichtung: 50% (B)

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

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

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

Gewichtung: 25%

4.6 Zuschlagsentscheid

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

Alle selektionierten Büros erhalten einen Kurzbericht zum Planerwahlverfahren.

Zudem werden die Konzeptvorschläge der für die zweite Phase qualifizierten Büros nach Zustellung der Verfügungen im Foyer des Verwaltungsgebäudes Bundesgasse 33 ausgestellt.

5 Anhang

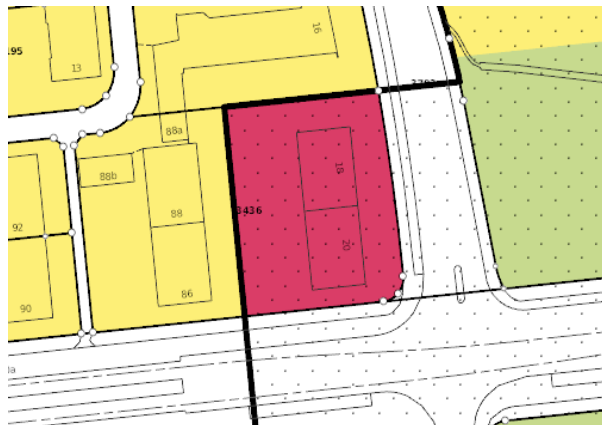
5.1 Eckdaten Liegenschaften

	Huberstrasse 18 + 20	Schlossstrasse 86 + 88
Teilgebäude Nr	MFH 5172G00101 / 5172G00102	MFH 5172G00201 / 5172G00202 Garagen 5172G00203
Kreis	3	
Grundstücksnummer	3436	
Parzellenfläche m²	3'070	
Rechtlich		
Nutzungszone	Kernzone (K) ÜO, Zonenplan Holligen	Wohnzone (W)
Bauklasse	Bauklasse 4	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III	ES II / ES III
Nutzungsart	Wohnen	
Denkmalstufe	Keine rechtswirksame Einstufung. Die MFH gehören zur Strukturgruppe Ausserholligen¹.	
Altlasten	kein Eintrag	
Baulich		
Baujahr	1956/57	
Gebäudevolumen GVB m³	6'600	6'600 (ohne Garagen)
Gebäudevolumen SIA 416 m³	6'200	6'200 (zuzüglich 375 Garagen)
Geschossfläche SIA 416 m²	2'000	2'000
Hauptnutzfläche SIA 416 m²	1'326	1'326
Wärmeerzeugung	Fernwärme	
Wärmeverteilung	Radiatoren	
Warmwasser-Bereitung	Elektro-Einzelboiler pro Wohnung	
Anzahl Mietobjekte	24 Wohnungen (12 Wohnungen je Hauszugang) 1 Bastelraum	24 Wohnungen (12 Wohnungen je Hauszugang) 1 Bastelraum 6 Garagen
Wirtschaftlich		
Anlagewert NAV 31.12.2020 Fr.	972 478	826 106.00
Amtlicher Wert (2011) Fr.	7 158 700	
GVB-Wert 31.12.2020	3 722 000	4 682 000
Mieterträge netto Fr. p.a. exkl. HBK	Wohnungen; 174 034	Wohnungen; 173 451 Garagen; 8 132

¹ Strukturgruppen sind Gebiete mit typischem Charakter, der insbesondere durch Gestaltung, Volumen und Stellung von Bauten sowie durch die Qualität von Aussenräumen geprägt ist (z.B. Siedlungen, die im Rahmen einer einheitlichen Planung erstellt wurden). Damit der typische Charakter gewahrt wird, sind an allfällige Veränderungen innerhalb der Strukturgruppen hohe Qualitätsanforderungen zu stellen.

5.2 Auszug Bau- und Zonenvorschriften

Nutzungszonen



Legende Nutzungszone

Legende als PDF

Wohnzonen

- Wohnzone (W)
- Gemischte Wohnzone (WG)
- Kernzone (K)

Arbeits- / Landwirtschaftszonen

- Dienstleistungszone (D)
- Industrie- und Gewerbezone (IG)
- Landwirtschaftszone (Lw)
- Weilerzone (LwW)

Zone im öffentlichen Interesse

- Freifläche A (FA)
 - Freifläche B (FB)
 - Freifläche C (FC)
 - Freifläche D (FD)
 - Freifläche A* (FA*)
 - Freifläche B* (FB*)
 - Freifläche C* (FC*)
 - Freifläche D* (FD*)
 - Schutzzone A (SZA)
 - Schutzzone B (SZB)
 - Schutzzone C (SZC)
- für öffentliche Nutzungen
- für private Bauten + Anlagen im allgemeinen Interesse

Altstadt

- Abgrenzung der Altstadt
- Obere Altstadt
- Untere Altstadt
- Gewerbegebiete Matte

Andere Inhalte

- Waldgrenze (gem. Art. 10 Abs. 2 WaG)
- Wald
- Gewässer
- Verkehrsanlagen
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Überbauungsordnung (UeO)

Bauklassen



Legende Bauklassen

Legende als PDF

Bauklassen

- Bauklasse 1
- Bauklasse 2
- Bauklasse 3
- Bauklasse 4
- Bauklasse 5
- Bauklasse 6
- Bauklasse E

Bauweise

- ~ / 10 Gebäudelänge / Gebäudetiefe in m bei geschlossener Bauweise
- 50 / 12 Gebäudelänge / Gebäudetiefe in m bei offener Bauweise
- Begrenzungen

Überbauungsordnung / Vorschriften

- Überbauungsordnung (UeO)
- Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften

Aaretschutzgebiet

- Abgrenzung Aaretschutzgebiet

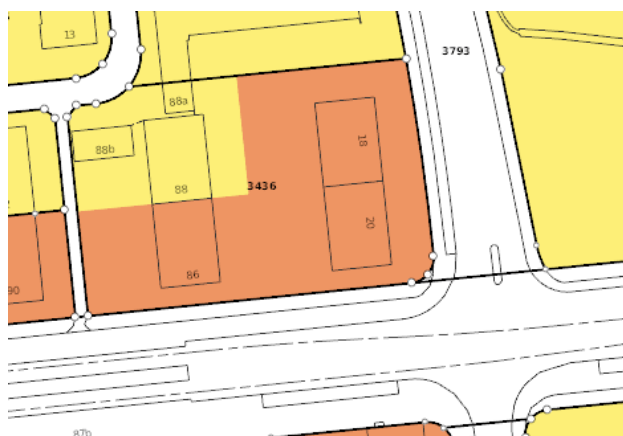
Altstadt

- Abgrenzung der Altstadt
- Zone mit Planungspflichten (ZPP)
- Untere Altstadt

Andere Flächen

- Zone im öffentlichen Interesse
- Landwirtschaftszone (Lw)
- Weilerzone (LwW)
- Gewässer
- Wald
- Verkehrsanlagen
- Zone mit Planungspflichten (ZPP)

Lärmempfindlichkeitsstufen



Legende Lärmempfindlichkeit

Legende als PDF

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)

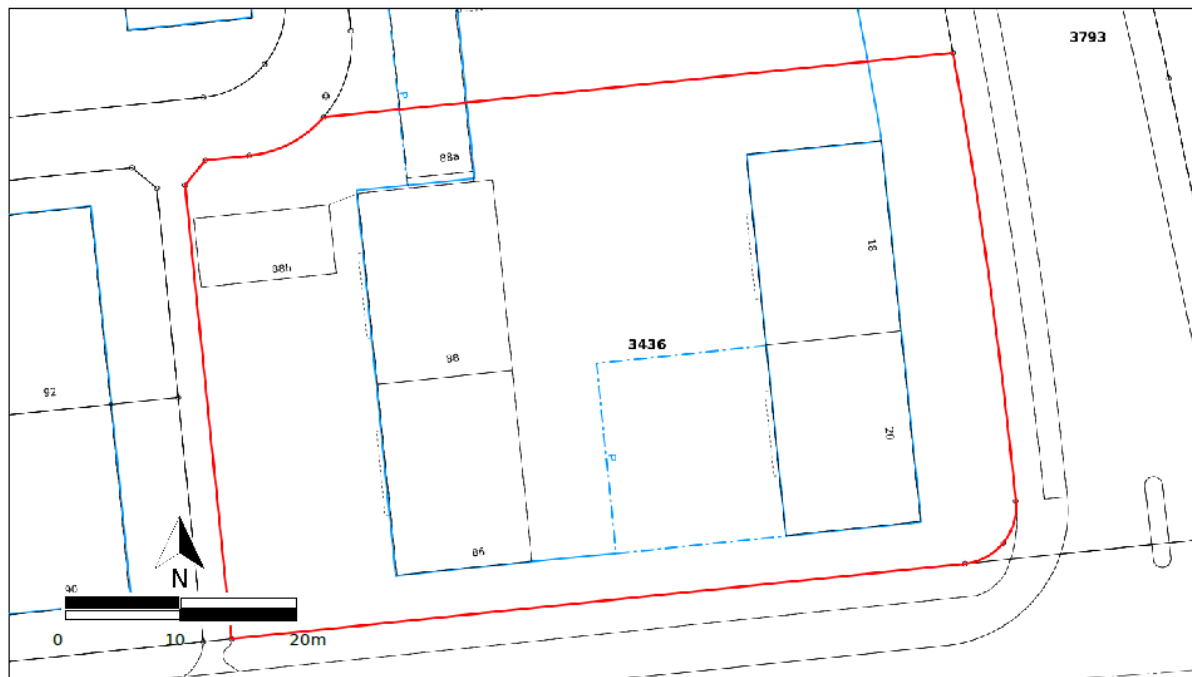
- ES I
- ES II
- ES III
- ES III (Landwirtschaftszone Lw)
- ES IV
- Keine ES



- Planungsgebiete (ES werden in separaten Planungen festgelegt)

Andere Flächen

- Gewässer
- Wald
- Verkehrsanlagen

Baulinien



Legende der betroffenen ÖREB	Typ	Länge	Anteil
	 Baulinie	169 m	-
	 Parterrebaulinie (P)	53 m	-

Hinweis zur Bewilligungsfähigkeit Hindernisfreiheit und Grundrissoptimierung im Hinblick auf die baurechtlichen Gegebenheiten: (gemäss Rücksprache mit dem Bauinspektorat vom 15.09.2021)

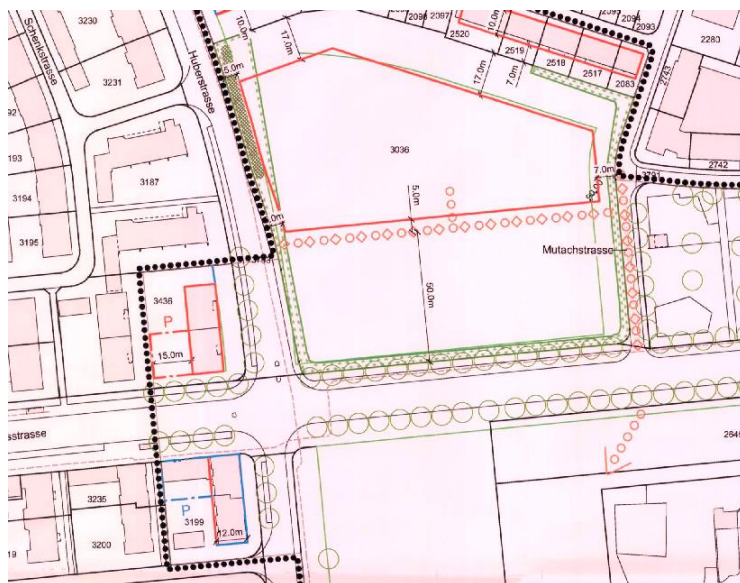
Die Fassadenaussenlinien der Bestandesbauten Huberstrasse 18/20 und Schlossstrasse 86/88 liegen grösstenteils auf den Baulinien.

«Erschliessungsanlagen für Gebäude fallen nicht unter Art. 37 BO, sondern werden immer als Bestandteil des Gebäudes beurteilt. Eine ausserhalb der Baulinie angebaute Erschliessung (egal ob teilw. offen oder geschlossen) benötigt eine Ausnahme nach Art. 26 BauG von Art. 39 BO für das Bauen ausserhalb der Baulinie (Bauverbotszone). Dazu kommt, dass die Gebäudetiefe auf 12.00 Meter beschränkt ist. Wird diese z.B mit dem Anbau eines Liftturms überschritten, benötigt auch dies eine Ausnahme (nach Art. 26 BauG von Art. 46 BO). Ob diese Ausnahmen durch das Bauinspektorat gestützt werden können, kann abschliessend erst in einem Baubewilligungsverfahren entschieden werden. Wenn Lifttürme ästhetisch gut gestaltet sind und sich in das bestehende Orts- und Quartierbild qualitativ gut einfügen, kann es durchaus sein, dass im Sinne einer Aufwertung des Wohnquartiers (hindernisfreie Erschliessung) eine Ausnahme gestützt werden könnte und diese als Vorbild für allfällig geplante hindernisfreie Erschliessungen an anderen Gebäuden im Quartier herangezogen werden könnten» (Zitat Bauinspektorat).

Diese Aussage ist eine erste Einschätzung der Sachlage. Letztlich entscheidet der Stadtbauinspektor über die Stützung einer Ausnahme.

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

Überbauungsordnung; Jahr 2011



Legende Überbauungsordnung

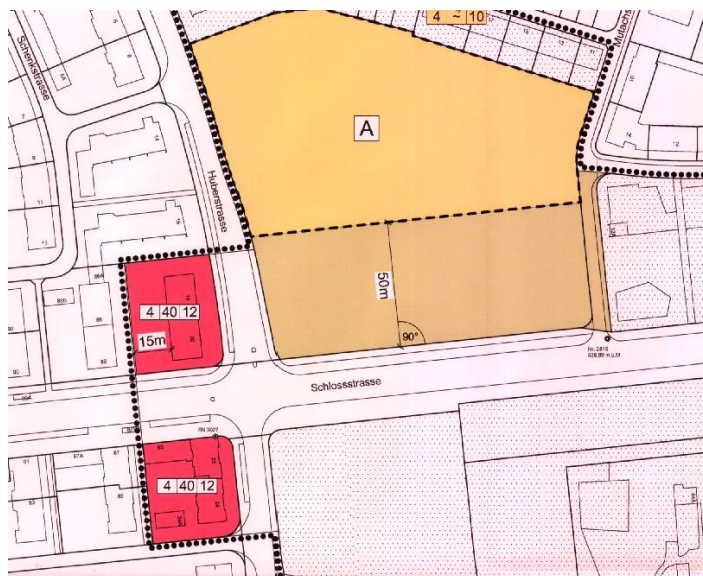
Festlegungen

- Wirkungssperimeter
- Baulinie aufzuhebend
- Baulinie
- P — Spezialbaulinie: P = Parterrebaulinie
- U — Spezialbaulinie: U = Baulinie für unterirdische Bauten
- öffentliche Fusswege und Fusswegverbindung, mindestens 2.00m breit
- ◇ öffentlicher Fuss- und Veloweg, mindestens 3.00m breit
- Baum zu ersetzen

Hinweise

- Baulinie genehmigt
- P — Spezialbaulinie genehmigt: P = Parterrebaulinie
- Baum
- geschützte Hecke
- Leitung ewb
- artenreiche Wiesen und Weiden

Zonenplan; Jahr 2011



5.3 Fotodokumentation Bestand



