



Stadt Bern

Fond für Boden- und Wohnbaupolitik
Hochbau Stadt Bern



Entwicklung Ziegler-Areal Bern

Studienauftrag im selektiven Verfahren
Programm für die Phase Präqualifikation



ENTWICKLUNG ZIEGLER AREAL BERN

INHALT

Vorwort	3
1 Das Wichtigste in Kürze	4
2 Vision	6
2.1 Auszug aus der Vision	6
3 Aufgabe und Ziele	7
3.1 Ausgangslage	7
3.2 Perimeter	9
3.3 Bestandsbauten	10
3.4 Aufgabe	11
3.5 Zielsetzungen	12
3.6 Beurteilungskriterien Studienauftrag	13
3.7 Einbettung Studienauftrag in Gesamtentwicklung	14
4 Allgemeine Bestimmungen	15
4.1 Auftraggeber und Verfahren	15
4.2 Teilnahmeberechtigung	16
4.3 Beurteilungsgremium	17
4.4 Entschädigungen	18
4.5 Weiterbearbeitung	18
4.6 Veröffentlichung und Ausstellung	19
5 Präqualifikation	20
5.1 Termine für die Präqualifikation	20
5.2 Abgegebene Unterlagen für die Präqualifikation	21
5.3 Generelle Teilnahmebedingungen	21
5.4 Eignungsnachweise	21
5.5 Eignungskriterien	22
5.6 Vorprüfung und Beurteilung	23

6	Studienauftrag (orientierend)	24
6.1	Allgemein	24
6.2	Termine Phase Studienauftrag	24
6.3	Abgegebene Unterlagen Phase Studienauftrag	26
6.4	Verlangte Arbeiten (provisorisch)	27
7	Anforderungen und Hinweise (orientierend)	26
7.1	Bau- und planungsrechtliche Grundlagen	28
7.2	Bebauung und Nutzung	29
7.4	Etappierung	29
7.5	Energie und Umwelt	30
7.6	Umgang mit Bestandsbauten	31
7.7	Frei- und Grünräume	32
7.8	Sozialraum, Wohnen und Lebensqualitäten	34
7.9	Bestellung Schulraum, Sport- und Freizeitanlagen	34
7.10	Stadtklima	34
7.11	Mobilität	34
7.12	Überbauungsplanung Morillongut	35
7.13	Bahnlinie	35
7.14	GOPS	36
7.15	Gasdruckreduzierstation	36
7.16	Licht	36
7.17	Lärm	36
7.18	Dienstbarkeiten	37
8	Genehmigung und Begutachtung	38
9	Linkverzeichnis	39
10	Anhang	42

VORWORT

Die Stadt Bern wächst seit Jahren und damit der Bedarf nach Wohnraum und Infrastruktur. Entsprechend steht die Wohnpolitik nach wie vor weit oben auf der politischen Agenda des Gemeinderats der Stadt Bern. Wohnraum soll verschiedene Bedürfnisse abdecken: preisgünstig, für Familien oder auch für Einzelpersonen. Die Stadt Bern entwickelt gezielt städtische Grundstücke und Areale um den passendsten Nutzen aus den Potenzialen zu erzielen.

Diese Möglichkeit bietet sich auf dem Areal des ehemaligen Zieglerspitals, welches 2015 als Heimfall in das Eigentum der Stadt Bern übergegangen ist. Seither wird das Ziegler-Areal durch eine grosse Vielfalt an Zwischennutzungen belebt. Nach Ablauf der Zwischennutzungen Ende 2030 soll das Areal in ein attraktives Wohnquartier mit ergänzenden Infrastruktur- und Dienstleistungsflächen transformiert werden. Den städtischen Zielen entsprechend liegt ein besonderes Augenmerk auf der Realisierung eines hohen Anteils an erschwinglichem Wohnraum, der die effiziente Nutzung des wertvollen Bodens mit hoher Personendichte und hoher Lebensqualität erlaubt. Mit durchgrünten Freiräumen und der bereits bestehenden Parkanlage soll eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftige Bewohnerschaft und die Menschen aus den umliegenden Quartieren erhalten und weiterentwickelt werden. Die städtebauliche Aufwertung muss nicht nur den Anforderungen der Klimaveränderung, sondern auch den Klimazielen der Stadt Rechnung tragen.

Um den Qualitätsanforderungen gerecht zu werden, bietet die Stadt Bern sieben Teams die Gelegenheit, im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens ein überzeugendes städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept für das neue Wohnquartier zu entwerfen. Für diese Aufgabe wird ein Studienauftrag nach SIA 143 im Dialog durchgeführt. Auf Grundlage der Resultate aus dem Studienauftrag wird für zwei Aufgabenbereiche jeweils ein siegreiches Team zusammen mit der Stadt Bern die Sanierung der zu erhaltenden Gebäude sowie die Neubauprojekte planen und realisieren. Die Stadt will dabei - wo sinnvoll- selbst als Bauherrin auftreten.

Uns bietet sich heute die Gelegenheit, die Geschichte des Ziegler-Areals weiterzuschreiben und damit eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Stadt Bern voranzutreiben. Wir freuen uns auf viele kreative, dichte, grüne, aber auch handfeste und umsetzbare Projektideen und bedanken uns bereits im Voraus für den Einsatz aller Teilnehmenden.

Marieke Kruit
Stadtpräsidentin

Melanie Mettler
Direktorin Finanzen, Personal und Informatik

1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1.1 Ausgangslage und Aufgabe

Das ehemals als Spital betriebene Ziegler-Areal befindet sich unmittelbar an der südlichen Gemeindegrenze zu Köniz im Berner Mattenhof-Weissenbühl Quartier. Grundeigentümer des Areals ist der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten und handelnd durch Immobilien Stadt Bern. Das Areal besteht aus zwei Parzellen mit einer Gesamtfläche von 40'523 m². Von 1867 bis 2015 wurden sämtliche Gebäude auf dem Areal primär als Spital betrieben. Nebst den Gebäuden aus den 1970er-Jahren befinden sich auf dem Areal drei rechtswirksam eingestufte Gebäude des städtischen Bauinventars sowie eine historisch wertvolle und geschützte Parkanlage. Seitdem der Spitalbetrieb auf dem Areal eingestellt wurde, werden die Gebäude von der Stadt an Zwischennutzende vermietet. Die Verträge laufen grösstenteils noch bis Ende 2030.

Das Ziegler-Areal soll als verbindendes Element der Gemeinden Bern und Köniz zu einem attraktiven Wohnquartier transformiert werden. Mit Rücksicht auf die geschützte Parkanlage und den Erhalt identitätsstiftender und historischer Elemente, soll langfristig eine hohe städtebauliche Qualität für künftige Bewohner*innen sowie Menschen aus den umliegenden Quartieren entstehen.

Entsprechend den städtischen Zielen ist die Realisierung eines hohen Anteils an preisgünstigem Wohnraum vorgesehen. Ergänzend dazu soll eine Vielfalt an Nutzungen, teils aus den aktuellen Zwischennutzungen überführt, das neue Wohnquartier zu einem belebten Ort machen. Im Weiteren ist ein Infrastrukturangebot für Schulraum und eine Turnhalle vorgesehen.

1.2 Verfahren

Immobilien Stadt Bern führt in Zusammenarbeit mit Hochbau Stadt Bern einen öffentlich ausgeschriebenen einstufigen Studienauftrag für sieben Planerteams im selektiven Verfahren durch. Der Studienauftrag gliedert sich in die zwei Aufgaben Gesamtkonzept Städtebau |

Architektur (Los I) und Umgang mit dem Bettenhochhaus (Los II). Gesucht werden gute Gesamtlösungen. Es kann ein Siegerteam für beide Lose ermittelt werden, es besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass zwei Teams mit der Weiterbearbeitung der unterschiedlichen Aufgabenbereiche (Lose) beauftragt werden. Jedem Team wird eine fixe Entschädigung von Fr. 70'000.00 (exkl. MwSt.) ausgerichtet. Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt. Die Aufgabe richtet sich an Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Ingenieurwesen, Gebäudetechnik und Sozialraumplanung. Es wird beabsichtigt, zwei Nachwuchsteams für den Studienauftrag zu präqualifizieren.

1.3 Folgeauftrag

Die Veranstalterin beabsichtigt, dass das | die vom Beurteilungsgremium empfohlenen Team(s) mit der Weiterbearbeitung bis hin zur Realisierung zu beauftragen. Das | die Siegerteam(s) hat | haben zudem die Möglichkeit, vorgezogene Sanierungsmassnahmen an zu erhaltenden Bestandsbauten zu planen und zu realisieren.

1.4 Termine

Publikation	
Abgabe Bewerbungsunterlagen	25. Juni 2025
Entscheid Präqualifikation	04. September 2025
Startveranstaltung Begehung	November 2025
Fragenstellung	06. Januar 2026
Fragenbeantwortung	23. Januar 2026
Zwischenbesprechung	06. Februar 2026
Politischer Zwischenschritt	Juni- Dez. 2026
Erläuterung Berichte	Januar 2027
Zwischenbesprechung 2	Mai 2027
Zuschlagsentscheid	November 2027
Vorgezogener Unterhalt	ab 2028
Planerlassverfahren	2028 bis 2031
Start Realisierung	2031



Schwarzplan Stadt Bern

2 VISION

Auszug aus der Vision

«Das Wohlergehen breiter Bevölkerungsschichten steht am Anfang der Geschichte des Ziegler-Areals. Das aus dem Vermächtnis von Emanuel Ludwig Ziegler entstandene Zieglerspital stand während rund 150 Jahren im Dienste der Gesundheit der Menschen. Auch die nach Einstellung des Spitalbetriebs entstandenen Zwischennutzungen, durch grosses Engagement von Freiwilligen getragen, sind von diesem sozialen Charakter geprägt. Die Geschichte dieser gemeinwohlorientierten Idee soll bei der Entwicklung des Ziegler-Areals zu einem Wohnquartier fortgeschrieben werden.»

«Das Ziegler-Areal wird als verbindendes Element der Gemeinden Bern und Köniz zu einem attraktiven Wohnquartier transformiert, welches sich sorgfältig in sein Umfeld einfügt. Die Realisierung eines hohen Anteils an preisgünstigem Wohnraum ist vorgesehen. Ergänzend dazu soll eine Vielfalt an Nutzungen - teils aus den aktuellen Zwischennutzungen weitergeführt, teils aus Infrastrukturbedürfnissen - das neue Wohnquartier zu einem belebten Ort machen.»

«Die Parkanlage soll als gut zugänglicher Erholungsraum zur Öffnung des Quartiers beitragen. Die Zugänglichkeit und Durchwegung soll mit einem intuitiv ablesbaren, offenen Wegnetz und Quartierplätzen sichergestellt werden. Der Umgang mit den Bestandsbauten erfolgt in besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und den denkmalpflegerischen Vorgaben.»

Leitbild

Das beiliegende Leitbild (Beilage B1) hat das Ziel, die Vision und Grundsätze für die Entwicklung des Ziegler-Areals zu definieren und anhand von Leitsätzen aufzuzeigen, wie die Zielsetzungen des STEK 2016, der Wohnstrategie 2018/24 sowie des Immobilienfonds der Stadt Bern auf dem Areal umgesetzt werden sollen. Es bildet den übergeordneten Rahmen und dient den funktionalen Strategien als Orientierung für die Planungsschritte in allen Teilprojekten und Phasen. Das Leitbild wurde von der Betriebskommission des Fonds sowie durch den Berner Gemeinderat 2021 und 2022 genehmigt.

Die nachfolgenden Leitsätze sind Teil des Leitbildes und werden dort näher erläutert:

Leitsätze

- | | |
|-------------|--|
| Leitsatz 1: | Transformation und nachhaltige Entwicklung |
| Leitsatz 2: | Ein neues Quartier für künftige Bewohner*innen |
| Leitsatz 3: | Öffnung und Vernetzung mit der Umgebung |
| Leitsatz 4: | Urbanes Wohnen mit Nutzungsvielfalt |
| Leitsatz 5: | Erhalt des Grünraums und identitätsstiftender Elemente |

3 AUFGABE UND ZIELE

3.1 Ausgangslage



Abb. 1: Luftbild von Süden Richtung Morillongut, 2020

Der im Jahr 1867 verstorbene Georg Emanuel Ludwig Ziegler hinterliess der Stadt Bern sein Vermögen mit der Vorgabe, ein Spital für unbemittelte, aber wohlbeleumdete Einwohner*innen und Bürger*innen zu errichten. Zu diesem Vermächtnis gehörte auch die Campagne Bellevue, in der 1868 mit dem Spitalbetrieb gestartet wurde. Die Campagne erhielt 1881 einen Anbau des Architekten Eduard von Rodt. Mit dem Renferhaus (1951), dem Schwesternhaus (1957) sowie dem Bettenhochhaus und dem Personalhaus (1976) erfolgten zusätzliche bauliche Erweiterungen. 2015 stellte das Zieglerhospital den Betrieb ein und das Grundstück wurde an den städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik übertragen. Seit 2017 werden die Gebäude an Zwischennutzende vermietet.

Das Ziegler-Areal befindet sich unmittelbar an der südlichen Gemeindegrenze zu Köniz im Berner Mattenhof-Weissenbühl Quartier. Die umliegenden Gebiete beste-

hen mehrheitlich aus Mehrfamilienhäusern in Form von Punktbauten, Zeilenbebauungen sowie Siedlungen in offener Bauweise. Das Areal besteht aus zwei Parzellen mit einer Gesamtfläche von 40'523 m². Nebst den Gebäuden aus den 1970er-Jahren befinden sich auf dem Areal drei rechtswirksam eingestufte Gebäude des städtischen Bauinventars sowie eine historisch wertvolle Parkanlage.

Die städtebaulichen Muster bzw. Typologien auf dem Areal sind stark durch die ursprüngliche Nutzung als Spital-Areal sowie der Topografie des Ortes geprägt. Die Topografie weist vor allem im Westteil des Areals aufgrund der in den 1970ern gebauten Gebäude eine starke Überformung auf. Das Gelände steigt von Norden nach Südwesten mittelmässig bis stark an. Die zentrale und bebaubare Fläche ist eben. Vielversprechend für die Attraktivität des Areals ist die Aussicht von der nördlich gelegenen Anhöhe über die gesamte Südseite

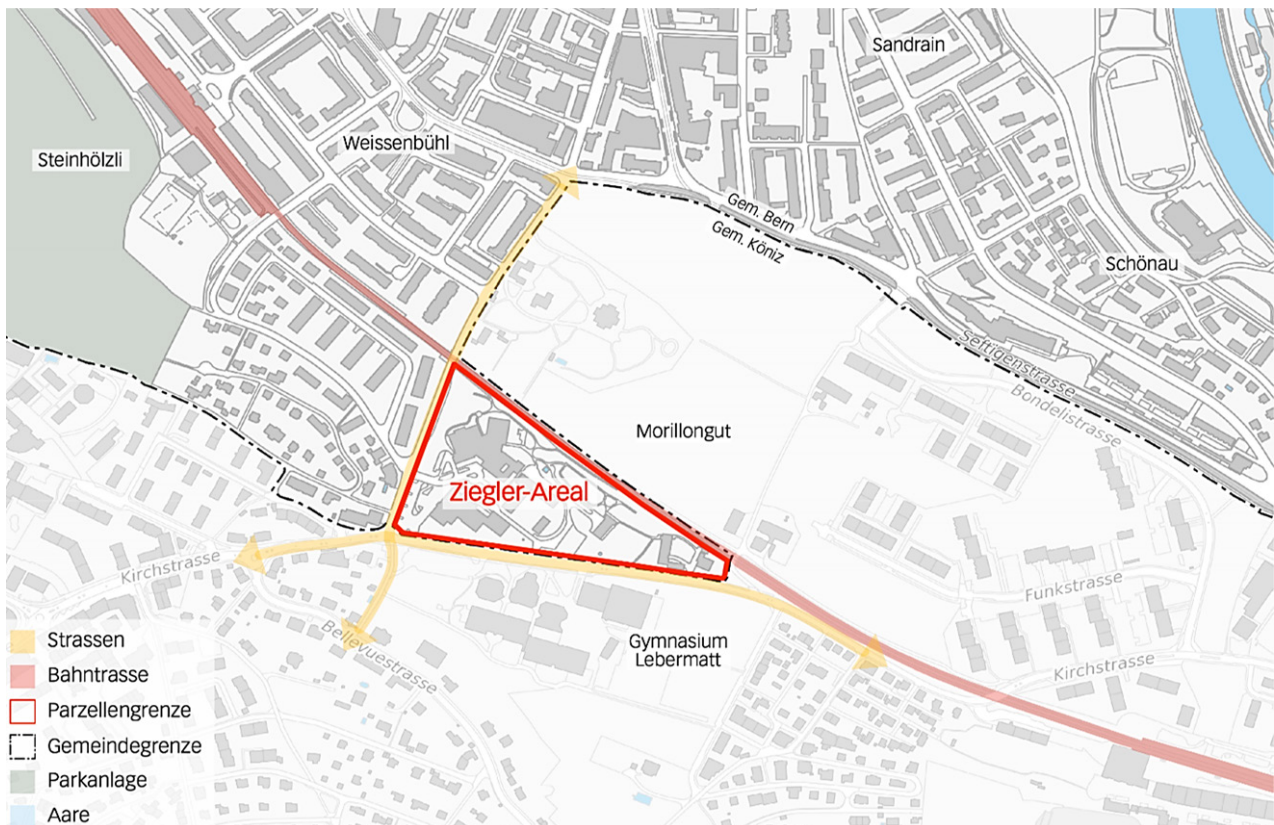


Abb. 2: Stadtplan mit Ziegler-Areal (rot), BLS-Bahnlinie (rosa) und Gemeindegrenze gestrichelt (weiss: Gemeinde Köniz)

Das Ziegler-Areal am südlichen Stadtrand gelegen und mehrheitlich an die Gemeinde Köniz grenzend, liegt ca. zwei Kilometer vom Hauptbahnhof entfernt und in Fusswegdistanz zu den beiden S-Bahnhöfen Weissenbühl und Wabern. Die öffentliche Wirkung des Areals wird durch die aktuellen Nutzungen geprägt und kontrastiert mit der eher peripheren Lage des Areals innerhalb der Gemeinde Bern. In seiner heutigen räumlichen Ausprägung bietet das Ziegler-Areal nur sehr wenig Bezugspunkte zu den umliegenden Quartieren und zum Morillongut, welches in den kommenden Jahren zu einem Wohnbauquartier entwickelt werden soll. Die trennende Wirkung der S-Bahn-Linie sowie die fehlende Ausrichtung der heutigen Arealnutzungen zum öffentlichen Strassenraum hin verstärkt seine Lage als «Insel».

Der soziale Charakter, welcher das Areal seit seiner Übertragung in das städtische Vermögen Ende des 19. Jahrhunderts prägte, ist als wesentliches Identitätsmerkmal zu betrachten. Ein weiteres prägendes Merkmal ist die hohe Qualität des Grünraums im Zusammenspiel mit der geschützten Parkanlage im Nordteil des Areals und dem historischen Ensemble der Campagne Bellevue. Die weiteren Aussenräume sind historisch äusserst heterogen gewachsen und meist als Vorbereich oder Gartenanlage zu einzelnen Bauten angelegt. Die grosszügigen Grünräume und die bestehenden Bäume leisten einen wichtigen Beitrag für ein gutes Mikroklima bei zukünftig weiter ansteigenden Temperaturen.

3.2 Perimeter

Der Studienauftrag umfasst folgenden Bearbeitungsperimeter:



Abb. 3: Orthofoto mit Bearbeitungsperimeter und den beiden Parzellen 915 und 4035

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die beiden Parzellen Nr. 915 und Nr. 4035. Diese grenzen nordwestlich an die Mehrfamilienhäuser des Wohnquartiers Weissenbühl an. Südwestlich erstreckt sich das Steinhölzli-Quartier. Nördlich ist das Areal durch die Bahnstrecke der BLS von der Campagne Morillon und dem Morillongut (Gemeinde Köniz) abgegrenzt. Südlich liegt das kantonale Gymnasium Lebermatt. Das Areal ist gut an den öffentlichen Verkehr sowie an das Strassennetz für den Individualverkehr angebunden. Fuss-, Velo- und öffentlicher Verkehr werden inskünftig die Basis der Arealerschliessung bilden.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen und freiräumlichen Gesamtkonzeptes ist es wichtig, die umliegende Nachbarschaft im Sinne einer Betrachtung mitzudenken. Entsprechend ist das Konzept in den städtischen Kontext einzubetten und mit dem umliegenden bebautem sowie unbebautem Raum zu vernetzen.

3.3 Bestandsbauten



Abb. 4: Bestandsgebäude

Beim westlichen Zugang des Areals von der Morillonstrasse aus herkommend, liegen das markante Bettenhochhaus des ehemaligen Spitals und das Personalhaus West, welche in den 1970er Jahren erbaut wurden. In diesem Teil des Areals dominieren nebst den genannten Betonbauten Asphaltflächen und Aussenparkplätze. Etwas zentraler gelegen befindet sich das Renferhaus aus den 1950er Jahren, welches durch einen Anbau in den 1970er Jahren erweitert und mit dem Bettenhochhaus verbunden wurde. Das Herzstück des Areals bildet die um 1740 erbaute Campagne Bellevue am Fusse der Parkanlage. Im östlichen Delta befinden sich zwei weitere Liegenschaften: das Wohnhaus Kirchbühl sowie das Personalhaus 2. Drei der genannten Bauten sind denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestufte Gebäude. Dies sind das Renferhaus (Morillonstrasse 79), das Bellevue (Morillonstrasse 87) und das Wohnhaus Kirchbühl (Morillonstrasse 91). Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu erhalten (siehe auch Kapitel 7.6).

Das Bestandesgutachten von 2020 (Beilage B3) zeigte auf, dass sich die technische Infrastruktur der Gebäude dem Ende ihrer Lebensdauer nähert. Nur mit fortlaufenden Instandhaltungsmassnahmen kann der Betrieb gewährleistet werden. Als besondere Herausforderungen wurden im Rahmen der Grundlagenstudien für

die Bestandsbauten die Herstellung der Erdbebensicherheit, Windaussteifung, Brandschutz, allgemeine Personensicherheit sowie der grosse Umfang allfälliger Schadstoffsanierungsmassnahmen identifiziert.

Die oberirdischen Bestandsbauten werden durch ein weitläufiges, bis zu dreigeschossigem Untergeschoss verbunden. In diesem befinden sich die Einstellhalle, Lagerräume, Zivilschutzanlagen sowie eine unterirdische geschützte Operationsstelle «GOPS» (siehe Kap. 7.17). Allein die Untergeschosse vom Bettenhochhaus und Personalhaus W/O im westlichen Teil der Parzelle verfügen zusammen über 14'590 m² BGF und ein Volumen von 50'515 m³. Eine Weiternutzung der Untergeschosse muss in Abwägung der sich ergebenden baulichen, statischen und architektonischen Zwängen für potenzielle oberirdische Neubauten geschehen.

Der Umgang mit den vorhandenen Bestandsbauten, inklusive der unterirdischen Anlagen, ist unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und der städtischen Wohnbauziele zu beurteilen und als Schlüsselfrage im Studienauftrag zu beantworten. Nach dem Abschluss des Studienauftragsverfahrens sind vorgezogene Sanierungsmassnahmen in beiden Losen mit dem Siegerteam vorgesehen.

3.4 Aufgaben

Der Studienauftrag gliedert sich in die beiden Aufgaben Gesamtkonzept Städtebau | Architektur (Los I) und Umgang mit dem Bettenhochhaus (Los II). Der Freiraum ist vorwiegend im Los I abgebildet. Von den Planungsteams werden Lösungen erwartet, welche die beiden Bereiche miteinander vereinen und aufeinander abstimmen. Es ist zu beiden Aufgaben ein Lösungsvorschlag einzureichen.

Aufgabe Gesamtkonzept Städtebau | Architektur (Los I)

Das Ziegler-Areal soll zu einem attraktiven Wohnquartier umgewandelt werden. Entsprechend den wohnpolitischen Zielen aus der Wohnstrategie ist die Realisierung eines hohen Anteils an preisgünstigem Wohnraum vorgesehen. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch ein Infrastrukturangebot für den auf dem Areal benötigten Schulraum sowie einer Einfachturnhalle. Eine Vielfalt an publikumsorientierten Nutzungen, teils aus den aktuellen Zwischennutzungen transformiert, wird das neue Wohnquartier zu einem belebten Ort machen. Das Nutzungsangebot der Erdgeschosse soll besonders im Umfeld der öffentlichen Bereiche vielfältig und mit publikumsorientiertem Charakter ausfallen. Die Parkanlage soll als gut und öffentlich zugänglicher Erholungsraum zur Öffnung des Quartiers beitragen. Als Zentrum bleibt der historische Kern mit der Campagne Bellevue erhalten. Basierend auf den Mobilitätszielen aus dem STEK 2016 wird eine weitestgehend autoarme Erschließung des Areals vorgesehen. Die Zugänglichkeit und Durchwegung soll mit einem intuitiv ablesbaren, offenen Wegnetz und nach Möglichkeit mit Quartierplätzen sichergestellt werden. Der Umgang mit den Bestandsbauten erfolgt unter gesamtheitlicher Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und den denkmalpflegerischen Vorgaben. Zur Erreichung dieser Ziele ist eine Verdichtung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, Umstrukturierung und Erneuerung des Areals sowie dessen Bestandsbauten erforderlich. Wichtige Aspekte des städtebaulichen Entwurfs sind das Mass der Nutzungen, die städtebaulichen Typologien und Volumen, die Berücksichtigung der vorhandenen Naturwerte sowie ein funktionales Erschließungskonzept.

Als Ergebnis des Studienauftrages wird einerseits ein städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept mit Darlegung des Umgangs mit dem Gebäude und -Baumbestand sowie ein architektonisches Konzept mit Aussagen zu Sanierung, allfälligem Abriss, Um- und Anbauten und Nutzung der bestehenden Gebäude erwartet.

Aufgabe Umgang mit dem Bettenhochhaus (Los II)

Das Bettenhochhaus an der Morillonstrasse 75 wird momentan als Bundesasylzentrum zwischengenutzt. Der Mietvertrag mit dem Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) läuft per 31. Dezember 2030 aus. Die künftige Nutzung des Bettenhochhauses ist zurzeit noch offen.

Bis zur 1. Zwischenbesprechung des Studienauftrags ist der Abbruch, das Weiterbauen oder die Umnutzung des Bettenhochhauses zu prüfen. In zwei Varianten soll der Verbleib als Bundesasylzentrum oder das Potenzial als Wohnbau, mit ergänzenden Nutzungen im Erdgeschoss, geprüft werden. Die definitive Nutzung wird nach der 1. Zwischenbesprechung definiert. Ungeachtet der Nutzung soll das Bettenhochhaus oder dessen Ersatzneubau auf dem Areal weitgehend unabhängig funktionieren und dementsprechend eine eigene Erschließung und Adressierung erhalten. Das BBL wird den Studienauftrag als Expertin begleiten.

3.5 Zielsetzungen

Die Stadt Bern legt grossen Wert auf eine umfassende Nachhaltigkeitsbetrachtung als Beitrag für eine klimagerechte Zukunft. Im Rahmen des Studienauftrags werden auf Basis der Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Finanz-/Fondsvermögen Stadt Bern (Linkverzeichnis) sowie in Anlehnung an die Kriterien von SNBS-Arealen innovative Beiträge gesucht, die:

beim Kriterium Gesellschaft:

- städtebaulich angemessen auf den Ort und die Bestandesbauten reagieren und diese sowohl für die Bewohnenden als auch für die Quartierbevölkerung identitätsstiftend zu einem neuen, übergeordneten Ganzen gestalten;
- den bisher isoliert wirkenden Stadtbaustein mit dem stadtstrukturellen Kontext verweben;
- ein baulich und sozial verträgliches Nutzungsmass vorschlagen, welches einen nachhaltigen Umgang mit den Bestandesbauten und dem wertvollen Baumbestand ermöglicht;
- qualitative Freiräume schaffen respektive deren Qualitäten erhalten und durch gute Zonierung und Gestaltung die Orientierung und Identifikation der Bewohnenden stärken;
- räumlich und funktionell auf die Anforderungen der schulischen Infrastrukturen sowie deren Freiräume eingehen;
- durch eine ausgewogene Nutzungsvielfalt mit Einbezug der vorhandenen Zwischennutzungen eine beziehungsfördernden Architektur fördern sowie für die Bewohnenden und Anwohnenden die Möglichkeiten zur Aneignung vorsehen;
- mit vielfältigen Wohnkonzepten- und angeboten qualitativ guten Wohnraum schaffen, der eine soziale Vielfalt ermöglicht;
- die Zugänglichkeit aus den angrenzenden Quartieren sowie innerhalb des Areals mittels gezielt platzierten öffentlichen Begegnungsorten sowie eines ausgelegten Wegnetzes verbessern;

beim Kriterium Wirtschaft

- tiefen Lebenszykluskosten - über 60 Jahre betrachtet - Rechnung tragen;
- ein optimales Verhältnis zwischen Nutz- und Geschossfläche aufweisen;
- durch einfache robuste und langlebige Konstruktion, Gebäudetechnik und Materialwahl tiefe Erstellung-, Betriebs- und Unterhaltskosten aufweisen;

- den Wert auf Einfachheit, Flexibilität und Langlebigkeit der Bauteile und deren Systemtrennung legen;
- eine Unterteilung des Areals in Teilperimeter als Grundlage für die Eigentumsstrategie zulassen;
- über alle Schritte der Transformation hinweg die Entstehung eines lebendigen Stadtbausteins zulassen, die nicht in unmittelbarer Abhängigkeit zum angestrebten Endzustand stehen;
- trotz der konzeptionellen Effizienz der Wohnungsgrundrisse und der Erdgeschossnutzung flexibel bleiben und unterschiedliche Nutzungen zulassen;
- ein kosteneffizientes und ressourcenschonendes Wohnen ermöglichen;

beim Kriterium Umwelt

- für die Erstellung und den Betrieb der Gebäude möglichst wenig Emissionen verursachen und einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien nutzen;
- bei der Setzung von neuen Volumetrien die Auswirkungen auf das Mikro- und Stadtklima berücksichtigen;
- die bestehenden Ressourcen vor Ort optimal einsetzen sowie die Wiederverwendung von Bauteilen nutzen, beziehungsweise ermöglichen;
- Materialien verwenden, die einfach zu beschaffen, zu verarbeiten, rückzubauen und wieder zu verwenden sind;
- die Fassaden- und Dachflächen für einen positiven Beitrag zur Energiegewinnung sowie zur Hitzeminderung und Begrünung nutzen;
- die Bodenversiegelung auf das funktional notwendige Minimum reduzieren;
- den einzigartigen Charakter der geschützten Parkanlage, die bestehenden Naturwerte sowie die historischen Spuren des Areals soweit als möglich respektieren;
- die Vielfalt von Lebensräumen für standortheimische Pflanzen- und Tierarten fördern und damit einen Beitrag zur Umsetzung des Biodiversitätskonzepts der Stadt Bern leisten;
- die Durchwegung des Areals und für Fuss- und Velofahrende sicherstellen;

3.6 Beurteilungskriterien Studienauftrag

Die eingereichten Projekte werden pro Aufgabe (Los) einer ganzheitlichen Beurteilung der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit 'Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt' unterzogen. Die Grundlage für diese Beurteilungskriterien bildet die Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Finanz-/Fondsvermögen Stadt Bern (2022-23) sowie die Kriterien SNBS-Areal. Die nachfolgende Tabelle bildet Schwerpunkte der Beurteilung ab, hat aber nicht abschliessenden Charakter.

Bereiche	Beurteilungskriterien
Gesellschaft	• Städtebau Architektur • Freiraum • Umgang mit dem Bestand • Denkmalpflege • Nutzungsmix • Durchlässigkeit • Identitätsstiftender Charakter • Gebrauchsqualität Wohnraum
Wirtschaft	• Erstellungskosten • Lebenszykluskosten • Nutzungsmass • Preisgünstiger Wohnraum • Langlebige Bauweise • Nutzungsflexibilität • Etappierbarkeit
Umwelt	• Bauliche Dichte • Energieeffizienz Erstellung und Betrieb • Treibhausgasemissionen Erstellung und Betrieb • Kreislauffähigkeit und Materialökologie • Stadtklima und ökologische Vernetzung • Naturwerte und Biodiversität • Angebote für Fuss- und Veloverkehr • Erneuerbare Energien

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien enthält keine Gewichtung oder Bewertung.

3.7 Einbettung Studienauftrag in Gesamtentwicklung

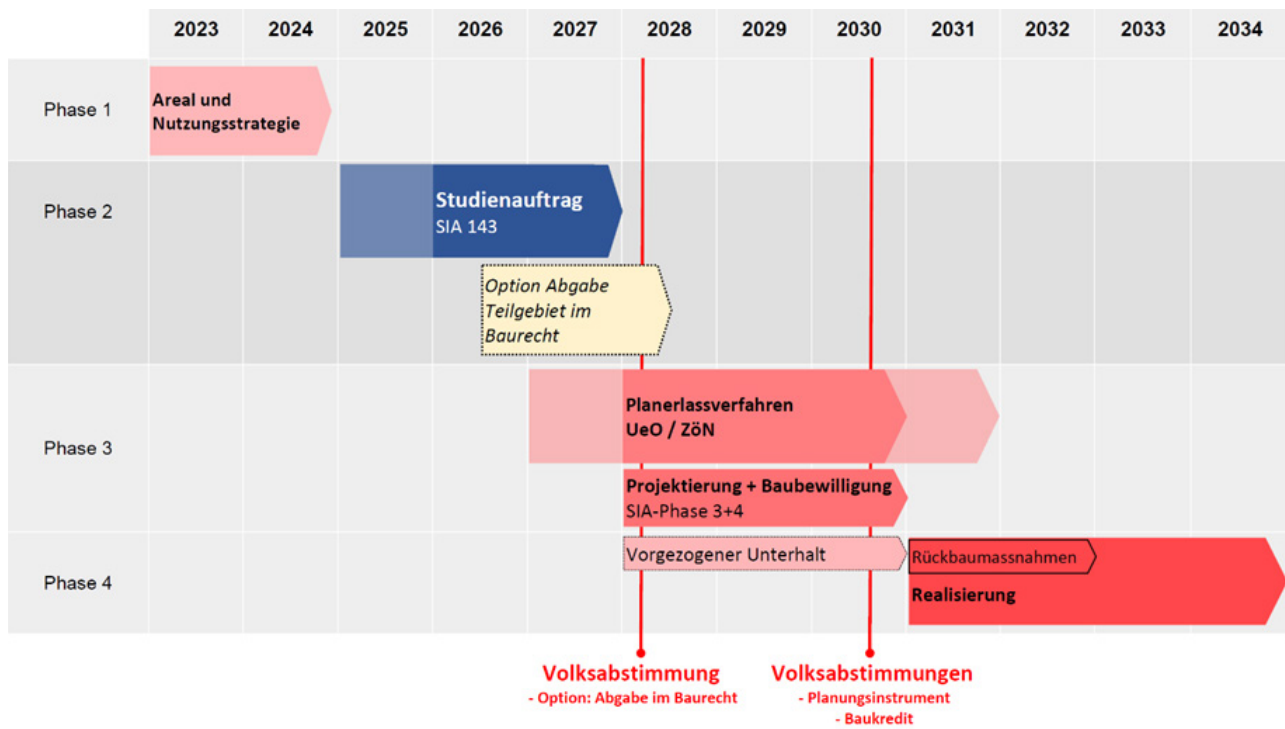


Abb.5: Grobterminplan Stand Juni 2025

4 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

4.1 Auftraggeber und Verfahren

Hochbau Stadt Bern (HSB) führt im Auftrag von Immobilien Stadt Bern (Grundeigentümerin | Ausloberin) einen einstufigen Studienauftrag für Planungsteams im selektiven Verfahren gemäss GATT / WTO, der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 2019, BSG 731.2-1), dem Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBG, BSG 731.2), der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBV, BSG 731.21) sowie nach der Verordnung über das Beschaffungswesen der Stadt Bern (VBW, SSSB 731.21) durch. Für den nicht anonymen Studienauftrag mit zwei Zwischenbesprechungen gilt subsidiär die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009. Der Studienauftrag ist die geeignete Beschaffungsform, weil ein grosser Gestaltungsspielraum gegeben ist und die Aufgabenstellung im Verfahren weiter definiert werden muss. Die Projektverfassenden erhalten nach den Zwischenbesprechungen je eine schriftliche, projektspezifische Rückmeldung des Beurteilungsgremiums. Allgemeine Erkenntnisse werden allen Teams schriftlich zur Verfügung gestellt. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Das Beurteilungsgremium kann mit Projekten der engeren Wahl eine nicht anonyme, optionale Bereinigungsstufe nach Ordnung SIA 143, 2009, Art. 5.4 veranlassen. Hochbau Stadt Bern wickelt die Phase Präqualifikation des Studienauftrages über simap (<http://www.simap.ch>) ab. Arbeitsgemeinschaften sind zugelassen.

Das vorliegende Programm regelt die Phase Präqualifikation und ist für diese verbindlich. Informationen und Bestimmungen in diesem Dokument, welche die Phase Studienauftrag betreffen, haben provisorischen Charakter und können bis zum Start dieser Phase noch Ergänzungen und Präzisierungen erfahren.

Veranstalter | Auslober

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
vertreten durch Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
3001 Bern

Verfahrensleitung

Hochbau Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Ausschreibende Stelle

Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Verfahrensbegleitung Studienauftrag

Atelier 5 Planer und Architekten AG, Bern
Sandrainstrasse 3
3007 Bern

Verbindlichkeit und Rechtsweg

Die Bestimmungen des Studienauftrages und die Fragenbeantwortung sind für den Veranstalter, das Beurteilungsgremium und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Studienauftragsbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie Entscheide im Ermessensbereich des Beurteilungsgremiums. Gegen Verfügungen im Zusammenhang mit dem Verfahren kann innert zwanzig Tagen seit Eröffnung Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland geführt werden.

4.2 Teilnahmerechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Planungsteams mit Kompetenzen in den Fachbereichen Architektur (Generalplanung und Gesamtleitung), Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnikplanung (HLKSE) und Sozialraumplanung mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Die Mitarbeit in mehreren Planungsteams ist bis auf Architektur und Landschaftsarchitektur für alle Fachbereiche möglich. Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungsrechts auf den Abgabetermin der Bewerbungen hin erfüllen. Dies bedeutet insbesondere die Bezahlung von Steuern und Sozialabgaben sowie die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder, bei deren Fehlen, das Gewähren von ortsüblichen Arbeitsbedingungen.

Der Beizug von Fachleuten aus weiteren Fachrichtungen (z.B. Verkehrsplanung, Brandschutz usw.) ist freigestellt und liegt im Ermessen der Teams. Diese sind auf dem Verfasserblatt namentlich aufzuführen. Die fakultativ hinzugezogenen Fachplanungen werden durch den Zuschlag nicht erfasst, werden jedoch bei der nachfolgenden Einladung zur Offertstellung berücksichtigt.

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Personen, die bei der Auftraggeberin oder bei einem Mitglied des unter Ziffer 4.3 aufgeführten Beurteilungsgremiums angestellt sind, zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind. Siehe dazu auch Wegleitung SIA143i-202d „Befangenheit und Ausstandsgründe“. Befangenheit liegt dann vor, wenn diese Umstände das unabhängige Urteilsvermögen einschränken und das Wettbewerbsergebnis zu eigenen Gunsten beeinflusst werden kann. Sie kann alle am Wettbewerb Beteiligten betreffen, das heisst Begleitende, Mitglieder des Beurteilungsgremiums, Expert*innen und Teilnehmende. Es ist Sache der Teilnehmenden, eine allfällige Befangenheit festzustellen.

Atelier 5 Architekten und Planer AG begleitet den Studienauftrag, gilt als vorbefasst und ist nicht zum Verfahren zugelassen.

Die folgenden Büros haben diverse Grundlagendokumente erarbeitet, die Teil der abgegebenen Unterlagen sind (die Beilagen werden mit dem Programm der Phase Präqualifikation abgegeben). Folgende Firmen und Personen gelten als nicht vorbefasst und sind berechtigt, am Verfahren teilzunehmen:

- Cabane Partner, Urbane Strategien und Entwicklung GmbH
- extra Landschaftsarchitekten AG
- CSD Ingenieure AG
- Itten Brechbühl AG
- Henauer Gugler AG
- Eicher+Pauli Bern AG
- Ing. Büro Riesen
- HKG Engineering AG
- Büro Arkade
- Büro für Gartendenkmalpflege S. Osoegawa
- Bbp gematik AG
- Wenger Modellbau
- Vistadoc GmbH
- Wolczek Architektur Modellbau

4.3 Beurteilungsgremium

Sachjury

Marieke Kruit	Stadtpräsidentin Bern
Melanie Mettler	Gemeinderätin und Direktorin Finanzen, Personal und Informatik Stadt Bern
Kristina Busmann	Leiterin Immobilien Stadt Bern
Fabian Bauer	Bereichsleiter Arealentwicklung Immobilien Stadt Bern
Kurt Glanzmann	Bereichsleiter Baumanagement Immobilien Stadt Bern

Ersatz

Marc Lergier	Bereichsleiter Bewirtschaftung IMO-Fonds Immobilien Stadt Bern
--------------	--

Fachjury

Thomas Pfluger	Architekt ETH/SIA Hochbau Stadt Bern, Stadtbaumeister (Vorsitz)
Anne Brandl	Dr. Städtebau ETH SIA, Bereichsleitung Planung Stadtplanungsamt Bern
Jean-Daniel Gross	Leiter Denkmalpflege Stadt Bern
Kerstin Müller	Architektin BSA, Zirkular GmbH, Basel
Benedikt Boucsein	Prof. Dr. Architekt ETH, BHSF Architekten, Zürich München
Daniel Niggli	Architekt ETH BSA, EM2N Architekten, Zürich
Anne Marie Wagner	Architektin EPFL BSA, Bachelard Wagner Architekten, Basel
Simone Hänggi	Landschaftsarchitektin HTL BSLA, Hänggi Basler Landschaftsarchitekten, Bern
Stefan Rotzler	Landschaftsarchitekt BSLA, Gockhausen
Sabine Wolf	Dr. sc. ETH, Städtebau Sozialraum, Thiesen & Wolf GmbH, Zürich

Ersatz

Madeleine Bodmer	Architektin EPFL SIA, Bereichsleiterin, Hochbau Stadt Bern
------------------	--

Verfahrensleitung

Alexandra Clausen	Projektleiterin, Hochbau Stadt Bern
-------------------	-------------------------------------

Verfahrensbegleitung

Gabriel Borter	Atelier 5, Architekten und Planer, Bern
Jan Klingler	Atelier 5, Architekten und Planer, Bern

Expert*innen mit beratender Stimme (ständig = s; punktuell = p)

1 Vertretung (s)	Bundesamt für Bauten und Logistik
1 Vertretung (s)	Planungsamt Köniz
1 Vertreter*in (s)	QM3 Bern
1 Vertreter*in (s)	Quartierverein Köniz
Patric Fischli-Boson (s)	Bauingenieurwesen, Tragwerk GmbH, Zürich
Marc Wüthrich (p)	Gebäudetechnik, Epro Group, Gümligen
Oliver Kirschbaum (p)	Ökobilanzierung, Leiter Eco Tool AG, Basel
Jules Petit (p)	Nachhaltigkeit, Lemonconsult AG, Zürich
Marco Aeschmann (s)	Gesamtprojektleiter Ziegler-Areal Immobilien Stadt Bern
Renzo Riedwyl (p)	Teamleiter Bewirtschaftung Immobilien Stadt Bern
Severa Schönberg (s)	Projektleiterin Stadtplanungsamt
Isabel Marty (s)	Leitung Fachstelle Sozialplanung

Manuk Vogel (p)	Co-Leitung Verkehrsplanung
Claudia Baumann (s)	Projektleiterin Verkehrsplanung
Glen Sutter (p)	Projektleiterin Freiraum Stadtplanung Bern
Philipp Wigger (p)	Projektleiter Wohnbauförderung Stadtplanung Bern
Natalie Schäfer (p)	Sektionsleitung Amt für Umweltschutz

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, weitere Expert*innen beizuziehen. Die Ausloberin stellt sicher, dass diese nicht in einem Interessenkonflikt mit einem der teilnehmenden Teams stehen.

4.4 Entschädigungen

Für termingerecht eingereichte, vollständige und vom Beurteilungsgremium zur Beurteilung zugelassene Studienauftragsbeiträgen wird pro Team eine fixe Entschädigung von Fr. 70'000.00 (exkl. MwSt.) ausgerichtet. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich an der Anzahl der Zwischenbesprechungen und den geforderten Nutzungsvarianten. Nach der ersten Zwischenbesprechung wird eine Teilentschädigung von Fr. 30'000 (exkl. MwSt.) ausbezahlt, der Restbetrag erfolgt nach Abschluss des Verfahrens. Es wird zu beiden Aufgaben (Los I und II) ein Lösungsvorschlag erwartet.

Das Urheberrecht an den Studienauftragsbeiträgen bleibt bei den Verfassenden. Die Unterlagen (inklusive allfälliger Visualisierungen) der Studienauftragsarbeiten gehen ins Eigentum des Veranstalters über. Die übrigen Arbeiten sind von den Verfassenden bis spätestens zehn Tage nach Ende der Ausstellung zurückzuholen. Nach Ablauf dieser Frist werden die Arbeiten entsorgt.

4.5 Weiterbearbeitung

Nach Abschluss des Studienauftrages werden alle teilnehmenden Teams schriftlich über das Ergebnis orientiert. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Das Beurteilungsgremium gibt der Veranstalterin pro Los eine Empfehlung zur Weiterbearbeitung ab. Der Veranstalter beabsichtigt, das | die vom Beurteilungsgremium empfohlene(n) Team | Team(s) mit der Weiterbearbeitung zu 100 % zu beauftragen, respektive diese allfälligen zukünftigen Bauträgerschaften zu überbinden. Er behält sich jedoch vor, die Leistungen «Ausschreibung» und «Bauleitung und Kostenkontrolle» separat zu vergeben, falls Teams nicht über die nötige Erfahrung im Baumanagement verfügen. Es werden somit mindestens 64.5 % der Teilleistungen (pro Los) zugesichert. Die Beauftragung erfolgt gemäss der Praxis

von Hochbau Stadt Bern und Immobilien Stadt Bern (Beilage A4, Honorierung von Planungsleistungen).

Stellt das Beurteilungsgremium bedeutende Beiträge von freiwillig beigezogenen Planungsfachleuten fest, würdigt es diese im Beurteilungsbericht. Bei der Einladung zur Offertstellung werden diese Planungsfachleute berücksichtigt. Die Auftragsvergabe an die Teams erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung der entsprechenden Kredite durch die finanzkompetenten Organe der Stadt Bern.

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wird durch das Stadtplanungsamt geprüft, ob für das gesamte Areal oder Teilbereiche eine Umzonung notwendig ist und welcher Planungsinstrumente es dafür bedarf (Überbauungsordnung oder im Rahmen der BGO-Revision).

Aufgrund der Dringlichkeit in Bezug auf die Bestandsbauten sollen parallel zur Erarbeitung des Planungsinstrumentes die Projektierung der Sanierungsvorhaben gestartet werden. Damit kann frühzeitig mit vorgezogenem Unterhalt begonnen und Fehlinvestitionen möglichst reduziert werden.

Für die Grundleistungen gemäss Ordnungen SIA 102, 103, 105 und 108 (Ausgabe 2020, ab Inkrafttreten gilt die aktuelle Version) kommen folgende Honorarparameter zur Anwendung:

z- Werte 2018	sia 102	sia 103	sia 105	sia 108
Schwierigkeitsgrad n	1.0	1.0	1.0	1.0
Anpassungsfaktor r	1.05	1.05	1.05	1.05
Teamfaktor i	1.0	1.0	1.0	1.0
Faktor für Umbau, Unterhalt, Denkmalpflege U*	1.1	1.1	1.1	1.1
Mittlerer Stundenansatz CHF exkl. MwSt.	135.00	135.00	135.00	135.00

* Für Neubauten gilt der Faktor U 1.0

Für den Koordinationsaufwand der Generalplanung wird ein Zuschlag von 3 % auf das Gesamthonorar gewährt. Der Stundenansatz wird der Lohnsteigerung ab zwei Jahren nach Einreichung des Angebots gemäss SIA 126 angepasst. Weitere Zusatzleistungen werden auf Basis der vorliegenden Honorarparametern ausgehandelt und vergütet.

BIM

- Die BIM-basierte Planung soll ab der SIA-Phase 3.1 (Vorprojekt) initiiert werden. Die Grundleistungen gemäss der Vertragsbeilage KBOB «Anwendung der Methode BIM im Hochbau bei Generalplanermmandaten» (siehe Linkverzeichnis) sind in den Honorarparametern enthalten. Folgende spezifische Leistungen sind durch die Planenden zu erbringen:
- Erstellung Fachmodelle durch die jeweiligen Planenden (grundsätzlich einem geometrischen Detaillierungsgrad LOG 300 entsprechend).
- Attributierung der digitalen Bauteile anhand der Klassen / Property Sets des IFC-Standards 4.0, alle wesentlichen Bauteilinformationen (Bezeichnung, Materialisierung, Flächen nach SIA 416, etc.), entsprechend dem Planungsfortschritt beinhaltend.
- Erstellung des BIM-Projektabwicklungsplans BAP, Genehmigung durch die Bauherrschaft.
- Operatives BIM-Management und BIM-Koordination, Betreuung und Administration eines BIM-Projektraums, Durchführen der Modell- und Kollisionsüberprüfungen, Durchführen von ICE-Sessions

Diese Leistungen werden durch die Stadt Bern in den detaillierten Informationsanforderungen des Auftraggebers (IAG) ab Vorliegen des Studienauftragsergebnisses spezifiziert.

Projekttermine

Für die Planung und Realisierung sind folgende provisorische Termine vorgesehen

Vorgezogene Sanierungsmassnahmen	2028
Planerlassverfahren	2028 - 2031
Ggf. vorgezogener Unterhalt	2028 - 2030
Bauprojekt	2028 - 2030
Politische Prozesse	2028 - 2032
Inbetriebnahme	2033 - 2035

4.6 Veröffentlichung und Ausstellung

Das Ergebnis des Studienauftrags wird unter Namensnennung aller Verfasser*innen während zehn Tagen öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmenden sowie der Tages- und Fachpresse nach Erscheinen zugestellt. Elektronisch steht der Bericht des Beurteilungsgremiums unter www.bern.ch/hochbau zum Download zur Verfügung. Über die Ausstellungstermine wird auf www.bern.ch/hochbau informiert.

5 PRÄQUALIFIKATION

5.1 Termine für die Präqualifikation

Publikation

Mittwoch, 25. Juni 2025

Ab diesem Datum stehen den Teilnehmenden sämtliche Unterlagen unter folgendem Link zur Verfügung: <http://www.simap.ch>

Anmeldung

Für die Präqualifikation ist keine Anmeldung erforderlich.

Begehung

Für die Phase Präqualifikation findet keine Begehung statt.

Fragestellung

11. Juli 2025

Fragen zum Verfahren können bis zum oben genannten Datum unter <http://www.simap.ch> anonym eingereicht werden. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Die Fragen sind auf die Kapitel des Studienauftragsprogramms bezogen zu stellen und entsprechend zu bezeichnen.

Fragebeantwortung

25. Juli 2025

Die Fragen und Antworten zum Verfahren werden bis zum oben genannten Datum unter <http://www.simap.ch> veröffentlicht.

Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen Präqualifikation

Donnerstag, 04. September 2025

Die Bewerbungsunterlagen sind mit dem Vermerk „Entwicklung Ziegler-Areal – Präqualifikation“ per Post mit Datierung einer offiziellen Poststelle an folgende Adresse zu senden oder spätestens bis 17.00 Uhr abzugeben:

Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

5.2 Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen stehen auf der Internetplattform simap zum Herunterladen bereit:

A Allgemeines:

A1	Studienauftragsprogramm Präqualifikation	pdf
	Anhang I: erforderliche Nachweise zu Formular «Selbstdeklaration»	pdf
A2	Situationsplan mit Bestandsbauten (Plan Umgebungsräumliche Situation)	pdf
A3	Formular Selbstdeklaration	pdf
A4	Praxisblatt HSB Honorierung von Planungsleistungen	pdf
A5	Verfassendennachweis	pdf

B Grundlagen

B1	Leitbild Ziegler-Areal V. 1.2, 2022	pdf
B2	Grundlagenbericht Ziegler-Areal, 2025	pdf
B3	Bestandesgutachten Itten+Brechbühl AG, 2020	pdf
B4	Bauschadstoffuntersuchung, CSD Ingenieure AG, 2021	pdf
B5	Studie Rückbaukosten, Itten Brechbühl AG, 2021	pdf
B6	Zustandsuntersuchung Statik, Henauer Gugler AG, 2021	pdf
B7	Bau- und gartenhistorisches Gutachten, Büro Arkade, 2021	pdf
B8	Studie Erhalt und Umnutzung Bestandsbauten, Atelier 5, 2021 22	pdf
B9	Machbarkeitsstudie Bachelard Wagner Architekten AG, 2020	pdf
B10	Gartendenkmalpflegerisches Gutachten, Steffen Osoegawa, 2022	pdf

5.3 Generelle Teilnahmebedingungen

Die Teilnahmebedingungen gemäss Kap.4.2 dieses Programms sind zu erfüllen. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist erlaubt.

Nachweise der Anbietenden (von allen Teammitgliedern) nach Art. 7 IVöBV Anhang 1

Alle präqualifizierten Teams müssen nach der Verfügung über die Zulassung zu Studienauftrag innerhalb von 14 Tagen die Nachweise gemäss Anhang I bei der Fachstelle Beschaffungswesen einreichen. Das Nicht-einreichen der Nachweise innert Frist führt zum Ausschluss vom Verfahren und das nächstrangierte Team wird nachträglich präqualifiziert.

Zur Vereinfachung für weitere Beschaffungsverfahren kann beim Amt für Informatik und Organisation (KAIO) des Kantons Bern ein Nachweiszertifikat bestellt werden (Art. 20 ÖBG).

<https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/930>

5.4 Eignungsnachweise

Die Teammitglieder haben mit der Einreichung des Teilnahmeantrags folgende Nachweise zu erbringen:

- Kompetenzen in der städtebaulichen Entwicklung von grösseren Arealen und der Formulierung von stadträumlichen Zielbildern
- Kompetenzen in Planung und Realisierung von Wohnungsbauten und | oder Schulbauten mit Turninfrastruktur in vergleichbarer hoher Komplexität (Arealentwicklung, Bauen im Bestand). Die Objekte müssen in den vergangenen fünfzehn Jahren in Betrieb genommen worden sein.
- Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit jeder anbietenden Firma. Bei den Referenzobjekten Architektur (5.5, Blatt 2&3) muss dieses aber nicht dokumentiert werden.
- Aufgrund der Grösse und Vielschichtigkeit der Aufgabe ist eine bedarfsgerechte Präsenz vor Ort für die Bau- und Fachbauleitung notwendig. Ihre Sicherstellung soll vom Anbieter bei der Bewerbung unter 5.5. Kurzportrait (Blatt 1) nachgewiesen werden.

Nachwuchsteams

Sofern nicht bereits zwei oder mehr Nachwuchsteams unter den ersten sieben Bewerbungen klassifiziert sind, sind zwei Plätze unter den sieben Planungsteams für Nachwuchsteams reserviert. Als Nachwuchsteam für diese zwei Plätze gelten ausschliesslich Teams, bei welchen mindestens die Architektur als Nachwuchsteam auftritt. Zusätzlich können auch Landschaftsarchitekturbüros als Nachwuchsteam eingeben, dies hat aber keinen Einfluss auf die Platzierung als Nachwuchsteam. Dies setzt jedoch eine Gesamtmindestnote 3.0 (genügend) und je eine Mindestnote 3.0 bei den Referenzobjekten Architektur | Städtebau und Referenzobjekt Landschaftsarchitektur voraus. Als Nachwuchsteams gelten Firmeninhaber*innen, deren Bürogründung nicht länger als 10 Jahre zurückliegt und die zuvor nicht bereits Firmeninhaber eines anderen Büros waren (ab 2015). Nachwuchsteams sind auf dem Kurzportrait Team (Blatt 1) entsprechend zu benennen und können anstelle des Referenzprojektes (Landschaftsarchitekt) oder eines der beiden Referenzprojekten (Architekt) einen prämierten Beitrag aus Wettbewerben oder Studienaufträgen nach oder in Anlehnung an die Ordnungen SIA 142 und SIA 143 einreichen.

5.5 Eignungskriterien

Die nachfolgend beschriebenen Informationen sind im Format A3 quer, einseitig bedruckt und nicht gebunden auf insgesamt sechs Blättern einzureichen. Die Dokumentation soll möglichst aussagekräftig mit Texten, Plänen und Bildern erfolgen. Die Darstellung ist frei. Eine Verwendung des gleichen Projekts für verschiedene Gewerke ist möglich, die Dokumentation ist aber spartenspezifisch abzufassen. Nebst Firmenreferenzen werden auch persönliche Referenzen zugelassen. Die Rolle muss klar ausgewiesen werden.

Kurzportrait Team und Motivation (Blatt 1)

Gewichtung 20 %

- Organisationsstruktur aller Planungsfirmen
- Vorgesehene Projektorganisation für die gestellte Aufgabe mit den verantwortlichen Schlüsselpersonen
- Motivation für die Bewerbung

Referenzobjekte mit mindestens folgenden Angaben:

- Auftraggeber*in und Planungsteam
- Konzeptidee und Projektbeschreibung
- Relevanz zur vorliegenden Aufgabe
- Rolle und Auftragsumfang im Projekt
- Spezifische Qualitäten der Lösung
- Planungs- und Bauzeit
- Anlagekosten BKP 1 - 9 oder Kostenanteil bei Fachplanenden und Landschaftsarchitekt*innen

2.1 Architektur | Städtebau (Blatt 2&3)

Gewichtung 35%

- Dokumentation von zwei Referenzobjekten

2.2 Landschaftsarchitektur (Blatt 4)

Gewichtung 25%

- Dokumentation eines Referenzobjekts

2.3 Bauingenieurwesen (Blatt 5)

Gewichtung 10%

- Dokumentation eines Referenzobjekts

2.4 Gebäudetechnikplanung HLKSE (Blatt 6)

Gewichtung 10%

- Dokumentation eines Referenzobjekts

Werden für die verschiedenen Gewerke mehrere Firmenbeigezogen, ist pro Firma je ein Projekt auf einer gemeinsamen Seite A3 darzustellen. Das Beurteilungsgremium wird daraus eine Durchschnittsnote ermitteln

5.6 Vorprüfung und Bearbeitung

Die Kontrolle der Selbstdeklarationen und der Nachweise erfolgt durch die Fachstelle Beschaffungswesen. Die Vorprüfung aller Bewerbungen hinsichtlich Vollständigkeit und Einhaltung der Programmbestimmungen erfolgt durch die Wettbewerbsbegleitung.

Das Beurteilungsgremium nimmt die Auswahl der Teilnehmenden am Studienauftrag vor. Bewerbende, welche die Teilnahmebedingungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen. Unter den verbliebenen Anbietenden wählt das Beurteilungsgremium die sieben Teams mit den höchsten Punktzahlen aus.

Jedes Kriterium wird mit max. 5 Punkten bewertet.

Benotet wird mit Punkten zwischen 0 und 5. Dabei bedeuten:

- 0 Nicht beurteilbar
- 1 nicht erfüllt
- 2 teilweise erfüllt
- 3 erfüllt
- 4 gut erfüllt
- 5 sehr gut erfüllt

Halbe Noten sind zulässig. Die Beurteilung erfolgt je Eignungskriterium ganzheitlich. Nach erfolgter Präqualifikation werden die ausgewählten Teams aufgefordert, die Nachweise zur Selbstdeklaration gemäss Anhang I einzureichen und die Zusage für die Teilnahme am Studienauftrag verbindlich zu bestätigen. Bei allfälligen Absagen rutschen die Teams mit den nächsthöheren Punktzahlen nach unter Voraussetzung der Einreichung der Nachweise gemäss Anhang I. Die Verfügung zum Entscheid der Präselektion wird den Architekten (Ferderführung) zugestellt. Die Bewerbungen gehen ins Eigentum des Veranstalters über. Gegen Verfügungen im Zusammenhang mit dem Verfahren kann innert zwanzig Tagen seit Eröffnung Beschwerde beim Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland geführt werden.

6 STUDIENAUFTRAG (ORIENTIEREND)

6.1 Allgemein

Die Teams erhalten zu Beginn des Studienauftrags zusätzliche Unterlagen, insbesondere das finale Programm Studienauftrag sowie alle für die Bearbeitung der Aufgabe notwendigen Grundlagen. Die nachfolgenden Angaben haben lediglich orientierenden Charakter, Ergänzungen und Präzisierungen bleiben vorbehalten. Die Bearbeitung des Studienauftrags erfolgt mit zwei Zwischenbesprechungen. Bei jeder Zwischenbesprechung haben die Teams die Gelegenheit, ihren Arbeitsstand vorzustellen und mit dem Beurteilungsgremium in den Dialog zu treten. Dadurch erhält das Beurteilungsgremium Gelegenheit, ihre Anforderungen mit den Planungsteams zu präzisieren. Des Weiteren soll so das Risiko des Planens in eine falsche Richtung während des Verfahrens gering gehalten werden. Nach den Zwischenbesprechungen erhalten die Teams jeweils eine schriftliche Rückmeldung in Form eines Berichtes mit den allgemeinen und der individuellen Rückmeldung. Die Schlussbeurteilung findet ohne Präsentation durch die Teams statt.

6.2 Termine Phase Studienauftrag

Für die Phase des Studienauftrages gelten folgende Termine:

Bezug Pläne und Unterlagen

Dezember 2025

Sämtliche Unterlagen werden den ausgewählten Teams digital zur Verfügung gestellt.

Startveranstaltung

06. Januar 2026 (provisorisch)

Im Rahmen der obligatorischen Startveranstaltung findet eine geführte Begehung des Perimeters und einiger Bestandsbauten statt. Im Anschluss an die Startveranstaltung werden die Modelle ausgegeben.

Der Treffpunkt hat folgende Adresse:

Ziegler-Areal
Morillonstrasse 77
3007 Bern

Der Aussenraum des Ziegler-Areals ist mehrheitlich frei zugänglich und kann auch individuell besichtigt werden.

Fragestellung

23. Januar 2026

Fragen zum Verfahren und zur Aufgabenstellung können bis zum oben genannten Datum unter beschaffungswesen@bern.ch eingereicht werden. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Die Fragen sind auf die Kapitel des Wettbewerbsprogramms bezogen zu stellen und entsprechend zu bezeichnen.

Fragenbeantwortung (1. ZB)

06. Februar 2026

Die Fragen und Antworten zum Verfahren und zur Aufgabenstellung werden den Teams digital zugesendet.

1. Zwischenbesprechung

Abgabe Unterlagen: Mai 2026

Präsentation: Juni 2026

Politischer Zwischenschritt

Basierend auf den Ergebnissen aus der 1. Zwischenbesprechung werden stadtintern politische Entscheide für die Konsistenz der Projekte und die Schärfung der Bestellung in der weiteren Bearbeitung abgeholt. Dabei handelt es sich um Entscheide für die Eigentümerstrategie wie beispielsweise der Anteil der Eigenrealisierung, eventuelle Abgaben im Baurecht oder Stockwerkeigentum, sowie der Präzisierung des anzuwendenden Planungsinstrumentes. Die Entscheide des Beurteilungsgremiums sind bindend, eine Beeinflussung des Verfahrens wird ausgeschlossen. Es wird mit einem Unterbruch des Verfahrens von voraussichtlich sechs Monaten gerechnet.

Erläuterung Berichte

Januar 2027 (provisorisch)

Die Berichte der 1. Zwischenbesprechung mit den politischen Rahmenbedingungen werden an einer gemeinsamen Sitzung mündlich erläutert. Das Eco-Tool wird an einem Webinar präsentiert und den Teams für die Ökobilanzierung zur Verfügung gestellt.

Fragestellung (2. ZB)

Januar 2027

Fragen zum Verfahren und zur Aufgabenstellung können bis zum oben genannten Datum unter beschaffungswesen@bern.ch eingereicht werden. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Die Fragen sind auf die Kapitel des Wettbewerbsprogramms bezogen zu stellen und entsprechend zu bezeichnen.

Fragenbeantwortung

Februar 2027

Die Fragen und Antworten zum Verfahren und zur Aufgabenstellung werden den Teams digital zugesendet.

2. Zwischenbesprechung

Abgabe Pläne: April 2027

Präsentation: Juni 2027

Rückmeldungen

Im Rahmen der ersten und zweiten Zwischenpräsentation können die Planungsteams mit dem Beurteilungsgremium in Dialog treten. Informationen, die alle Teams betreffen, werden anschliessend im Rahmen eines Zwischenberichtes den Teams zur Verfügung gestellt. Darin enthalten sind sowohl allgemeingültige Erkenntnisse sowie projektspezifische Hinweise. Diese müssen bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt und umgesetzt werden.

Schlussabgabe der Pläne und Unterlagen

September 2027

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind, in Mappen verpackt (keine Rollen) mit einem Kennwort (keine Zahlen) und dem Vermerk «Entwicklung Ziegler-Areal» versehen, bis zum genannten Datum (Poststempel) an folgende Adresse zu senden oder bis spätestens um 16.00 Uhr abzugeben.

Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern

Bundesgasse 33

3011 Bern

Abgabezeiten:

<https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/steuerverwaltung/servicezeiten>

Schlussbeurteilung

Es findet keine Schlusspräsentation der Teams statt.

Die Schlussbeurteilung wird anhand der abgegebenen Pläne in der Gegenüberstellung der Projekte durch das Beurteilungsgremium vorgenommen.

6.3 Abgegebene Unterlagen

Die Unterlagen der Phase Studienauftrag stehen den teilnehmenden Teams via Download ab dem 08. Dezember 2025 unter einem separat zugestellten Link zur Verfügung. Das Modell wird anlässlich der obligatorischen Startveranstaltung am 06.01.2026 abgegeben.

A Allgemeines:

A1	Programm für Phase Studienauftrag mit Anhang	pdf
	Anhang II: Raumprogramm (wird mit Programm Studienauftrag abgegeben)	pdf
A2	Situationsplan mit Bestandsbauten (Plan Umgebungsräumliche Situation)	pdf
A4	Praxisblatt HSB Honorierung von Planungsleistungen	pdf
A7	Formular Kennwerte	xls pdf
A8	Formular Raumprogramm	xls pdf

B Grundlagen

B1	Leitbild Ziegler-Areal V. 1.2, 2022	pdf
B2	Grundlagenbericht Ziegler-Areal, 2025	pdf
B3	Bestandesgutachten Itten+Brechtbühl AG, 2020	pdf
B4	Bauschadstoffuntersuchung, CSD Ingenieure AG, 2021	pdf
B5	Studie Rückbaukosten, Itten Brechtbühl AG, 2021	pdf
B6	Zustandsuntersuchung Statik, Henauer Gugler AG, 2021	pdf
B7	Bau- und gartenhistorisches Gutachten, Büro Arkade, 2021	pdf
B8	Studie Erhalt und Umnutzung Bestandsbauten, Atelier 5, 2021 22	pdf
B9	Machbarkeitsstudie Bachelard Wagner Architekten AG, 2020	pdf
B10	Gartendenkmalpflegerisches Gutachten, Steffen Osoegawa, 2022	pdf
B11	Arealstudie Itten+Brechtbühl AG, 2009	pdf
B12	Mietzinsmodell Berner Modell	pdf
B13	Fokusraum (VP)	pdf
B14	Hinweise Ökologie, Stadtgrün Bern, 2025	pdf
B15	Hinweise zur Karte Stadtklima, Stadtplanungsamt, 2025	pdf
B16	Inventarblätter Morillonstrasse 79, 87, 91	pdf
B17	Plan Betriebs- und Gestaltungskonzept Morillonstrasse	pdf
B18	Merkblatt Bewertung der ökologischen Nachhaltigkeit mit EcoTool	pdf
B19	Auszug Solarkataster	pdf

C Pläne:

C1	Situationsplan Kataster	dwg
C2	Aufnahmepläne Bestandsbauten	dwg pdf
C3	Plan Gartendenkmalpflege	dwg pdf
C4	Historische Pläne	pdf

Bedeutung Grundlagendokumente

Die Absichten und Anforderungen ausfolgenden Dokumenten sind bedeutende Zielvorstellungen für die Entwicklung, welche im Entwurf anzustreben sind:

- Leitbild Ziegler-Areal (Beilage B1)

Alle weiteren Grundlagen inklusive der Grundlagenstudien haben, sofern nicht explizit etwas anderes vermerkt, hinweisenden Charakter für den Studienauftrag. Bei Abweichungen zwischen den Vorgaben aus dem Studienauftragsprogramm und den Angaben aus den Grundlagen haben die Angaben im vorliegenden Programm Vorrang.

6.4 Verlangte Arbeiten (provisorisch)

Die Anforderungen an die verlangten Arbeiten werden entsprechend den Erkenntnissen während dem Verfahren ergänzt und präzisiert.

Zwischenbesprechungen:

Der Umfang und das Abgabeformat sind frei wählbar. Pro Team stehen maximal drei Stellwände mit den Abmessungen 1.20 m x 1.80 m (Breite x Höhe) zur Verfügung. Varianten sind zugelassen. Für die 1. Zwischenbesprechung werden zwei Nutzungsvarianten (Wohnungsbau | Bundesasylzentrum) für das Bettenhochhaus (Los II) erwartet. Zwingend ist die Abgabe einer Bildschirm-Präsentation. Das Modell ist zusammen mit den Plänen vorgängig abzugeben. Dabei ist die abgegebene Grundlage im Massstab 1:1'000 zu verwenden. Die Überlegungen zur Kosteneffizienz, zur Flächeneffizienz sowie die Grenzwerte sind schriftlich zu dokumentieren.

Schlussabgabe:

Das Blattformat A0 (84 x120 cm) quer ist verbindlich. Pro Team dürfen maximal 8 Blätter A0 abgegeben werden. Die Pläne werden auf maximal 4 Stellwänden mit den Abmessungen 1.20 m x 1.80 m (Breite x Höhe) aufgehängt. Varianten sind nicht zugelassen. Die Pläne sind so auszurichten, dass Norden oben ist. Die Hängeordnung ist auf den Plänen zu kennzeichnen. Die Orientierung der Grundrissdarstellung weist entsprechend der Modellunterlage gegen Norden. Die einzureichenden Pläne sind zweifach, in Papierform und ungefaltet in einer Mappe (keine Rollen) abzugeben.

Die Darstellung von Visualisierungen bleibt den Teilnehmenden freigestellt.

Das Modell ist im Massstab 1:1000 abzugeben. Die Bauvolumen und wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung sind in mattem Weiss (keine Plexiglaskörper) auf der abgegebenen Modellgrundlage darzustellen.

Die Nachweise des Raumprogrammes (Anhang A8), und Formulare Kennwerte (A7) müssen für die Schlussabgabe ausgefüllt werden. Die Grenzwerte der grauen Energie sind anhand des Ecotools für die Schlussabgabe zu berechnen und werden digital durch die Teams erfasst.

7 ANFORDERUNGEN UND HINWEISE (ORIENTIEREND)

7.1 Bau- und Planungsrechtliche Grundlagen

Es ist ein tragfähiger und konsistenter Lösungsvorschlag für die Entwicklung des Ziegler-Areals sowie alle weiteren Nutzungen innerhalb des Perimeters zu erarbeiten. Neben den einschlägigen Gesetzen, Verordnungen und Normen der Bereiche Bau, Umweltschutz, Denkmalpflege, Arbeits- und Betriebssicherheit sowie den Normen und Empfehlungen für Wohnungsbauten kommen insbesondere auch die allgemeinen Regeln der Baukunde zur Anwendung.

Bau- und Zonenvorschriften

Stadtkreis	III
Parzellen-Nummern	915 und 4035
Grundstückfläche total	40'523 m ²
Nutzungszone	Freifläche D (Zone für öffentliche Nutzungen FD)
Bauklasse	Zone im öffentlichen Interesse
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II und ES III
Einstufung im RGSK 2021	Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet S-5-65
Einstufung Agglomerationsprogramm	Areal ist Teil des «Fokusraum Bern/Köniz Morillon»
Regionales Hochhauskonzept Bern	Möglichkeitsraum bebaut/unbebaut

Gestützt auf die Ergebnisse des Studienauftrags wird entweder die Grundordnung (Nutzungszonenplan) angepasst oder eine Überbauungsordnung erarbeitet.

7.2 Bebauung und Nutzung

Als Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen soll das maximale Nutzungsmass unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit und der Berücksichtigung des stark durchgrünten Freiraumes ermittelt werden. Dabei gilt die minimale **GFZo von 1.1** gemäss der Vorgabe des kantonalen Richtplanes als Mindestwert, eine höhere Ausnutzung wird angestrebt.

Nutzungsmix

Für die Nutzung ist folgender Mix anzustreben und auszuweisen:

- 60 - 80% Wohnen
- 40 - 20% Schulinfrastruktur | Arbeiten | Dienstleistung | wohnverträgliches Gewerbe

Ergänzende, publikumsorientierte Nutzungen, die sich je nach Dichtemass auf dem Areal eignen sind:

- Gastronomie
- Alltagstaugliche Angebote für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen
- Soziale und quartierbezogene Nutzungen in Innen- und Aussenräumen
- Gewerbe- | Ateliernutzungen
- Nahversorger für den täglichen Bedarf (Lebensmittel) | Quartierladen

Bei den Wohnungen besteht die Aufgabe für die Teams darin, einen attraktiven Mix vorzuschlagen, der insgesamt eine hohe Flächeneffizienz und Personenbelegung ermöglicht. Als Zielgrösse werden 35m² HNF | Person und ein Verhältnis HNF | GFo von mindestens 0.75 als Durchschnittswert über das ganze Areal angestrebt. Der breite Wohnungsmix mit Schwerpunkt auf grösseren Familienwohnungen (4 Zimmer +) und Kleiwohnungen (1-2 Zimmer) soll mit weiteren innovativen Wohnformen wie Clusterwohnen oder Wohnateliers, die eine hohe Personenbelegung ermöglichen und flexibel nutzbar sind, ergänzt werden. Bei der Vermietung der Wohnungen gilt der Grundsatz „maximal ein Zimmer mehr als dauernd Anwesende“ als Belegungsvorschrift. Im

Weiteren werden Wohnungen ab 4 Zimmern prioritär an Familien vermietet. Eine Ausnahme bilden hier Clusterwohnungen und alternative Wohnformen mit mehreren Zimmern.

7.3 Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Verdichtung sowie die Flächeneffizienz ist eine wichtige Einflussgrösse für die Wirtschaftlichkeit des Areales. Je mehr Mietfläche auf dem verfügbaren Land gebaut werden kann, umso höher fällt die Wirtschaftlichkeit und damit die Möglichkeit zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum aus. Die Projektvorschläge müssen darauf ausgerichtet sein, die Anlagekostenlimite des BWO um mindestens 10% unterschreiten zu können. Gesucht werden Lösungen welche sich durch Einfachheit hinsichtlich des baulichen Konzepts, der Konstruktion sowie von Nutzung, Betrieb und Unterhalt auszeichnen. Die städtebaulichen und architektonischen Konzepte haben sich konsequent an der Zielsetzung des preisgünstigen Wohnens und Bauens auszurichten (100% gemäss Berner Modell). Damit der Fonds die Mietzinse gemäss Berner Modell gewährleisten kann, wird nach der 1. Zwischenbesprechung ein Baukostenzielwert abgegeben. Bei der Schlussabgabe werden die Beiträge zudem stadtseitig qualitativ auf die zu erwartenden Lebenszykluskosten bewertet.

7.4 Etappierung

Die Etappierung ist stark von der künftigen Eigentümerstrategie abhängig, welche im Zwischenschritt zwischen dem ersten und zweiten Schritt des Studienauftrags festgelegt wird. Die Etappierungsschritte sollen in sich selbst funktionieren und nicht in unmittelbarer Abhängigkeit zum angestrebten Endzustand stehen. Ziel ist es, das Areal im Hinblick auf eine heterogene Eigentümerstruktur (Eigenrealisierung, Abgaben im Baurecht oder Stockwerkeigentum) in sinnvolle Teilperimeter zu gliedern.

7.5 Energie und Umwelt

Das Areal soll gemäss den Zielen der Energie- und Klimastrategie 2035 und des Rahmenplans Stadtklima der Stadt Bern entwickelt werden. Dabei kommt dem Absenkpfad der Treibhausgasemissionen, der Verminderung der grauen Emissionen und des grauen Energieverbrauchs eine zentrale Rolle zu. Es sind keine Zertifizierungen vorgesehen. Die Zielwerte der Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb orientieren sich an der SIA-Norm 390-1.

Für die Projektvorschläge ist ein ganzheitliches, der Situation angepasstes Energie-, Gebäudetechnik- und Gebäudehüllenkonzept zu entwickeln. Die Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes sind einzuhalten. Die gesetzlichen Mindestanforderungen an die Gebäudehülle bei Sanierungen sind, ausgenommen der denkmalgeschützten Liegenschaften, um 20% zu unterschreiten. Bei Neubauten wird der Minergie-P Eco Standard angestrebt. Die gemäss Solarkataster des Bundes geeigneten Dächer (Beilage B19) sind zu 100% mit PV-Anlagen auszurüsten. Bei Neubauten sind die Fassaden für die Nutzung durch PV-Anlagen zu prüfen.

Ökobilanzierung Treibhausgasemissionen

Während dem Verfahren wird den Teams das Ökobilanzierungstool (Eco Tool, siehe Linkverzeichnis) zur Berechnung der Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb zur Verfügung gestellt. Die Anwendung wird in einem Webinar erläutert. Für die Zielwerte gemäss SIA 390-1 kommen die Anforderungen für die Gebäudekategorie «Wohnen» und die Anforderungen für die Gebäudekategorie «Volksschulen» zur Anwendung. Für die Erstellung und den Betrieb der Neu- und Umbauten sind die Zielwerte Basis zwingend einzuhalten, angestrebt werden die Zielwerte Ambitioniert.

Anforderungen Wohnen

Tabelle 1 Anforderungen für die Gebäudekategorie Wohnen bei Standardpersonenfläche, bezogen auf ein Jahr und die Energiebezugsfläche A_E . Die Richtwerte sind informativ.

WOHNEN	Richtwerte jährliche Treibhausgasemissionen kg/m ²			Anforderungen jährliche Treibhausgasemissionen kg/m ²	
	Erstellung	Betrieb	Mobilität	Zielwert B	Zusatzanforderung B
Basis					
Umbau	5,0	4,0	4,0	13,0	9,0
Neubau	9,0	2,0	4,0	15,0	11,0
Ambitioniert					
Umbau	4,0	3,0	3,0	10,0	7,0
Neubau	6,0	1,0	3,0		

Abb.6: Tabelle 1 Anforderungen Wohnen

Anforderungen Schule

Tabelle 4 Anforderungen für die Gebäudekategorie Schule – Volksschule, bezogen auf ein Jahr und die Energiebezugsfläche A_E . Die Richtwerte sind informativ.

VOLKS-SCHULE	Richtwerte jährliche Treibhausgasemissionen kg/m ²			Anforderungen jährliche Treibhausgasemissionen kg/m ²	
	Erstellung	Betrieb	Mobilität	Zielwert B	Zusatzanforderung B
Basis					
Umbau	5,0	4,0	3,0	12,0	9,0
Neubau	9,0	2,0	3,0	14,0	11,0
Ambitioniert					
Umbau	4,0	3,0	2,0	9,0	7,0
Neubau	6,0	3,0 1,0	2,0		

Abb.7: Tabelle 2 Anforderungen Schule

Zirkuläres Bauen

Zirkuläres Bauen zielt darauf ab, Ressourcen zu schonen, Emissionen zu vermeiden und so zum Erreichen der vorgegebenen Zielwerte beizutragen. Der Erhalt und das Weiterbauen im Bestand bilden dabei den grössten Hebel zum Einsparen von Treibhausgasemissionen. Die vorhandenen Ressourcen auf dem Areal sollen auch bei einem Rückbau soweit als möglich vor Ort wiederverwendet werden. Bei einem Neubau sind möglichst effizient ressourcenschonende Baumaterialien zu verwenden und diese so zu verbauen, dass die Rückbaubarkeit und die Kreislauffähigkeit gegeben sind (Systemtrennung).

Energieversorgung

Die Energieversorgung des gesamten Ziegler-Areals erfolgt heute über die nicht erneuerbaren Energieträger Gas und Öl. Die Heizungszentrale befindet sich im Untergeschoss der Morillonstrasse 77. Von den insgesamt drei Gasheizungen sind zwei in Betrieb; eine davon ist stillgelegt.

Zukünftig soll die Energieversorgung 100% über erneuerbare Energie erfolgen. Das Ziegler-Areal wird voraussichtlich 2031 | 32 gesamthaft an einen Fernwärmeverbund angeschlossen. Als Energiemix (insbesondere wegen den Spitzen) wurde 100% erneuerbar gewählt. Als Alternative erlaubt der geologische Untergrund auch eine Erdwärmennutzung mittels Erdsonden. Aufgrund des fehlenden, respektive zu geringen Grundwasserleiters, sind Grundwasser-Wärmepumpen hingegen ausgeschlossen.

7.6 Umgang mit Bestandsbauten

Die Prüfung zum Erhalt, Sanierung und Umnutzung oder Rückbau der Bestandsbauten ist ganzheitlich und unter Berücksichtigung des Verdichtungspotenzials, der städtebaulichen Aspekte und der aller Nachhaltigkeitskriterien zu treffen. Es liegen umfangreiche Bausubstanzuntersuchungen zu den einzelnen Gebäuden vor. Bei Rückbauempfehlung einer Bestandsbaute sind die Auswirkungen auf die zu berücksichtigende Aspekte der Nachhaltigkeit schlüssig darzulegen.

Denkmalpflege

Auf dem Ziegler-Areal befinden sich drei erhaltenswerte Inventarobjekte. Dies sind das Renferhaus (Morillonstrasse 79), das Bellevue (Morillonstrasse 87, K-Objekt) und das Wohnhaus Kirchbühl (Morillonstrasse 91, K-Ob-

jekt). Es liegt ein gartenhistorisches Baugutachten zum Ziegler-Areal bei (Beilage B10).

Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen gemäss Baugesetz Art. 10a,b zu erhalten. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die erhaltenswerten Gebäude in der Weiterentwicklung des Ziegler-Areals bestehen bleiben. Sollte ein Team aus Abwägungen hinsichtlich der Qualität des Städtebaus und der Aussenräume einen Rückbau der Morillonstrasse 79 (Renferhaus) in Erwägung ziehen, so ist anhand von Varianten und nachvollziehbaren Entwicklungsschritten schlüssig aufzuzeigen, wieso ein Abbruch unvermeidbar ist und welche überwiegenden Vorteile sich daraus ergeben. Beide Varianten (Erhalt und Rückbau) sollen gleichwertig einander gegenübergestellt werden.



Abb.8: Gebäudeübersicht Karte erhaltenswerte Gebäude

7.7 Frei- und Grünräume

Für den Freiraum stehen hohe funktionale Anforderungen den gartendenkmalflegerischen Aspekten und den vorhandenen Naturwerten gegenüber. Der Freiraumbedarf für den Schulraum von 800 m² und die weiteren gesetzlichen Vorgaben zu den Spielflächen und Aufenthaltsflächen müssen sich im städtebaulichen Gesamtkonzept in den wertvollen Kontext und Bestand einordnen. Der Freiraum des Ziegler-Areals ist öffentlich zugänglich und mittels eines Wege- und Zufahrtnetzes zu verbessern. Dabei ist auch die Durchlässigkeit mit dem stadträumlichen Kontext zu beachten. Der Versiegelungsgrad ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Mindestens 20% des Gesamtperimeters, inklusive der Gebäude und der Erschliessung, sind als naturnahe Lebensräu-

me auszugestalten. Der stark mit Bäumen durchgrünte Freiraum soll möglichst nicht unterbaut werden. Falls sich dies nicht vermeiden lässt, ist ein Substrataufbau von 1.50 m einzuplanen.

Die Parkanlage inklusive der alten Lindenallee beim Parkplatz sind gartendenkmalflegerisch als konzeptionell und materiell schützenswert eingestuft. Mit der Transformation des Areals sind neue Freiraumbedürfnisse in die Parkanlage zu verorten und zu integrieren. Die eher isoliert wirkende Park- und Gartenanlage soll in ein übergeordnetes Freiraumkonzept eingebunden werden, um für die Öffentlichkeit wahrnehmbarer und zugänglicher zu werden. Die Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung der gartendenkmalflegerischen und ökologischen Qualitäten soll anhand des erarbeiteten Parkpflegewerks geschehen (Anhang B10).

Historische Parkanlage

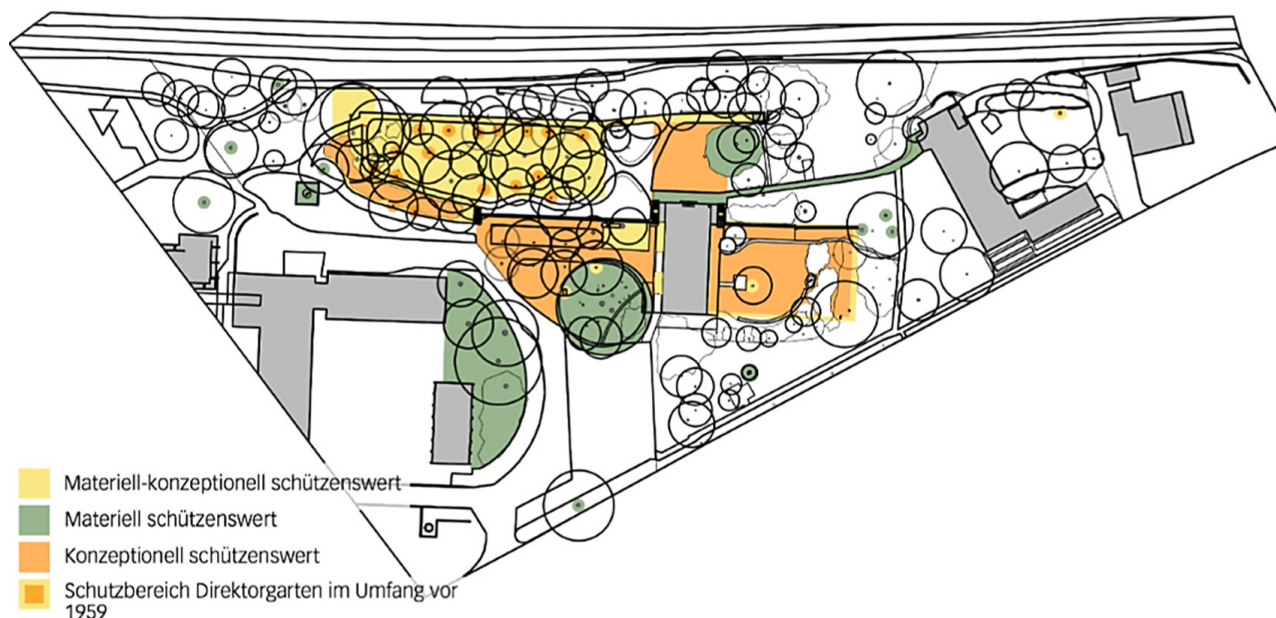


Abb.9: Schema Gartendenkmalflegerie (Übersetzung aus Gutachten Osegawa, 2022)

Baumbestand

Der wertvolle Baumbestand soll bestmöglich erhalten und weiterentwickelt werden. Das Ziegler-Areal liegt in der Baumschutzzone B. Im Bauminventar der Stadt Bern sind keine besonders schützenswerten Bäume im Planungsperimeter enthalten.

Gemäss Baumschutzreglement fallen unter die Bewilligungsgründe zur Fällung eines Baums (Baumschutzzone B: Schutz ab Mindest-Stammumfang 80 cm bzw. Durchmesser ca. 25 cm, gemessen 1 m über gewachsenem Boden) unter anderem ein eindeutig überwiegendes öffentliches oder privates Interesse. Für jeden gefälltten Baum ist eine Ersatzpflanzung auf dem gleichen oder einem benachbarten Grundstück erforderlich.



Abb.10: Hecken und Feldgehölze (rot), Wiesen und Weiden (grün), Mauerbiotop (blau)

Auf dem Areal gibt es wertvolle Wildhecken und Feldgehölze, die gemäss kantonalem Naturschutzgesetz geschützt und bei Entfernung entsprechend zu ersetzen sind. Dabei kommt ein Flächenfaktor von 1.25 zur Anwendung. Die Ersatzmassnahmen können den 20% naturnahen Lebensräume angerechnet werden.

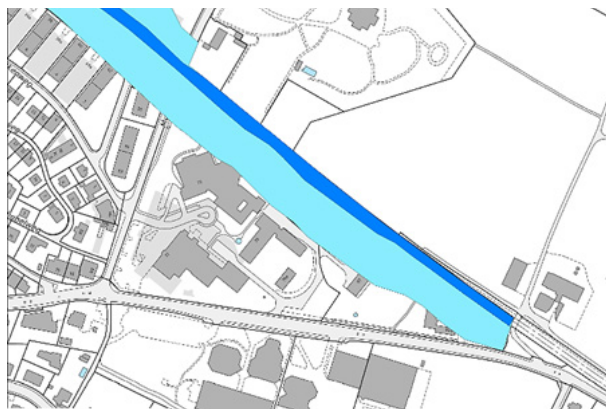


Abb 11.: Naturkarte Bern: Schwerpunktgebiet Vernetzung (dunkelblau) und Wirkungsgebiet Vernetzung (hellblau)

Entlang der Bahnlinie liegt zudem ein auf der städtischen Naturkarte bezeichnetes «Schwerpunktgebiet Vernetzung» sowie ein «Wirkungsgebiet Vernetzung». Diese Gebiete sollen erhalten, aufgewertet und, wo möglich und sinnvoll, raumplanerisch gesichert werden. Das «Wirkungsgebiet Vernetzung» (hellblau) hat lediglich hinweisenden Charakter.

7.8 Sozialraum, Wohnen und Lebensqualitäten

Die Identität des Standorts soll in Zukunft vor allem durch ein sozial durchmischtes Wohnen sowie speziell für verschiedenste Familienformen geprägt werden. Entsprechend haben soziale und gemeinschaftliche Aspekte einen hohen Stellenwert für das zukünftige Zusammenleben. Die unterschiedlichen Nutzungen sind im Rahmen einer prozessorientierten Transformation des Areals zu berücksichtigen und das Bedürfnis an sozialen und quaternahen Infrastrukturen in Abstimmung mit bestehenden Angeboten zu bestimmen. Ziel ist unter anderem die Integration alltagstauglicher, sozialer Angebote mit nachbarschaftlich integrativer Wirkung wie Kindertagesstätten, Treffpunkten, Co-Working-Möglichkeiten oder Services.

7.9 Bestellung Schulraum, Sport- und Freizeitanlagen

Der durch den neu erstellten Wohnraum generierte Schul- und Turnraum soll auf dem Ziegler-Areal untergebracht werden. Die Bestellung des Schulamtes geht von einem Minimum von vier Basisstufenklassen Zyklus 1 mit dazugehörigen Freiräumen (800 m²) sowie einer Einfachturnhalle nach BASPO-Norm (448 m²) aus. Das Raumprogramm sowie das Betriebskonzept werden mit den Grundlagen der Phase Studienauftrag abgegeben.

Falls die bauliche Dichte es zulässt, sollen optional weitere 4 Basisstufenklassen sowie die Machbarkeit einer Doppel- bis Dreifachturnhalle untersucht werden.

Quartierküche

Die bestehende Quartierküche im Personalhaus Ost, im UG (Morillonstrasse 77) ist zu erhalten oder in einem anderen Gebäude mit min. 500m² HNF zu ersetzen. Das Raumprogramm sowie das Betriebskonzept werden mit den Grundlagen der Phase Studienauftrag abgegeben.

7.10 Stadtklima

Die Hitzebelastung nimmt insbesondere in Städten stark zu. Sie ist mit negativen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen verbunden. Der Bearbeitungssperimeter des Studienauftrags gilt heute nicht als Hitzeinsel. Damit dies auch zukünftig so bleibt, sind die nachstehenden Empfehlung möglichst umfassend umzusetzen:

- integrales Konzept zum sommerlichen Wärmeschutz (Beschattung etc.).
- Stellung der Gebäude und Grünstrukturen (Luftaustausch insbesondere von Kaltluft durch das Stadtquartier gewährleisten).
- möglichst hoher Anteil von versickerungsfähigen und verdunstungsfördernden Oberflächen bzw. Minimierung von versiegelten und unterbauten Flächen (sickerfähige Hartbeläge wie Sickerbeton, Stabilizer etc. gelten als versiegelt).
- versiegelte Flächen sind durch die entsprechende Wahl von Materialisierung und Oberflächengestaltung so zu realisieren, dass sie möglichst wenig Wärme aufnehmen können.
- Integration von Wasser und schattenspendenden Elementen in der Aussenraumgestaltung.
- Umweltmassnahmen (Biodiversität, Regenwassermanagement | Wasserretention, Energieproduktion, usw.) sind bestmöglich aufeinander abzustimmen.

7.11 Mobilität

Das Basisnetz, insbesondere die Achse Wabern – Sefligenstrasse – Weissensteinstrasse (Kanton), hat in den Hauptverkehrszeiten ihre Leistungsgrenze erreicht, was sich limitierend für zusätzlichen MIV aus der Siedlungsentwicklung auswirkt. Entsprechend ist die Arealerschliessung primär auf die anderen Verkehrsträger auszurichten. Die Morillonstrasse ist eine Velohaupttrasse und gemäss Masterplan Veloinfrastruktur der Stadt

Veloinfrastruktur 1.70m Abstand ab Parzellengrenze auf dem Zieglerareal entlang der Morillonstrasse freigehalten werden. Zwischen der heutigen Bushaltestelle und der Stadtgrenze beträgt der Überstand mehr als 1.70m, (Variante Mini 2 T30). Auf der Morillonstrasse wird Tempo 30 voraussichtlich bis 2026 eingeführt.

Im Rahmen der Arealentwicklung ist eine öffentliche Durchwegung des Areals – mindestens mit Fusswegen – sicherzustellen, sodass die umliegenden Quartiere mit dem Ziegler-Areal vernetzt werden können. Zudem sieht das Zielbild der Fokusraum-Studie Bern-Köniz Morillon ein Durchfahrverbot für den MIV in der Morillonstrasse als Option vor (Höhe Bahnübergang; vgl. Fokusraum Bern-Köniz Morillon). Das Zielbild beinhaltet auch eine neue Wegverbindung für den Fussverkehr und allenfalls den Veloverkehr zwischen Morillonmatte und Areal Zieglerspital mit neuer Bahnquerung. Diese Elemente des Zielbildes der Fokusraum-Studie sollen bei der Erschliessung respektive bei der Durchwegung des Areals beachtet werden.

Abstellplätze

Das Ziegler-Areal selbst ist als autoarmes Areal mit maximal 0.2 Parkplätzen pro Wohnung zu planen (exklusive Carsharing). Dabei sind oberirdische Autoabstellplätze zu vermeiden. Pro 100m² GfO Wohnung sind zudem 4 Veloabstellplätze gemäss Standards «Leitfaden Veloparkierung für neue Wohnareale» vorzusehen. Für die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge gilt der Ausbaustandard gemäss kantonalen Bauverordnung (Art. 56a).

Hindernisfreiheit

Die Gebäude und der Aussenraum müssen gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und dem kantonalen Baugesetz (BauG) hindernisfrei gestaltet sein. Es gelten die Norm SIA 500 (Ausgabe 2009) und die VSS Norm SN640075. Auf eine sehr gute, hindernisfreie Erschliessung und Ausgestaltung der Anlage wird grosser Wert gelegt.

7.12 Überbauungsplanung Morillongut

Die Gemeinde Köniz ist derzeit mit der Eigentümerschaft der Villa Morillon zur Öffnung der Parkanlage für die Öffentlichkeit im Gespräch. Eine Öffnung der Parkanlage würde eine Erweiterung der Erschliessung für Fuss- und Veloverkehr sowie der Zugänglichkeit über die Morillonstrasse erforderlich machen. Voraussichtlich 2025 | 26 wird die Gemeinde Köniz ein qualitätssi-

cherndes Verfahren zur Entwicklung des Morillonguts durchführen, auf dessen Basis die baurechtliche Grundordnung angepasst werden soll. Auf dem Areal besteht derzeit eine Nutzungsreserve von 118'000 m².



Abb.13: Luftbild Geoinformation Stadt Bern, Web-Gis. 05.2020

7.13 Bahnlinie

Der Sachplan Verkehr (Teil Infrastruktur Schiene, 2022, siehe Linkverzeichnis) bezeichnet den Abschnitt der Bahnlinie Bern Frischingweg – Bern Weissenbühl als fehlendes Teilstück und nennt ihn bei den Vorhaben für den durchgehenden Doppelspurausbau.

Erschütterungen | Körperschall

Aufgrund der Nähe des Vorhabens zur Bahnstrecke ist dem Thema Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall Rechnung zu tragen. Werden neue Gebäude mit Wohnungen oder vergleichbar empfindlichen Nutzungen innerhalb eines Abstandes von 30 m zur Gleisachse errichtet, so sind die durch die Eisenbahn hervorgerufenen Erschütterungen sowie der auf diese Gebäude einwirkende abgestrahlte Körperschall von Fachleuten zu prognostizieren.

Die zu erfüllenden Anforderungen sind in der Grundlage: «Bauen in erschütterungsbelasteten Gebieten entlang von Eisenbahnen: Auflagen in erschlossenen Bauzonen»; erläutert. Werden die Anforderungen überschritten, sind Massnahmen vorzusehen. Ist der Abstand der neuen Gebäude zur Bahnlinie grösser als 30 m, sind keine Untersuchungen notwendig und das Thema Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall kann in diesem Fall ausser Acht gelassen werden.

7.14 GOPS

Unter der Einstellhalle des Personalhauses West | Ost auf dem Ziegler-Areal befindet sich im 1. und 2. Untergeschoss eine geschützte Operationsstelle «GOPS». Die Insel Gruppe AG ist Betreiberin und Immobilien Stadt Bern Eigentümerin der Anlage. Ein Gesuch um Aufhebung ist nur mit Nachweis eines Realersatzes (auf Gemeindegebiet oder dem Areal selbst) möglich. Dabei besteht die Wahrscheinlichkeit, dass das BABS die GOPS zu einer Schutzanlage oder Sanitätsstelle herabstuft, womit die UG weiterhin erhalten werden müssten. Nur bei Herabstufung auf Schutzräume könnten die UG zurückgebaut und beispielsweise im Rahmen eines Neubauprojekts sichergestellt werden.

Bis zur 1. Zwischenbesprechung sollen die Teams eine städtebaulich hochwertige Lösung ohne Rücksicht auf die GOPS erarbeiten. Basierend auf den städtebaulichen Ergebnissen wird der Umgang mit der GOPS für den 2. Schritt geklärt und für die Teams als Aufgabenstellung konkretisiert.

Weiterführende Informationen finden sich in den Anhängen zu den Planunterlagen sowie im Kapitel 9 «Linkverzeichnis».

7.15 Gasdruckreduzierstation

Auf dem Areal befindet sich eine Gasdruckreduzierstation, welche auf die Morillonstrasse 95, 3007 Bern adressiert ist. Diese kann gemäss Grundbucheintrag jederzeit zu Lasten von EWB entfernt beziehungsweise auf dem Areal aufgrund baulicher Eingriffe verschoben werden.

7.16 Licht

Die Beleuchtungsanlagen im Aussenraum müssen sich an den Grundsätzen des Beleuchtungskonzept der Stadt Bern und seinen drei Vollzugsinstrumenten orientieren. Des Weiteren sind die „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen“ des BAFU und die Norm SIA 491 „Vermeiden unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ zu berücksichtigen.

7.17 Lärm

Das Areal wird im Osten durch die Morillonstrasse, im Süden durch die Kirchstrasse (Gemeinde Köniz) und im Norden durch die S-Bahnlinie Bern-Belp-Thun begrenzt. Aufgrund der aktuellen Verkehrsbelastungen (Strasse und S-Bahn) kann derzeit davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte auf den zukünftigen Baulinien eingehalten werden können.

Mittelfristig sind jedoch lärmrelevante Änderungen vorgesehen wie die Geschwindigkeitsreduktion auf den Strassenabschnitten sowie der Doppelspurausbau bei der S-Bahnlinie. Diese Massnahmen sind in der weiteren Bearbeitung des Projektes zu berücksichtigen.

7.18 Dienstbarkeiten

Auf dem Areal bestehen nachfolgend aufgeführte Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Parzelle 915 (West): 26'669m ²	Parzelle 4035 (Ost): 13'856 m ²
L Wasserdurchleitungsrecht z.G. Köniz/5920	L Wasserdurchleitungsrecht z.G. Köniz/5920
L Kabelleitung z.G. Swisscom AG, Ittigen	L Durchleitungsrecht z.G. Einwohnergemeinde Bern Gas- und Wasserversorgung
L Baurecht z.G. Energie Wasser Bern, Bern	L Veränderungsbeschränkung z.G. Einwohnergemeinde Bern (Denkmalschutz Wohnhaus Kirchbühl + Bellevue)
L Durchleitungsrecht z.G. Einwohnergemeinde Bern Gas- und Wasserversorgung	
L Wegrecht z.G. Bern 03/4035	R Wegrecht z.L. Bern 03/915

Abb 14: Tabelle aus Grundlagenbericht S.8, 2024

8 GENEHMIGUNG UND BEGUTACHTUNG

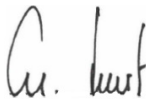
Genehmigung

Das Bewertungsgremium hat das vorliegende Programm für die Phase Präqualifikation genehmigt.

Bern, 26. Mai 2025



Thomas Pfluger



Marieke Kruit



Melanie Mettler



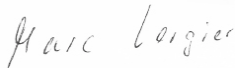
Kristina Bussmann



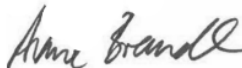
Fabian Bauer



Kurt Glanzmann



Marc Lergier



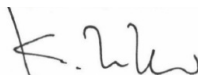
Anne Brandl



Jean-Daniel Gross



Madeleine Bodmer



Kerstin Müller



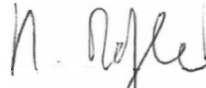
Benedikt Boucsein



Daniel Niggli



Anne Marie Wagner



Stefan Rotzler



Simone Hänggi



Sabine Wolf

Begutachtung

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 143, Ausgabe 2009. Die Honorarvorgaben dieses Programmes sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 143.

9 LINKVERZEICHNIS

Rahmenstrategie Nachhaltige Entwicklung 2030

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

Energie- und Klimastrategie der Stadt Bern 2035

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

Rahmenplan Stadtklima

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

Klimareglement der Stadt Bern

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

Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Fondsvermögen 2022/23

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

Stadtentwicklungskonzept 2016

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

Wohnstrategie Stadt Bern, Aktualisierung 2024

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

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

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

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

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

Bauinventar Bern

<https://bauinventar.bern.ch/>

Biodiversitätskonzept Stadt Bern (aktualisiert 2025)

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

Freiraumkonzept 2018

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

Baumschutzreglement

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

Richtplan Fussverkehr und Masterplan Veloinfrastruktur

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

Leitfaden für Veloparkierung für neue Wohnareale

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

Bauordnung Stadt Bern

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

Richtplan regionales Hochhauskonzept

https://www.bernmittelland.ch/wAssets/docs/richtplane/091018_RegHHK_handbuch-und-richtplan_genehmigt_low.pdf

Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO

<https://www.bwo.admin.ch/de/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html>

Beleuchtungskonzept der Stadt Bern

<https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/licht/beleuchtungskonzept-der-stadt-bern>

«Bauen in erschütterungsbelasteten Gebieten entlang von Eisenbahnen: Auflagen in erschlossenen Bauzonen»

<https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/larm/downloads-und-links#downloads>

Links zur GOPS:

<https://www.bsm.sid.be.ch/de/start/themen/schutzbauten/schutzraum/bau.html>

<https://www.babs.admin.ch/de/unterlagen-schutzbauten>

<https://www.babs.admin.ch/de/schutzraeume>

Informationsanforderungen der BIM Methode KBOB

<https://www.kbob.admin.ch/de/digitalisierung-und-bim>

Eco Tool

<https://ecotool.org/de>

Historische Fotos



Abb. H1: Altbau des Zieglerspitals und Bellevue, Flugaufnahme von 1954



Abb. H2: Zieglerspital, in der Bildmitte der neue Ergänzungsbau, davor die Wirtschaftsgebäude Ausschnitt aus Foto von 1954



Abb. H3: Jahr Das Ziegler-Spital Mitte der 1970er Jahre.



Abb. H4: Das Ziegler-Spital 22.07.1985 (Swissair Photo)

10 ANHANG

Anhang I

Erforderliche Nachweise zur Selbstdeklaration

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

- Selbstdeklaration mit den verlangten Nachweisen
- Detaillierter Betriebsregisterauszug
- Bestätigung der Steuerbehörden über die fristgerechte Bezahlung der Steuern (MwSt., Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern)
- Bestätigung der Ausgleichskassen über die fristgerechte Bezahlung der Sozialversicherungsbeiträge (AHV, IV, EO, ALV)
- Bestätigung der Pensionskasse (BV-Beiträge)
- Bestätigung der SUVA resp. BU/NBU
- Bestätigung der paritätischen Berufskommission bez. Einhaltung GAV (bei Branchen ohne GAV Bestätigung der Revisionsstelle resp. Bei Rahmenarbeitsverträgen des entsprechenden Fachverbandes (z.B. usic), bez. Orts- und Branchenüblichkeit sowie Lohngleichheit zwischen Mann und Frau)

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

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

Bestätigung Pensionskasse, BU/NBU und GAV bzw. Bestätigung bez. Orts- und Branchenüblichkeit und Lohngleichheit zwischen Mann und Frau.

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

Überprüfung

Die Selbstdeklarationsformulare und die Nachweise nach Art. 20 ÖBV werden durch die Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern unter Wahrung der strikten Anonymität überprüft.