

# Projektwettbewerb Wohn- und Geschäftshaus Thunstrasse 2, Bern Gesamtsanierung und Aufstockung

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Architektur und Bauingenieurwesen nach  
SIA 142, Ausgabe 2025

Wettbewerbsprogramm 02.03.2026



Ansicht Eckgebäude Thunstrasse 2 von 1896 -1969

**PVS** Personalsorgestiftung  
WIFAG | Polytype

**dadarchitekten**

<b>1</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabe	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Termine	3
<b>2</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
2.1	Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung	4
2.2	Art des Verfahrens	4
2.3	Teilnahmeberechtigung	5
2.4	Jury	6
2.5	Preise, Ankäufe und Entschädigungen	6
2.6	Weiterbearbeitung	7
2.7	Termine	7
2.8	Abgegebene Unterlagen	10
2.9	Einzureichende Wettbewerbsunterlagen	11
2.10	Veröffentlichung	12
<b>3</b>	<b>Aufgaben und Ziele</b>	<b>13</b>
3.1	Situation und Wettbewerbsperimeter	13
3.2	Ausgangslage	14
3.3	Machbarkeitsstudie	16
3.4	Denkmalgeschichtlicher Hintergrund	16
3.5	Situationsbeschreibung	17
3.6	Aufgabe	17
3.7	Volumetrie der Aufstockung	18
3.8	Äusseres Erscheinungsbild	18
3.9	Gebäudestruktur	19
3.10	Konstruktion und Materialisierung	19
3.11	Anforderungen Wirtschaftlichkeit	19
3.12	Umwelt	20
3.13	Bauingenieur	20
3.14	Haustechnik	21
3.15	Raumprogramm	21
3.16	Beurteilungskriterien	22
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>24</b>
4.1	Baurecht	24
4.2	Privatrecht	25
<b>5</b>	<b>Genehmigung und Begutachtung</b>	<b>26</b>

# 1 Das Wichtigste in Kürze

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabe

Die PVS Personalvorsorgestiftung WIFAG | Polytype, vertreten durch dadarchitekten GmbH in Bern, beabsichtigt, in städtebaulich prominenter Lage am Helvetiaplatz, in direkter Nachbarschaft zum historischen Museum, attraktive Wohn- und Geschäftsflächen zu schaffen. Dabei soll mit einem neuen Gesicht der Liegenschaft an der Thunstrasse 2 ein stimmiges Stadtbild von hohem baukulturellem Wert geschaffen werden.

Das Eckgebäude Thunstrasse / Helvetiastrasse aus dem Jahr 1896 präsentierte sich als Leitbau des Kirchenfeldquartiers mit markanter städtebaulicher Präsenz. 1969 wurde an dessen Stelle ein Ersatzneubau erstellt. Im Erdgeschoss befinden sich aktuell ein Restaurant, ein Coiffeurgeschäft und Büros. In den Obergeschossen (3 Geschosse) sind entlang der Thunstrasse Arztpraxen, entlang der Helvetiastrasse Wohnungen angeordnet. Nebst einer grossen Dachterrasse sind im Attikageschoss Abstellräume und die Waschküche untergebracht. Das Gebäude, insbesondere Gebäudehülle, Haustechnik und Ausbau, sind sanierungsbedürftig.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, die Liegenschaft einer Gesamtsanierung zu unterziehen und aufzustocken.

Dafür sucht die Bauherrschaft ein kompetentes Team zur Erbringung der Grundleistungen der SIA-Phasen 31-53 gemäss Ordnungen SIA 102, 103 (Ausgabe von 2014).

Dem historisch prägnanten Ort soll städtebaulich und denkmalpflegerisch Rechnung getragen werden. Das Erdgeschoss soll zukünftig vollumfänglich publikumsorientierte Nutzungen enthalten, in den Obergeschossen sind Dienstleistungsräume und Wohnnutzungen vorgesehen. Mit dem Projektvorschlag sollen ortsbauliche und architektonische Qualitäten konsequent mit den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt verbunden werden.

## 1.2 Verfahren

dadarchitekten GmbH führen im Auftrag der PVS Personalvorsorgestiftung WIFAG | Polytype einen einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach SIA 142 für die Fachbereiche Architektur (Federführung) und Bauingenieurwesen durch.

Das selektive Auswahlverfahren für die Präqualifikation erfolgt mit der Beurteilung und Bewertung der Eignungskriterien durch die Jury. Die 5 - 8 am besten qualifizierten Teams können am anonymen Projektwettbewerb teilnehmen.

Es steht eine Gesamtpreisumme von CHF 145'000.- exkl. MwSt zur Verfügung.

## 1.3 Termine

Publikation	Anfang März 2026
Abgabe Präqualifikation	Mitte April 2026
Bekanntgabe teilnehmende Teams	Ende April 2026
Start Projektwettbewerb	Anfang Mai 2026
Abgabe Pläne	Mitte August 2026
Abgabe Modell	Ende August 2026
Ergebnis Jurierung	Mitte September 2026
Start Projektierung	4. Quartal 2026

## 2 Allgemeine Bestimmungen

### 2.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

#### **Auftraggeberin**

PVS Personalvorsorgestiftung WIFAG | Polytype  
Corinne Soltermann, Leiterin Immobilien PVS WIFAG/Polytype  
Greyerzstrasse 65  
3013 Bern

#### **Verfahrensbegleitung**

dadarchitekten GmbH  
Rodtmattstrasse 66, 3014 Bern  
Doris Güdel Flury, dipl. Architektin ETH SIA  
Dieter Aeberhard Devaux, dipl. Architekt HTL SIA

#### **Verfahrenssekretariat**

dadarchitekten GmbH  
Rodtmattstrasse 66, 3014 Bern

#### **Eingabeort PQ**

dadarchitekten GmbH  
Rodtmattstrasse 66, 3014 Bern

#### **Eingabeort Wettbewerbsunterlagen und Modell**

Thunstrasse 2, 3005 Bern (Wegführung zum Wettbewerbsbüro ab Haupteingang signalisiert)

### 2.2 Art des Verfahrens

Ausgeschrieben wird ein einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach SIA 142, 2025.

Im Verfahren werden in einer Präqualifikation zwischen 5 bis max. 8 für die Aufgabe geeignete Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur und Bauingenieurwesen ausgewählt – davon maximal 2 Nachwuchsteams.

Im anschliessenden Projektwettbewerb soll das für den Ort und die Aufgabe beste Projekt ausgewählt und zur Planung und Realisierung empfohlen werden.

Für den anonymen Projektwettbewerb gilt subsidiär die SIA-Ordnung 142 für Wettbewerbe Architektur, Ingenieurwesen und Freiraum, Ausgabe 2025.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die Jury kann mit Projekten der engeren Wahl eine optionale, anonyme Bereinigungsstufe nach Ordnung SIA 142, 2025, Art. 5.5 (vergütet) veranlassen.

Die Ausschreibung erfolgt auf [www.konkurado.ch](http://www.konkurado.ch).

#### **Verbindlichkeit**

Die Auftraggeberin erklärt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2025, für verbindlich.

Die Bestimmungen des Programms und die Fragebeantwortung sind für die Bauherrschaft, die Jury und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Wettbewerbs- und Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie Entscheide im Ermessensbereich der Jury.

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen bleibt bei den Verfassenden.

Die Unterlagen der prämierten und angekauften Wettbewerbsarbeiten gehen ins Eigentum der Bauherrschaft über. Die übrigen Arbeiten sind von den Verfassenden bis spätestens zehn Tage nach Ende der Ausstellung abzuholen. Nach Ablauf dieser Frist werden die Arbeiten entsorgt.

Die Wettbewerbsprojekte werden nach Abschluss des Verfahrens öffentlich ausgestellt. Nach erstmaliger Veröffentlichung durch die Bauherrschaft besitzen sowohl die Bauherrschaft als auch die Projektverfassenden das Recht auf Veröffentlichung, wobei stets beide zu nennen sind.

### **Anonymität**

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Die Auftraggeberin lässt in der Vorprüfung überprüfen, ob die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge konsequent eingehalten ist.

Die Teilnehmenden sorgen dafür, dass die abgegebenen Projektdaten frei von Hinweisen auf die Urheberin oder den Urheber sind. Enthalten die abgegebenen digitalen Daten trotzdem versteckte Hinweise, so liegt die Verantwortung bei der Auftraggeberin, dass diese Hinweise nicht in die Jury gelangen. Die Anonymität wird nach erfolgter Beurteilung aufgelöst.

Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss.

## **2.3 Teilnahmeberechtigung**

Teilnahmeberechtigt sind Planungsteams bestehend aus Planungsfachleuten mit Kompetenzen in den Bereichen Architektur (Planung und Ausführung Phasen 31-53) und Bauingenieurwesen mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz (Stichtag 17. April 2026). Mehrfachbeteiligungen sind für die Fachbereiche Architektur und Bauingenieurwesen unzulässig.

Als Planungsfachleute gelten Planerinnen und Planer, die gemäss den Bestimmungen ihres Geschäftssitzes zur Berufsausübung zugelassen sind. Für Planungsfachleute mit Geschäftssitz in der Schweiz ist für die Teilnahme an diesem Wettbewerb ein Eintrag im REG A oder B oder ein Studienabschluss an einer Hoch- oder Fachhochschule erforderlich.

Der Beizug von Fachleuten aus weiteren Fachrichtungen ist freigestellt. Diese können aus ihrer Beteiligung am Wettbewerb keinen Anspruch auf einen Auftrag ableiten (siehe hierzu auch 2.6 Weiterbearbeitung).

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, die bei der Auftraggeberin oder bei einem Mitglied der unter Ziffer 3.3 aufgeführten Jury angestellt sind, zu einem Mitglied der Jury in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt und oder an der Vorbereitung des Wettbewerbes beteiligt waren. Im Jahr 2019 wurden Zustandsanalysen erstellt. Diese Analysen sind Teil der abgegebenen Unterlagen (siehe 2.9 Abgegebene Unterlagen). Das damals an den Analysen beteiligte Büro (Rykart Architekten AG) ist zur Teilnahme am Wettbewerb zugelassen.

## 2.4 Jury

### Fachjury

Hanspeter Bürgi	Dipl. Architekt ETH SIA SWB, Jurypräsidium
Dr. Jean-Daniel Gross	Denkmalpfleger Stadt Bern
Pascale Bellorini	Dipl. Architektin ETH SIA BSA SWB
Roland Zeller, WAM Planer und Ingenieure AG, Bern	Dipl. Bauingenieur ETH HTL SIA
Ersatz Roman Arnold	Dipl. Architekt MSc ETH Arch

### Sachjury

François Butty	Präsident Stiftungsrat PVS WIFAG/Polytype
Thomas Balsiger	Stiftungsratsmitglied PVS WIFAG/Polytype
Yvonne C. Mucha	Geschäftsführerin PVS WIFAG/Polytype
Ersatz Corinne Soltermann	Leiterin Immobilien PVS WIFAG/Polytype

### Verfahrensbegleitung

Dieter Aeberhard Devaux	Dipl. Architekt HTL SIA
Doris Güdel Flury	Dipl. Architektin ETH SIA

### Experten (ohne Stimmrecht)

Pascal Krebs, H PLUS Gastronomiefachplanung GmbH, Ittigen	Gastroplaner
Simon Hari, exact Kostenplanung AG, Worb	Bauökonom AEC

## 2.5 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Die Präqualifikation wird nicht vergütet. Die Auftraggeberin setzt gemeinsam mit der Jury eine der Aufgabenstellung angemessene Gesamtpreisumme von 145'000.- CHF exkl. MwSt fest. Ein angemessener Teil der Gesamtpreisumme wird als Entschädigung gleichmässig unter den Teilnehmenden, deren Arbeiten zur Beurteilung zugelassen wurden, verteilt. Das sind im vorliegenden Fall CHF 5'000.- pro Team exkl. MwSt.

Für den nachfolgenden Projektwettbewerb steht für termingerecht eingereichte, vollständige und von der Jury zur Beurteilung zugelassene Projekte eine Gesamtpreisumme von CHF 145'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Die Summe wird voll ausgerichtet und für 3 - 5 Preise und allfällige Ankäufe verwendet. Die Jury kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen.

## 2.6 Weiterbearbeitung

Nach Abschluss des Wettbewerbs werden alle teilnehmenden Teams schriftlich über das Ergebnis orientiert. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Die Jury gibt der Bauherrschaft eine Empfehlung zur Weiterbearbeitung ab.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, die Architektur- und Ingenieurbüros des zur Ausführung empfohlenen Projekts mit der Weiterbearbeitung (Planung und Ausführung, Phasen 31-53, mit Einzelplanervertrag oder Generalplanervertrag mit Lead Architektur) zu beauftragen. Das Vertragsmodell legt die Auftraggeberin gemeinsam mit dem Planungsteam fest. Bringt ein Planungsteam die nötige Erfahrung und Kompetenz für die Umsetzung des Bauvorhabens nicht mit, behält sich die Bauherrschaft vor, in Absprache mit dem Siegerteam für die entsprechenden Projektphasen Verstärkung mit ausgewiesenen Fachpersonen zu beauftragen.

Freiwillig beigezogene Fachleute aus weiteren Fachrichtungen können ebenfalls mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden, wenn sie nachweislich einen substantziellen Beitrag zum Wettbewerbsprojekt erbracht haben.

Für die Weiterbearbeitung soll ein Vertrag auf Grundlage der Ordnungen SIA 102 und 103 (Ausgabe von 2014) abgeschlossen werden.

Die Weiterbearbeitung erfolgt erst nach ausdrücklicher Genehmigung des Stiftungsrates.

Folgende Honorarparameter sollen zur Anwendung kommen:

Faktoren:	Sia 102 Architektur	Sia 103 Bauingenieur
Schwierigkeitsgrad n	1.0	1.0
Anpassungsfaktor r	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0
Mittlerer Stundenansatz CHF exkl. MwSt.	140.00	140.00

## 2.7 Termine

### Präqualifikation

Publikation Präqualifikation	2. März 2026
Eingabe Bewerbung	17. April 2026
Auswahl Teilnehmende	27. April 2026
Bekanntgabe teilnehmende Teams	28. April 2026

### Projektwettbewerb

Begehung, Bezug Modell	6. Mai 2026
Fragestellung	29. Mai 2026
Fragebeantwortung	12. Juni 2026
Abgabe Pläne	14. August 2026
Abgabe Modell	27. August 2026
Vorprüfung und Jurierung	August/September 2026
Publikation und Ausstellung	Oktober/November 2026
Beabsichtigter Start Projektierung	4. Quartal 2026
Beabsichtigter Start Realisierung	1. Quartal 2029
Fertigstellung	4. Quartal 2030

**Präqualifikation**

Montag, 2. März 2026.

Ab diesem Datum stehen den Teilnehmenden die Unterlagen auf [www.konkurado.ch](http://www.konkurado.ch) zur Verfügung.

**Eingabe Präqualifikation**

bis Freitag, 17. April 2026.

Die Eingabe erfolgt bis spätestens 16:00 Uhr bei dadarchitekten GmbH, Rodtmattstrasse 66, 3014 Bern (Verfahrenssekretariat). Der Eingabetermin gilt auch für Eingaben auf dem Postweg.

**Auswahl Teilnehmende**

Montag, 27. April 2026

Die Bekanntgabe der Teilnehmenden für den Projektwettbewerb erfolgt am 28. April per E-Mail.

**Begehung/Bezug Modell**

Mittwoch, 6. Mai 2026

Startveranstaltung mit Begehung der Liegenschaft (die Liegenschaft ist ausserhalb dieses Datums nicht für die Planungsteams zugänglich). Treffpunkt um 14:00 Uhr an der Thunstrasse 2. Im Anschluss an die Begehung werden den Teams die Unterlagen und die Modelle ausgehändigt. Das Modell ist ca. 60 x 45 x 20 cm gross.

**Fragenstellung**

bis Freitag, 29. Mai 2026

Die Teilnehmenden können unter Wahrung der Anonymität schriftlich Fragen zum Wettbewerbsprogramm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Thunstrasse 2, Bern» an das Verfahrenssekretariat (dadarchitekten GmbH, Rodtmattstrasse 66, 3014 Bern) stellen (Datum Poststempel; Priority). Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Die Fragen sind bezogen auf die Kapitel des Wettbewerbsprogramms zu stellen und entsprechend zu bezeichnen.

**Fragebeantwortung**

Freitag, 12. Juni 2026

Fragen und Antworten werden allen Teilnehmenden per E-Mail zugestellt.

**Abgabe der Pläne und Unterlagen**

Freitag, 14. August 2026

Eingabe aller Unterlagen sind anonym, mit Kennwort und dem Vermerk «Projektwettbewerb Thunstrasse 2, Bern» am 14. August zwischen 14:00 und 17:00 Uhr an der Thunstrasse 2 abzugeben (Wegführung zum Wettbewerbsbüro ab Haupteingang signalisiert).

**Abgabe der Modelle**

Donnerstag, 20. August 2026

Das Modell ist anonym, mit Kennwort und dem Vermerk «Projektwettbewerb Thunstrasse 2, Bern» am 27. August zwischen 14:00 und 17:00 Uhr an der Thunstrasse 2 abzugeben (Wegführung zum Wettbewerbsbüro ab Haupteingang signalisiert).

### Publikation und Bezug Unterlagen

Das Verfahren wird auf [www.konkurado.ch](http://www.konkurado.ch) publiziert.

Dort stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- PQ\_1\_Wettbewerbsprogramm
- PQ\_2\_Bewerbungsformular
- PQ\_3\_Selbstdeklaration
- PQ\_4\_Machbarkeitsstudie dadarchitekten GmbH
- PQ\_5\_Vertiefung Machbarkeitsstudie dadarchitekten GmbH

### Teilnahmeberechtigung

Für die Präqualifikation sind Planungsteams gemäss Anforderungsbeschreibung (Punkt 2.3) zugelassen.

### Eignungskriterien

Referenzobjekte (Gewichtung 20% pro Blatt):

4 Blätter Format A3 quer, mit folgenden Angaben.

Erläuterungen zu den Projekten und Bezug zur Aufgabe, Bauherrschaft, Baujahr, beteiligte Planende, Teilleistungen SIA, Bausumme BKP 2, Kontaktperson Bauherrschaft

#### *Blätter 1 und 2: Architektur*

Referenzobjekte mit folgendem Bezug zur Wettbewerbsaufgabe:

- vergleichbare urbane Situation
- denkmalpflegerisch anspruchsvoller Kontext
- Umbau
- Nutzung, insbesondere Wohnnutzung
- vergleichbare Grösse und Komplexität

Jeder der genannten Aspekte muss mindestens einmal auf einem der 2 Blätter abgebildet werden. Ein Referenzobjekt muss gebaut, das zweite gebaut oder fertig geplant (Phasen 31 – 41) sein. Die gebauten Objekte dürfen nicht älter als 10 Jahre sein.

#### *Blatt 3: Bauingenieur*

In der Komplexität ein mit der Wettbewerbsaufgabe vergleichbarer realisierter Umbau.

#### *Blatt 4: Planungsteam (Architektur und Bauingenieur)*

Freie ergänzende Referenzprojekte (z.B. zu den Themen Denkmalpflege, Aufstockung, innerstädtische Projekte, Nachhaltigkeit, etc.), welche ein Bild zu Arbeits- und Denkweise des Büros in Bezug auf die Wettbewerbsaufgabe vermitteln.

Erfahrung und Leistungsfähigkeit (Gewichtung 20%):

1 Blatt Format A3 quer.

#### *Blatt 5: Planungsteam (Architektur und Bauingenieur)*

Aussagen zu:

- Büro- und Projektorganisation beziehungsweise Teamorganisation
- Ressourcen (zur Verfügung stehende Dienstleistungsressourcen der beiden Büros)
- Qualifikation (Ausbildung / Erfahrung) Mitarbeitende: vorgesehene Schlüsselpersonen für Planung und Ausführung
- Baumanagement: Qualitätssicherung, Kosten, Termine
- Ortsansässige Bauleitung

### Nachwuchsteams

Es können 1-2 Nachwuchsteams zum Projektwettbewerb zugelassen werden. Für

Nachwuchsteams ist der Nachweis zu erbringen, dass Büropartnerinnen und Büropartner des

Fachbereichs Architektur zum Zeitpunkt der Eingabe der Präqualifikation (Stichtag 17. April 2026) unter 45 Jahre alt sind.

**Blätter 1 und 2:**

Bei den Referenzobjekten können auch nicht ausgeführte Objekte aus prämierten Wettbewerbsbeiträgen oder Studienprojekten dokumentiert werden.

**Blätter 3 und 5:**

Gemäss obigem Beschrieb.

**Blatt 4:**

Mit der Dokumentation von gebauten Referenzobjekten sollen die Büros, nebst ihrer Arbeits- und Denkweise, ihre Kompetenzen in der Umsetzung aufzeigen.

**Einzureichende Unterlagen (2-fach ausgedruckt)**

- PQ\_2 Bewerbungsformular
- PQ\_3\_Selbstdeklaration
- Blätter A3 1 – 5
- Selbstdeklaration unterschrieben (die Nachweise müssen erst für den Projektwettbewerb eingereicht werden)
- Datenträger mit allen Unterlagen in PDF Format (Max. 50MB)

**Beurteilung**

Die am besten bewerteten Teams werden zum Projektwettbewerb zugelassen. Auswahl von max. 8 Planungsteams, davon max. 2 Nachwuchsteams.

**2.8 Abgegebene Unterlagen**

<b>A</b>	<b>Programm</b>	
A1	Wettbewerbsprogramm	pdf
A2	Formular Verfassernachweis	pdf
A3	Selbstdeklaration	pdf
<b>B</b>	<b>Flächen/Volumen</b>	
B1	Mengengerüst Raumprogramm	xlsx
B2	Mengengerüst Kennzahlen	xlsx
<b>C</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	
C1	Situationsplan	dwg
C2	Grundrisse / Schnitte Ist-Zustand (Grundlage für Wettbewerb)	dwg
C3	Scan Fassaden Nachbargebäude (Grundlage für Wettbewerb)	dwg
C4	3D Stadtmodell (Grundlage für Wettbewerb)	dwg
C5	Archivpläne zum Planstand von 1969	pdf
C6	Aufnahmepläne aktueller Bestand (Achtung! Geometrische Abweichungen im Fussabdruck zu C2. C6 dient nur zur Information)	pdf
C7	Archivgrundlagen	pdf
C8	Standort Visualisierung	pdf
C9	Modellgrundlage	

D	Berichte, Vorstudien	
D1	Machbarkeitsstudie dadarchitekten GmbH	pdf
D2	Vertiefung Machbarkeitsstudie dadarchitekten GmbH	pdf
D3	Geotechnischer Kurzbericht Geotest AG	pdf
D4	Grobüberprüfung Lastfall Erdbeben WAM Planer und Ingenieure AG	pdf
D5	Zustandsanalyse Rykart Architekten AG	pdf

## 2.9 Einzureichende Wettbewerbsunterlagen

Sämtliche Wettbewerbsunterlagen (Pläne, anonymisierte elektronische Datenträger, Modell, etc.) werden mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Thunstrasse 2, Bern» und einem Kennwort versehen. Die Pläne sind ungefalted in einer soliden Mappe (keine Planrollen) einzureichen.

### a. Projektpläne mit folgenden Inhalten (2-fach)

**Situationsplan im Massstab 1:500** genordet, Darstellung der Dachaufsicht und der Erschliessung

- **alle Grundrisse und Fassaden, sowie die zum Verständnis des Projekts erforderlichen Schnitte im Massstab 1:200.** Darstellung: Bestand schwarz, Abbruch gelb, Neubauteile rot. Alle Räume sind mit Angaben zu Nutzung und Nettotonutzfläche zu beschriften. Konzeptüberlegungen der Haustechnik (Installationsschächte) sind in die Projektvorschläge zu integrieren. Die Grundrisse sind zu möblieren. Die Fassaden sind mit den angrenzenden Bauten (Thunstrasse 4, Helvetiastrasse 5 und 7) darzustellen.
- **Grundrissausschnitt im Massstab 1:100** Darstellung von repräsentativen, möblierten Wohnungsbereichen zum Aufzeigen von Nutzungsflexibilität und Gebrauchstauglichkeit
- **Fassadenausschnitt im Massstab 1:20 (Grundriss, Schnitt, Fassade)** Darstellung der Konstruktion, Materialisierung, sommerlicher Wärmeschutz
- **Erläuterungstext/Schemata** zu den Themen Städtebau, architektonischer Ausdruck, Erschliessung, Nutzungsangebot und -flexibilität, Gastrokonzept, Tragsystem, Haustechnikkonzept, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit (Investition versus Mietertrag)
- **Visualisierung mit vorgegebenem Standort**
- **Mengengerüst Raumprogramm und Kennzahlen gemäss beigelegter Tabellen**  
Schematische Darstellung von Flächen und Volumen zur Nachvollziehbarkeit der Berechnungen

### c. Verkleinerungen A3 (1-fach)

Verkleinerungen der Projektpläne auf A3 mit grafischem Massstab.

### d. Modell

Die Bauvolumen sind in mattem Weiss auf der abgegebenen Modellgrundlage darzustellen. Der Detaillierungsgrad des neuen Gebäudes muss jenem der unmittelbar angrenzenden Bauten der Modellgrundlage entsprechen.

**e. Datenträger**

Sämtliche Unterlagen sind auf einem anonymisierten elektronischen Datenträger als PDF/XLS-Dateien einzureichen. Die Teilnehmenden sorgen dafür, dass die digitale Datenspeicherung frei von Hinweisen auf die Urheberin oder den Urheber sind. Enthalten die abgegebenen digitalen Daten trotzdem versteckte Hinweise, so liegt die Verantwortung bei der Auftraggeberin, dass diese Hinweise nicht in die Jury gelangen. Diese Daten dienen als Grundlage für die Vorprüfung und für die Dokumentation (Gesamtabgabe als PDF mit max. 100 MB).

**f. Nachweis Verfasserinnen und Verfasser**

Verschlossenes, mit dem Kennwort versehenes Couvert mit

- Nachweis der Verfasserinnen und Verfasser
- Einzahlungsschein

**2.10 Veröffentlichung**

Die Jury fasst nach Abschluss der Beurteilung des Wettbewerbs einen Bericht. Dieser wird den Teilnehmerinnen und Teilnehmer zugestellt. Die Bauherrschaft behält sich vor, Inhalte des Berichts zu veröffentlichen.

Das Ergebnis des Projektwettbewerbes wird unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser während zehn Tagen öffentlich ausgestellt.

## 3 Aufgaben und Ziele

### 3.1 Situation und Wettbewerbsperimeter

Die Liegenschaft Thunstrasse 4 befindet sich im Berner Kirchenfeldquartier am Helvetiaplatz, gegenüber dem historischen Museum.



Ausschnitt Stadtplan Bern



Situationsplan, Geometergrundlage

Der Wettbewerbsperimeter entspricht der Parzelle 186,  
Thunstrasse 2, 3005 Bern

### 3.2 Ausgangslage

Das Eckgebäude Thunstrasse / Helvetiastrasse (Thunstrasse 2) wurde 1896 gebaut und bildete zusammen mit den Nachbargebäuden Thunstrasse 4 und Helvetiastrasse 5/7 einen der grossartigsten gründerzeitlichen Wohnpaläste Berns. Bei der Gestaltung wurde besondere Rücksicht auf das gegenüberliegende Museum genommen.

Im Jahr 1969 wurde das Gebäude an der Thunstrasse 2 durch einen Neubau ersetzt, der bis heute besteht.

Dieser, insbesondere Gebäudehülle, Haustechnik und Ausbau, sind sanierungsbedürftig. Dementsprechend sind Investitionen notwendig. Dies bietet die Möglichkeit, nebst der Sanierung die Nutzungen neu zu organisieren und den künftigen Nutzungsbedürfnissen anzupassen sowie das Gebäude zu erweitern. Das Gebäude ist denkmalpflegerisch nicht inventarisiert.



Ansicht Eckgebäude Thunstrasse / Helvetiastrasse (Thunstrasse 2) von 1896



Ansicht Eckgebäude Thunstrasse / Helvetiastrasse (Thunstrasse 2) von 1969

### 3.3 Machbarkeitsstudie

#### Machbarkeitsstudie Mai 2025

Als Grundlage für die Entwicklung der Parzelle wurden dadarchitekten GmbH, Bern mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Machbarkeitsstudie zeigt die Entwicklung von Quartier und Gebäude Thunstrasse 2 in den letzten 130 Jahren auf, legt die baurechtlichen Parameter der Parzelle dar und setzt sich mit dem Bestand in Form einer Analyse diverser Themen auseinander. In den Abschnitten 5.3 und 5.4 werden ortsverträgliche Vorschläge für eine Dachaufstockung und eine mögliche Fassadengliederung aufgezeigt. Gebäudevolumetrie und Fassadenbild wurden der Stadtbildkommission zur Stellungnahme unterbreitet.

Die Stadtbildkommission äusserte sich im April 2025 positiv zur Überformung des Bestandes. Die Stadtbildkommission empfiehlt dringend, das Projekt im Rahmen eines Qualitätssicherungsverfahrens weiter zu bearbeiten.

Mit dem vorliegenden Verfahren folgt die Bauherrschaft der Empfehlung der Behörden.

#### Vertiefung Machbarkeitsstudie

In einem zweiten Schritt wurde die Machbarkeitsstudie von dadarchitekten GmbH, in engem Austausch dem Jurypräsidium, der Denkmalpflege und dem Bauinspektorat, vertieft. Dabei wurden insbesondere die volumetrischen Rahmenbedingungen für die Aufstockung (s. Kapitel 3.7) sowie der baurechtliche Spielraum diskutiert und ausgelotet. Diese bilden nun einen integrativen Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe.

### 3.4 Denkmalgeschichtlicher Hintergrund

Die Geschichte der markanten Liegenschaft im Spickel zwischen Thun- und Helvetiastrasse bewegt die sensibilisierte Öffentlichkeit der Stadt Bern bis zum heutigen Tag. Der Abbruch des emblematischen Vorgängerbaus im Jahr 1969 stellt aus heutiger Sicht nicht nur einen architektonisch und städtebaulich äusserst problematischen Eingriff dar, er führte auch zu einer breiten Diskussion über Baukultur und trug zum öffentlichen Interesse an einem denkmalpflegerischen Korrektiv in der Bau- und Planungspraxis bei.

Der Verlust des 1896 von Architekt Alfred Hodler in prächtigen Formen der Neorenaissance erstellten historistischen Gebäudes geht dabei über den Abgang eines wertvollen Einzelhauses hinaus. Die Eckliegenschaft war Teil einer zwar vielgestaltigen, aber einheitlich geplanten Bebauung. Sie verfügte sowohl an der Thun- wie auch an der Helvetiastrasse je über Anschlussbauten desselben Architekten, welche zusammen ein schlüssiges Ensemble darstellten und einen nahezu ikonischen Auftakt zum Kirchenfeldquartier bildeten. Vor diesem Hintergrund verwundert es kaum, dass der Neubau, der jeden architektonischen Bezug zur Anschlussbebauung oder gar zum Kirchenfeldquartier vermissen lässt, schon in seiner Entstehungszeit Kritik auslöste. Schliesslich waren die 1970er-Jahre die Zeit, als der öffentliche Diskurs um einen sorgfältigeren Umgang mit dem baukulturellen Erbe im Allgemeinen und mit der Hinterlassenschaft des Historismus im Speziellen, an Fahrt aufnahm und im Europäischen Denkmalschutzjahr 1975 seinen Höhepunkt erreichte. Die heutige Denkmalschutzgesetzgebung geht im Wesentlichen auf diese Zeit zurück und spiegelt die Verlusterfahrung, welche die Bevölkerung im Zuge der Hochkonjunktur und des industriellen Massenbaus in der Nachkriegszeit gemacht hatte. Der Abbruch des fulminanten Eckgebäudes steht in Bern wie kein anderes für den Verlust historischer Bausubstanz und den dadurch ausgelösten Sinneswandel in der Fachwelt wie in der breiten Bevölkerung.

### 3.5 Situationsbeschreibung

#### Umfeld

Das Grundstück befindet sich in sehr prominenter städtebaulicher Lage am Helvetiaplatz und bildet den Auftakt zum Kirchenfeldquartier. Das Stadtzentrum ist in fünf Minuten zu Fuss erreichbar. Die Liegenschaft ist mit den Tramlinien 7 und 8 sowie der Buslinie 19 sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Museumsquartier. Ansonsten ist das Kirchenfeldquartier mehrheitlich ein Wohnquartier - publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss wie Läden und Restaurants sind hauptsächlich entlang der Thunstrasse vorzufinden.

#### Grundstück und Bestandesbau

Das Grundstück wird fast komplett durch das Gebäude ausgefüllt. Die Helvetiastrasse sowie das Gelände im Innenhof befinden sich in etwa gleicher Höhe, entlang der Thunstrasse steigt das Gelände an.

Heute sind im Erdgeschoss entlang der Thunstrasse ein Restaurant und ein Coiffeursalon, entlang der Helvetiastrasse Büros eingemietet.

In den Obergeschossen befinden sich entlang der Thunstrasse Praxen, entlang der Helvetiastrasse Wohnungen.

Der Haupteingang befindet sich an der Thunstrasse, angrenzend an die Liegenschaft Thunstrasse 4. Die Anlieferung mit Warenlift für das Untergeschoss liegt an der Helvetiastrasse, angrenzend an die Liegenschaft Helvetiastrasse 5.

Die Hauszugänge sowie das Restaurant und der Coiffeursalon befinden sich aufgrund der topografischen Verhältnisse auf unterschiedlichem Niveau. Die Büros entlang der Helvetiastrasse sind über den Haupteingang erschlossen.

Für die heutige Aussenbestuhlung liegt eine Bewilligung vor.

### 3.6 Aufgabe

Gebäudehülle, Haustechnik und Ausbau sind sanierungsbedürftig. Angedacht ist es, aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen die bestehende Bausubstanz bis auf die Fassaden weiter zu nutzen und zu sanieren. Mit dem Projektvorschlag wird die Eingriffstiefe definiert. Das richtige Mass der Eingriffstiefe soll durch die Planungsteams ausgelotet werden. Ein Totalersatz der Liegenschaft ist nur mit überaus guten Argumenten denkbar.

Ziel ist es, mit einer Aufstockung und einer Strukturbereinigung die Nutzungen neu zu organisieren und an die künftigen Nutzungsbedürfnisse anzupassen. Es soll ein breites Angebot an einfachem, qualitativ gutem Raum mit hohem Gebrauchswert entstehen. Es gilt, attraktive und behagliche Wohn- und Arbeitsräume zu schaffen, welche flexibel und vielfältig nutzbar sind.

Städtebaulich soll der Blockrand strassenseitig zukünftig als lesbare Einheit mit den Nachbargebäuden Thunstrasse 4 und Helvetiastrasse 5/7 (sowohl die Liegenschaft Thunstrasse 4 als auch die Liegenschaften Helvetiastrasse 5/7 sind denkmalpflegerisch als schützenswert klassiert) in Erscheinung treten.

Es gilt, das Gebäude, sowohl volumetrisch als auch gestalterisch in die Bebauung des Blocks bzw. der stadträumlichen Umgebung mit dem Historischen Museum zu integrieren. Mit einer Überformung des heutigen Bestandes soll der Liegenschaft Thunstrasse 2 wieder die Wichtigkeit und Präsenz des Gründerbaus zukommen.

### 3.7 Volumetrie der Aufstockung

Grundsätzlich unterstützen sowohl Denkmalpflege als auch Bauinspektorat die städtebauliche Überformung des Bestandes. Die Aufstockung bietet das Potential einerseits für eine städtebauliche Verbesserung und andererseits für eine innere Verdichtung. Die Gebäudevolumetrie muss sich dabei am Originalzustand aus dem Jahre 1896 orientieren.

Unter dem Kapitel 3.8 Architektonischer Ausdruck sind die für das Verfahren gültigen Rahmenbedingungen für die Ausformulierung von Dachlandschaft und Fassadengestaltung formuliert.

### 3.8 Äusseres Erscheinungsbild

Mit dem vorliegenden Verfahren wird ein Projekt gesucht, das den heutigen Bestandesbau aus den Jahren 1969/70 vollständig überformt. Baurechtlich steht das Gebäude in der Erhaltungszone (Zone E, s. unten), die Veränderungen grundsätzlich nur innerhalb des bestehenden Bauvolumens zulässt. Ausnahmen können jedoch gewährt werden, sofern eine städtebauliche Verbesserung resultiert. Das Potential zur städtebaulichen Aufwertung und zur architektonischen Integration des bestehenden Gebäudes in den übergeordneten Kontext des baukulturell wertvollen Kirchenfeldquartiers ist vorliegend virulent. Die Legitimation zu volumetrischen Veränderungen stellt der Vorgängerbau dar, der mit seiner Eckausbildung und dem nahtlosen Übergang der Traufkanten und Mansarddächer in die Anschlussbebauung die wesentlichen architektonischen und städtebaulichen Einordnungsfaktoren vorgibt. Die Aufgabe besteht darin, innerhalb des virtuellen Volumens des Vorgängerbaus und unter Berücksichtigung des Rohbaus des heutigen Bestandes einen schlüssigen Gesamtumbau vorzuschlagen.

Auch wenn der direkte Bezug zum Neurenaissancebau von Alfred Hodler explizit erwünscht und aus architektonischen und städtebaulichen Gründen naheliegend ist, so wird keinesfalls eine «Rekonstruktion» erwartet. Diese wäre nicht nur aus denkmaltheoretischer Sicht eine schwer zu legitimierende Vorgabe, sie liesse sich unter den gegebenen Umständen – aufgrund des geforderten Einbezugs des bestehenden Rohbaus – auch nicht realisieren. Die Aufgabe ist daher vielschichtiger und aus architektonischer Sicht sogar um einiges anspruchsvoller. Folgende Kriterien sind dabei zu beachten:

- Stufenloser Anschluss des Eckgebäudes an die bestehende und im Bauinventar als «schützenswert» klassierte Bebauung an der Thun- und Helvetiastrasse im Bereich des Daches, der Traufe und der Fassaden.
- Ausbildung einer markanten, aber nicht zu dominanten Ecklösung, die als integraler Teil nicht nur des Eckgebäudes, sondern der gesamten Eckbebauung gelesen wird, zumal in Bezug zu ihrem Pendant am nördlichen Abschluss der Bauzeile an der Helvetiastrasse (Nr. 7). Die Traufhöhe des Eckgebäudes ist 4m höher als die Traufhöhe der Mansarddächer (überhohes Geschoss zur Ausbildung eines stimmigen Dachabschlusses). Die Dachneigung muss strassenseitig zwischen 60 und 70 Grad betragen, hofseitig ist die Dachneigung stimmig zur Volumetrie zu definieren. Die Höhe des Eckgebäudes darf die Höhe des Eckgebäudes der Liegenschaft Helvetiastrasse 7 nicht überragen.
- Suche nach integrativer Kraft im architektonischen Ausdruck
- Enge Abstimmung von Tektonik, Fassadenrhythmus, Öffnungsverhalten und – soweit möglich – auch der Geschossigkeit auf die Anschlussbauten.
- Abstimmung von Materialisierung, Farbgebung und der Konstruktion auf die Anschlussbebauung.

Die planerische Basis bilden die digitale Fassadenvorlage sowie das digitale 3D-Stadtmodell.

Gesucht wird ein Arbeiten in Analogie und Neuinterpretation, ohne dass dabei der Verdacht eines Rekonstruktionsversuchts aufkommt. Die Aufgabe stellt zweifellos eine architektonische Herausforderung dar. Es gilt, dem Anspruch nach möglichst selbstverständlicher Integration und Ensemblebildung nachzukommen und die dazu notwendige, erkennbar zeitgenössische Architektursprache zu entwickeln. Besonderes Augenmerk ist dabei auch der Dachlandschaft und möglichen Dachaufbauten (Schildgiebel, Lukarnen usw.) zu schenken. Diese Elemente bedürfen einer ebenso sorgfältigen Gestaltung und Integration in den Kontext, wie die Fassaden und die Volumetrie. Dies gilt ebenso für raumhaltige Fassadenelemente wie Erker, Loggien und Balkone.

Für das Gelingen sind das affirmative Grundverständnis der gestellten Aufgabe und die Bereitschaft, die architektonische Schaffenskraft in den Dienst der Sache zu stellen, zwingende Voraussetzungen. Die Balance zu finden zwischen der Referenz am Gewesenen und einem subtil zeitgenössischen Bau, der das Potential zur selbstverständlichen Integration ins bestehende Architektur- und Stadtgefüge haben muss, ist die eigentliche Herausforderung der vorliegenden Aufgabe – und die grosse Motivation für innovative, sensible und kreative Planungsteams.

### **3.9 Gebäudestruktur**

Die Grundrisstypologien sollen grundsätzlich aus der bestehenden Gebäudestruktur heraus entwickelt werden. Die Eingriffstiefe bleibt den Planungsteams überlassen. Es gilt innovative, räumlich attraktive Typologien zu schaffen. Das Erdgeschoss soll zur Belebung des öffentlichen Raumes beitragen. Diesem Umstand soll, nebst der Unterbringung publikumsorientierter Nutzungen, mit entsprechenden räumlichen Qualitäten, wie beispielsweise einem räumlichen Bezug zum Aussenraum, Rechnung getragen werden. Die Eingänge und der damit verbundenen Adressbildung gilt es adäquat zur Situation und zur Gebäudestruktur zu platzieren.

### **3.10 Konstruktion und Materialisierung**

Verlangt werden einfache Konstruktionssysteme und eine konsequente Systemtrennung. Die Materialisierung soll einerseits robust und langlebig und andererseits behaglich und stimmungsvoll konzipiert werden.

### **3.11 Anforderungen Wirtschaftlichkeit**

Für die vorliegende Immobilien definiert die Bauherrschaft ein Renditeziel von 3%. Die Wohnungen und Dienstleistungen sollen sich auf dem Immobilienmarkt zukünftig in einem mittleren Preissegment bewegen.

Damit die Bauherrschaft mit dem Objekt die erwartete Rendite erzielen kann, müssen die Projektverfasserinnen und -verfasser auf ein optimales Kosten – Nutzen - Verhältnis achten. Die Gesamtanlagekosten betragen gemäss Grobkostenschätzung Projektstand Machbarkeitsstudie CHF 9,8 Mio. inkl. MwSt.

In der Vorprüfung der Projekte wird der Kostenplaner eine Grobkostenschätzung pro Projekt vornehmen, damit die Projekte untereinander vergleichbar sind.

Zur Abschätzbarkeit der Rendite können die Teilnehmenden mit folgenden Kennwerten für die Mieteinnahmen pro m<sup>2</sup> rechnen:

- Wohnfläche CHF 320.-
- Büro / Gewerbe CHF 250.- bis 290.-
- Gastrofläche CHF 250.-
- Lager CHF 200.-

Folgende Aspekte erachten wir als elementar, um das Renditeziel zu erreichen:

- Angemessenheit der Eingriffstiefe in die bestehende Substanz
- Angemessenheit des Konzepts der Gebäudetechnik
- Robuste und langlebige Materialisierungen für tiefe Unterhalts- und Betriebskosten
- Eine konsequente Systemtrennung gewährt Flexibilität bei allfälligen Nutzungsänderungen und ermöglicht effizientes Rückbauen und Wiederverwenden

### 3.12 Umwelt

Um die Umwelt zu schonen, soll die bestehende Gebäudestruktur wo möglich erhalten bleiben. Die Gebäudetypologie soll aus Suffizienzgründen innovativ gestaltet und auf das Wesentliche reduziert werden. Das Thema Suffizienz soll auf allen Ebenen, von der Struktur, dem Grundrisslayout bis zur Konstruktion und Materialisierung mitgedacht werden. Es gilt einen schonenden Umgang mit Baumaterialien zu pflegen und Bauteile wo möglich weiter zu nutzen. Baustoffe sollen unbedenklich, wenn möglich Eco-tauglich, sein.

### 3.13 Bauingenieur

#### Beschrieb Ist-Zustand

Das bestehende Tragwerk setzt sich aus relativ dünnen Stahlbetonflachdecken, Stahlbetonwänden und -stützen, sowie Mauerwerkswänden zusammen. Im Erdgeschoss ist die regelmässige Struktur skelettartig. Darüber in den Obergeschossen handelt es sich um eine Schottenstruktur. Im 1.Obergeschoss bestehen die Schotten mehrheitlich aus Stahlbeton, damit die Lasten in Erdgeschossstützen eingeleitet werden können. Betonelemente bilden die Fassade. Sie sind teilweise abgestellt, aber offensichtlich auch am Gebäude verankert.

An Bauwerksakten sind Original-Architekturpläne vorhanden. Ingenieurpläne des Gebäudes fehlen. Ein Bericht zum Baugrund basierend auf Bohrungen in der Umgebung wird zur Verfügung gestellt.

Die bestehende Struktur wurde visuell anhand einer Begehung aufgenommen. Die bei der Begehung sichtbare Struktur ist in einem guten Zustand. Lokal sind Schäden vorhanden, welche die Tragsicherheit nicht beeinträchtigen. Unklar ist der Zustand der Verankerungen der Fassade. Im Rahmen einer Instandsetzung sind Sondagen in diesem Bereich angezeigt, wenn die Fassade erhalten wird.

Nur wenige und relativ kurze Stahlbetonwände dienen der Aussteifung gegenüber horizontalen Einwirkungen. Eine Grobüberprüfung des Lastfalles Erdbeben für das bestehende Gebäude zeigt, dass der minimale Erfüllungsfaktor bei  $a_{eff} = 0.3$  liegt. Mit verfeinerten Modellen könnten allenfalls noch höhere Werte aufgezeigt werden. Ertüchtigungsmassnahmen ausser für die Sicherung sekundärer Wände sind nach SIA 269/8 nicht verhältnismässig.

### Aufgabenstellung

Für die Aufstockung sind konzeptionell folgende Fragen zu klären:

- Wie werden die zusätzlichen Lasten abgetragen (Tragstruktur Gebäude / Foundation)?
- Wie verhält sich das aufgestockte Gebäude unter dem Lastfall Erdbeben?

Weitere Fragen:

- Wie wird mit der Fassadenbefestigung umgegangen?

Es ist ein Konzept zur Tragstruktur abzugeben.

### 3.14 Haustechnik

Es gilt im Einklang mit der Architektur ein schlüssiges Haustechnikkonzept, mit Blick auf die Suffizienz, zu erarbeiten. Das Konzept soll Flexibilität für sich wandelnde Nutzungen bieten. Es gilt die kantonale Energiegesetzgebung. Aktuell wird die Liegenschaft mit Gas beheizt. Die Konzeption der Wärmeerzeugung ist nicht Teil der Aufgabe.

### 3.15 Raumprogramm

#### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss sollen zur Belebung des öffentlichen Raumes publikumsorientierte Nutzungen untergebracht werden

Dabei ist vorgesehen, wie bisher ein Restaurationsbetrieb anzubieten. Die Grösse des Betriebes sowie das Gastrokonzept kann von den Wettbewerbsteilnehmenden gewählt werden. Für das gewählte Konzept muss ein reibungsloser Betrieb nachgewiesen werden. Das Erdgeschoss soll nutzungsflexibel geplant werden. Im Idealfall kann, je nach Pächterin oder Pächter, die Gastfläche des Gastrobetriebes flexibel vergrössert oder verkleinert werden.

Für die restlichen Flächen des Erdgeschosses können die Wettbewerbsteilnehmenden einen innovativen, für das Quartier bereichernden Nutzungsmix vorschlagen. Der Coiffeursaloon würde gerne wieder Fläche mieten.

Die Anlieferung muss wie heute auf Seite Helvetiastrasse (heutiger Warenlift ins UG) erfolgen. Das publikumsorientierte Erdgeschoss soll hindernisfrei geplant werden. Die Obergeschossnutzungen sind hindernisfrei zu erschliessen.

#### Obergeschosse

In den Obergeschossen sind Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zu planen.

Welche Nutzungen wo zu liegen kommen, ist den Wettbewerbsteilnehmenden überlassen.

Insbesondere für die Wohnnutzung gilt es, der Lärmsituation Rechnung zu tragen. Grundsätzlich kann die Miete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche eher höher angesetzt werden als jene für Dienstleistungsflächen.

#### *Dienstleistungsnutzungen*

Für die Dienstleistungsbereiche sind nutzungsflexible Konzeptideen zu entwickeln. Idealerweise können die Dienstleistungsflächen pro Geschoss an eine oder mehrere Mieterschaften vergeben werden. Zur Grundausstattung sollen Toiletten und Teeküchen angeboten werden.

Im 3. Obergeschoss sind heute 3 Wohnungen und die Büroräume entlang der Thunstrasse mit einer Gesamtfläche von rund 285m<sup>2</sup> an eine Praxis für Kardiologie vermietet. Die Praxis ist daran interessiert, nach dem Umbau wieder in die Liegenschaft einzuziehen. Dafür soll Raum im heutigen Flächenumfang eingeplant werden.

#### *Wohnnutzungen*

Aus den bestehenden Gebäudestrukturen heraus sollen gut gestaltete, innovative Wohnungsgrundrisse entstehen. Es gilt gut vermietbaren, schönen Wohnraum zu schaffen.

Mit räumlich-architektonischen Qualitäten soll die Attraktivität der Wohnungen gewährleistet werden.

Grundsätzlich soll das Wohnungsangebot einen Mix von 2 ½-Zimmerwohnungen bis 4 ½-Zimmerwohnungen aufweisen. Um mit den Grundrisstypologien auf strukturbedingte Gegebenheiten reagieren zu können, sind einerseits zusätzlich eine 5 ½-Zimmerwohnung und 2-3 Studios denkbar und andererseits 2-3 Wohnungen mit unkonventionellen Wohnungstypologien.

Generell wird ein veränderbares Raumangebot begrüsst, welches auf Strukturveränderungen innerhalb der Haushalte reagieren kann.

Übergeordnet sollen bestehende Gebäudestrukturen zur Schonung der Ressourcen wo möglich weitergenutzt werden. Aus diesem Grund sind die nachfolgend formulierten Anforderungen an den Wohnungsstandard grösstenteils als wünschenswert formuliert und sind, so weit vernünftig, in den Entwurf einfließen zu lassen. Das Hauptziel, gut vermietbaren Wohnraum zu schaffen, muss erfüllt werden.

- Eingangsbereiche und /oder Wohnungszugänge weisen eine Möblierung auf, welche Begegnung und Kommunikation fördert.
- Wasch- und Trocknungsräume werden pro Geschoss angeboten, wenn diese nicht in den Wohnungen platziert werden können. Ab einer Wohnungsgrösse von 2 ½ Zimmern sind Waschmaschine und Tumbler innerhalb der Wohnung erwünscht.
- Nettowohnfläche: Um eine gute Nutzungsflexibilität und eine vielfältige Nutzbarkeit zu erreichen ist eine optimale Nutzung der Wohnfläche im Sinne von Effizienz und Suffizienz anzustreben.
- Zusätzliches Flächenangebot: mit zusätzlichen Flächenangeboten (Nischen, erweiterter Korridor, etc.) ausserhalb der Zimmer werden neutrale Räume geschaffen, die von der Bewohnerschaft flexibel genutzt und gestaltet werden können.
- Eine vielseitige Möblierbarkeit der Wohnungen soll die individuellen Bedürfnisse der Bewohnerschaft unterstützen.
- Ab einer Wohnungsgrösse von 3 ½ Zimmern sind 2 Nasszellen denkbar (z.B. Dusche/Lavabo und WC/Lavabo).
- Ab einer Wohnungsgrösse von 4 ½ Zimmern sind Badewannen wünschenswert.
- Die Wohnungen sollen grundsätzlich über Balkone verfügen, soweit dies die Fassadengestaltung zulässt.
- Abstellräume gemäss Bauverordnung, Art. 47.

Hofseitig gilt es auf die gegenseitige Nähe und Einsehbarkeit der Liegenschaften Thunstrasse 2 und 4 zu achten und dementsprechend mit der Grundrisstypologie zu reagieren.

### **Untergeschoss**

Die Untergeschossfläche gibt Rückschlüsse auf die möglichen Nutzungen im Erd- und in den Obergeschossen. Der Flächenbedarf der Abstellplätze für die Fahrräder, die Abstellräume der Wohnungen (falls im UG angeboten) und der Lagerflächen für die Gastronomie (falls im UG angeboten) ist abhängig vom Nutzungsmix.

Für die Haustechnik muss eine plausible Fläche eingeplant werden. Die Schutzräume sind ausser Betrieb.

### **3.16 Beurteilungskriterien**

Die eingereichten Projekte werden einer ganzheitlichen Beurteilung unterzogen. Nachfolgend werden die Beurteilungskriterien der Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt abgebildet. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.

**Gesellschaft:**

Städtebau, Architektur, Ensemblewirkung mit Anschlussbebauung, Nutzungskonzept, Gebrauchsqualität der unterschiedlichen Nutzungen

**Wirtschaft:**

Wirtschaftlichkeit, Eingriffstiefe und Kosten, Lebenszykluskosten, Nutzungsflexibilität und -variabilität, Suffizienz

**Umwelt:**

Suffizienz, Energiebedarf Betrieb, Treibhausgasemissionen Betrieb, Bauökologie

## 4 Rahmenbedingungen

### 4.1 Baurecht

Die baurechtlichen Bestimmungen der Bauordnung der Stadt Bern sowie des Baugesetzes und der Bauverordnung des Kantons Bern sind verbindlich. In der Folge sind Präzisierungen zu einzelnen Gesetzesartikeln aufgeführt. Die Präzisierungen stützen sich auf die generelle Bewilligungspraxis der Behörden oder sind das Resultat von projektbezogenen Vorabklärungen mit den Behörden.

Nachfolgende Klassierungen gelten für die Thunstrasse 2:

Bauinventar:	Baugruppe
Nutzungszone:	Dienstleistungszone
Bauklasse:	Bauklasse E
Lärmempfindlichkeitsstufe	II (Helvetiastrasse) / III (Thunstrasse)

Die Karten zu den nachfolgenden Klassierungen sind unter [www.map.bern.ch/stadtplan/](http://www.map.bern.ch/stadtplan/) abrufbar.

#### **Bauklasse E**

Die Bestimmungen zur Bauklasse E lassen keine Aufstockung der heutigen Liegenschaft zu. Die Erhöhung des Nutzungsmasses innerhalb der Parzelle ist nur mit einer Ausnahmegewilligung möglich.

Grundsätzlich unterstützen sowohl Denkmalpflege als auch Bauinspektorat die städtebauliche Überformung des Bestandes – die heutige städtebauliche Situation kann dadurch verbessert werden.

Im Kapitel 3.7 sind Rahmenbedingungen zur Volumetrie der Aufstockung formuliert, welche es zwingend einzuhalten gilt.

#### **Lärmempfindlichkeitsstufen**

Die heutige Lärmbelastung entlang der Thunstrasse ist hoch. Die Immissionsgrenzwerte der ES II müssen für Wohnnutzung eingehalten werden. Entsprechend sind bei Wohnungen entlang der Thunstrasse Lärmschutzmassnahmen erforderlich (z.B. Loggias, Lüftungsmöglichkeiten hofseitig).

#### **ISOS**

Das Kirchenfeldquartier ist im Bundesinventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in allen Kategorien in der höchsten Schutzklasse eingestuft. Der sorgfältige Umgang mit diesem städtebaulich herausragenden Stadtteil im Sinne des ihm zugrunde liegenden, historischen Masterplans ist daher angezeigt. Die Referenz am Gebäude von 1896 trägt diesem Schutzgedanken insofern Rechnung, als dieser zur Erstbebauung dieses sorgfältig geplanten Quartiers gehörte.

#### **Bauordnung der Stadt Bern**

*Art. 9, Abs.2 Dachgestaltung bei Mansarddächern (Bauordnung):*

Die Bewilligungspraxis sieht keine Einschränkungen der Gesamtlänge von Lukarnen und Einschnitten im Mansardgeschoss vor, soweit die Struktur des darunterliegenden Vollgeschosses übernommen werden kann. Das Mansardgeschoss gilt als Vollgeschoss. Die Fassadengestaltung des Mansardgeschosses ist Teil der gesamtheitlichen Fassadengestaltung und soll gestalterisch auf die unteren Geschosse abgestimmt werden. Absturzsicherungen und Dachausstiege (Dachterrassen) sind nur innerhalb des fiktiven Volumens der 45° Dachneigung ab Dachnicklänge gestattet.

*Art. 22 Dienstleistungszone D (Bauordnung)*

Im Bereich der Empfindlichkeitsstufe II können 100%, im Bereich der Empfindlichkeitsstufe III maximal 50% (unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzmassnahmen) Wohnnutzung vorgesehen werden.

*Art. 31, Abs. b Nutzung des Dachgeschosses (Bauordnung)*

Das Mansardgeschoss gilt als Vollgeschoss. Dementsprechend muss die Raumhöhe von 2.50 (Art. 43 Raumhöhe, Bauordnung) eingehalten werden. Über dem Mansardgeschoss gilt bezüglich Raumhöhe Art. 31, Abs. b. Grundsätzlich sind die Dachsilhouetten der benachbarten Gebäude zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen der Raumhöhe werden dabei akzeptiert.

*Art. 40 Vorspringende Gebäudeteile über dem Strassenvorland (Bauordnung):*

Dieser Artikel ist für die Fassadengestaltung irrelevant, da das Gebäude direkt auf der Parzellengrenze steht. Für vorspringende Gebäudeteile (Konstruktion Fassade, freitragende Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone) liegt vom Tiefbauamt eine Sondernutzungskonzession vor.

Hofseitig sind ausserhalb des Bestandesvolumens keine vorspringenden Gebäudeteile vorzusehen.

Zur Beurteilung der Gestaltung der vorspringenden Gebäudeteile wird auf Art. 6 Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild verwiesen.

**Baugesetz und der Bauverordnung des Kantons Bern***Art. 45 Mindestflächen (Bauverordnung)*

Ab 3 Familienwohnungen ist ein Kinderspielplatz zu erstellen. Bei schwierigen Grundstücksverhältnissen kann die erforderliche Mindestfläche von der Baubewilligungsbehörde herabgesetzt werden. Da es auf vorliegendem Grundstück keine Möglichkeit für einen Kinderspielplatz gibt, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Bauherrschaft beabsichtigt eine entsprechende Ausnahmegenehmigung einzuholen.

*Art. 51 Abstellplätze Wohnnutzung / Art. 52 übrige Nutzung (Bauverordnung)*

Auf der Parzelle gibt es keine Möglichkeit für Parkplätze, es ist ein Abweichungsgesuch nach Art. 54 erforderlich. Die Abweichung ist mit der fehlenden Bodenfläche gut begründbar.

*Art. 54c Abstellplätze Fahrräder (Bauverordnung)*

Die geforderten Fahrradabstellplätze gemäss Art. 54c sind zwingend anzubieten (im UG, da im Aussenraum nicht möglich).

**Brandschutz**

Für das Projekt müssen die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) sowie die Kantonalen Gesetze und Vorschriften eingehalten werden.

**Hindernisfreies Bauen**

Das publikumsorientierte Erdgeschoss soll hindernisfrei geplant werden. Die Obergeschossnutzungen müssen hindernisfrei erschlossen und ausgerüstet werden (Art. 3 BehiG).

**4.2 Privatrecht**

Im Rahmen des Umbaus der Liegenschaft Thunstrasse 4 wurde eine Terrasse auf dem gegenüber der Liegenschaft Thunstrasse 2 höher liegenden Dach gebaut. Anlässlich des Umbaus haben sich die Eigentümerinnen der Liegenschaften Thunstrasse 2 und Thunstrasse 4 gegenseitig das Grenzanbau- und Näherbaurecht auf Dachhöhe eingeräumt.

## 5 Genehmigung und Begutachtung

### Genehmigung

Die Jury hat das Programm genehmigt. Bern, 23. Februar 2026



Hanspeter Bürgi



Jean-Daniel Gross



Pascale Bellorini



Roman Arnold

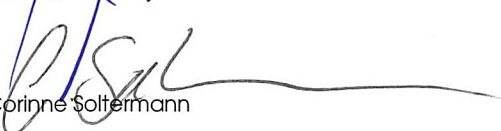


François Butty

Yvonne C. Mucha



Corinne Soltermann



Thomas Balsiger



Roland Zeller

### Begutachtung

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