



Projektwettbewerb nach SIA 142 mit Präqualifikation

Transformation* Sulgenrain 22, Bern

Programm Präqualifikation

*Der Begriff «Transformation» steht für die bevorstehende Gesamtsanierung mit allfälligen neubaulichen Elementen.



Impressum

Auftraggeberschaft

Pensionskasse SBB

Hilfikerstrasse 4

3014 Bern

Verfahrensbegleitung

Brandenberger+Ruosch AG

Kapellenstrasse 5

3011 Bern

www.brandenbergeruosch.ch

Bern, 28. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage und Zielsetzung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zielsetzung	6
2 Organisation und allgemeine Bestimmungen	7
2.1 Auftraggeberschaft	7
2.2 Verfahrensbegleitung, Wettbewerbssekretariat	7
2.3 Verfahren	7
2.4 Jury, Expertinnen / Experten und Verfahrensbegleitung	8
2.5 Teilnahmebedingungen Präqualifikation	8
2.6 Gesamtpreisumme	9
2.7 Auftrags- und Honorarkonditionen	9
2.8 Termine und Verfahrensablauf	9
2.9 Bezug der Unterlagen der Präqualifikation	10
2.10 Programm Präqualifikation	10
2.11 Vertraulichkeit / Kommunikation	10
2.12 Urheberrecht- und Eigentumsverhältnisse	11
3 Präqualifikation	12
3.1 Vorgehen	12
3.2 Formelle Vorgaben und Eignungskriterien	12
3.3 Bewertung Eignungskriterien Präqualifikation	13
3.4 Teilnahmebedingungen	13
3.5 Teilnahmebestätigung	14
4 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb	14
5 Liegenschaft und Kontext	15
5.1 Quartier und Nachbarschaft	17
5.2 Nachbarschaftliche privatrechtliche Regelungen	17
5.3 Freiraum	18
5.4 Verkehrserschliessung	18
6 Aufgabe	19
6.1 Perimeter	19
6.2 Städtebauliches Gesamtkonzept	19
6.3 Architektonisches Konzept	19
6.4 Freiraum Konzept	19
6.5 Positionierung am Markt	19
6.6 Raumprogramm und Wohnungsmix	20
6.7 Anforderungen Statik / Brandschutz	21
6.8 Technische Anforderungen	21

6.9	Anforderungen Gebäudehülle	22
6.10	Hindernisfreies Bauen	22
6.11	Nachhaltigkeit	22
6.12	Gesamtwirtschaftlichkeit	22
7	Rahmenbedingungen	23
7.1	Bau- und Planungsrecht	23
7.2	UeO Westzufahrt zur Monbijoubrücke und UeO Scheuerrain / Sulgenrain	24
7.3	Aaretalschutzgebiet	26
7.4	Gewässerschutz	26
7.5	Baulinien	26
7.6	Erhaltens- und schützenswerte Objekte in der Umgebung	27
7.7	Werkleitungen	28
7.8	Lärm	29
7.9	Altlasten und Boden/Gebäudekontaminationen	29
7.10	Dienstbarkeiten	29
7.11	Ver- und Entsorgung	30
8	Grundlagen	31
8.1	Präqualifikation	31
8.2	Projektwettbewerb	31
9	Einzureichende Unterlagen	32
9.1	Präqualifikation	32
9.2	Projektwettbewerb	32
10	Programmgenehmigung	34

1 Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

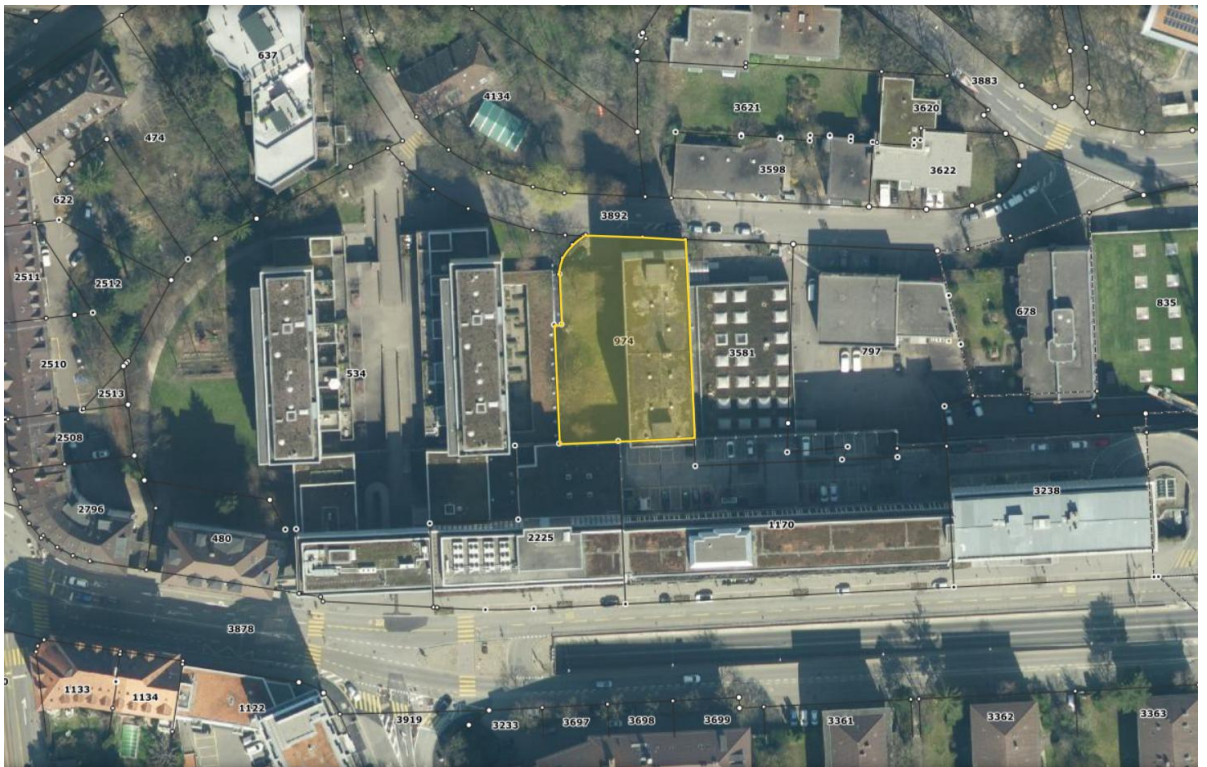


Abbildung 1 - Übersichtplan

Die Pensionskasse SBB ist Eigentümerin der Liegenschaft Sulgenrain 22 in Bern. Die Liegenschaft umfasst die Parzelle Nr. 974 mit einer Fläche von 1'590 m². Die Parzelle befindet sich innerhalb der Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubücke Teilplan B. Die Liegenschaft liegt innerhalb der Baufelder F und H. Das Grundstück ist zwei Bauzonen zugeordnet: Das östlich liegende Hauptgebäude liegt innerhalb der gemischten Wohnzone (WG), der westliche Gebäudeteil mit Tiefgarage liegt innerhalb der Dienstleistungszone (D). Die heutigen Nutzungen sind zonenkonform.

Das in den 1960er Jahren erbaute neugeschossige Scheibenhause umfasst 136 überwiegend kleine Wohnungen ohne Balkone, drei Gewerbeflächen, neun Lagerräume und 32 Einstellhallenplätze. Die Einstellhalle liegt auf der Westseite. Ostseitig grenzt das Gebäude an ein gewerblich genutztes Gebäude an. Die Bauherrschaft ist bereit, ein autofreies Wohnen anzubieten. Aufgrund dieser Entscheidung steht die Einstellhalle auf der Westseite zur Disposition. Das Volumen der Einstellhalle kann einer neuen Nutzung weichen und die Attraktivität des Erdgeschosses des Scheibenhauses erhöhen.

Bisher wurde keine umfassende Sanierung durchgeführt, was sich im heutigen Zustand der Liegenschaft widerspiegelt.

1.2 Zielsetzung

Die PK SBB führt einen Projektwettbewerb nach SIA 142 mit Präqualifikation durch, um für die bevorstehende Gesamtsanierung der Liegenschaft ein qualitativ hochwertiges Projekt zu bestimmen, welches ein hohes Potenzial zur Realisierung aufweist.

Es bestehen folgende Zielsetzungen (unter Einhaltung der bestehenden bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (ohne Anpassung Planungsinstrumente)):

- Schaffung eines attraktiven Ortes mit Ausstrahlung und einem zeitgemässen Ausdruck
- Schaffung von hochwertigem Wohnraum mit qualitätsvollen Aussenraumbezügen
- Finden eines Wohnungsmixes, der die soziale Durchmischung fördert, eine hohe Nutzungsdichte zulässt und sozialräumlich überzeugt
- Erreichen einer angemessenen Wirtschaftlichkeit, inkl. Betriebs- und Unterhaltskosten
- Attraktivierung des Sockelgeschosses, der Zugangssituation/Adressbildung sowie des Übergangs vom Sockel zum Regelgeschoss
- Nutzung des räumlichen Potenzials durch Wegfall der bestehenden Einstellhalle
- Erreichen von hohen aussen- und innenräumlichen Qualitäten
- Erfüllung zeitgemässer Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit (graue Energie, Betriebsenergie)

2 Organisation und allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberschaft

Pensionskasse SBB
Hilfikerstrasse 4
3014 Bern

2.2 Verfahrensbegleitung, Wettbewerbssekretariat

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens und die Führung des Wettbewerbssekretariats erfolgt durch:

Brandenberger+Ruosch AG
Kapellenstrasse 5
3011 Bern

be@brandenbergerruosch.ch
031 350 49 49

2.3 Verfahren

Das Verfahren wird als einstufiger Projektwettbewerb mit Präqualifikation nach SIA 142 (2025) durchgeführt. Die SIA-Ordnung 142 (2025) inklusive ergänzender Wegleitungen wird zusätzlich zu den gesetzlichen Bestimmungen angewendet.

Anhand der Eingabe der Präqualifikation werden durch die Mitglieder der Jury die bestgeeigneten Teilnehmenden (bis zu 10 Teams, davon mindestens zwei Wildcards) zur Bearbeitung des Projektwettbewerbs ausgewählt.

Mit den ausgewählten Planungsteams findet anschliessend eine Startveranstaltung (mit Begehung), eine schriftliche Fragenbeantwortung und eine Schlussabgabe statt. Die Jury kann den Projektwettbewerb mit Projekten aus der engeren Wahl – falls es sich als notwendig erweisen sollte – um eine anonyme optionale Bereinigungsstufe, welche separat entschädigt wird, vertiefen. Die Rangierung erfolgt dabei erst nach Abschluss der Bereinigungsstufe.

In der Präqualifikation bewerben sich Architekten/Architektinnen. Sollte es sich um ein Team aus mehreren Architekten/Architektinnen handeln, so ist einer/eine als federführend zu bezeichnen. Die Teambildung mit weiteren Fachplanern (zum Beispiel Bauingenieurwesen, Landschaftsarchitektur, Nachhaltigkeit, Sozialraumplanung, Gebäudetechnik) ist freiwillig. Stellt die Jury einen wesentlichen Beitrag von herausragender Qualität eines freiwillig beigezogenen Fachplaners fest, würdigt sie dies im Bericht entsprechend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplaner des entsprechenden Teams auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden können.

Das Verfahren untersteht weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch eidgenössischen, kantonalen oder kommunalen Submissionsvorschriften. Die Pensionskasse der SBB unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die Auftraggeberin erklärt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2025, für verbindlich.

Das siegreiche Architekturbüro erhält den Auftrag für die Projektierung und Realisierung gemäss den Konditionen in Ziff. 2.7.

Mit der Teilnahme an der Präqualifikation akzeptieren alle Beteiligten das vorliegende Programm einschliesslich aller erwähnten Beilagen, die Fragenbeantwortung und sämtliche Entscheide der Jury im weiteren Verfahrensablauf.

Die Verfahrenssprache und die Sprache für die spätere Geschäftsabwicklung ist Deutsch.

Für zivilrechtliche Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand Bern (Regionalgericht Bern-Mittelland-Zivilabteilung, Effingerstrasse 34, 3008 Bern), anwendbar ist schweizerisches Recht.

2.4 Jury, Expertinnen / Experten und Verfahrensbegleitung

Sachjury (stimmberechtigt)

- Dominik Imiger, Leiter Asset Management, Pensionskasse SBB
 - Stefan Orecchio, Leiter Immobilien, Pensionskasse SBB (Ersatz)
-

Fachjury (stimmberechtigt)

- Dominique Salathé, Architekt ETH BSA SIA
 - Tanja Reimer, Architektin TU SIA
 - Claudio Primo Meletta, Architekt ETH BSA SIA (Ersatz)
-

Expertinnen / Experten (nicht stimmberechtigt)

- Nathalie Gautschi, Pensionskasse SBB, Expertin Projektentwicklung
 - tbd, Expertin / Experte Bauökonomie
 - Karin Pfäffli, Architekturbüro K. Pfäffli, Zürich, Expertin Nachhaltigkeit/SNBS
 - tbd, Expertin / Experte Sozialraum
 - tbd, Expertin / Experte Freiraum
-

Die Jury behält sich vor, gem. Art. 11 SIA 142 bei Bedarf weitere Expertinnen und Experten beizuziehen. Sie stellt dabei sicher, dass diese so ausgewählt werden, dass sie nicht in einem Interessenkonflikt mit einem der Teilnehmenden stehen.

Verfahrensbegleitung

- Simon Nägeli, Brandenberger+Ruosch AG
 - Juliane Fink, Brandenberger+Ruosch AG
-

2.5 Teilnahmebedingungen Präqualifikation

Teilnahmeberechtigt sind Büros / Planungsteams, welche die Teilnahmebedingungen gemäss Ziffer 3.4 erfüllen. Stichtag für die Erfüllung der Teilnahmebedingungen ist der 05.12.2025.

Eine Mehrfachteilnahme der Teammitglieder Architektur ist nicht zugelassen. Bei den freiwillig beigezogenen Teammitgliedern ist eine Mehrfachteilnahme zugelassen.

Im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens wurden durch Rykart Architekten AG eine Potentialstudie erstellt. Die Erkenntnisse aus den Vorarbeiten sind in das Wettbewerbsprogramm eingeflossen. Rykart Architekten AG wird am Verfahren nicht teilnehmen.

2.6 Gesamtpreissumme

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Für Preise, Ankäufe und Entschädigungen stehen 170'000.00 (exkl. MWST) zur Verfügung. Die präqualifizierten Teams erhalten bei Abgabe eines vollständigen Projektbeitrags je eine fixe Entschädigung von CHF 6'000.00 (exkl. Mehrwertsteuer). In der Wettbewerbsphase bewegt sich die Anzahl der Preise zwischen 3 und 5 Preisen.

Allfällige Ankäufe können bei Einstimmigkeit der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt an das federführende Teammitglied. Für die Verteilung innerhalb eines Teams sind die Teammitglieder selbst verantwortlich. Die Auftraggeberin haftet dafür nicht.

2.7 Auftrags- und Honorarkonditionen

Grundsätzlich soll die Planung zu 100% Teilleistungen (Phasen 31 bis 53 gemäss LHO SIA 102, Ausgabe 2014) vergeben werden, mindestens jedoch zu 58% Teilleistungen. Die Teilleistungen werden phasenweise freigegeben.

Die Auftraggeberschaft beabsichtigt, die weitere Bearbeitung der Bauaufgabe dem von der Jury bestimmten Siegerprojekt zu vergeben.

Sollte die Verfasserschaft nicht über die vollumfängliche Eignung und Kapazität für die Erfüllung des Auftrags verfügen, so hat die Auftraggeberschaft das Recht, diese in gegenseitiger Absprache zum Beizug von entsprechenden Subplanern zu verpflichten und/oder die Bildung einer ARGE zu verlangen.

Ein Stundenmitteltarif CHF 135.00 wird als Basis für die weiteren Vertragsverhandlungen festgelegt. Die definitiven Honorare werden nach Abschluss des Verfahrens basierend auf zu erstellenden Leistungsofferten unter Berücksichtigung der Anforderungen der Bauaufgabe verhandelt. Der Bauherrschaft ist bewusst, dass Umbauten eine eigene Komplexität aufweisen.

2.8 Termine und Verfahrensablauf

Termine Präqualifikation:

24.10.2025	Publikation Tec21
29.10.2025	Bezug Präqualifikationsunterlagen Bezug via Wettbewerbssekretariat
05.12.2025 (Poststempel)	Eingabe Bewerbung Präqualifikation mit Vermerk « Projektwettbewerb Gesamtsanierung Sulgenrain 22 » Abgabeort: Wettbewerbssekretariat (Ziff. 2.2) Anforderungen gemäss Ziff. 3.4

Eingabebedingungen

Die Unterlagen sind per Post an das Wettbewerbssekretariat (siehe Ziff. 2.2) zu senden. Für die Fristwahrung ist der Poststempel (A-Post) oder Strichcodebeleg einer schweizerischen Poststelle massgebend (Firmenfrankaturen gelten nicht als Poststempel). Per E-Mail eingesandte Bewerbungen werden von der Präqualifikation ausgeschlossen. Die Umschläge sind mit dem Vermerk «**Projektwettbewerb Gesamtsanierung Sulgenrain 22**» zu versehen.

Termine Projektwettbewerb (provisorisch)

Projektwettbewerb	
Publikation Präqualifikation TEC 21	24.10.2025
Bezug Präqualifikationsunterlagen	29.10.2025
Einreichung Präqualifikationsunterlagen (Poststempel)*	05.12.2025
Auswahl der Teilnehmenden	15.01.2026
Bestätigung der Teilnahme durch Architekturbüros	Zwei Wochen nach Kommunikation Auswahl
Versand Programm und Unterlagen	02.02.2026
Startbesprechung / Begehung	16.02.2026
Bezug der Modelle	16.02.2026
Schriftliche Fragestellung per Mail	02.03.2026
Fragebeantwortung	13.03.2026
Abgabe Unterlagen Projektwettbewerb (Poststempel)*	22.05.2026
Abgabe Modell**	12.06.2026
Vorprüfung	Juni 2026
Schlussbeurteilung Jury	Ende Juni 2026
Bekanntgabe des Ergebnisses	Juli 2026
Ausstellung und Jurybericht	September / Oktober 2026

*massgebend ist die Wegleitung SIA 142i-301d

** Der Ort für die Modellabgabe wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Anschliessend ist vorgesehen, nach Teamzusammenstellung und Vertragsabschluss, rasch mit der Projektierung zu starten und die Baueingabe einzureichen.

2.9 Bezug der Unterlagen der Präqualifikation

Der Bezug erfolgt via Wettbewerbssekretariat (siehe Ziff. 2.2).

2.10 Programm Präqualifikation

Das Programm der Präqualifikation gibt einen umfassenden Überblick auf das Vorhaben bzw. die wichtigsten Bedingungen. Es ist möglich, dass es beim definitiven Programm für den Projektwettbewerb noch zu geringfügigen Präzisierungen kommt.

2.11 Vertraulichkeit / Kommunikation

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden.

Die Teilnehmenden dürfen ihre Projektbeiträge erst nach Publikation des Berichts der Jury und schriftlicher Mitteilung der Auftraggeberschaft auf ihren Websites, in Fachzeitschriften, der Tagespresse etc. publizieren oder als Referenzprojekt verwenden. Die Auftraggeberschaft und die Projektverfassenden sind dabei stets zu nennen.

2.12 Urheberrecht- und Eigentumsverhältnisse

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei der Verfasserschaft. Die eingereichten Dokumente, Pläne, Modelle und weitere Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberschaft über. Eine allfällige Publikation der Wettbewerbsbeiträge durch die Auftraggeberschaft erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorschaft, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich. Während des laufenden Verfahrens sind sämtliche zur Verfügung gestellten und erarbeiteten Inhalte vertraulich zu behandeln.

3 Präqualifikation

3.1 Vorgehen

Anhand der Eingabe der Präqualifikation werden durch die Mitglieder der Jury die bestgeeigneten Teilnehmenden (bis zu 10 Teams, davon mindestens zwei s) zur Bearbeitung des Projektwettbewerbs ausgewählt. Es handelt sich dabei um diejenigen Teams, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen.

3.2 Formelle Vorgaben und Eignungskriterien

Die Erfüllung der formellen Vorgaben ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung zur Bewertung bei der Präqualifikation. Die Eignung wird anhand der eingereichten Referenzen beurteilt. Der Bezug der Referenzen zur vorliegenden Aufgabe ist auf den A3-Blättern (siehe Ziff. 3.4) aufzuzeigen und zu begründen.

Der Projektwettbewerb richtet sich an Architekten / Architektinnen mit Erfahrung im nachhaltigen, zeitgemässen Wohnungsbau und mit Erfahrung bei Sanierungen von vergleichbaren Gebäuden. Neben der hohen Qualität kommt auch dem Kosten-Nutzen-Verhältnis eine hohe Bedeutung zu.

Wildcard

Bewerbungen für die Wildcard können von den Vorgaben abweichen. Die Wildcard richtet sich an Teams, welche über das Potenzial verfügen, einen innovativen Beitrag zu leisten, jedoch die geforderten Teilnahmebedingungen / Eignungskriterien / Referenzen nicht erfüllen bzw. nicht vorweisen können.

Eignungskriterien für die Präqualifikation

Zwei Referenzen für Architektur, welche die Erfahrung mit ähnlichen Aufgabestellungen aufzeigen:

- Mind. ein Objekt mit vergleichbarer Komplexität und vergleichbarem Nutzungsmix. Gesamtsanierung von Wohnhäusern mit hohen architektonischen Anforderungen, innovativen Sanierungskonzepten, nachhaltiger Bauweise, Baukosten (BKP 2) mindestens CHF 5 Mio., in Planung oder ausgeführt in den letzten ca. 10 Jahren.
- Die zweite Referenz ist frei. Der Bezug zur vorliegenden Aufgabe ist nachzuweisen.
- Mindestens eine Referenz des federführenden Planers muss vollständig ausgeführt sein. Die Fertigstellung sollte maximal ca. 10 Jahre zurückliegen.
- Bewerbungen für die Wildcard können von den Vorgaben abweichen.

3.3 Bewertung Eignungskriterien Präqualifikation

Es erfolgt eine Gesamtbewertung durch die Mitglieder der Jury anhand der zwei Referenzen gemäss den nachfolgenden Kriterien:

Kriterien

Kompetenzen und Referenzen Architektur

Bewertet werden anhand der Referenzen die Kompetenz und das Potential zur Sanierung vom Wohnliegenschaften mit innovativen, zeitgemässen, gestalterisch hochwertigen Projekten und die Fähigkeiten, ähnliche Bauaufgaben zu projektieren und auszuführen (Nachweis mittels zweier A3 quer).

Jede Referenz wird mit Hilfe einer Notenskala bewertet. Die Summe der beiden Noten ergibt die Wertung. Es wird die nachfolgende Notenskala verwendet:

- Note 1: keine Angaben, ohne Aussagekraft
- Note 2: ungenügend, die Anforderungen weitgehend nicht erfüllt
- Note 3: gut, die Anforderungen erfüllt
- Note 4: sehr gut, die Anforderungen teilweise übertroffen
- Note 5: ausgezeichnet, innovativ, weit über den Anforderungen

Selektioniert sind die bestrangierten Teams (maximal zehn).

3.4 Teilnahmebedingungen

Die Bewerbung ist in Papierform rechtsgültig unterzeichnet in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis **«Bitte nicht öffnen»** und dem Vermerk **«Projektwettbewerb Transformation Sulgenrain 22»** (Termine gemäss Ziff. 2.8) beim Wettbewerbssekretariat (Ziff. 2.2) einzureichen.

Zwingende Voraussetzung für die Teilnahme an der Präqualifikation ist die vollständige, korrekt ausgefüllte und termingerechte Abgabe aller geforderten Unterlagen in Deutsch. Erfolgt die Eingabe der Unterlagen nur teilweise oder ist diese unzureichend, führt dies zum Ausschluss.

Einzureichen sind **2-fach auf Papier** sowie auf **1-fach auf elektronischem Datenträger** (USB-Stick):

- | | |
|---|--------------|
| – Aussage zur Rechtsform, Unternehmensstruktur, Organisation, Selbstdeklaration | PDF + Papier |
| – Formular FO 1 verwenden. | FO 1 A4 |

Es handelt sich dabei um eine Teilnahmebedingung, welche formal erfüllt sein muss, jedoch nicht inhaltlich bewertet wird.

- | | |
|---|---|
| – 2 Referenzprojekte Architektur (siehe Ziff. 3.2), mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext). | PDF + Papier |
| – Formular FO 2 verwenden; je Referenz soll zusätzlich zu den Angaben im Formular eine A3-Seite quer in eigener Darstellung einseitig bedruckt und ungeheftet als Basis für die Beurteilung beigelegt werden. | FO 2.1 und 2.2
A4
Referenzen
2 x A3 quer |
-

Alle Unterlagen sind einseitig bedruckt, nicht gebunden oder geheftet abzugeben, so dass eine Aufhängung möglich ist.

Die Bewerbenden ermächtigen die Auftraggeberin, die Angaben in den Unterlagen für die Bewerbung im Bedarfsfall bei den angegebenen Referenzpersonen zu überprüfen. Ansonsten führt die Nichteinhaltung dieser Kriterien zum Ausschluss vom Verfahren.

Für die Sitzung der Jury für die Präqualifikation werden die A3 Layouts untereinander gehängt:

1. Referenz 1 Architektur (1 A3 quer)
2. Referenz 2 Architektur (1 A3 quer)

3.5 Teilnahmebestätigung

Mit einer schriftlichen Rückmeldung bestätigt jedes Architekturbüro innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Selektionsentscheids die verbindliche Teilnahme am Projektwettbewerb. Bei Verzicht auf definitive Teilnahme am Verfahren können die nächstbestbewerteten Architekturbüros nachrücken.

4 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

Nach Abschluss der Präqualifikation gelangen für den Projektwettbewerb folgende Beurteilungskriterien zur Anwendung. Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien bedeutet keine Gewichtung. Die Jury nimmt aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

– Architektonisches Konzept und Qualität der Gesamtlösung

- Massstäblichkeit, Gliederung, Proportionen
- Adressbildung, Identität, Ausstrahlung
- Innenräumliche Qualität
- Materialisierung
- Integration in Umfeld

– Freiraum

- Aufenthaltsqualität
- Funktionalität (inkl. Anbindung an Wegnetz, Zufahrten, Besucherparkplätze)
- Identität

– Qualität der Nutzungen

- Nutzungsangebot und Nutzungsdurchmischung
- Übergänge zwischen Nutzungseinheiten
- Grundrisse, Belichtung, Aussenbezug
- Erschliessung und Sicherheitsempfinden
- Wohnqualität (Orientierung, Wohnhygiene, Besonnung, Ein- und Aussicht)
- Zweckmässigkeit und Angemessenheit der Erschliessung
- Nutzungsflexibilität bei publikumsorientierten Flächen im Sockelgeschoss
- Betriebliche Abläufe (Entsorgung etc.)

– Wirtschaftlichkeit

- Flächeneffizienz (inkl. optimale und effiziente Kernausbildung (Erschliessung, Leitungsführung))
- Effizienz des statischen/konstruktiven Konzepts unter Berücksichtigung Bestand
- Durchgängige Leitungsführung über alle Geschosse unter Berücksichtigung von ausreichenden Steigschächten für die vorgesehenen Nutzungen
- Langlebige sowie wartungs- und unterhaltsarme Material- und Konstruktionswahl
- Baukosten
- Ertragspotential

– Nachhaltigkeit

- Sozialraum
- Ressourcen (Erstellung, Betrieb)
- Zirkularität
- Biodiversität

5 Liegenschaft und Kontext

Das bestehende Wohngebäude umfasst 9 oberirdische Geschosse (EG, OG1-8) sowie ein Untergeschoss. Westseitig ist eine teilunterkellerte Einstellhalle angebaut. Ebenfalls auf bis zu drei Geschossen angebaut sind die im Osten, Süden und Westen gelegenen Nachbarliegenschaften. Der Hauseingang und die Einfahrt in die Tiefgarage befinden sich an der nördlichen Stirnseite und orientieren sich zum Sulgenrain. Die vertikale Erschliessung erfolgt über jeweils stirnseitig angeordnete, natürlich belichtete Treppenhäuser mit je einer Aufzugsanlage, die horizontale Erschliessung über lange Korridore, die jeweils 17 Wohnungen pro Geschoss erschliessen. Die Wohnungen sind in der Regel einseitig belichtet mit Ausnahme der stirnseitigen Wohnungen.

Seit der Erstellung hat keine umfassende Sanierung stattgefunden, der Gebäudezustand ist entsprechend. Dennoch bleiben die Grundstruktur des Gebäudes und die kompakten Wohnungsgrössen nach wie vor gefragt und geschätzt.

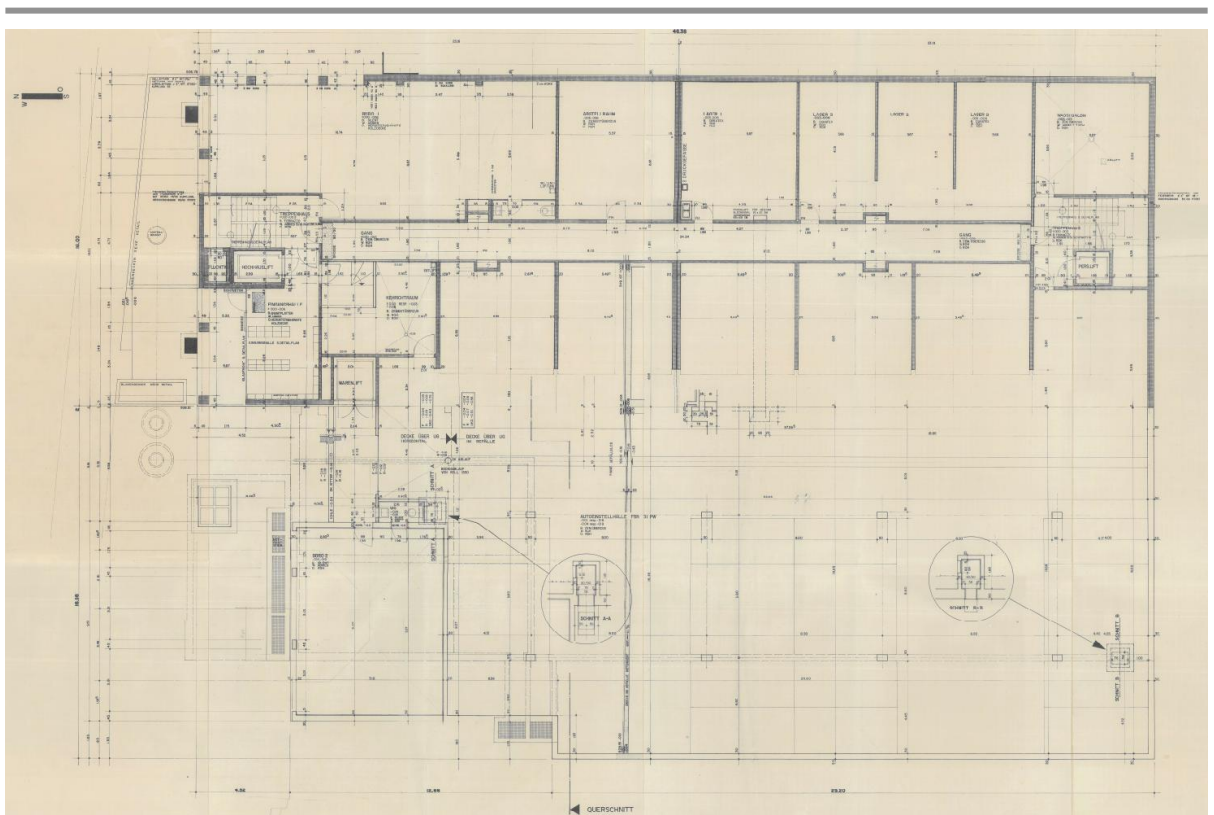


Abbildung 2 – Erdgeschoss (ohne Massstab)

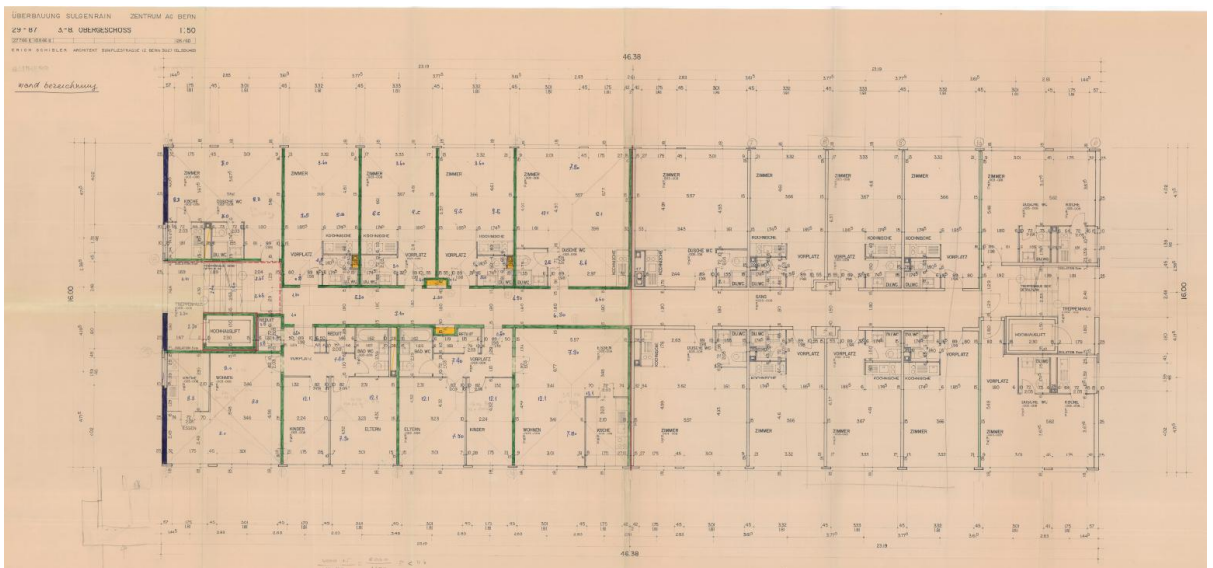


Abbildung 3 – Grundriss Obergeschoss (ohne Massstab)

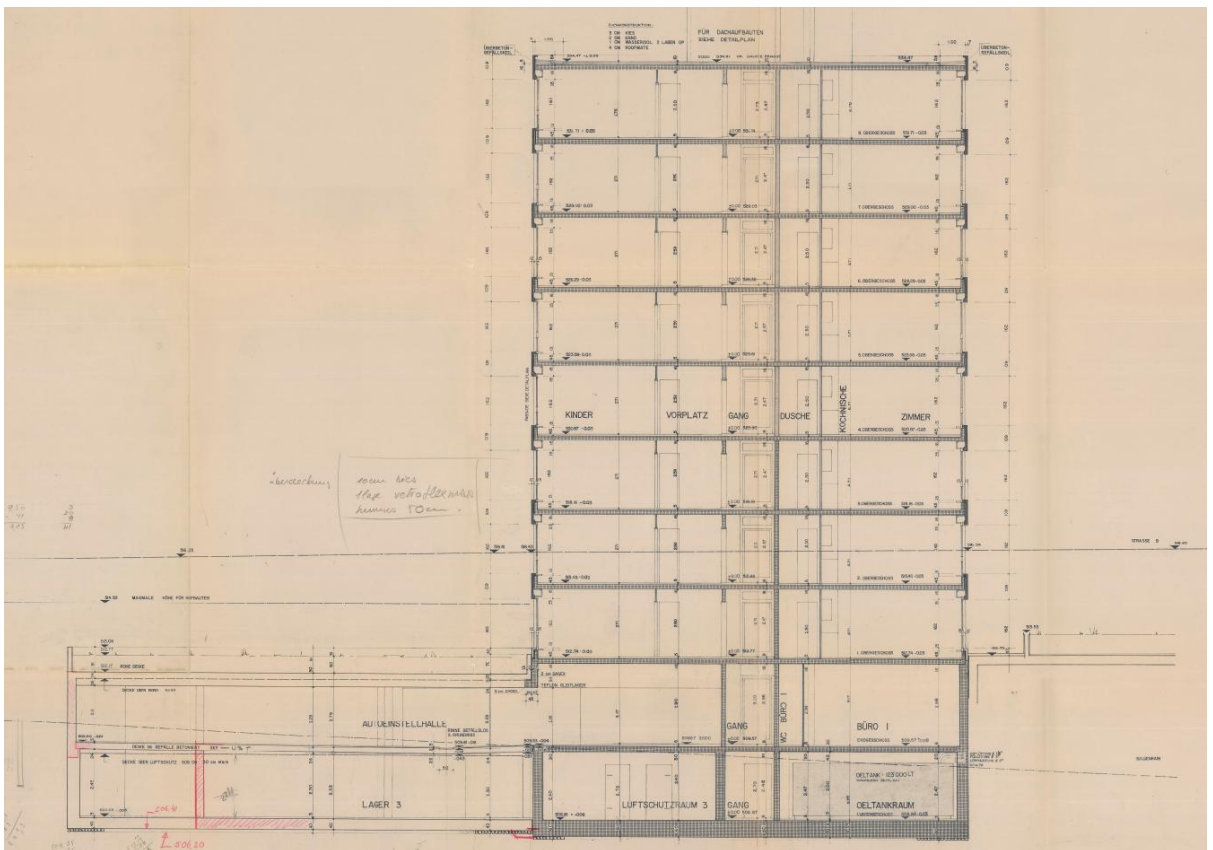


Abbildung 4 – Querschnitt

5.1 Quartier und Nachbarschaft

Das Quartier Sulgenbach liegt im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl an tiefer Stelle im Stadtkörper von Bern. Es hat seinen Namen durch den Sulgenbach erhalten, welcher ursprünglich an der Stelle der heutigen Eigerstrasse verlief. In unmittelbarer Nähe zum Naherholungsraum der Aare gelegen eignet es sich bestens als Wohnlage und ist ab dem Zentrum wie auch vom Niveau der Monbijoubücke gut erschlossen. Das Quartier weist eine stark heterogene Sozialstruktur auf und bietet auch gewerbliche Nutzungen, was zu einer räumlichen und programmatischen Vielfalt beiträgt. Zugleich ist es geprägt durch Bauten unterschiedlicher Qualität mit teilweise hohem Sanierungsbedarf und weist heute im Siedlungsraum eine gewisse Anonymität und sozialräumliche Herausforderungen auf. Die Transformation der Liegenschaft Sulgenrain 22 kann die Wahrnehmung des Quartiers nachhaltig und positiv beeinflussen. Es handelt sich um einen Ort in Bern, welcher trotz zentralster Lage und unmittelbarer Nähe zur Aare bisher sein volles Potenzial nicht entfalten konnte.

5.2 Nachbarschaftliche privatrechtliche Regelungen

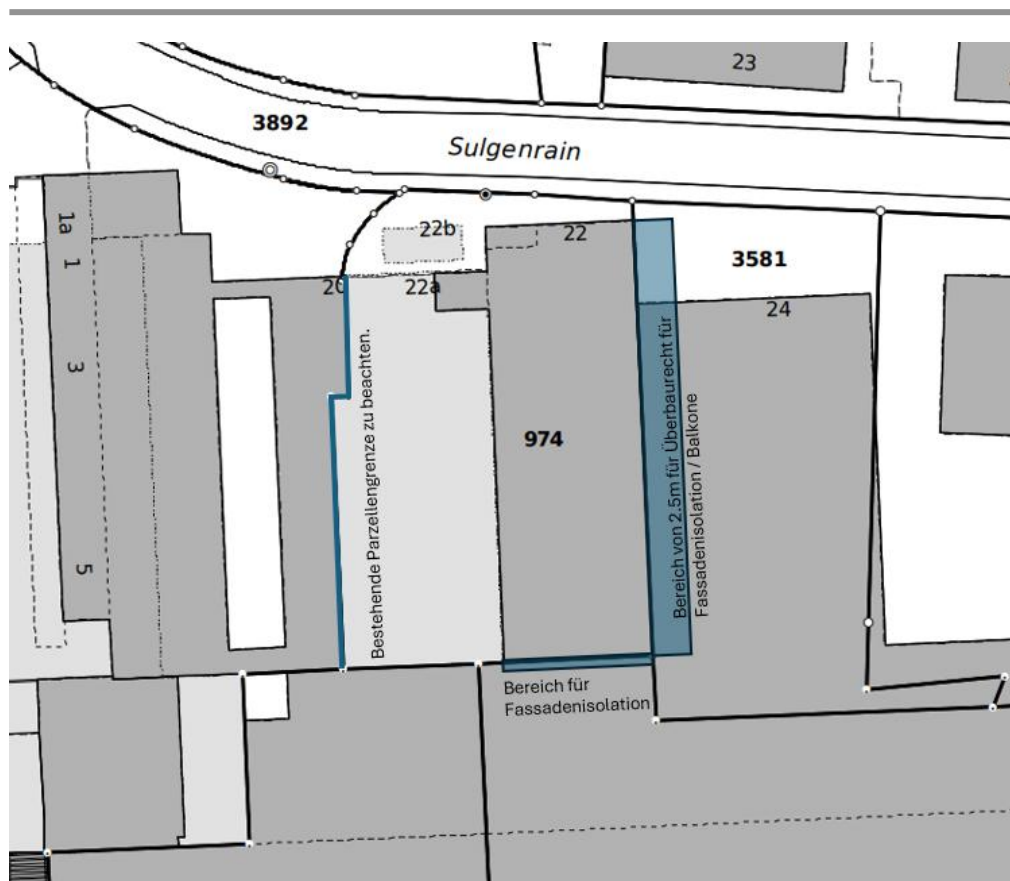


Abbildung 5 – Darstellung privatrechtliche Regelungen

Osten

Ostseitig steht die Liegenschaft auf der Parzellengrenze. Auf der Nachbarparzelle ist ein gewerblich genutztes Gebäude angebaut. Mit der Eigentümerschaft haben Gespräche stattgefunden. Aus Sicht der Bauherrschaft bestehen zwei mögliche Themen, welche ein Überbaurecht interessant machen könnten:

- Balkone, welche maximal 2.5m über die Baulinie herauskragen.
- Aussendämmung der Fassade.

Die Eigentümerschaft der Nachbarliegenschaft hat sich grundsätzlich bereit erklärt, die Thematik nach Vorliegen eines konkreten Projektes vertieft zu prüfen. Für den vorliegenden Projektwettbewerb kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich von maximal 2.5m für Dämmungen/Balkone genutzt werden kann. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Massnahmen eine spätere Veränderung der Nachbarparzelle nicht negativ beeinflussen.

Süden

Im heutigen Zustand besteht südseitig ein Fluchtweg aus dem Treppenhaus. Es besteht aber kein Wegrecht zu diesem Ein- / Ausgang. Zukünftig ist auf einen Zugang auf der Südseite zu verzichten. Die Eigentümerschaft hat sich aber bereit erklärt, eine aussenliegende Fassadenisolation zu tolerieren, welche über die heutige Parzellengrenze hinauskragen würde. Konkrete Verhandlungen können nach Vorliegen eines Projektes erfolgen.

Westen

Auch mit der Eigentümerschaft im Westen haben Gespräche stattgefunden. Hier gilt es die bestehende Parzellengrenze zu berücksichtigen. Allfällige Bauten an der Parzellengrenze sind so zu konzipieren, dass die bestehende Nutzung auf der westlich angrenzenden Parzelle möglichst nicht tangiert wird.

5.3 Freiraum

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von wenig Grün- und Freiräumen. Der Erholungsraum der Aare ist jedoch unweit entfernt und bietet eine hohe Attraktivität.

5.4 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab dem Sulgenrain.

6 Aufgabe

6.1 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter ist im Übersichtsplan unter Ziff. 1.1 gelb markiert und entspricht der Parzelle Nr. 974. Ostseitig kann für Balkonanbauten sowie Gebäudedämmung ein Bereich von max. 2.5m beansprucht werden. Südseitig kann der für die Gebäudedämmung notwendige Raum beansprucht werden. Westseitig gilt es die bestehende Parzellengrenze einzuhalten.

6.2 Städtebauliches Gesamtkonzept

Es wird davon ausgegangen, dass mit der bestehenden Rohbaustruktur gearbeitet wird. Auf einer städtebaulichen Ebene gilt es daher vor allem zwei Themen zu untersuchen:

- Balkone: Zur Erhöhung der Wohnqualität sind Balkone gewünscht. Es gilt zu prüfen, ob und wie diese aus ästhetisch-volumetrischer Sicht konzipiert werden können.
- Ersatzbebauung Garage: Der westseitige Garagenanbau kann rückgebaut werden. Es gilt zu prüfen, welche Baukörper in diesem neu gewonnenen Raum konzipiert werden können.

6.3 Architektonisches Konzept

Das architektonische Konzept soll in angemessener Weise auf den Bestand reagieren. Es ist präzise darzustellen, welche Elemente von der bestehenden Struktur weiterverwendet werden und welche Elemente ersetzt werden. Es ist eine Eingriffstiefe zu wählen, welche die Liegenschaft nach der Gesamtanierung für einen längeren Lebenszyklus unterhaltsarm betreiben lässt.

Bei den volumetrischen Anpassungen im Westen (Ersatz bestehende Einstellhalle, Konzeption neue Nutzungen und Volumen) sind die neuen Elemente sowie der bestehende Sockel der Scheibe zusammen zu denken. Zur Frage nach Aussenräumen und Balkonen sind für den Ort angepasste Konzepte zu entwickeln. Es ist dabei zu beachten, dass sich diese auf angemessene Weise in den Stadtkörper integrieren.

Die Anpassungen im Innern (Erdgeschoss, Erschliessung, Wohnungsmix) sollen ihren angemessenen Ausdruck finden.

6.4 Freiraum Konzept

Ziel ist eine geschickte Gestaltung aus Orten mit hoher Nutzungsintensität, komprimierter Atmosphäre und räumlicher Dichte und aus Räumen mit extensiver Nutzung und informeller Gestaltung zu schaffen.

Folglich ist ein attraktives Aussenraumkonzept zu erarbeiten, das eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet sowie Doppelnutzungen ermöglicht. Eine funktionierende Aussenraumverzahnung von Wohn- und Gewerbenutzung trägt zur Belebung des Standortes bei. Die komplementären Aussenräume sind behindertengerecht zu dimensionieren und zu gestalten.

6.5 Positionierung am Markt

Nach der Totalsanierung ist eine neue Positionierung am Markt gesucht. Dabei soll das Potential des Standorts ausgenutzt werden. Mittels optimal dimensionierter Wohnungen soll es gelingen, attraktive Mietkonditionen zu erreichen und die Liegenschaft in Zukunft für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen attraktiv zu positionieren.

6.6 Raumprogramm und Wohnungsmix

Wohnungsmix Bestand

	m2	EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	5. OG	6. OG	7. OG	8. OG	Total	%
PP ESTH		31										
Gew. 1	66.7	66.7										
Gew. 2	28	28										
Gew. 3	62	62										
Studio	20		9	9	9	9	9	9	9	9	72	52.9
Studio	31		6	6	6	6	6	6	6	6	48	35.3
3.5 Zi. W.	67.6		1	1	1	1	1	1	1	1	8	5.9
3.5 Zi. W.	71.8		1	1	1	1	1	1	1	1	8	5.9
Total Wohnungen											136	

Wohnungsmix neu

Es ist ein Wohnungsmix gesucht, welcher eine soziale Durchmischung fördert, eine hohe Nutzungsdichte zulässt und sozialräumlich überzeugt.

Aufgrund der begrenzten Flächenmöglichkeiten auf der Parzelle lässt sich keine grossflächige Spielfläche realisieren. Daher können Familienwohnungen nur in begrenztem Umfang eingeplant werden (maximal 20 Stk. Wohnungen \geq 3.5 Zimmer). Innerhalb dieser maximal 20 Wohnungen sind Maisonettewohnungen sowie Clusterwohnungen in moderatem Umfang denkbar.

Für die Kleinwohnungen mit 1.5 und 2.5 Zimmern werden keine fixen Mengenvorgaben gemacht. Stattdessen sind lediglich die ungefähren Flächenangaben (m²) der jeweiligen Wohnungstypen definiert. Die tatsächliche Anzahl der Wohnungen soll im Rahmen des Projekts und in Abstimmung mit der übergeordneten Strategie festgelegt werden. Gesucht sind innovative Grundrisslösungen, die sich sinnvoll in die bestehende Gebäudestruktur integrieren lassen. Der Flächeneffizienz (bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Geschossfläche sowie effizient dimensionierte Wohnungsgrössen) wird ein hoher Stellenwert beigemessen.

Vorgabe Wohnungsgrössen

Der Fokus liegt auf kleineren, kompakten Einheiten.

Die nachfolgenden Vorgaben sind als maximale Wohnungsgrösse und im Kontext der konstruktiven Logik des Bestandes zu verstehen. Im Zweifelsfall hat die bestehende Tragstruktur Priorität.

- 1.5 Zimmerwohnungen: max. 35-45m²
- 2.5 Zimmerwohnungen: max. 55-65m²
- 3.5 Zimmerwohnungen: max. 70-85m²
- 4.5 Zimmerwohnungen: max. 90-105m²
- 5.5 Zimmerwohnungen: max. 110-125m²
- Clusterwohnungen: in moderatem Umfang je nach Konzept

Parkplätze neu

- Die Bauherrschaft beabsichtigt eine autofreie Siedlung anzubieten. Es sind an geeigneter Lage 3-5 Besucherparkplätze / IV-Parkplätze (oberirdisch) vorzusehen.
- Für Fahrräder ist eine angemessene Anzahl an Abstellplätzen an gut erschlossenen Lagen anzubieten. Aufgrund der Tatsache, dass für das Gebäude im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept eingereicht werden muss, kommt diesem Aspekt zusätzlich eine hohe Bedeutung zu (Anzahl und Qualität). Gemäss dem Leitfaden der Stadt Bern zur Veloparkierung für neue Wohnareale (2023) sind folgende Eckwerte zu beachten:
 - Zielwert: 1.5 Veloabstellplätze pro Zimmer
 - Minimalwert: 1 Veloabstellplatz pro Zimmer
 - Spezialfall 1-Zimmer Wohnungen: 2 Veloabstellplätze
 - Möglichst ohne Rampen, Lifte, Treppen – fahrend oder rollend erreichbar
 - Kurze Wege, 30% möglichst direkt beim Hauseingang
 - Wo möglich gedeckt und mit Sicherungsmöglichkeiten
 - Steckdosen für E-Bikes
 - Angemessene Anzahl der Stellplätze (ca. 20%) für Spezialvelos (Cargobikes, Anhänger etc.)

Sockel

Die zur Disposition stehende Einstellhalle liegt heute innerhalb der Dienstleistungszone D. Es wird nach einer Umsetzung gesucht, welche das transformierte Gebäude bestmöglich im Stadtkörper verankert. Der nutzungs-technischen Ausgestaltung des Sockels kommt dabei eine wesentliche Bedeutung zu. Der Sockel kann somit neben Wohnnutzungen und Flächen für die Veloparkierung auch Nutzungen für das Gebäude (Waschen, Sozialräume etc.) sowie auch Nutzungen für Dritte (Gewerbe) aufnehmen. Insbesondere die heutige Nutzung im nördlichen Bereich des Erdgeschosses (Kaffeerösterei, Kaffee) hat eine Ausstrahlung über das Gebäude hinaus geschaffen und den Ort positiv geprägt.

Das Feld H liegt innerhalb der Dienstleistungszone D. Die Dienstleistungszone D ist für Arbeitsnutzungen bestimmt. Wohnnutzungen bis zu 50% der Hauptnutzfläche sind in allen Fällen zugelassen. Wohnnutzungen bis 100% der Hauptnutzfläche sind zugelassen, sofern das Gebäude in der Lärmempfindlichkeitsstufe II liegt (was vorliegend der Fall ist) und die Grenzabstände der entsprechenden Wohnzonen eingehalten werden. Es sind auf den Projektvorschlag abgestimmte Nutzungen zu konzipieren.

Luftschutzraum

Es wird davon ausgegangen, dass der bestehende Schutzraum erhalten bleiben soll.

6.7 Anforderungen Statik / Brandschutz

Es wurde 2025 durch ein externes Ingenieurbüro eine Tragwerkseinschätzung vorgenommen. Der Bericht ist im Anhang aufgeführt. Es kann insgesamt von einem annehmbaren bis leicht schadhafte Zustand des Tragwerks ausgegangen werden. Der vertikale Lastabtrag ist nachvollziehbar, ohne erkennbare Schäden infolge unzureichender Tragsicherheit. Hinsichtlich der Erdbebeneinwirkung weist das Tragwerk des Wohngebäudes eine günstige konstruktive Ausbildung auf, auch wenn beim Übergang in das Erdgeschoss nicht alle Tragwände durchgehend verlaufen.

Die erstellte Tragwerkseinschätzung wird allen Architekturbüros zur Verfügung gestellt. Ebenfalls sind Baueingabe- sowie Ausführungspläne vorhanden. Für die Neukonzeption sind Konzepte zu Erschliessung, Erdbebensicherheit und Statik sowie Brandschutz zu erarbeiten. Die Bauherrschaft ist gegenüber innovativen und wirtschaftlichen Lösungen aufgeschlossen.

6.8 Technische Anforderungen

Auf Stufe Projektwettbewerb sind die für die spätere Installation der Technik notwendigen vertikalen und horizontalen Zonen auszuscheiden sowie die notwendigen Technikräume zu dimensionieren und zu verorten. Es ist eine effiziente Lösung zu konzipieren und Steigzonen sind vertikal durchgängig und möglichst ohne Versatz zu konzipieren. Verlangt wird eine minimale Zu- und Abluft, abgestimmt auf die angestrebte SNBS-Zertifizierung. Die Haustechnik soll möglichst «Low-Tech» gehalten werden.

Ein Fernwärmeanschluss ist vorbereitet. Die Liegenschaft soll im Rahmen der Gesamtsanierung an die Fernwärme angeschlossen werden. Die Wärmeverteilung erfolgt heute über Radiatoren, eine andere Art der Verteilung kann, sofern es für das haustechnische Konzept sinnvoll erscheint, vorgeschlagen werden.

6.9 Anforderungen Gebäudehülle

Es wird ein hinterlüftetes, langlebiges und unterhaltsames System angestrebt.

6.10 Hindernisfreies Bauen

Alle Wohnungen sind gemäss den SIA-500 Anforderungen zu konzipieren und sollen sich damit insbesondere auch für ältere Bewohnerinnen und Bewohner eignen.

6.11 Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, ökologisch verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen. Neben der Erstellung sollen auch der nachhaltige Betrieb und Unterhalt bereits in der Projektierung so weit als möglich abgesichert werden.

In jedem Fall ist auf eine hohe Umweltverträglichkeit, Nachhaltigkeit, aber auch Kosteneffizienz, der am Bau eingesetzten Materialien, zu achten.

Es wird eine Projektsteuerung nach den SNBS-Kriterien Hochbau angestrebt. Über eine Zertifizierung wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Die PK SBB strebt im Falle einer Zertifizierung die Stufe Gold an.

Zirkulare Materialkreisläufe und die Wiederverwendung von Bauteilen können (neben dem Erhalt der Rohbaustruktur) eine interessante Strategie darstellen. Die Zirkularität verlängert die Lebensdauer von Ressourcen und trägt zur Minimierung des ökologischen Fussabdrucks bei. Bei der Re-Use-Thematik ist auf die Angemessenheit sowie die Bauteilverfügbarkeit zu achten.

Auf sozialer Ebene wird Wert darauf gelegt, dass die vor der Transformation unabdingbare Leerkündigung sozialverträglich umgesetzt wird. Für die Neuvermietung werden marktübliche Mieten angestrebt, welche auf eine langfristige und stabile Mieterschaft ausgelegt sind. Es wird keine absolute Gewinnmaximierung angestrebt.

6.12 Gesamtwirtschaftlichkeit

Der Wirtschaftlichkeit kommt eine hohe Bedeutung zu. Diese bezieht sich nicht nur auf die Erstellungskosten, sondern insbesondere auch auf die Betriebs- und Unterhaltskosten. Bei der Entwicklung des Entwurfs und der dabei notwendigen Betrachtung der Gesamtwirtschaftlichkeit sollte der gesamte Lebenszyklus berücksichtigt werden. Hierfür bilden effiziente Grundrisse, optimierte Verhältniszahlen (insbesondere HNF/GF, HNF/GV, Hüllfläche), ideal umsetzbare betriebliche Abläufe und eine angemessene Materialisierung die Basis.

7 Rahmenbedingungen

7.1 Bau- und Planungsrecht

Einschlägige Gesetze, Vorschriften und Richtlinien, besonders:

- UeO Westzufahrt zur Monbijoubrücke 15.10.1962
- UeO Scheuerrain/Sulgenrain 15.07.1991
- Bauordnung der Stadt Bern 24.09.2006 (Stand 20. Dezember 2024)
- Baugesetz (BauG), 09.06.1985 (Stand 01.04.2023)
- Bauverordnung (BauV), 06.03.1985 (Stand 01.05.2024)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), 25.05.2011 (Stand 01.07.2019)
- SIA 500 hindernisfreie Bauten (2009)
- VKF-Normen (01.01.2015) mit dazugehörigen Richtlinien

Nutzungszonen

Das Hauptgebäude liegt innerhalb der Gemischten Wohnzone (WG). Die oberirdische Einstellhalle liegt innerhalb der Dienstleistungszone (D).

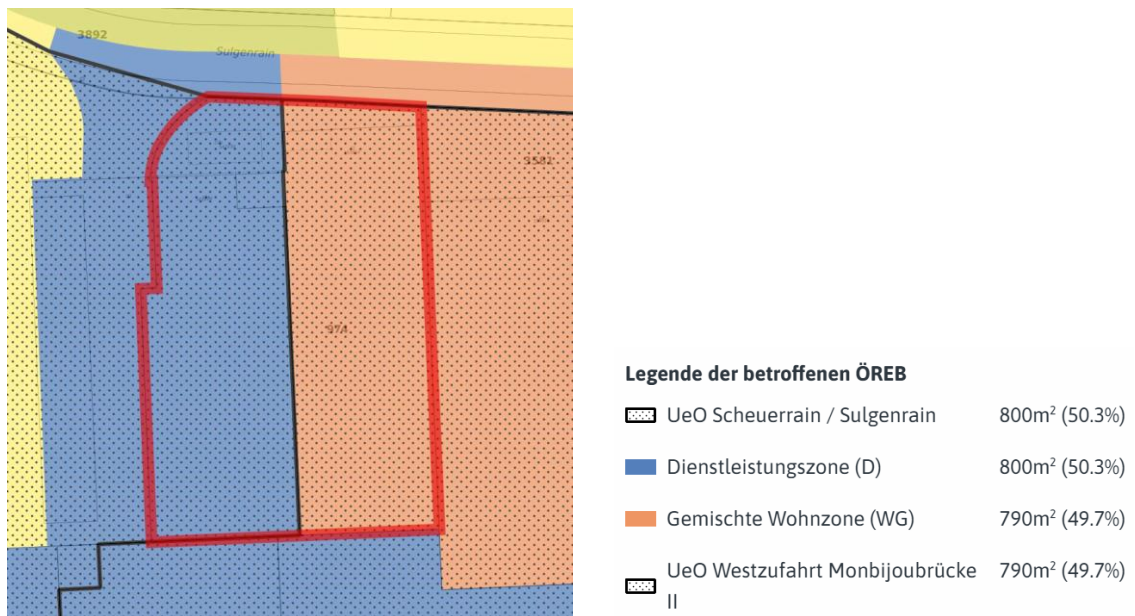


Abbildung 6 – Nutzungszonen (Quelle: ÖREB-Kataster)

Bauklasse

Der Bauklassenplan verweist darauf, dass auf der gesamten Parzelle spezielle Vorschriften herrschen (UeO). Auf eine Abbildung kann verzichtet werden.

7.2 UeO Westzufahrt zur Monbijoubrücke und UeO Scheuerrain / Sulgenrain

Die massgebenden Unterlagen zu den beiden Überbauungsordnungen sind im Anhang aufgeführt. Wie bereits eingangs erwähnt, liegt das heutige Scheibenhaus im Feld F und der Annexbau (Einstellhalle) im Feld H.

Die Gebäudehöhe im Feld F ist ausgereizt (max. 534.50). Im Feld H darf die Höhe maximal 4.5m betragen. Die Höhe wird gemessen ab dem Sulgenrain bis zur Oberkante Decke, ohne Erdaufschüttung und allfällige Brüstungsmauern.

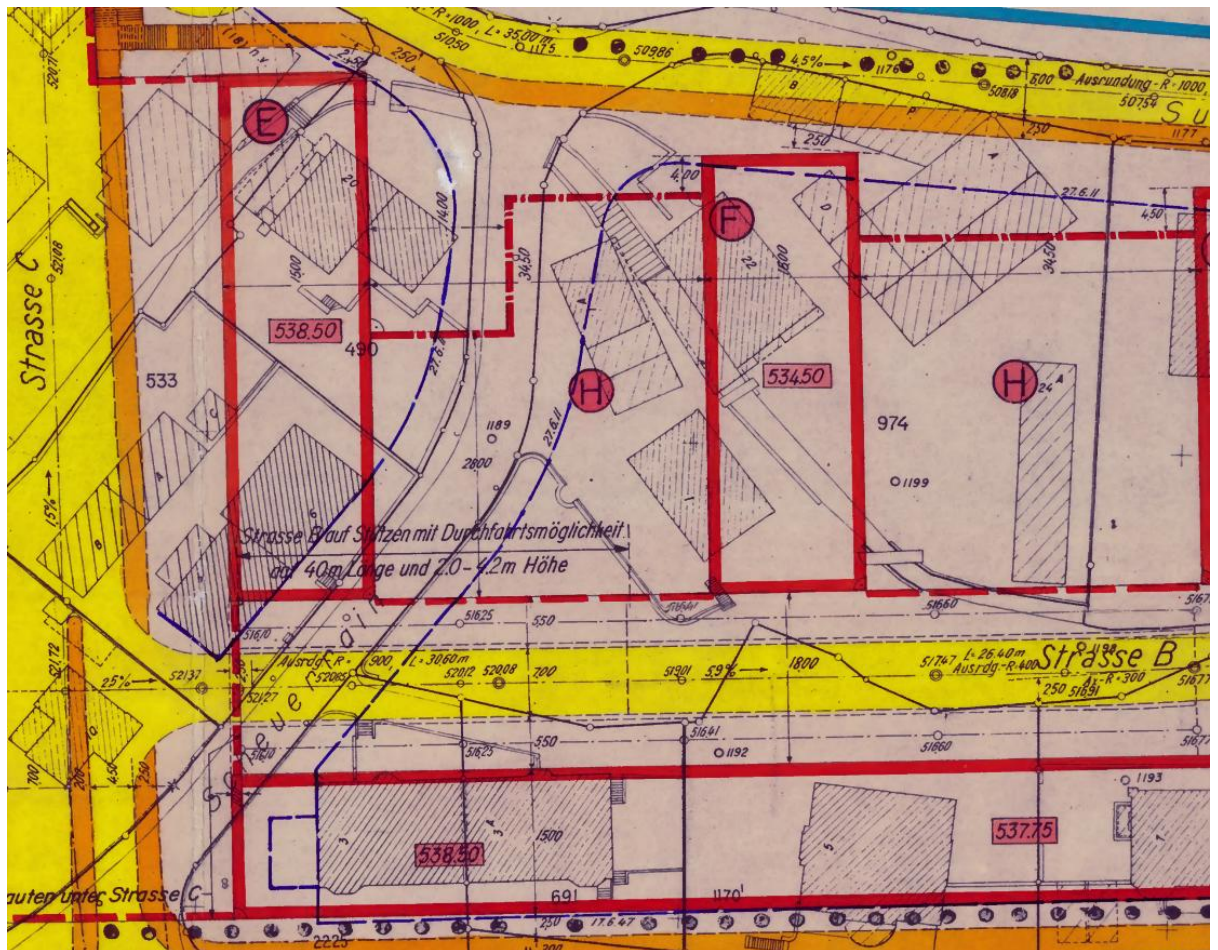


Abbildung 7 – Ausschnitt aus Baulinienplan für die Westzufahrt Monbijoubrücke. Dargestellt sind die für die Transformation wesentlichen Baufelder F und H. Im Hintergrund ist die ehemalige Bebauungsstruktur zu erkennen, welche heute nicht mehr existiert. Westlich vom Baufeld E wurde mit der Überbauungsordnung Scheuerrain / Sulgenrain zu einem späteren Zeitpunkt die Ausgangslage geschaffen, welche die Realisierung der heute an dieser Lage stehenden Gebäude ermöglichte.



Abbildung 8 – Ausschnitt aus der Überbauungsordnung Scheuerrain / Sulgenrain, welche in Ergänzung zum Baulinienplan Westzufahrt Monbijoubrücke die planungsrechtliche Ausgangslage für die westseitige Nachbarschaft der Liegenschaft Sulgenrain 22 geschaffen hat.

7.3 Aaretalschutzgebiet

Die Parzelle liegt innerhalb des Aaretalschutzgebiet. Massgebend sind insbesondere Art. 72-74 der Bauordnung der Stadt Bern (BO).

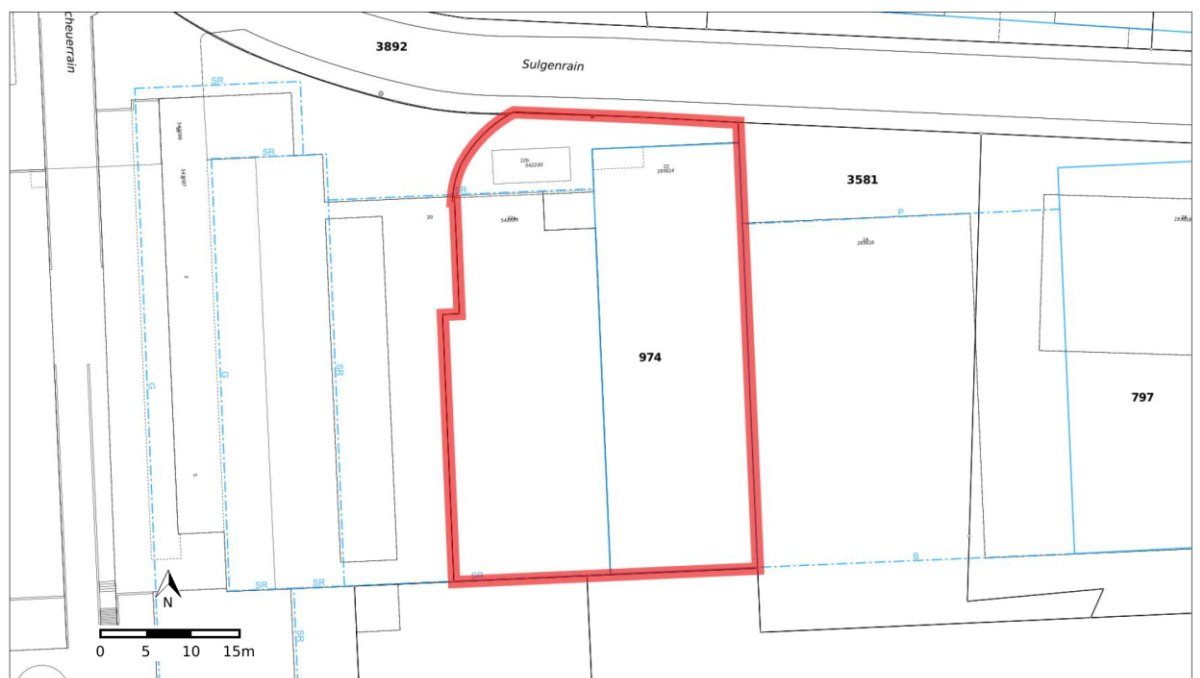
- Mindestens zwei Drittel des unbebauten Grundstücksareals sind zu begrünen und auf der Talseite der Gebäude sind Bäume zu pflanzen.
- Bauten und Anlagen einschliesslich Stützmauern müssen sich bezüglich Gestaltung, Grösse und Farbgebung ins Landschaftsbild der Aaretalhänge einfügen.

7.4 Gewässerschutz

Die Parzelle liegt innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au.

7.5 Baulinien

Auf der Parzelle sind Baulinien vorhanden. Welche einzuhalten sind. Balkone dürfen 2.5m über die Baulinien auskragen. Siehe dazu detaillierte Erläuterungen im Anhang (Beantwortung der Voranfrage durch Bauinspektorat der Stadt Bern).








	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Baulinie	78 m	
	 seitliche und rückwärtige Baulinie (SR)	32 m	
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Baulinie mit bes. Bestimmungen (B)		
	 Gestaltungsbaulinie (G)		
	 Parterrebaulinie (P)		

Abbildung 9 – Ausschnitt Baulinien aus ÖREB-Kataster

7.6 Erhaltens- und schützenswerte Objekte in der Umgebung

Auf der Südseite der Parzelle liegt das schützenswerte Gebäude Eigerstrasse 65. Während der Vorbereitung des Verfahrens wurde Kontakt mit der städtischen Denkmalpflege aufgenommen. Die Denkmalpflege erachtet ein kontinuierliches Mitwirken im Verfahren nicht als notwendig. Die baulichen Eingriffe an der Schnittstelle zum inventarisierten Gebäude Eigerstrasse 65 sind vor Baueingabe mit der Denkmalpflege zu besprechen.

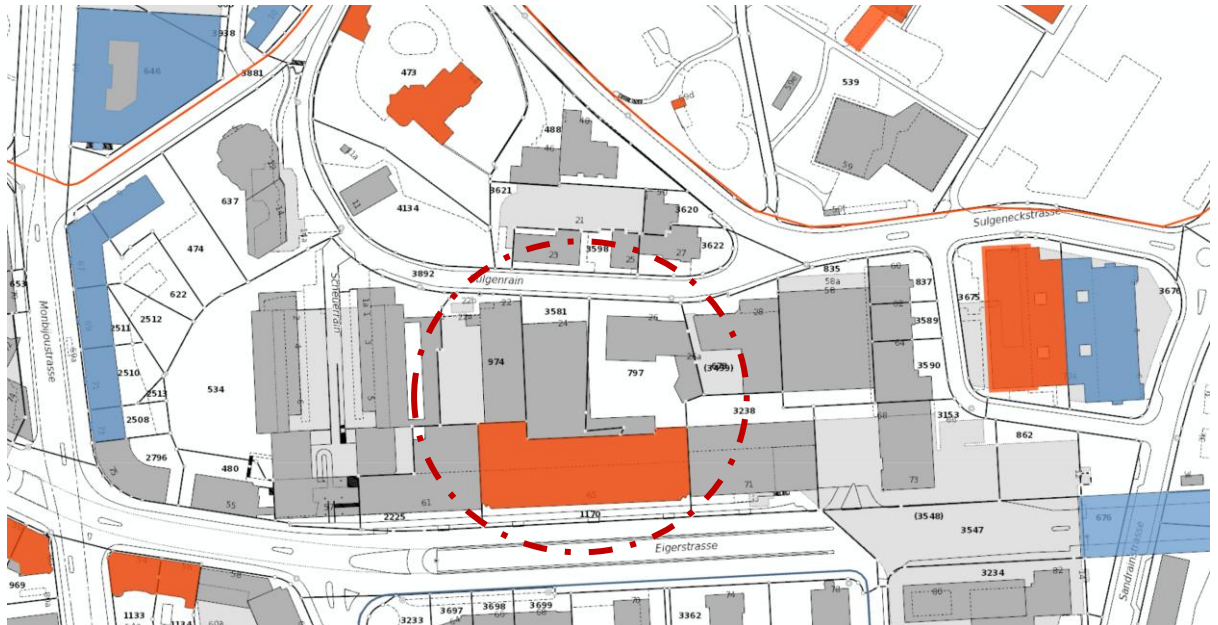


Abbildung 10 – Darstellung Schützenswerte Gebäude (orange) und erhaltenswerte Gebäude (blau) (Quelle: Geokatalog Kanton Bern).

7.7 Werkleitungen

Ein Werkleitungskatasterplan ist vorliegend.

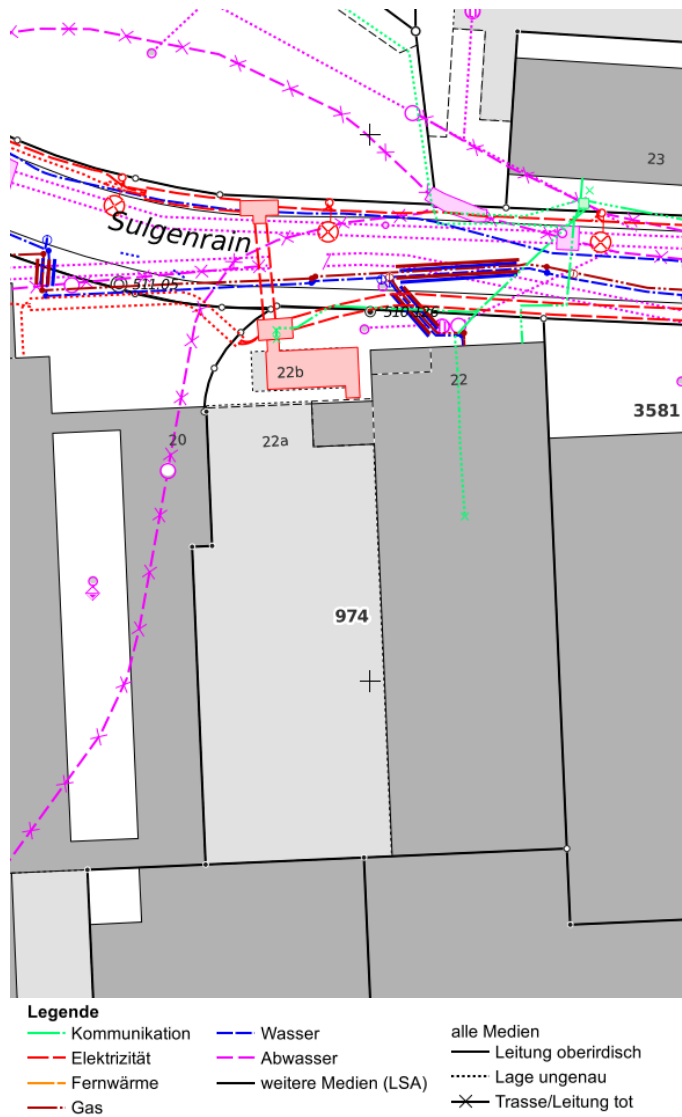


Abbildung 11 – Auszug Werkleitungsplan (Quelle: Geodaten Stadt Bern)

7.8 Lärm

Die Parzelle befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Die entsprechenden Grenzwerte sind einzuhalten. Bis zum Hauptverfahren wird noch abgeklärt, ob sich daraus Einflüsse auf den Entwurf ergeben können, wovon momentan aufgrund der abschirmenden Wirkung der südlich gelegenen Bauten nicht ausgegangen wird.

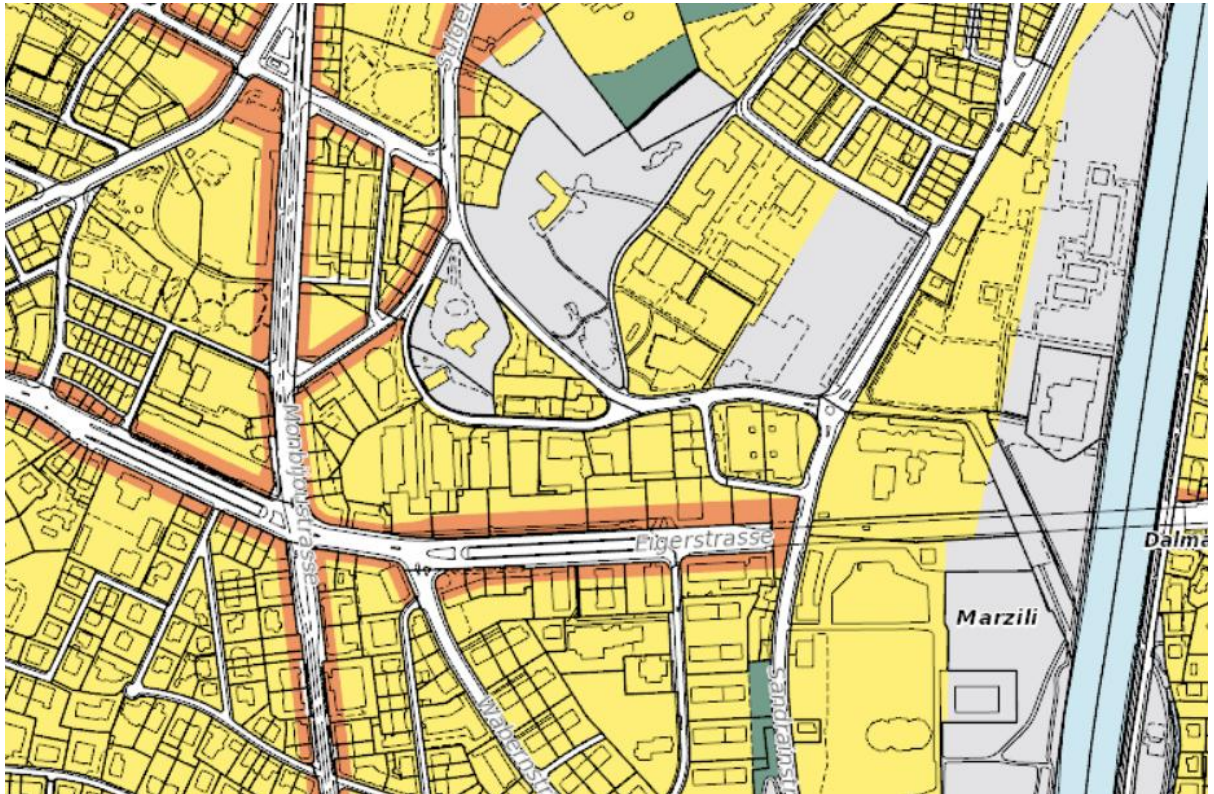


Abbildung 12 – Auszug Darstellung Lärmempfindlichkeitsstufen (gelb LS II, orange LS III) (Quelle: Geodaten Stadt Bern).

7.9 Altlasten und Boden/Gebäudekontaminationen

Im Kataster der belasteten Standorte ist die Parzelle nicht eingetragen. Es sind keine Altlasten zu erwarten.

Es muss aber davon ausgegangen werden, dass im Gebäude Schadstoffe vorhanden sind. Eine detaillierte Untersuchung erfolgt nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens und vor Beginn der Projektierung.

7.10 Dienstbarkeiten

Die Grundbucheinträge umfassen insgesamt 8 Dienstbarkeiten. Die Quellenrechte sowie das Wasserdurchleitungsrecht sind für die vorliegende Aufgabe nicht von Relevanz.

Es verbleiben somit zwei relevante Dienstbarkeiten:

- Transformatorstation: Recht der städtischen Werke zur Errichtung und Betrieb einer Transformatorstation. Detaillierte Angaben zu Lage und Zuleitung der Trafostation werden den Teams zur Verfügung gestellt.
- Grenzbaurecht A/B (Parzelle 534): Angabe zu den Bestimmungen werden den Teams zur Verfügung gestellt.

Zu den Grenzbauten im Süden (Parz. 2225 und 1170) sowie im Osten (Parz. 3581) gibt es keine Dienstbarkeiten.

Dienstbarkeiten				
Datum (Entstehung/Ergänzung)	Beleg	Art	Bezeichnung	Rechte-Id
01.01.1912	030-131	Recht	Wasserdurchleitungsrecht zu Lasten Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3./480 zu Lasten Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3./534	003-1997/009269
01.01.1912	030-165	Recht	Quellenrecht zu Lasten Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3./637	003-1997/009332
01.01.1912	030-165	Recht	Quellenrecht zu Lasten Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3./474	003-1997/013396
01.01.1912	030-165	Recht	Quellenrecht zu Lasten Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3./2512	003-1997/015200
01.01.1912	030-165	Recht	Quellenrecht zu Lasten Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3./622	003-2000/011437

Dienstbarkeiten				
Datum (Entstehung/Ergänzung)	Beleg	Art	Bezeichnung	Rechte-Id
11.12.1972	003-1972/008194/0	Last	Transformatorstation zu Gunsten Einwohnergemeinde Bern EWB	003-2000/000651
10.03.2005	003-2005/002054/0	Last	Grenzanbaurecht A zu Gunsten Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3./534	003-2005/000928
10.03.2005	003-2005/002054/0	Recht	Grenzanbaurecht B zu Lasten Liegenschaft Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl) 351.3./534	003-2005/000929

Abbildung 13 – Dienstbarkeiten gemäss Grundbuchauszug

7.11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt via Sulgenrain. Grundsätzlich sind Unterflur- wie aber auch konventionelle Container zulässig. Die Bauherrschaft wünscht nach Möglichkeit die Realisierung einer Unterflursammelstelle. Folgende Eckwerte sind dabei zu beachten:

- Kehricht: pro 150 angeschlossener Personen 1 Behälter
- Papier/Karton: pro 150 angeschlossener Personen 1 Behälter
- Einwurfsäulen mit Kinshofer-Entleerungssystem
- Zu- und Wegfahrt für die Entleerung mittels Hakenfahrzeug (32t) ohne Rückwärtsfahren
- Über der Sammelstelle ist ein Freiraum von mind. 8m notwendig
- Die Leerung dauert 10 – 15 Minuten. Je nach Standort ist die Durchfahrt für andere Verkehrsteilnehmende während dieser Zeit nicht möglich.
- Die Umgebung der Sammelstelle muss mit einem Abstand von 1m um die Sammelstelle asphaltiert sein. Es dürfen keine Hindernisse wie Hecken, Zäune, Veloständer etc. aufgestellt sein.
- Um Geruchsbelästigung zu verhindern, sollte ein Mindestabstand von 3m zur Hausmauer eingehalten werden.
- Die Sammelstelle ist der Neigung des Geländes anzupassen. Keine Stufen zwischen Behälter und Umgebung.

8 Grundlagen

8.1 Präqualifikation

- Formulare FO1 und FO2

8.2 Projektwettbewerb

Für den Projektwettbewerb werden neben den Angaben im vorliegenden Programm mindestens folgende Grundlagen zur Verfügung gestellt:

- Bestandspläne; Grundrisse, Schnitte, Ansichten (dwg/dxf)
- Situationsplan mit Geometerdaten (dwg/dxf)
- Katasterplan (dwg/dxf)
- Flächentabelle (Excel)
- Verfasserblatt (Word)
- Bericht Tragwerkseinschätzung, Bächtold & Moor AG, 15.07.2025
- Voranfrage zu baurechtlichen Themen, Antworten Stadt Bern vom 14.07.2025
- Modell
- UeO's
- Bilder vom Bestand
- Angaben zu Dienstbarkeiten
- Auszug Handbuch Unterflur-Sammelstellen

9 Einzureichende Unterlagen

9.1 Präqualifikation

Siehe Ziff. 3.4

9.2 Projektwettbewerb

Es dürfen maximal 6 Pläne A0 (Querformat) eingereicht werden. Die Pläne werden wie folgt gehängt:

Plan 1

Plan 2

Plan 3

Plan 4

Plan 5

Plan 6

1 Situationsplan 1:500 mit Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welches Auskunft gibt über die projektierten Bauten (Dachaufsicht), die Quartiervernetzung, die Zugänge zu den Bauten und Anlagen, die groben Gestaltungsmerkmale der Aussen- und Freiflächen, die Erschliessung (inkl. Parkierung). Der Einbezug der Nahumgebung des Betrachtungsperimeters mit den erforderlichen Massangaben und den baurechtlich relevanten Abstandsangaben (insb. Baulinien, Grenzabstände) ist zwingend.	PDF + Papier
Darstellung der zum Verständnis des Projekts notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200. Varianten sind nicht zugelassen. Die Nutzungen innerhalb der Gebäude sind zu bezeichnen und es ist eine vereinfachte schematische Darstellung der Grundrisse zu wählen. Der Erdgeschossplan ist mit der Gestaltung der Frei- und Grünräume und den zum Verständnis notwendigen Höhenkoten zu ergänzen. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain (inkl. Höhenkoten) einzutragen. Es ist die gängige Farbcodierung (schwarz = Bestand, gelb = Abbruch, rot = Neu) zu verwenden.	PDF + Papier
Wohnungstypenpläne im Massstab 1:100 mit angedeuteter Möblierung.	PDF + Papier
1 Visualisierung / Stimmungsbild einer Aussenansicht, die grob Auskunft gibt über die Nutzung, Gestaltung und Stimmung. Blickrichtung und Blickwinkel sind im Erdgeschossplan 1:500 zu bezeichnen.	PDF + Papier
Der Erläuterungsbericht ist in Planform einzureichen. Mit Darstellung bzw. Erläuterung repräsentativer, die Idee und das Gesamtkonzept illustrierender Elemente mit Skizzen, Schemen und / oder Beschreibungen. Illustrationen sind in Darstellung und Massstab frei. Die Eingriffstiefe in den Bestand ist direkt auf den Plänen nachzuweisen.	PDF + Papier
Der Flächen- und Volumennachweis SIA 416 ist mittels der vorgegebenen Tabelle (Formular Nachweis der Kenndaten) zu erbringen. Die Berechnung (Tabelle) ist zusammen mit einfachen, überprüfbaren Grundriss- und Schnittschemata auf DIN A4/A3 (PDF/Papier) abzugeben.	Excel PDF + Papier
Das Gesamtkonzept Nachhaltigkeit ist mit Schlüsselementen zu Qualität der Wohnungen (Tageslicht, Lärmschutz, sommerlicher Wärmeschutz, Begegnungszonen), tiefen Lebenszykluskosten (Flächeneffizienz, Flexibilität, gute Bausubstanz) und Ressourcen- und Klimaschonung (Kompaktheit, hohes Wiederverwendungspotential, tiefer Energieverbrauch, Energieerzeugung und Umgebungsgestaltung), Zirkularität und Biodiversität konzeptionell als Übersichtsskizze oder in Textform darzustellen resp. zu beschreiben. (Ersichtlich auf den Plänen). Zusätzlich ist das Wiederverwendungspotential skizzenhaft auf den Plänen darzustellen.	PDF + Papier

Ein Modell (1:200) mit Darstellung der projizierten Bauvolumen und von allfälligen wesentlichen räumlich-gestalterischen Elementen auf der abgegebenen Gipsgrundlage. Balkone sind angemessen darzustellen.	Gips
Flächentabelle	Excel + PDF
Verfasserblatt	PDF

10 Programmgenehmigung

Das vorliegende Programm wurde am 28.10.2025 von der Jury genehmigt.

Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Wettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2025. Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

Dominik Imniger



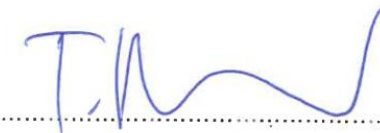
Stefan Orecchio (Ersatz)



Prof. Dominique Salathé



Tanja Reimer



Claudio Primo Meletta (Ersatz)

