



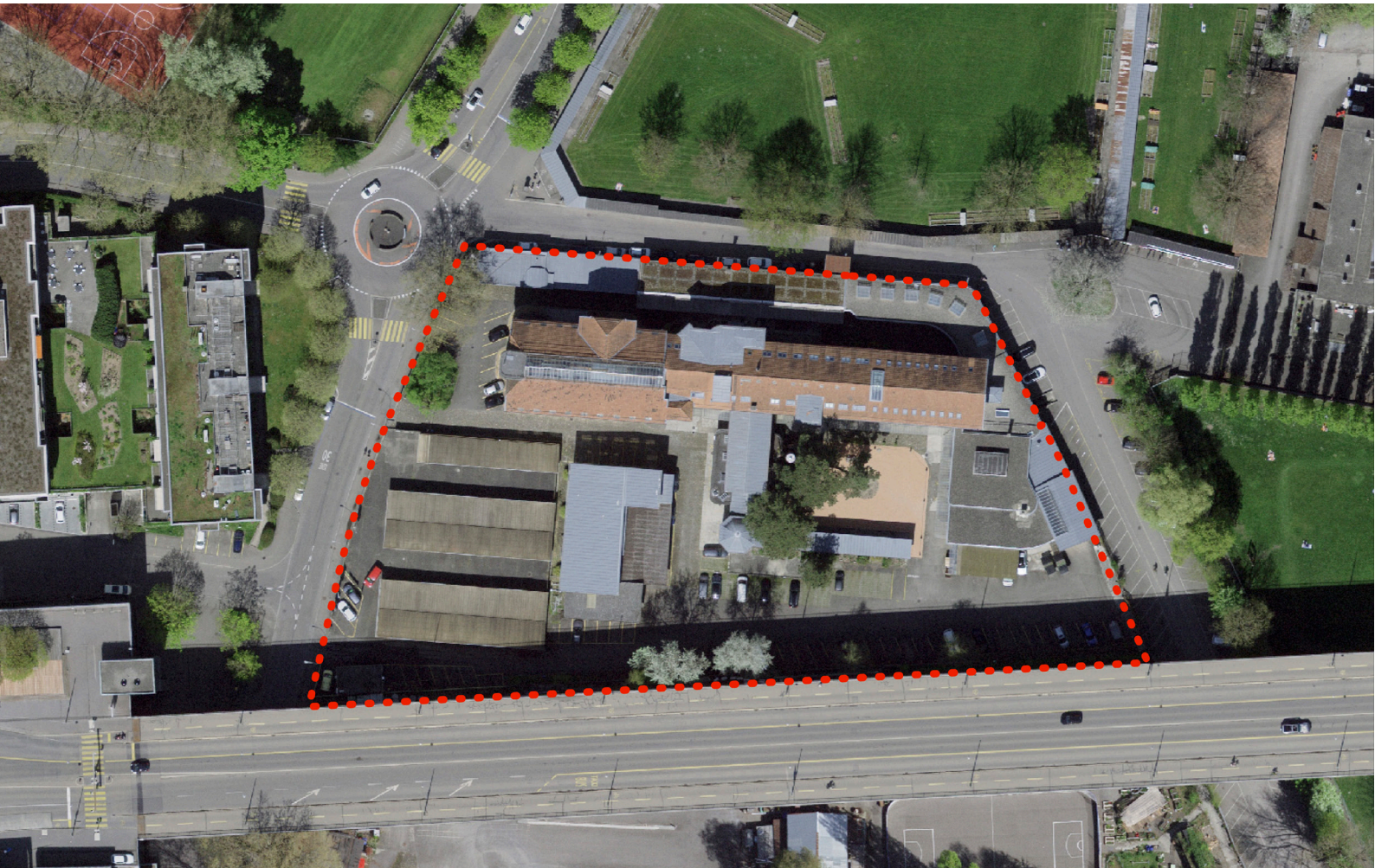
Stadt Bern

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
Hochbau Stadt Bern



Projektwettbewerb Entwicklung Ryff-Fabrik, Gaswerkareal, Bern

Einstufiger, anonymer Projektwettbewerb für Planungsteams mit Generalplanungsmandat im selektiven Verfahren
Programm Präqualifikation, März 2026



ENTWICKLUNG RYFF- FABRIK GASWERKAREAL

Veranstalter / Auftraggeber: Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern

Verfahrensleitung: Hochbau Stadt Bern, Mathias Stritt • **Bern, 04.03.2026**

INHALT

1	Das Wichtigste in Kürze	3
<hr/>		
2	Aufgaben und Ziele	5
<hr/>		
2.1	Ausgangslage	5
<hr/>		
2.2	Bisherige Projektentwicklung	6
<hr/>		
2.3	Situationsbeschreibung	11
<hr/>		
2.4	Perimeter	16
<hr/>		
2.5	Aufgabe	17
<hr/>		
2.6	Ziele	18
<hr/>		
2.7	Beurteilungskriterien	19
<hr/>		
3	Allgemeine Bestimmungen	20
<hr/>		
3.1	Auftraggeber und Verfahren	20
<hr/>		
3.2	Teilnahmeberechtigung	21
<hr/>		
3.3	Jury	22
<hr/>		
3.4	Preise, Ankäufe und Entschädigungen	24
<hr/>		
3.5	Weiterbearbeitung	24
<hr/>		
3.6	Projekttermine	25
<hr/>		
3.7	Verlangte Arbeiten Projektwettbewerb (Entwurf)	25
<hr/>		
3.8	Veröffentlichung und Ausstellung	26
<hr/>		
4	Präqualifikation	27
<hr/>		
4.1	Termine für die Präqualifikation	27
<hr/>		
4.2	Abgegebene Unterlagen für die Präqualifikation	28
<hr/>		
4.3	Generelle Teilnahmebedingungen	29
<hr/>		

4.4	Eignungsnachweise	29
4.5	Eignungskriterien	30
4.6	Vorprüfung und Beurteilung	30
Projektwettbewerb (Entwurf)		31
5	Wohn- und Gewerbekonzept / Raumprogramm (Entwurf)	32
5.1	Anforderungen Wohnungen (Entwurf)	32
5.2	Anforderungen Gewerbe- und Dienstleistungsräume (Entwurf)	34
5.3	Anforderungen Aussenraum (Entwurf)	35
6	Rahmenbedingungen (Entwurf)	37
6.1	Bau- und Planungsrechtliche Grundlagen (Entwurf)	37
6.2	Kosten und Wirtschaftlichkeit (Entwurf)	42
6.3	Energie und Umwelt (Entwurf)	42
6.4	Anforderungen Mobilität	44
6.5	Denkmalpflege	46
6.6	Baugrund und Altlasten	48
6.7	Brandschutz	49
6.8	Hindernisfreies Bauen	49
7	Genehmigung und Begutachtung	50
8	Link-Verzeichnis	51
9	Anhang	52

1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Ausgangslage und Aufgabe

Die Stadt Bern, vertreten durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) beabsichtigt, auf dem Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik des Gaswerkareals zwei effiziente, ökologisch vorbildliche Neubauten mit preisgünstigen Wohnungen und Gewerbenutzungen als Ergänzung zur denkmalgeschützten Ryff-Fabrik zu realisieren. Die beiden Neubauten auf den Baufeldern 1A und 1B im Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik bilden den Start der Entwicklung des Gaswerkareals und prägen in Zukunft die Ankunftssituation. Die Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen dienen als Ergänzung zum bereits vorhanden Kreativcluster in der Ryff-Fabrik. Mit Kleinwohnungen und einer attraktiven Gestaltung des Freiraums soll die urbane Atmosphäre gestärkt werden. Gesucht werden innovative Vorschläge im Umgang mit der denkmalpflegerisch anspruchsvollen Situation. Zur Umsetzung der städtischen Wohnstrategie und der Areal- und Nutzungsstrategie zur Entwicklung des Gaswerkareals werden 100% der Wohnungen im preisgünstigen Segment erstellt und durch die Stadt vermietet. Zu diesem Zweck sind die Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) um mindestens 10% zu unterschreiten.

Verfahren

Hochbau Stadt Bern führt in Zusammenarbeit mit dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für zwölf Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnikplanung mit Generalplanungsmandat durch. Davon sind drei Plätze für Nachwuchsteams vorgesehen. Der Wettbewerb gliedert sich in die beiden Baufelder 1A Wohnungsbau und 1B Gewerbebau. Gesucht wird eine gute Gesamtlösung für beide Baufelder. Es steht eine Preissumme von insgesamt 240'000 Franken (exkl. MwSt.) für die fixe Entschädigung, drei bis fünf Preise, sowie allfällige Ankäufe zur Verfügung. Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt. Jedem präqualifiziertem Team, welches ein vollständiges, beurteilbares Projekt eingereicht hat, wird eine fixe Entschädigung von Fr. 10'000 (exkl. MwSt.) ausgerichtet.



Termine	Datum
Publikation	04. März 2026
Fragenstellung (Präqualifikation)	19. März 2026
Fragenbeantwortung (Präqualifikation)	27. März 2026
Abgabe Bewerbungsunterlagen	27. April 2026
Entscheid Präselektion	ca. Ende Mai 2026
Genehmigung definitives Wettbewerbsprogramm / vorläufiger Verzicht Erlass	
Überbauungsordnung durch Gemeinderat	ca. Anfang September 2026
Ausgabe Wettbewerbsunterlagen	ca. Ende Oktober 2026
Fragenstellung	ca. Ende November 2026
Fragenbeantwortung	ca. Mitte Dezember 2026
Abgabe Pläne	ca. Mitte März 2027
Abgabe Modelle	ca. Ende März 2027
Ergebnis Jurierung	ca. Anfang August 2027
Ausstellung	ca. Ende August 2027
Projektierung	ca. 2028
Baubewilligungsverfahren / definitiver Verzicht Erlass Überbauungsordnung	
durch Gemeinderat	ca. 2028
Genehmigung Baukredit Stimmvolk	ca. 2029
Baubeginn	ca. 2030 / 2031
Fertigstellung Realisierung	ca. 2032 / 2033

2 AUFGABEN UND ZIELE

2.1 Ausgangslage

Ryff-Fabrik

Die Ryff-Fabrik ist im Bauinventar der Stadt Bern als schützenswertes K-Objekt eingetragen (Beilage C6). Das Ensemble aus Fabrik und Werkstattgebäude liegt am heute zugeschütteten Seitenlauf der Aare («Löifu»).

Ab 1890 entstand die Ryff-Fabrik zur Herstellung von Feinstrickwaren. Die mehrteilige Fabrikanlage wurde zwischen 1890 und 1914 in drei Bauetappen gebaut. Mit einem Restaurant für Mitarbeitende, vielfältigen, sehr unterschiedlichen Aussenräumen, einer eigenen Gemüse-, Obst- und Fleischerzeugung hatte die Anlage seinerzeit den Charakter eines «Fabrik-Campus». Die ursprüngliche mechanische Herstellung von Strickereien wurde 1956 eingestellt. Seither befindet sich die Anlage im Besitz der Stadt Bern und bietet heute verschiedenen **Gewerbetreibenden, Kunstschaffenden und kulturellen Einrichtungen** ein zu Hause. In den Häusern

finden sich unterschiedlichste Arbeitsräume wie die grossen Bereiche der alten Maschinsäle im Hauptbau, Ateliers oder Werkstätten in den niedergeschossigen Bereichen und direkt unter dem langgezogenen Dach des Hauptbaus die Räume der ehemaligen Schauspielschule (heute Lichtspiel). Auch der ehemalige Kohlekesel wird dank Oberlichter heute als Atelier genutzt. Im engen Kontakt mit der Denkmalpflege wurde die Anlage zwischen 2012 und 2014 etappenweise saniert (Beilage D12). Die Gebäudehülle, der Brandschutz und die Gebäudetechnik wurden den aktuellen Anforderungen angepasst. Ein wesentlicher Baustein war der Ersatz der alten, im Gussverfahren hergestellten und gänzlich ungedämmten Fenster durch thermisch getrennte, speziell für diesen Bau angefertigte Stahlfenster, die sich im Erscheinungsbild nach aussen nicht vom Original unterscheiden. Der frühere Fabrikgarten wurde durch die Führung der Monbijoubücke Anfang der Sechzigerjahre stark beschnitten.



Strickwarenfabrik Wiesmann und Ryff, historische Aufnahme (Quelle: zvg)

Gaswerkareal

Das Gaswerkareal ist ein ehemaliges Industrieareal mit einer wechselvollen Geschichte. Von 1867 bis 1967 war es Produktionsstandort von Gas für die städtische Energieversorgung. In den frühen 1970er-Jahren wurden die ehemaligen Gasometerkuppeln zum Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel umgenutzt. Der Gaskessel ist damit eines der ältesten Jugend- und Kulturzentren Europas und als Verein seit seiner Gründung von jungen Menschen geführt und betrieben. Das Jugend- und Kulturzentrum und die damit verbundenen Freiräume sind weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Nach einer Phase von Besetzungen des Areals während der Jugendunruhen in den 1980er-Jahren wurde aus weiten Teilen des Areals zu Beginn der 1990er-Jahre ein naturnaher Erholungsraum. Die Flächen des ehemaligen Industriegeländes sind weitgehend umzäunt, was das Entstehen wertvoller Naturwerte ermöglichte. Aufgrund der industriellen Vorgeschichte begann 2021 die zweijährige Bodensanierung von Bereichen mit einer besonders hohen Schadstoffbelastung, die 2024 abgeschlossen wurde.

In den letzten Jahrzehnten wurden verschiedene Konzepte und Planungen für das Gaswerkareal erarbeitet und diskutiert. Als Grundlage für die weitere Entwicklung hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Gaskessel an seinem Standort bleibt und eine urbane Mischnutzung realisiert wird. Nach dem Kauf des Gaswerkareals durch die Stadt Bern wurde 2021 ein offener städtebaulicher Ideenwettbewerb im anonymen Verfahren durchgeführt.

Parallel dazu hat die Stadt Bern begonnen, das Areal schrittweise für neue Nutzungen (bspw. die Zwischenutzung Fabrikgarten) zu öffnen und hat damit einen längeren Transformationsprozess eingeleitet. Die Bevölkerung der Stadt Bern hat im November 2025 der Um- und Aufzoning sowie der Abgabe verschiedener Baufelder und einem Infrastrukturkredit zugestimmt.

2.2 Bisherige Projektentwicklung

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

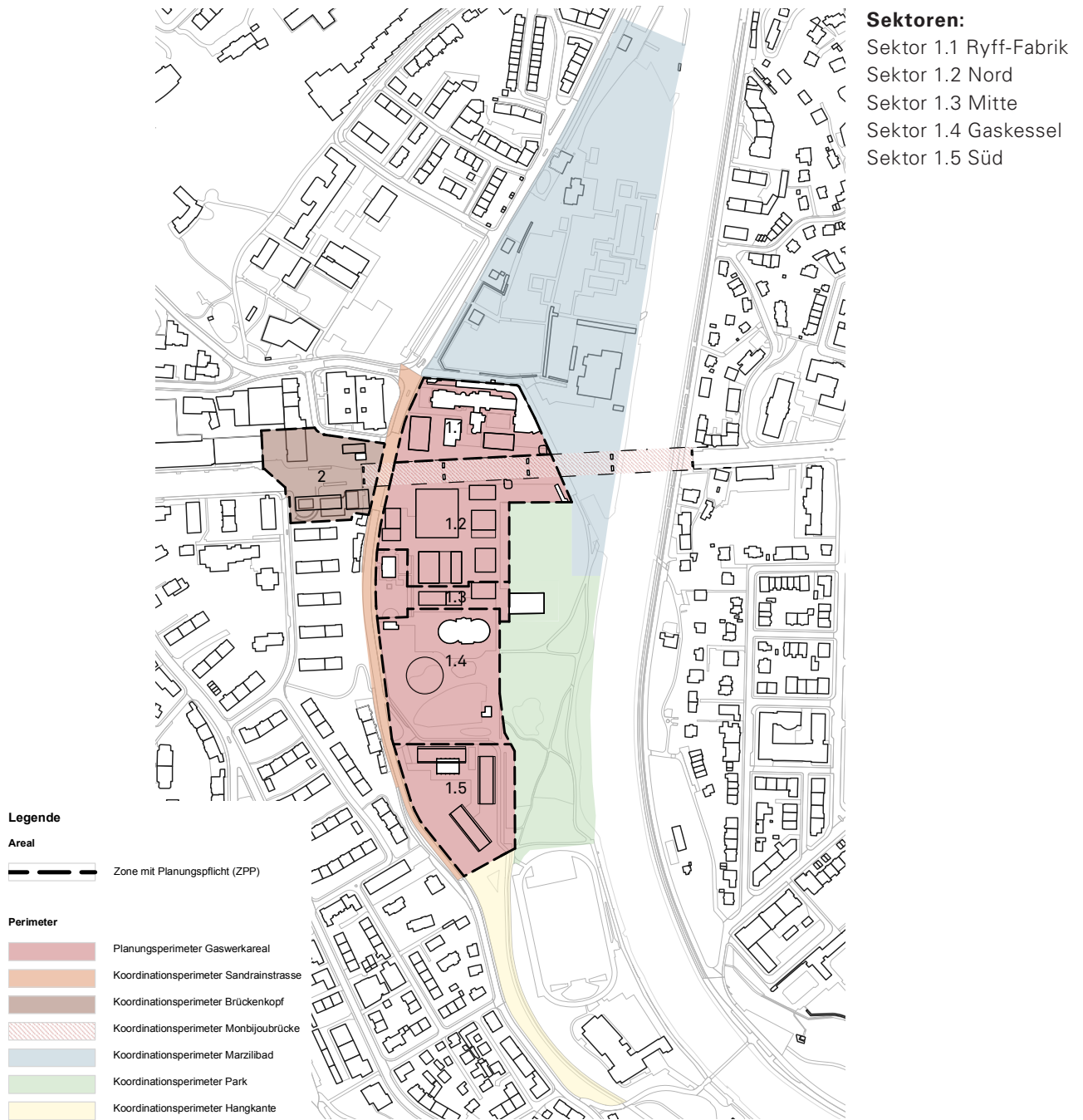
Im städtebaulichen Ideenwettbewerb hat die Jury die Siegeridee «Downtown Gastown» (Holzhausen Zweifel, rk Studio, Camponovo Baumgartner, Rombo, Eder,

Durable Planung und Beratung) als Konzept für die zukünftige Nutzung des gesamten Gaswerkareals gekürt (Beilage D1). «Downtown Gastown» basiert auf der Idee, dass sich die Entwicklung des Areals an den historischen Bauten und den noch vorhandenen Spuren vergangener Nutzungen orientiert und – im Sinn eines Aufspürens eigenständiger Charakteristika – an diese anknüpft. Die industrielle Vorgängerbebauung bietet die Grundlage für eine zeitgemässe, verdichtete Anordnung grosser Bauvolumen unterschiedlicher Höhe. So wird mit einer Überlagerung von neuen Gebäuden auf altem Baugrund die Lesbarkeit der spezifischen Historie des Ortes fortgeschrieben und das Neue in einem übergeordneten Kontext verortet. Die Siegeridee wurde gestützt auf die Empfehlungen der Jury und in engem Austausch mit der Projektorganisation der Stadt Bern in einem Workshopverfahren zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet.

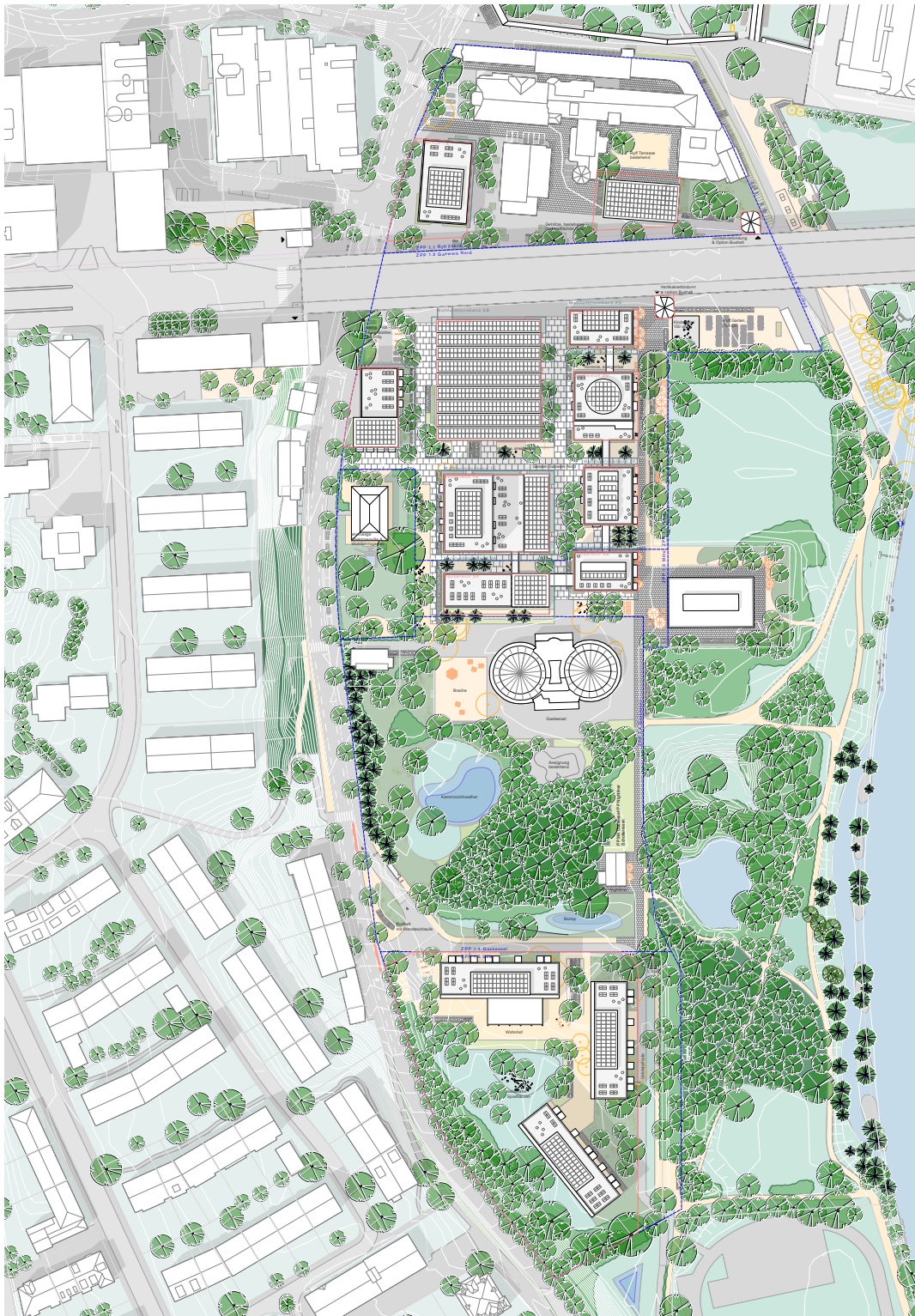
Richtprojekt

Das städtebauliche Richtprojekt (Beilage D2) zeigt die angestrebte Gesamtentwicklung des Areals auf und erbringt phasengerechte Nachweise für die Umsetzung der Zielvorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm und der Zone mit Planungspflicht – nachfolgend ZPP genannt (Beilage C4).

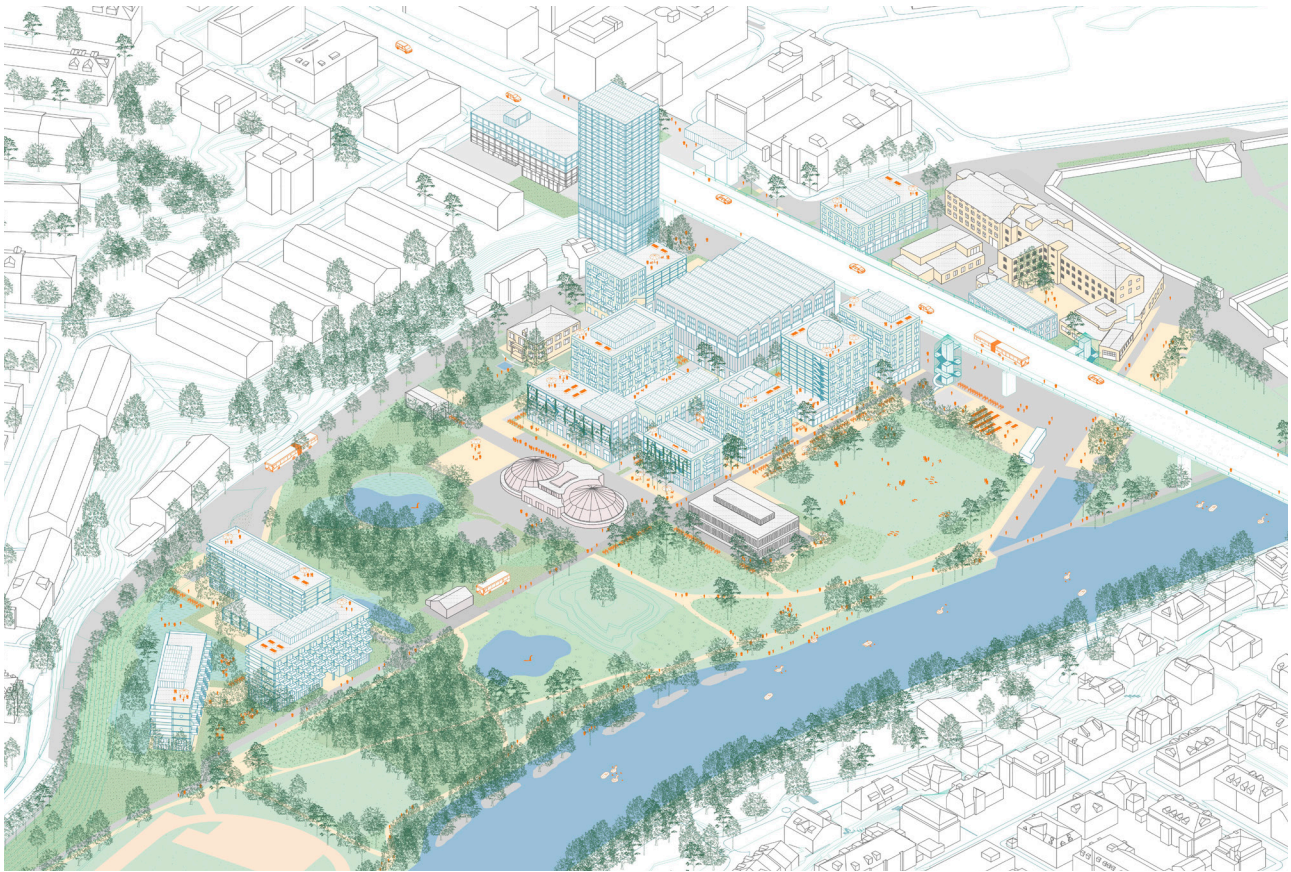
Anhand des Richtprojekts konnten zudem Aufgaben formuliert werden, die in der nächsten informativen Bearbeitungsphase gelöst werden müssen. Es hat einen informativen, erläuternden sowie illustrierenden Charakter und zeigt insbesondere für die Aspekte Biodiversität, Stadtklima, Freiraum, Erschliessung und Naturwerte ein übergeordnetes, hochwertiges Grundgerüst für die künftigen Entwicklungen auf. Das gesamte Areal wird in fünf Sektoren aufgeteilt. Für den Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik sieht das Richtprojekt zwei Erweiterungsneubauten vor. Das erste Gebäude auf dem Baufeld 1A hat insgesamt fünf Geschosse. Als gemischtgenutztes Gebäude mit Wohnungen sucht es den Bezug zum Sandrainquartier. Das zweite Gebäude auf dem Baufeld 1B ist ein dreigeschossiger Gewerbebau, der mit dem Bestand eine Hofsituation bildet. Die Zugänge zum Neubau beziehen sich auf den Durchgang der Ryff-Fabrik. Beide Volumen übernehmen die Orientierung und Geometrie der Ryff-Fabrik, wobei der Bezug des Erdgeschosses zum Brückenraum im Rahmen des Projektwettbewerbs noch zu definieren sind.



Gaswerkareal, Perimeter mit Sektoren, Rahmenplan



Situationsplan Gaswerkareal, Richtprojekt «Downtown Gastown»



Gaswerkareal, Axonometrie, Richtprojekt «Downtown Gastown»

Rahmenplan

Die Erkenntnisse aus dem Richtprojekt wurden im Rahmenplan (Beilage D3) festgehalten. Der Rahmenplan dient als Koordinationsinstrument für die weitere Arealentwicklung und hat verwaltungsanweisenden Charakter. Er zeigt auf, wie die Erkenntnisse aus der Siegeridee des Wettbewerbs beziehungsweise dem Richtprojekt umgesetzt werden. Er dient als planerische Leitlinie der Arealentwicklung. Er vertieft die Vorschriften der ZPP in zahlreichen Themen. Der Rahmenplan umfasst Teilkonzepte und Einzelthemen und koordiniert diese abgestimmt auf die Sektoren der ZPP sowie auf die einzelnen Baufelder. Für die weiteren Qualitätssicherungen, Projektierungen und Realisierungen definiert der Rahmenplan phasengerechte Vorgaben. Es werden das Bebauungskonzept und die Bebauungsstruktur in Form von Baufeldern und Baubereichen beschrieben sowie Aussagen zu Art und Mass der Nutzung gemacht. Zudem enthält er Aussagen zur Gestaltung und Nutzung

der Aussenräume sowie zum Erhalt und Ersatz von Naturwerten (wichtige Lebensräume geschützter und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten) und zur Förderung der Biodiversität. Auch beschreibt der Rahmenplan das geplante Verkehrskonzept sowie die Grundsätze der verschiedenen Verkehrsträger wie beispielsweise öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr (Pkw, Motorrad), Fahrradverkehr und Fussverkehr.

Entwicklungsplan

Der Entwicklungsplan (Beilage D4) dient als Leitlinie für Prozesse, Qualität und Wirtschaftlichkeit. Er behandelt die anvisierten Eigentumsverhältnisse, den Entwicklungsprozess, das Vergabekonzept und die Qualitätssicherung. Zudem dient er zur Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeit für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung der Entwicklungsabsichten erforderte eine Anpassung der Nutzungsplanung. Das Planungsgebiet liegt in einer sensiblen Landschaft und ist von grosser Bedeutung für die Ortsentwicklung. Um diesen Umständen gerecht zu werden, wurde die Zone mit Planungspflicht - Sandrainstrasse 3 - 39 (Gaswerkareal)» nachfolgend ZPP genannt, geschaffen (vgl. Art. 73 Abs. 2 BauG). Die ZPP bildet die eigentümerverbindliche Planungsgrundlage für die einzelnen Projektentwicklungen. Sie enthält Spielräume, unter anderem bei Art und Mass der Nutzung, damit die Bauträgerschaften und die Stadt auf sich ändernde Bedürfnisse und neue Erkenntnisse reagieren können. Das Berner Stimmvolk hat der Zonenplanänderung in Form der ZPP am 30. November 2025 zugestimmt.

In der ZPP wird das ganze Gaswerkareal in fünf Sektoren aufgeteilt. Für jeden Sektor werden Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sowie weitere Vorschriften differenziert vorgegeben. Das Nutzungsmass über alle Sektoren wurde inklusive der Bestandsbauten in der ZPP auf maximal 80 000 m² oberirdische Geschossfläche (GFo) beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass die maximal verträgliche bauliche Dichte nicht überschritten wird, die Infrastruktur sinnvoll dimensioniert werden kann und dennoch für die einzelnen Etappen die nötige Flexibilität gewährleistet ist. Das minimale Nutzungsmass pro Sektor stellt sicher, dass das städtebauliche Konzept umgesetzt und die Siedlungsentwicklung nach innen gewährleistet wird. Zur planungsrechtlichen Ablösung nach Art 93 BauG kann die ZPP im Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik direkt mit dem Projektwettbewerb nach SIA 142 abgelöst werden. Damit kann nach Abschluss des Wettbewerbs das Vor- und Bauprojekt ausgearbeitet und anschliessend das Baubewilligungsverfahren ausgelöst werden.

Definitiver Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung

Es wird beabsichtigt auf den Erlass einer Überbauungsordnung zu verzichten (Artikel 93 Absatz 1 Buchstabe b BauG und 122a Absätze 2 ff. BauV). Das definitive Wettbewerbsprogramm wird dem Gemeinderat vor der Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen an die selektierten Teams zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Genehmigung erklärt der Gemeinderat den vorläufigen Verzicht

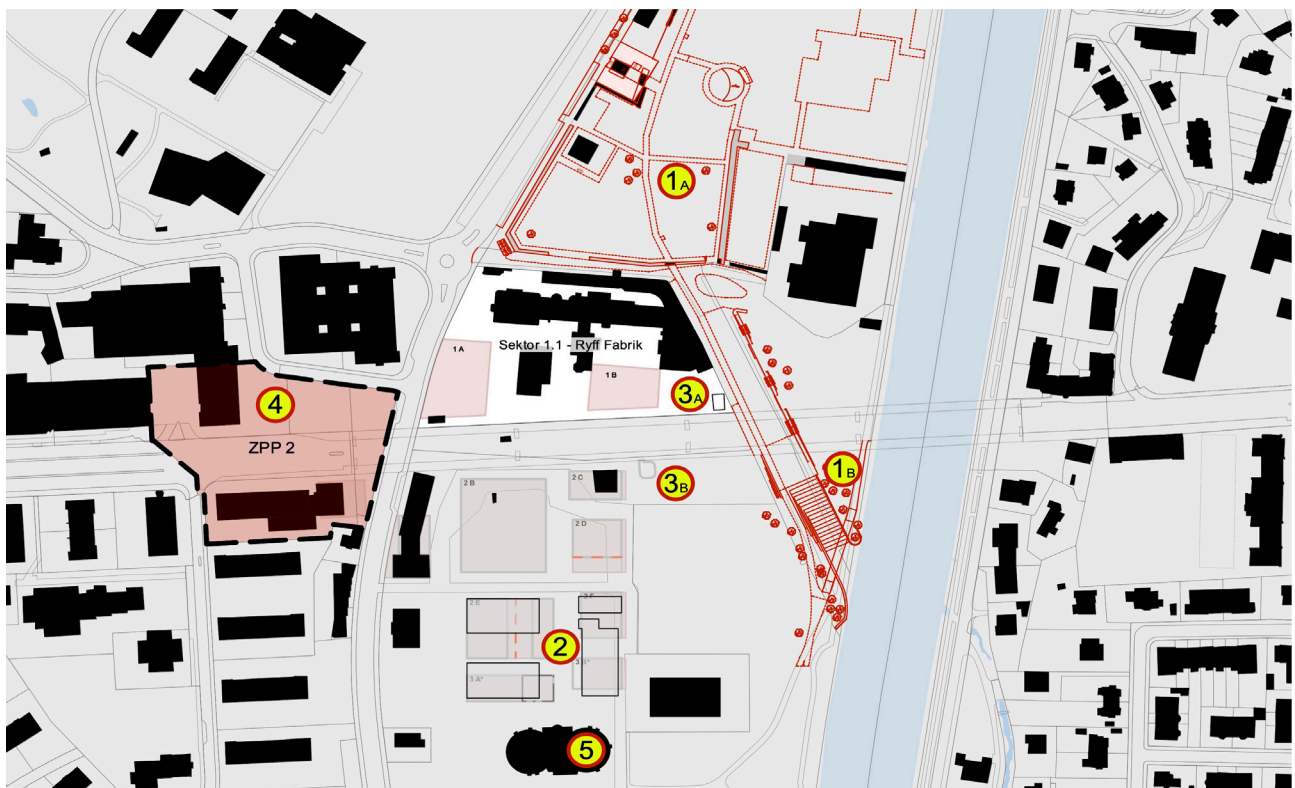
auf den Erlass einer Überbauungsordnung. Gemäss Artikel 122a Absätze 5 und 6 BauV entscheidet der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren sodann in Kenntnis der Einsprachen über den definitiven Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung. Er kann – in Abweichung vom vorläufigen Verzicht – eine Überbauungsordnung nur noch dann verlangen, wenn das Wettbewerbsergebnis die gesetzten Rahmenbedingungen, übergeordnetes Recht oder wesentliche Interessen von Nachbar*innen verletzt oder wenn das Bauprojekt dem Wettbewerbsergebnis nicht entspricht.

2.3 Situationsbeschreibung

Umfeld

Das Gaswerkareal liegt auf der Schwemmebene der Aare. Im direkten Umfeld sind in den nächsten Jahren weitere Bauprojekte geplant oder bereits ausgeführt.

Bereits laufende Projekte sind so organisiert, dass sie unabhängig voneinander bewilligungsfähig sind. Für die Erreichung der angestrebten Qualität des gesamten Raums wurden die Projekte miteinander koordiniert und die Schnittstellen beim Freiraum und der Mobilität zusammen bearbeitet.



1. Marzili (1A) und Gummi-Boothafen (1B) (Baugesuch)
2. Schulraumprovisorium
3. Treppenturm Nord (3A) Baufeld Treppenturm Süd (3B)
4. Brückenkopf West (ZPP 2)
5. Sanierung Gaskessel

Übersichtplan: an den Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik angrenzende Projekte mit Legende

An den Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik angrenzende Projekte

Marzili und Bootshafen

Das Freibad Marzili wird umfassend, in vier Bauetappen saniert. Das Siegerprojekt überzeugt durch eine sorgfältige Weiterentwicklung der bestehenden Anlage.

In der ersten Etappe (September 2025 bis frühestens Ende Mai 2026) werden die Wasserbecken mit langlebigem Edelstahl ausgekleidet. Gleichzeitig werden die Startblöcke und der Sprungturm ersetzt. Die veraltete Badewassertechnik wird erneuert; es kommt ein modernes Wasseraufbereitungsverfahren zur Anwendung.

In der zweiten Etappe (3. Quartal 2026 bis 2. Quartal 2027) wird im Bereich der heute bestehenden Liegenschaft Marzilistrasse 39 ein neues, zweiteiliges Betriebsgebäude aus Holz erstellt. Auf den Dachflächen sind einerseits eine Photovoltaikanlage, andererseits eine Solarthermieanlage vorgesehen. Weiter werden die beiden ehemaligen Badewärterhäuser an der Marzilistrasse 45 und der Aarstrasse 111 saniert. In beiden Gebäuden gibt es künftig einen Kiosk. Die Umkleidekabinen im nördlichen Teil des Areals werden saniert.

Das bestehende Mehrfamilienhaus Marzilistrasse 35 (Fonds) wird saniert.

In der dritten Etappe (3. Quartal 2027 bis zweites Quartal 2028) werden die Umkleidekabinen des südlichen Arealteils sowie das «Paradiesli» – der Liegebereich für Frauen – saniert. Gleichzeitig wird das Hauptgebäude durch einen Neubau aus Holz ersetzt. Das Gebäude wird komplett hindernisfrei und wird mit einer grossflächigen Photovoltaikanlage ausgestattet. In der letzten Etappe wird der südliche Teil des Areals, der «Spitz», umgebaut. Er wird rund um die Uhr öffentlich zugänglich gemacht, sodass die vorhandenen Einrichtungen jederzeit genutzt werden können.

Im Zuge der vierten Bauetappe (3. Quartal 2028 bis 2. Quartal 2029) entsteht am südlichsten Ende des Freibadareals eine neue Anlegestelle für Gummiboote. Dadurch kommen sich künftig im Bereich des Bades Schwimmende und Gummiboote weniger in die Quere. Von der neuen Anlegestelle aus wird ein neuer Fussweg zum Marzili führen. Künftig werden der neue Bootshafen sowie die Hochwasserschutzmassnahmen in der Parkanlage zusätzlich Einfluss auf die wahrnehmbaren Grenzen des Areals nehmen und eine gänzlich neue Situation im südlichen Bereich der Ryff-Fabrik schaffen.



Situation, Marzilibad

Hochwasserschutzmassnahmen

Der Wasserbauplan «Gebietsschutz Quartiere an der Aare» umfasst Hochwasserschutzmassnahmen auf der linken und rechten Aareuferseite – vom Dalmaziquartier bis in den Altenberg.

Auf dem sechs Kilometer langen Aareabschnitt sind Ufererhöhungen und ökologische Aufwertungen vorgesehen. In der Matte, wo in der Vergangenheit die grössten Schäden auftraten, sind Sandsteinmauern zum Schutz vor Hochwasser vorgesehen. Diese können im

Hochwasserfall zusätzlich noch mit mobilen Elementen erhöht werden. Gleichzeitig zu den Hochwasserschutzmassnahmen werden Werkleitungen saniert, ökologische Aufwertungen vorgenommen und die in die Jahre gekommenen Uferverbauungen erneuert. Während die gewässernahen Arbeiten überwiegend in den Wintermonaten stattfinden, werden alle anderen Bauarbeiten ganzjährig ausgeführt. Die Bauarbeiten beginnen im September 2025 und dauern voraussichtlich acht Jahre.



Gummi-Boothafen und Hochwasserschutz, Marzili



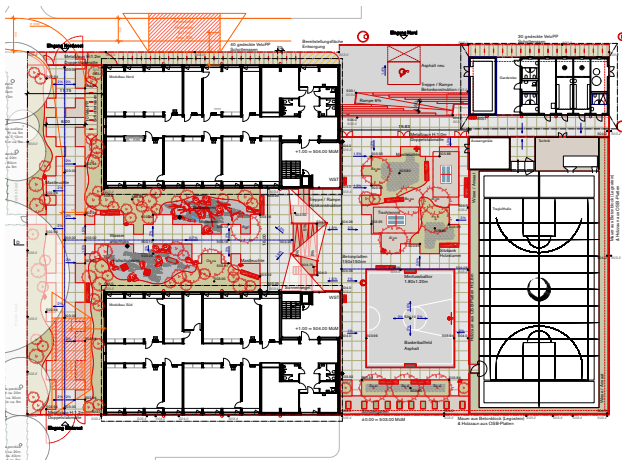
Gummi-Boothafen, Marzili

Schulraumprovisorien

Als erste Etappe der Entwicklung des Gaswerkareals wurden provisorische Schul-, Garderobengebäude und Traglufthalle an der Sandrainstrasse 17a-17d (Parzellen-Nrn. 3/752) für sechs bis acht Jahre erstellt. Der Betrieb für den Schul- und Sportunterricht wurde für den Schul-

betrieb des Schuljahres 2025/2026 aufgenommen.

Für die Pausen wurden auf dem Schulareal unter anderem ein Hartplatz für Ballspiele sowie Tischtennistische bereitgestellt. Das Provisorium in direkter Nachbarschaft zum Gaskessel bietet Platz für zwölf Klassen und eine Tagesbetreuung für Schulkinder.



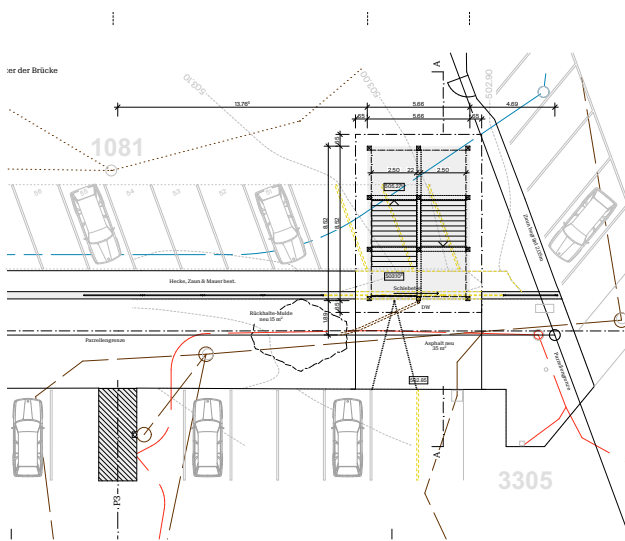
Situation, Schulraumprovisorien



Ansicht Traglufthalle und Schulraumprovisorium

Treppenturm

Um den Schulweg zu verkürzen, wurde im Oktober 2025 die Treppe fertiggestellt, die von der Monbijoubücke zum Gaswerkareal führt. Langfristig wird auf der gegenüberliegenden Seite der Brücke im Sektor 1.2 eine



Situation, Treppenturm Gaswerkareal

weitere Treppe mit Lift erstellt, um die Arealerschließung zu verbessern. Der vorhandene Treppenturm kann bei Bedarf mit einem zusätzlichen Lift ergänzt werden.



Foto Treppenturm Gaswerkareal

Brückenkopf West (ZPP 2)

Die Entwicklung des Gaswerkareals ist eng mit jener des Brückenkopfs West der Monbijoubücke vernetzt. Neben seiner Funktion als Parkierungsanlage bildet der Brückenkopf eine wichtige Verbindung zwischen der höher gelegenen Stadtebene und dem Gaswerkareal. Der Brückenkopf West verbindet zum einen die höher gelegene Stadtebene mit dem Gaswerkareal und schafft kurze Wege – zum Beispiel für den Fuss- und Veloverkehr. Zum andern leistet er mit der baulichen und weitestgehend auf dem Gebäudebestand aufbauenden Nachverdichtung einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Gebäude südlich der Eigerstrasse sollen saniert und zusätzlich verdichtet werden. Es soll ein Mix aus Wohn-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen entstehen. Ein Teil des neuen Wohnraums wird als preisgünstiger Wohnraum erstellt, erhalten und dauerhaft nach

dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Diese Verdichtung soll künftig zur Belebung (höhere Personendichte) des heute nicht sehr attraktiven Raumes rund um die Lifte beim Brückenkopf beitragen. Mit den Parkierungsanlagen und der Durchfahrtsachse entlastet der Brückenkopf das Gaswerkareal vom Verkehr. Zudem besteht die Möglichkeit, südlich der Eigerstrasse ein maximal 50 Meter hohes Hochhaus zu erstellen. Der offene städtebauliche Ideenwettbewerb von 2021 hatte gezeigt, dass ein Hochhaus an dieser städtebaulich bedeutenden Lage des Brückenkopfes sinnvoll ist. Auch das Qualitätsteam Hochhausplanung der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) hat den Hochhausstandort als verträglich beurteilt.

Sanierung Gaskessel

Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel ist seit längerem sanierungsbedürftig. Mit der Gesamtsanierung, die gestaffelt über mehrere Jahre realisiert wird, soll

der Betrieb des Gaskessels gesichert, die Abläufe optimiert und die Zugänglichkeit für alle verbessert werden. Der Betrieb soll während den Bauarbeiten so weit wie möglich aufrecht erhalten bleiben, eine komplett-Schliessung ist ausgeschlossen. Auch nach den Sanierungsarbeiten soll das Gebäude veränderbar und bis zu einem gewissen Grad unfertig bleiben, sodass genügend Spielraum bleibt für die Fortsetzung der über 50-jährigen Entwicklung. Die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich 2027 und werden zwischen drei bis fünf Jahre lang dauern.

2.4 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter für die beiden Neubauten und die Freiraumgestaltung auf dem Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik umfasst die ganze Parzelle Nr. 1081. Die Bestandsbauten der Ryff-Fabrik sind nicht Gegenstand des Wettbewerbs und der Projektierung. Die im Rahmenplan festgehaltenen Baufelder im Bearbeitungsperimeter werden durch Parzellengrenzen, Abstandslinien zur Monbijoubrücke sowie von den Gebäudeecken der Bestandsbauten abgeleiteten Bezugslinien definiert.



- ⋯ Bearbeitungsperimeter
- Baufelder
- Schnittstelle Brückenraum
- ↔ Hinweis
- Strassenabstand 3.60 m
- möglicher Abbruch

Übersichtsplan mit Bearbeitungsperimeter

2.5 Aufgabe

Die Aufgabe besteht darin, im Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik zwei Neubauten mit Wohn- und Gewerbenutzung zu planen, die sowohl aus qualitativer und nachhaltiger Sicht überzeugen. Von zentraler Bedeutung ist die anzustrebende Ensemblewirkung der Neubauten mit dem schützenswerten Gebäudekomplex der Ryff-Fabrik. Bei der Höhenentwicklung ist einerseits mit hoher Sensibilität auf das Schutzobjekt Ryff-Fabrik Bezug (Trauf- und Firsthöhe) zu nehmen, andererseits eine adäquate Reaktion auf die Monbijoubrücke und die zukünftige Entwicklung des südlich angrenzenden Sektors 1.2 – Nord zu finden. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei den wichtigen Sichtbezügen zwischen Brücke, Neubauten und Altstadt. Die in Kapitel 6.1 «Bau- und Planungsrechtliche Grundlagen» definierten Gesamthöhen sind zwingend einzuhalten.

Es werden innovative Projekte gesucht, die kostengünstigen Wohnraum sowie eine hohe Wohnungsbelegung ermöglichen und flexible Nutzungen erlauben.

Der geplante Wohnraum soll gemäss der Areal- und Nutzungsstrategie zum Gaswerkareal (Beilage D13) dem Leitsatz «Urbanes Wohnen – Raum zum Ankommen, Bleiben und Mitgestalten» folgen¹.

Die Projektvorschläge müssen darauf ausgerichtet sein, die Anlagekostenlimite des BWO (Siehe Link-Verzeichnis) um mindestens 10 % unterschreiten zu können. Gesucht werden Lösungen, welche sich durch Einfachheit hinsichtlich des baulichen Konzepts, der Konstruktion sowie von Nutzung, Betrieb und Unterhalt auszeichnen. Damit der Fonds die Mietzinse gemäss Berner Modell² gewährleisten kann, wird ein Baukostenzielwert vorgegeben. Dieser berücksichtigt das Unterschreiten der Anlagekostenlimite des BWO um 10% und beträgt für das Baufeld 1A Fr. 4 500 pro m² HNF (BKP 1-4) und für das Baufeld 1B Fr. 4 700 pro m² HNF (BKP 1-4). Vorschläge, dank welchen der Zielwert unterschritten werden kann, sind ausdrücklich erwünscht.

Die Stadt Bern legt grossen Wert auf alle Aspekte der nachhaltigen Entwicklung: Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Der Veranstalterin sind die damit verbundenen Zielkonflikte sehr wohl bewusst. Gesucht werden innovative Konzepte zu den Themen Suffizienz (wieviel ist genug?), Effizienz (wie gut ist das Verhältnis Aufwand/Ertrag?) und Konsistenz (wie werden die Stoffkreisläufe geschlossen?). Die Energie- und Klimastrategie 2035 ist einzuhalten. Auf die Vorgabe eines Gebäudelabels wird bewusst verzichtet.

Das Wohnungsangebot konzentriert sich auf Kleinwohnungen von 1.5 bis 3.5 Zimmern sowie Wohnraum für Wohngemeinschaften und richtet sich an Menschen mit urbanem Lebensstil, insbesondere an Einzelpersonen, Paare, Studierende. Ergänzend zu reinen Wohnnutzungen können Wohnateliers, Gemeinschaftsräume sowie Räume für nicht störende Arbeitsnutzungen vorgesehen werden, falls sie zu einer effizienten und suffizienten Lösung beitragen.

Zur Belebung des öffentlichen Raumes werden quartierbezogene, wohnverträgliche Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen angesprochen. Die prominente Lage bietet Chancen für Gastronomie, Kleingewerbe, Kreativwirtschaft, Ateliers, Praxen, Büros sowie Freizeit- und Kulturangebote. Bestehende Betriebe wie die Ryff-Fabrik oder der Gaskessel dienen als Anknüpfungspunkte. Das Areal bietet Raum für vielfältige, kreative Nutzungen und erlaubt unterschiedliche Mietpreisniveaus. Bevorzugt werden innovative Nutzungen, die vom besonderen Charakter des Areals profitieren und zur langfristigen Attraktivität beitragen. Flexible, kleinteilige Immobilienangebote sind ein zentraler Erfolgsfaktor. Gesucht sind Konzepte, die das Potenzial des Standorts stärken und zur Attraktivität beitragen.

Die anspruchsvolle Aufgabe besteht darin, zwei kostengünstige, ökologisch vorbildliche Neubauten zu konzipieren. Erwartet werden bewilligungsfähige Vorschläge,

¹ «Wer an Berns Aareufer zieht, wählt bewusst das Wohnen an einer exponierten Lage. Das Nebeneinander von Gewerbe, Nachtleben, Kultur, Freizeit und Wohnen gehört zum Alltag. Private und halbprivate Aussenräume gibt es nur, wo sinnvoll und nötig. Innovative Bauträger realisieren insbesondere überdurchschnittlich grosse wie erstaunlich kleine und flexibel kombinierbare Mietwohnungen mit einfachen Standards zu zahlbaren Konditionen. Aufgrund der vielen Begegnungs- und Interaktionsmöglichkeiten ist das Gaswerkareal ein Wohnort mit hohem urbanem Identifikationspotential- zum Beispiel für Neuankömmlinge. «Wer im Gaswerkareal lebt, kann beim Wohnen und im Wohnumfeld mitbestimmen und mitgestalten.» Siehe auch weitere Informationen in der Areal- und Nutzungsstrategie.

² Mit Berner Modell wird das Modell der Stadt Bern zur Kalkulation fast aller Mietzinsen städtischer Wohnungen bezeichnet. Die nach Berner Modell berechneten Mietzinsen entsprechen in der Höhe ungefähr der Kostenmiete. Das Berner Modell stellt jedoch keine eigentliche Kostenmietberechnung dar.

welche die Anforderungen gemäss Wettbewerbsprogramm möglichst optimal erfüllen. Lösungsvarianten sind nicht zulässig.

Es soll ein Konzept erstellt werden für einen attraktiven, vielfältig nutzbaren Aussenraum, der den heutigen stadtklimatischen Herausforderungen gerecht wird. Die gemeinschaftlichen Ryff-Höfe dienen weiterhin den Mieterinnen und Mietern als Aufenthaltsflächen. Bestehende historische und identitätsstiftende Elemente sollen in die neue Gestaltung integriert werden (Siehe 5.3 Anforderungen Aussenraum).

Die südlich an den Bearbeitungsperimeter angrenzende Schnittstelle zum Brückenraum (Siehe 2.4 Perimeter) ist mitzudenken. Der öffentliche Raum unter der Monbijoubücke soll vielfältige Nutzungen aufnehmen, insbesondere eine grosszügige Spielfläche (900 m²) für das gesamte Gaswerkareal sowie für den benachbarte Brückenkopf. Besondere Bedeutung kommt der Gestaltung der Übergänge zum angrenzenden Sektor 1.2 – Nord, sowie der Rolle des Brückenraums als Eingang und Verbindungsraum zu. Die Entwicklung des Freiraums unter der Monbijoubücke wird voraussichtlich Bestandteil des Verfahrens der fünften Etappe des Gaswerkareals sein (Beilage D4) und ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

2.6 Ziele

Es werden Projekte gesucht, welche

für die geforderte Suffizienz:

- die Reduktion der Bedürfnisse und Anforderungen auf das Wesentliche umsetzen;

beim Kriterium Gesellschaft:

- städtebaulich angemessen auf das Umfeld reagieren und die Neubauten sowie Aussenräume gestalterisch und funktional in ein überzeugendes Gesamtkonzept einbinden;
- mit einer guten Adressierung und einem schlüssigen architektonischen Konzept auf die Anforderungen der Bauaufgabe, insbesondere auf die spezifischen Bedürfnisse von preiswerten Wohnungen sowie der Quartierbevölkerung reagieren und damit die Identität der Anlage stärken;
- einfachen qualitativ guten Wohn- und Gewerbeeräum mit einem hohen Gebrauchswert schaffen;

- attraktive Innen- und Aussenräume schaffen, welche flexibel und vielfältig nutzbar sind;
- ein auf die Zielgruppen (Wohn- und Gewerbenutzung) abgestimmtes Nutzungskonzept vorschlagen;
- ein behagliches Raumklima schaffen (Tageslicht, Raumluft, sommerlicher Wärmeschutz, Schallschutz, Strahlung etc.);
- hindernisfreie, sichere, einladende, sinnvoll zonierte Innen- und Freiräume schaffen, die Begegnung/Gemeinschaft, Aneignung, Durchmischung, Aufenthalt und Rückzug ermöglichen;
- durch einen hohen Gebrauchswert Akzeptanz und Aneignung stärken;
- mit einer überzeugenden Anordnung der allgemein genutzten Flächen (Bspw. Fahrzeugabstellplätze, Waschküchen) Begegnungen und Aufenthalt im Innen- und Aussenraum ermöglichen
- der subjektiven und objektiven Sicherheit der Arealnutzenden Rechnung tragen;

beim Kriterium Wirtschaft

- sich durch tiefe Baukosten (Zielwerte: Gebäude 1A: max. 4 500 pro m² HNF (BKP 1-4), Gebäude 1B: max. 4 700 pro m² HNF (BKP 1-4) auszeichnen;
- eine kompakte flächenoptimierte Bauweise aufweisen;
- möglichst tiefe Lebenszykluskosten für Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung aufweisen (Verhältnis Nutzflächen/Geschossfläche und Gebäudehüllfläche/Geschossfläche);
- das maximal mögliche Nutzungsmass ausschöpfen und eine hohe Wohnungsbelegung ermöglichen (Richtwert 35 m² HNF/Person);
- Wert auf Einfachheit, Flexibilität, Langlebigkeit der Bauteile und Systemtrennung legen;
- Materialien verwenden, die einfach zu beschaffen, zu verarbeiten, rückzubauen und wieder zu verwenden sind;
- Innen- und Freiräume schaffen, welche flexibel und mehrfach nutzbar sind;
- ein behagliches Raumklima primär durch architektonische und nicht durch technische Massnahmen schaffen;

- die Gebäudetechnik durch geeignete architektonische Massnahmen auf ein Minimum reduzieren;

beim Kriterium Umwelt:

- einen möglichst kleinen Energiebedarf für Erstellung und Betrieb aufweisen und einen hohen Anteil an erneuerbarer Energie nutzen;
- die Energie- und Klimastrategie 2035 und das Klimareglement erfüllen;
- wenig Treibhausemissionen verursachen (gemäss Zusatzanforderung des SIA-Klimapfads 390/1: Richtwert Erstellung 6-9 kg CO₂-eq/m²/a, Richtwert Betrieb 1-2 kg CO₂-eq/m²/a). Angestrebt werden die niedrigeren Werte der dargestellten Bandbreite;
- bauökologische Konstruktionssysteme und Materialien einsetzen;
- sorgfältig mit den vorhandenen Naturwerten umgehen und eine naturnahe Gestaltung der Aussenräume aufweisen;
- vorbildlich mit den Themen Stadt- und Mikroklima,

Grünflächen, Baumschutz, ökologische Vernetzung, Oberflächenwasser, Dachflächen, PV-Anlagen etc. umgehen

- klimaoptimierte Materialisierungen einsetzen (bspw. helle Flächen, vergleiche Albedo = Rückstrahlvermögen);

2.7 Beurteilungskriterien

Grundlage für die Beurteilung der Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt bildet die Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Fondsvermögen Stadt Bern. Dabei werden die eingereichten Projekte einer ganzheitlichen Beurteilung unterzogen. Die nachfolgende Tabelle bildet Schwerpunkte der Beurteilung ab. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.

Bereiche	Beurteilungskriterien
Gesellschaft	Preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum, Städtebau und Architektur, Freiraumqualität, Identität und Aneignung, Nutzungsangebot und Hindernisfreiheit halböffentlicher Innen- und Freiräume, Orientierung und Sicherheitsempfinden, Alltagsqualität, Gebrauchsqualität und Anpassbarkeit des Wohn- und Gewerberaums, Innen- und Aussenraumprogramm, Wohlbefinden und Gesundheit, sommerlicher Wärmeschutz
Wirtschaft	Einhaltung Baukostenziel, Kompaktheit, Flächeneffizienz bzw. Verhältnis HNF/GFo, Lebenszykluskosten, Bauweise und Bausubstanz, bauliche Verdichtung, Nutzungsflexibilität und -variabilität, Suffizienz und Belegungsdichte
Umwelt	Energiebedarf Erstellung und Betrieb, Treibhausgasemissionen Erstellung und Betrieb, Bauökologie, Aussenlärm, regionale Wertschöpfung, Naturwerte und Biodiversität, Stadtklima, Umgang mit Meteorwasser, erneuerbare Energien

3 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

3.1 Auftraggeber und Verfahren

Hochbau Stadt Bern (HSB) führt in Zusammenarbeit mit dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Grundeigentümer | Veranstalter) einen einstufigen Projektwettbewerb für Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnikplanung (HLKSE) mit Generalplanungsmandat im selektiven Verfahren gemäss GATT / WTO, der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 2019, BSG 731.2-1), dem Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBG, BSG 731.2), der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBV, BSG 731.21) sowie nach der Verordnung über das Beschaffungswesen der Stadt Bern (VBW, SSSB 731.21) durch. Für den anonymen Projektwettbewerb gilt subsidiär die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Die Jury kann mit Projekten der engeren Wahl eine anonyme optionale Bereinigungsstufe nach Ordnung SIA 142, 2009, Art. 5.4 veranlassen. Hochbau Stadt Bern wickelt ihre Architekturwettbewerbe über simap (siehe Link-Verzeichnis) ab.

Das vorliegende Programm regelt die Präqualifikation und ist für diese verbindlich. Informationen und Bestimmungen in diesem Dokument, welche den Projektwettbewerb betreffen, haben provisorischen Charakter und können bis zur Ausgabe des definitiven Wettbewerbsprogramm an die zwölf selektionierten Teams noch Ergänzungen und Präzisierungen erfahren.

Veranstalter | Auftraggeber

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
p.A. Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
3001 Bern

Verfahrensleitung

Hochbau Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Ausschreibende Stelle

Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Verfahrensbegleitung Wettbewerb

Werkgruppe agw
Weyermannsstrasse 28
3008 Bern

Verbindlichkeit und Rechtsweg

Die Bestimmungen des Programms und die Fragenbeantwortung sind für den Veranstalter, die Jury und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Wettbewerbs- und Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie Entscheide im Ermessensbereich der Jury. Gegen die Verfügungen im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren kann innert zwanzig Tagen nach der Eröffnung schriftlich und begründet Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland geführt werden.

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
Poststrasse 25
3072 Ostermundigen

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen bleibt bei den Verfassenden.

Die Unterlagen der prämierten und angekauften Wettbewerbsarbeiten gehen ins Eigentum des Veranstalters 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.

Anonymität

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Die Verfassenden verpflichten sich, das Anonymitätsprinzip einzuhalten. Die abzugebenden Unterlagen dürfen keine Hinweise auf die Projektverfassenden enthalten. Insbesondere ist auch die Wahrung der Anonymität auf den elektronischen Datenträger zu beachten. Sowohl die Fragenbeantwortung als auch die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge erfolgen anonym. Die Anonymität wird nach erfolgter Beurteilung aufgelöst. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss.

3.2 Teilnahmeberechtigung

Gesucht und teilnahmeberechtigt sind Planungsteams für ein Generalplanungsmandat aus Fachleuten mit Kompetenzen in den Bereichen Architektur (Gesamtleitung), Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnikplanung (HLKSE) mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Mehrfachbeteiligungen sind für die Bereiche Architektur und Landschaftsarchitektur unzulässig. Die Fachkompetenzen müssen bereits mit der Wettbewerbsabgabe im Verfassendennachweis für alle SIA-Phasen nachgewiesen werden. Alle beteiligten Firmen des GP-Teams müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungsrechts auf den Abgabetermin der Bewerbungen hin erfüllen. Dies bedeutet insbesondere die Bezahlung von Steuern und Sozialabgaben sowie die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder, bei deren Fehlen, das Gewähren von ortsüblichen Arbeitsbedingungen. Erfüllt ein GP-Team die Anforderungen nicht, führt dies zum Verfahrensausschluss des ganzen Teams, da die betroffenen Kompetenzen nicht mehr im Team vertreten sind und sich die Teams nachträglich nicht neu zusammensetzen dürfen. Der Beizug von Fachleuten aus weiteren Fachrichtungen ist freigestellt und liegt im Ermessen der Teams. Diese sind auf dem Verfasserblatt namentlich aufzuführen. Die fakultativ hinzugezogenen Fachplanungen werden durch den Zuschlag nicht erfasst, werden jedoch bei der nachfolgenden Einladung zur Offertstellung berücksichtigt. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Personen, die bei der Stadt Bern 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 sind oder an der Vorbereitung des Wettbewerbs beteiligt waren. Siehe dazu auch Wegleitung SIA142i-202d «Befangenheit und Ausstandsgründe». Befangenheit liegt dann vor, wenn diese Umstände das unabhängige Urteilsvermögen einschränken und das Wettbewerbsergebnis zu eigenen Gunsten beeinflusst werden kann. Sie kann alle am Wettbewerb Beteiligten betreffen, das heisst Begleitende, Mitglieder der Jury, Expertinnen und Experten und Teilnehmende. Es ist Sache der Teilnehmenden, eine allfällige Befangenheit festzustellen.

Die Werkgruppe agw begleitet den Projektwettbewerb, gilt als vorbefasst und ist deshalb nicht zum Verfahren zugelassen.

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

- Geo Partner AG, Zürich, Basel
- ASE AG, Zürich
- Emch + Berger AG, Bern
- Geotechnisches Institut AG, Basel
- UNA Atelier für Naturschutz und Umweltfragen

Die ARGE Holzhausen Zweifel Architekten / rk Studio GmbH / camponovo baumgartner architekten GmbH hat als siegreiches Team des vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs des Gaswerkareals Dokumente (Richtprojekt, Rahmenplan und Entwicklungsplan) erstellt. Sie gilt als nicht vorbefasst, da die relevanten Unterlagen durch deren Beilage für alle Teilnehmenden zugänglich sind. Sie wird zudem als siegreiches Team direkt für dieses selektive Verfahren präqualifiziert.

3.3 Jury

Sachjury

Annette Lehmann	Betriebskommission Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
Fabian Bauer	Bereichsleiter, Arealentwicklung, Immobilien Stadt Bern
Michael Lengacher	Bauberater, Denkmalpflege Stadt Bern

Ersatz Sachjury

Kurt Glanzmann	Bereichsleiter, Baumanagement, Immobilien Stadt Bern
----------------	--

Fachjury

Thomas Pfluger (Vorsitz)	Stadtbaumeister, Hochbau Stadt Bern
Gabriel Borter	Architekt ETH/SIA, Bern
Barbara Neff	Architektin ETH/SIA BSA, Zürich
Kornelia Gysel	Architektin ETH/SIA, Zürich
Tina Kneubühler	Landschaftsarchitektin FH BSLA SIA, Bern
Bernhard von Erlach	Projektleiter, Stadtplanungsamt Bern, Architekt ETH SIA

Ersatz Fachjury

Madeleine Bodmer	Bereichsleiterin, Wettbewerbe und Vorstudien, Hochbau Stadt Bern
------------------	--

Verfahrensleitung und Wettbewerbsbegleitung (ohne Stimmrecht)

Mathias Stritt	Projektleiter, Wettbewerbe und Vorstudien, Hochbau Stadt Bern (Verfahrensleitung)
Lorenz Frauchiger	Architekt ETH/HTL/SIA, Werkgruppe agw, Bern, (Wettbewerbsbegleitung)

Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht)

Barbara Felder	Projektleiterin, Arealentwicklung, Immobilien Stadt Bern
Andreas Germann	Projektleiter, Baumanagement, Immobilien Stadt Bern
Renzo Riedwyl	Teamleiter, Geschäftsliegenschaften, Immobilien Stadt Bern
Marcel Uetz	Sektionsleiter, Bauinspektorat Stadt Bern
Isabel Marty	Leiterin Fachstelle Sozialplanung, Direktion für Bildung, Soziales und Sport Bern, Generalsekretariat
Anin Jossi	Projektleiterin, Bereich Freiraum Stadtplanungsamt Bern
Marietta Weibel	Leiterin Fachstelle Beschaffungswesen, Direktion für Finanzen, Personal und Informatik Bern
Stefan Hodel	Fachspezialist, Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie
Stephan Moser	Leiter Strategische Verkehrsplanung, Verkehrsplanung Stadt Bern
Markus Däppen	Fachstelle Hindernisfreies Bauen (Procap), Bern
Daniel Wenger	Bauingenieur FH SIA, Theiler Ingenieure AG Thun, Bauingenieurwesen
Marc Wüthrich	Geschäftsleitung, Epro Engineering, Gebäudetechnik, Bern
noch offen	Fachplanung Energie und CO ₂ -Bilanz
Manuel Michel	Michel Bauökonomie, Leissigen, Kostenplanung und Lebenszykluskosten
Grzegorz Musialski	Brandschutzexperte VKF, Siplan AG, Brandschutz

Der Veranstalter behält sich vor, auf Antrag der Jury weitere Expert*innen beizuziehen. Es wird sichergestellt, dass diese nicht in einem Interessenkonflikt mit einem der teilnehmenden Teams stehen.

3.4 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Für termingerecht eingereichte, vollständige und von der Jury zur Beurteilung zugelassene Projekte steht eine Preissumme von 240 000 Franken (exkl. MwSt.) für die fixe Entschädigung, drei bis fünf Preise, sowie allfällige Ankäufe zur Verfügung. Jedem Team, welches ein vollständiges und beurteilbares Projekt eingegeben hat, wird eine fixe Entschädigung von Fr. 10 000 (exkl. MwSt.) ausgerichtet. Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt. Höchstens 40 % der Preissumme werden für Ankäufe entrichtet. Die Gesamtpreissumme wurde gemäss SIA 142i-103d kalkuliert. Die entsprechenden Zusatzleistungen wurden berücksichtigt.

3.5 Weiterbearbeitung

Nach Abschluss des Wettbewerbs werden alle teilnehmenden Teams schriftlich über das Ergebnis orientiert. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Die Jury gibt dem Veranstalter eine Empfehlung zur Weiterbearbeitung ab. Der Veranstalter beabsichtigt, vorbehältlich der Kreditgenehmigung, das Team des zur Ausführung empfohlenen Projekts mit der Weiterbearbeitung zu

100 % zu beauftragen. Er behält sich jedoch vor, die Leistungen «Ausschreibung» und «Bauleitung und Kostenkontrolle» separat zu vergeben, falls das siegreiche Team / die siegreichen Teams nicht über die nötige Erfahrung im Baumanagement verfügt und / oder die örtliche Präsenz nicht garantieren kann. Dem siegreichen Team werden somit mindestens 64.5 % der Teilleistungen zugesichert. Stellt die Jury bedeutende Beiträge von freiwillig beigezogenen Planungsfachleuten fest, würdigt es diese im Jurybericht. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Planungsfachleute des entsprechenden Teams auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden können. Bei der Einladung zur Offertstellung werden diese Planungsfachleute priorisiert. Die Auftragsvergabe an die Teams erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung der entsprechenden Kredite durch die finanzkompetenten Organe der Stadt Bern.

Die Beauftragung für die Weiterbearbeitung erfolgt gemäss der Praxis von Immobilien Stadt Bern (siehe Anhang II).

Für die Grundleistungen gemäss Ordnungen SIA 102, 103, 105 und 108 (Ausgabe 2014) kommen folgende Honorarparameter zur Anwendung:

	sia 102	sia 103	sia 105	sia 108
Schwierigkeitsgrad n	1.05	1.0	1.0	1.0
Anpassungsfaktor r	1.0	1.0	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0	1.0	1.0
Faktor Umbau, Unterhalt, Denkmalpflege U	1.0		1.0	
Mittlerer Stundenansatz CHF. exkl. MwSt.	135.00	135.00	135.00	135.00

Für die Koordination des Planungsteam mit Generalplanungsmandat wird ein Zuschlag von 3% auf dem Gesamthonorar gewährt.

3.6 Projekttermine

Für die Planung und Realisierung sind folgende provisorische Termine vorgesehen:

Termine	Datum
Vorprojekt	Mitte 2028
Bauprojekt	Ende 2028
Baubewilligung	Mitte 2029
Baubeginn	ca. 2030 / 2031
Fertigstellung Realisierung	ca. 2032 / 2033

3.7 Verlangte Arbeiten (Entwurf)

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

- **Darstellung Schwarzplan 1:2000**

- **Situationsplan 1:500** genordet, auf Grundlage des Geometerplans (kompletter abgegebener Ausschnitt) Darstellung der Bauvolumen (Dachauf-sicht), der Erschliessung, aller wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung mit Bezug zum Quartier und entsprechenden Aussagen und die zum Verständnis notwendigen Höhenkoten. Die Originalgrundlage muss weitgehend sichtbar bleiben. Der bestehende Baumbestand mit der realen Baumkronengrösse.

- **Grundrisse, sowie die zum Verständnis des Projekts erforderlichen Schnitte und Fassaden im Massstab 1:200.** Im Erdgeschoss sind sämtliche zum Verständnis notwendigen Höhenkoten, die Erschliessung, die Umgebungsgestaltung (inkl. Materialisierung und Bepflanzung) und die nähere Umgebung darzustellen. Alle Räume sind gemäss Raumprogramm zu beschriften (Raumbezeichnung mit Angabe der Nettonutzfläche, keine Raumnummern). Die Grundrisse sind nach Möglichkeit analog der Situation zu orientieren. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projek-

tierte Terrain einzutragen. Konzeptüberlegungen/ Grobnachweis zum Tragsystem und der Gebäudetechnik (Installationsschächte) sind in die Projektvorschläge zu integrieren. Eine schematische Möblierung ist darzustellen.

- **Grundrisse im Massstab 1:100.** Darstellung für das Projekt repräsentativen Grundrissen inkl. Möblierung mit Nachweis bezüglich Flexibilität und Gebrauchstauglichkeit.

- **Darstellung eines typischen Fassadenschnitts mit Ansicht und dazugehörigem Grundrissausschnitt 1:50** beinhaltend Teilansicht der Fassade und Darstellung der wesentlichen Knotenpunkte der Konstruktion (Sockel, Fenster, Dach). Anzugeben sind Konzepte der Gebäudehülle, Materialisierung, Fassadengestaltung (Sonnenschutzsystem, Energie und Behaglichkeit).

- **Erläuterungstext/Schemata** in die Pläne integriert mit Aussagen zu folgenden Themen:

- Konzept Städtebau, Architektur, Aussenraum, Beziehung zum umliegenden Quartier, zum Brückenraum und zu den angrenzenden Sektoren des Gaswerkareals
- Konzept Erschliessung und Nutzung
- Konzept Aufenthalts- und Spielflächen inkl. Flächennachweis

- Konzept Biodiversität, Entwässerung und Massnahmen zum positiven Beitrag für Stadt- und Mikroklima
- Konzept Tragwerk (Konstruktion, Lastabtragung, Nutzungsflexibilität)
- Konzept Brandschutz (u.a. Brandabschnitte, Fluchtwege, Erschliessungswege)
- Konzept Energie- und Gebäudetechnik (Minimierung von Energieverbrauch, Be-triebsemissionen und Betriebskosten, Lowtech, PV-Anlage)
- Konzept Materialisierung und sommerlicher Wärmeschutz

b. Wohnungsspiegel und Gewerbenutzungen

(direkt auf den Plänen)

- Detaillierte Aufstellung der angebotenen Wohnungen und Gewerberäumen mit privaten Aussenräumen und allfälliger weiterer Hauptnutzungen
- Detaillierte Aufstellung der angebotenen Neben-nutzflächen, der Fahrzeugabstellplätze, der Spiel-flächen und der Aufenthaltsflächen im Aussen-raum

c. Nachweis Mengen und Kenndaten (2-fach)

Flächen- und Volumenberechnungen nach SIA-Ordnung 416, mit nachprüfbarer schematischer Darstellung in Berichtform als Grundlage für die Kostenberechnung. Für die Zusammenfassung ist das Formular B2 zu verwenden und als pdf und als xlsx abzugeben. Das Formular B2 wird den Teams bei der Ausgabe des Wettbewerbs abgegeben.

d. Modell im Massstab 1:500

Die Bauvolumen und wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung sind in mattem Weiss (keine Plexiglaskörper) auf der abgegebenen Modell-grundlage darzustellen.

e. Anonymisierter elektronischer Datenträger

- (als Grundlage für die Vorprüfung) mit sämtlichen Nachweisen und Formularen als PDF/XLS-Dateien, Planverkleinerungen als PDF-Datei mit einer Auflösung von 600 dpi (siehe einzureichende Unterlagen) in seperatem Couvert einreichen.
- Die gesamte Abgabe ist ausserdem in reduzierter Dateigrösse als einziges PDF mit einer maximalen Grösse von 10 MB auf dem Datenträger ab-

zuspeichern.

f. Visualisierungen

Die Darstellung von Visualisierungen wird nicht verlangt, bleibt aber den Teilnehmenden freige-stellt.

Planformat und Hängung

Blattformat A0 (84 x120 cm) quer verbindlich, maximal 4 Blätter A0 pro Team. Die Hängeordnung ist auf den Plänen zu kennzeichnen. Die Pläne sind so auszurichten, dass Norden oben ist.

3.8 Veröffentlichung und Ausstellung

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

4 PRÄQUALIFIKATION

4.1 Termine für die Präqualifikation

Publikation

Mittwoch, 04. März 2026

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

Anmeldung

Für die Präqualifikation ist keine Anmeldung erforderlich.

Begehung

Für die Präqualifikation findet keine Begehung statt.

Fragestellung

Donnerstag, 19. März 2026

Fragen zum Verfahren können bis zum oben genannten Datum unter <http://www.simap.ch> anonym eingereicht werden. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Die Fragen sind auf die Kapitel 3 und 4 des Wettbewerbsprogramms bezogen zu stellen und entsprechend zu bezeichnen.

Fragebeantwortung

Freitag, 27. März 2026

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

Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen

Präqualifikation

Montag, 27. April 2026

Die Bewerbungsunterlagen sind mit dem Vermerk «Entwicklung Ryff-Fabrik – Präqualifikation» zu versehen und bis zum genannten Datum (Poststempel) an die nachgenannte Adresse zu senden oder vor Ort abzugeben ([Öffnungszeiten](#)).

Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

4.2 Abgegebene Unterlagen für die Präqualifikation

Folgende Unterlagen stehen auf der Internetplattform <http://www.simap.ch> zum Herunterladen bereit:

A Allgemeines

A1	Wettbewerbsprogramm – Präqualifikation mit Anhang Anhang I: erforderliche Nachweise zu Formular «Selbstdeklaration» Anhang II: Praxisblatt Immobilien Stadt Bern, Honorierung von Planungsleistungen	pdf
A4	Selbstdeklaration/Angebotsdeklaration	pdf
A5	Verfassendennachweis	doc

C Planungsunterlagen (Entwurf)

C1	Amtliche Vermessung inkl. Baumkataster	dwg
C2	3D-Modell, inkl. bestehende Bäume mit Kronendurchmesser	lod2
C3	Schwarzplan	pdf
C4	ZPP1	pdf
C5	Planbeilage Siedlungsentwässerung	pdf
C6	Bauinventarblatt Ryff-Fabrik	pdf
C7	Bauinventarblatt Monbijoubücke	pdf
C8	ISOS Gemeinde Bern, Amtsbezirk Bern	pdf
C9	Historische Aufnahmen	jpg
C10	Orthofoto	tiff
C11	Lärmimmissionen	pdf

D Berichte, Vorstudien (Entwurf)

D1	Entwicklung Gaswerkareal und Brückenkopf West, Das neue Berner Aarequartier, Offener städtebaulicher Ideenwettbewerb, Bericht des Preisgerichts, Oktober 2021	pdf
D2	Richtprojekt Gaswerkareal, Stadtplanungsamt Bern und Immobilien Stadt Bern, 12.10.2023	pdf
D3	Rahmenplan Gaswerkareal, Stadtplanungsamt Bern und Immobilien Stadt Bern, 14.05.2025	pdf
D4	Entwicklungsplan Gaswerkareal, Stadtplanungsamt Bern und Immobilien Stadt, Bern, 14.05.2025	pdf
D5	Gesamtverkehrskonzept Gaswerkareal, Rombo GmbH, 03.11.2023	pdf
D6	Machbarkeitsstudie, Teilprojekt Vertikalverbindungen Gaswerkareal, 03.11.2023	pdf
D7	Beurteilung Baugrund Gaswerkareal, Altlasten, Hydrologie, Geotest/Theiler Ingenieure AG, 22.12.2022	pdf
D8	Geotechnisches Gutachten Gaswerkareal, Altlastensanierung, Rückfüllung, Geotechnisches Institut AG, 31.01.2022	pdf
D9	Baugrunduntersuchungen, Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik, Gaswerkareal, Geotechnisches Institut AG, 11.06.2025	pdf
D9.1	Grundwasser Messungen Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik, Geotechnisches Institut AG	pdf
D10	Klimaanalyse Gaswerkareal Bern, Geopartner, 02.10.2023	pdf
D11	Entwässerungskonzept Vorstudie Gaswerkareal, Emch + Berger, 13.01.2025	pdf
D12	Teilsanierung «Alte Ryff-Fabrik», Immobilien Stadt Bern, 2014	pdf
D13	Entwicklung Gaswerkareal, Areal- und Nutzungsstrategie, Immobilien Stadt Bern, 20.02.2026	pdf

4.3 Generelle Teilnahmebedingungen

Die Teilnahmebedingungen gemäss Kap. 3.2 dieses Programms sind zu erfüllen. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist erlaubt.

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

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

Zur Vereinfachung für weitere Beschaffungsverfahren kann beim Amt für Informatik und Organisation (KAIO) des Kantons Bern ein Nachweiszertifikat bestellt werden (Art. 7 IVöBV).

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

4.4 Eignungsnachweise

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

1. Kompetenzen in Planung und Realisierung von Wohnungs- und Gewerbebauten sowie deren Aussenräume/Umgebung. Ein Referenzobjekt Architektur und Städtebau (Blatt 2 & 3) muss in den vergangenen fünfzehn Jahren in Betrieb genommen worden sein. Bei einem Referenzobjekt Architektur und Städtebau (Blatt 2 & 3) kann es sich auch um ein Projekt in der Projektierungsphase handeln. Beim Referenzobjekt Landschaftsarchitektur (Blatt 4) kann es sich auch um ein Projekt in der Projektierungsphase handeln.
2. Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit jeder anbietenden Firma (Blatt 1). Bei den Referenzobjekten Architektur und Städtebau (Blatt 2 & 3) muss dieses aber nicht zusätzlich dokumentiert werden.
3. Aufgrund der Grösse und Vielschichtigkeit der Aufgabe ist eine bedarfsgerechte Präsenz vor Ort für die Bau- und Fachbauleitung notwendig. Ihre Sicherstellung soll vom Anbieter bei der Bewerbung unter Kurzportrait Team und Motivation (Blatt 1) nachgewiesen werden.

Nachwuchsteams

Sofern nicht bereits ein oder mehr Nachwuchsteams unter den ersten elf Bewerbungen klassifiziert sind, sind drei Plätze unter den zwölf Planungsteams (elf Bewerbungen und das siegreiche Team des vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs) für Nachwuchsteams vorgesehen. Als Nachwuchsteam für diese drei Plätze gelten ausschliesslich Teams, bei welchen mindestens die Architektur als Nachwuchsteam auftritt. Zusätzlich können auch Landschaftsarchitekturbüros als Nachwuchsteam eingeben, dies hat aber keinen Einfluss auf die Platzierung als Nachwuchsteam. Dies setzt jedoch eine Gesamtmindestnote 3.0 (genügend) und je eine Mindestnote 3.0 bei den Referenzobjekten Architektur | Städtebau und Referenzobjekt Landschaftsarchitektur voraus. Als Nachwuchsteams gelten Firmeninhaber*innen, deren Bürogründung nicht länger als 10 Jahre zurückliegt (ab 2016) und die zuvor nicht bereits Firmeninhaber*innen eines anderen Büros waren. Nachwuchsteams sind auf dem Kurzportrait Team (Blatt 1) entsprechend zu benennen und können anstelle eines der beiden Referenzobjekten Architektur | Städtebau (Referenzobjekt in der Projektierungsphase) und ggf. des Referenzobjektes Landschaftsarchitektur einen prämierten Beitrag aus Wettbewerben oder Studienaufträgen nach oder in Anlehnung an die Ordnungen SIA 142 und SIA 143 einreichen. Das zweite Referenzprojekt kann in Projektierung/Ausführung sein.

4.5 Eignungskriterien

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

Kurzportrait Team (Blatt 1)

Gewichtung 20 %

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

Referenzobjekte mit mindestens folgenden Angaben:

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

Architektur | Städtebau (Blatt 2 & 3)

Gewichtung 35 %

- Dokumentation von zwei Referenzprojekten
- Hinweis: Mindestens ein Referenzobjekt muss in den vergangenen fünfzehn Jahren in Betrieb genommen worden sein. Bei einem Referenzobjekt kann es sich auch um ein Projekt in der Projektierungsphase handeln

Landschaftsarchitektur (Blatt 4)

Gewichtung 25 %

- Dokumentation eines Referenzprojekts
- Hinweis: Bei dem Referenzobjekt kann es sich auch um ein Projekt in der Projektierungsphase handeln.

Bauingenieurwesen (Blatt 5)

Gewichtung 10 %

- Dokumentation eines Referenzprojekts

Gebäudetechnikplanung HLKSE (Blatt 6)

Gewichtung 10 %

- Dokumentation eines Referenzprojekts

begleitung.

Die Jury nimmt die Auswahl der Teilnehmenden am Projektwettbewerb vor. Bewerbende, welche die Teilnahmebedingungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen. Unter den verbliebenen Anbietenden wählt die Jury, die elf Teams mit den höchsten Punktzahlen aus. Davon können drei Teams Nachwuchsteams sein. Zusammen mit dem bereits selektionierten Siegerteam des Städtebaulichen Wettbewerbs werden insgesamt zwölf Teams zum Projektwettbewerb zugelassen. Jedes Kriterium wird mit max. 5 Punkten bewertet. Benotet wird mit Punkten zwischen 0 und 5. Benotet wird mit Punkten zwischen 0 und 5.

Dabei bedeuten:

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

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

4.6 Vorprüfung und Beurteilung

Die Kontrolle der Selbstdeklarationen/Angebotsdeklaration und der Nachweise erfolgt durch die Fachstelle Beschaffungswesen. Die Vorprüfung aller Bewerbungen hinsichtlich Vollständigkeit und Einhaltung der Programmbestimmungen erfolgt durch die Wettbewerbs-

PROJEKTWETTBEWERB (ENTWURF)

Anmerkung:

Das definitive Programm Projektwettbewerb wird vor der Ausgabe an die 12 selektionierten Teams dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt. Die Inkraftsetzung der ZPP durch den Kanton (Amt für Gemeinden und Raumordnung) ist ausstehend. Die folgenden Kapitel sind im vorliegenden Programm Präqualifikation bereits als Entwurf abgebildet, bis zur Ausgabe des definitiven Programms Projektwettbewerb können jedoch noch Änderungen vorgenommen werden:

- 3.7 Verlangte Arbeiten Projektwettbewerb (Entwurf)
- 5.1 Anforderungen Wohnungen (Entwurf)
- 5.2 Anforderungen Gewerbe- und Dienstleistungsräume (Entwurf)
- 5.3 Anforderungen Aussenraum (Entwurf)
- 6.1 Allgemeine Rahmenbedingungen (Entwurf)
- 6.2 Kosten und Wirtschaftlichkeit (Entwurf)
- 6.3 Energie und Umwelt (Entwurf)
- 6.4 Anforderungen Mobilität (Entwurf)
- 6.5 Denkmalpflege (Entwurf)
- 6.6 Baugrund und Altlasten (Entwurf)
- 6.7 Brandschutz (Entwurf)
- 6.8 Hindernisfreies Bauen (Entwurf)
- 8. Link-Verzeichnis (Entwurf)
- 9. Anhang (Entwurf)

5 WOHN- UND GEWERBEKONZEPT / RAUMPROGRAMM (ENTWURF)

5.1 Anforderungen Wohnungen (Entwurf)

Die Bedürfnisse des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus stehen im Vordergrund. Das Angebot soll urbane, gut nutzbare und preisgünstige Mietwohnungen im Sinne der Berner Wohninitiative umfassen (Kostenmiete unter Einhaltung bzw. Unterschreitung der BWO Anlagekostenlimiten um mindestens 10%). Zentral ist die Einhaltung der Baukostenziele:

Gebäude 1A von CHF 4 500 pro m² HNF (BKP 1-4) mit Untergeschoss 2

Gebäude 1B von CHF 4 700 pro m² HNF (BKP 1-4) mit Untergeschoss

Die zukünftigen Mietzinse für die Wohnungen sind durch das Berner Modell festgelegt: Sie liegen zwischen CHF 219 - 248 pro m² HNF / Jahr. Die Mietzinse für Gewerbe/ Dienstleistung liegen zwischen CHF 210.00 – 240.00 pro m² HNF / Jahr. Damit eignen sich alle Wohnungen für eine Vermietung im Segment «günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR-Neubau*)» was bedeutet, dass die Wohnungen nach Bedarf durch die Stadt subventioniert vermietet werden können. Subventionierter Wohnraum richtet sich an Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt insbesondere aufgrund kleiner Einkommen kaum Zugang zu einer qualitativ guten Wohnung haben. Es bestehen keine besonderen Planungs- oder Ausstattungsanforderungen; die Wohnungen entsprechen in Standard, Ausbauniveau und Grösse den übrigen Wohnungen des Neubaus.

Zielgruppen

Das Wohnen am Aareufer bedeutet Leben an einer exponierten, lebendigen Lage. Hier treffen Wohnen, Gewerbe, Kultur, Nachtleben und Freizeit auf engem Raum zusammen. Ziel ist es, Wohnungen für Haushalte mit tiefem bis mittlerem Einkommen zu schaffen. Insbesondere richtet sich das Wohnangebot an Einzelpersonen-

haushalte, Paare und Studierende. Angesprochen werden Menschen, die eine zentrale Lage, kurze Wege und ein aktives städtisches Leben schätzen.

Wohnungsspiegel

Das Wohnungsangebot konzentriert sich auf Kleinwohnungen von 1.5 bis 3.5 Zimmern. Ergänzende, grössere Einheiten für Wohngemeinschaften sind im Sinne einer vielfältigen Wohnnutzung möglich und erwünscht. Gesucht sind flexible, vielfältige Wohnungen mit durchdachten Raumkonzepten – anpassbar, unterschiedlich in Grösse, Zimmerzahl und Gestaltung, um verschiedenen Lebensformen gerecht zu werden. Zur Förderung des Zusammenlebens sind nutzbare Innen- oder Aussenräume, Dachterrassen, Waschküchen oder Treffpunkte ausdrücklich erwünscht.

Die folgenden Vorgaben zu Wohnungsmix und Wohnqualität sind als grobe Zielvorgaben zu verstehen. In begründeten Fällen (Bautypologie, Gebäudelängen usw.) sind Abweichungen und Adaptionen – insbesondere betreffend den Wohnungsmix – zugelassen.

**Als Wohnungen im Segment GüWR werden die von der Stadt Bern subventionierten Wohnungen bezeichnet. Sie stehen Menschen zur Verfügung, deren Einkommen und Vermögen nicht über definierten Limiten liegen dürfen und die seit mindestens zwei Jahren in der Gemeinde Bern wohnen. Die Vermietung ist ausserdem an die Auflage geknüpft, dass die Wohnung maximal ein Zimmer mehr als dauerhaft anwesende Personen aufweisen darf. In einer 4-Zimmerwohnung müssen zum Beispiel mindestens 3 Personen leben. Die Mietzinsen von Neubau-Wohnungen werden im Segment GüWR-Neubau um maximal 20 Prozent reduziert.*

Wohnungsmix

Die Aufgabe für die Teams besteht darin, einen attraktiven, zeitgenössischen und gemeinschaftsorientierten Wohnungsmix vorzuschlagen, der insgesamt eine hohe Flächeneffizienz und Wohnungsbelegung ermöglicht und sich vom herkömmlichen Wohnungsbau unterscheidet. Als Zielgrösse werden 35 m² HNF/Person und ein Verhältnis HNF/GFo von mindestens 0.75 angestrebt. Aus Kostengründen ist es sinnvoll, die Wohnungstypologien pro Stockwerk zu wiederholen. Innovative Ansätze

und Projekte sowie Kleinteiligkeit werden berücksichtigt sowie weitergehende Optimierungen sind erwünscht. Der Fokus liegt auf kompakten, effizient organisierten Wohnungen. Rund zwei Drittel der Wohneinheiten sind als Kleinwohnungen zu realisieren. Die folgenden Angaben zu den Wohnungsgrössen (SIA 416) sind als Richtgrössen zu verstehen, von denen im Fall einer überzeugenderen Lösung abgewichen werden kann.

Wohnungstyp	Anzahl Zimmer	Richtgrösse (in m ² HNF)
Kleinere Wohnungen	1- und 1.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 25-35 m ²
	2- und 2.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 45-65 m ²
	3- und 3.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 65-80 m ²
Grössere Wohnungen	4- und 4.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 80-100 m ²
	5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 100-120 m ²
Ergänzende Wohnungstypologien	Wohnateliers, Grosswohnungen, Clusterwohnungen	Frei

Ergänzende Wohnungstypologien (Wohnateliers, Clusterwohnungen, etc.) sind möglich, wenn sich dadurch Vorteile in der Effizienz oder im Nutzungsmix ergeben.

Wohnqualität

Wichtig für die Attraktivität der Wohnungen sind deren räumlich-architektonische und sozialräumliche Qualitäten, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung und attraktive Ausblicke. Anzustreben sind einfache, aber qualitativ robuste Wohnungen mit einem hohen Gebrauchswert, die den spezifischen Wohnbedürfnissen der Zielgruppen gerecht werden. Es sind bewährte, dauerhafte und strapazierfähige Materialien zu verwenden, die für ihren Zweck ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind.

Zentral ist zudem die hohe Nutzungsqualität der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume. Die Erschliessungsbereiche sowie die gemeinsam genutzten Räume sind übersichtlich zu gestalten und sollen als Orte der Begegnung, des Aufenthalts und der Aneignung einladen. Die Individualräume (Schlafzimmer) sollen weitgehend nutzungsneutral sein. Auf eine angemessene Breite der Zimmer ist zu achten.

Nasszellen- und Küchenstandards sind gemäss dem Ziel des preisgünstigen Wohnraums anzubieten, einfach und robust zu gestalten. Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner in den Wohnungen sind nicht vorgesehen. Es sind genügend Stauflächen und Platz für Garderoben und Schuhablagen einzuplanen. Dies kann in Form von Garderobenschränken oder Reduits erfolgen.

Private Aussenräume pro Wohnung sind nicht zwingend vorzusehen, können jedoch oberhalb des Sockelgeschosses bei überzeugender Gesamtkonzeption angeboten werden. Auf Stadtniveau sind private Aussenräume zu vermeiden. Vorrangig sind qualitativ hochwertige, gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume wie z.B. Terrassen zu realisieren. Es werden Lösungen gesucht, die einen innovativen Umgang mit den Aussenräumen aufzeigen.

5.2 Anforderungen Gewerbe- und Dienstleistungsräume (Entwurf)

Zur Belebung des öffentlichen Raums sollen quartierbezogene, wohnverträgliche Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen angesiedelt werden. Die prominente Lage bietet Chancen für Verkauf, Gastronomie, Kleingewerbe, Kreativwirtschaft, Ateliers, Praxen, Büros sowie Freizeit- und Kulturangebote. Für die Verbesserung der Nahversorgung des Gaswerkareals und der Schwemmebene ist die Ansiedlung eines Detailhandels im Gebäude 1A vorgesehen. Das Areal bietet Raum für vielfältige, kreative Nutzungen und erlaubt unterschiedliche Mietpreisniveaus. Die Überlegungen zu den Gewebennutzungen sind auf die gesamte Entwicklung des Gaswerkareals sowie die unterschiedlichen Lagequalitäten

– bezüglich Passantenfrequenzen, visuelle Präsenz, Erreichbarkeit, Aussenräume usw. – auszurichten.

Gesucht werden innovative und multifunktionale Raumkonzepte für die publikumsnahen gewerblichen Nutzungen, die der steten Weiterentwicklung Rechnung tragen.

Die Erdgeschosse mit überhohen, natürlich belichteten Räumen sollen flexibel gestaltbar und langfristig transformierbar sein. Damit bleiben die Erdgeschosse in Zukunft attraktiv, auch bei einer sich ändernden Nachfrage.

Wichtig sind zudem eine autonome Zugänglichkeit und klare Adressierung, eine hohe Sichtbarkeit und Anbindung an attraktiven Aussenraum.

Die kleinflächigen Mieteinheiten, sollen zu grösseren Einheiten zusammengeschlossen werden können. Es sind folgende gemeinschaftliche Anlagen vorzusehen: Personalräume wie Garderoben, Duschen, Toiletten, Gästetoiletten sowie Lagerbereiche.

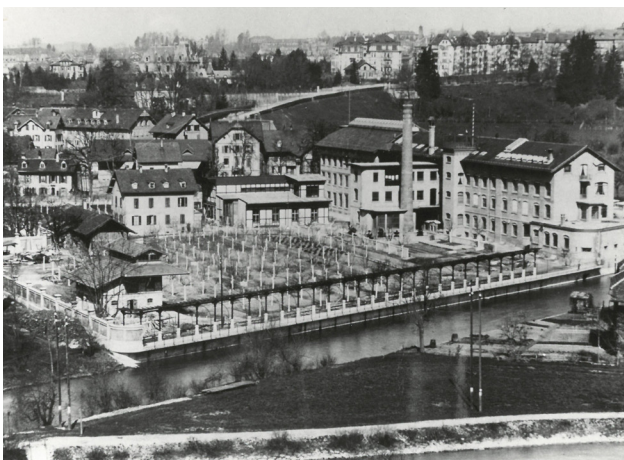
Die Ausgestaltung der Gewerbe- und Dienstleistungsräume ist nicht Aufgabe der Teilnehmenden. Die Flächen werden im Grundausbau an die Mietenden übergeben. Nachfolgend sind die wesentlichen Anforderungen dargestellt:

Nutzung	Geschosse	Richtgrösse (in m ² , HNF)
Publikumsorientierte Gewerberäume (z.B.: Café / Bistro / Restaurant, Veloreparatur etc.)	EG/OG	30 – 250 m ²
Detailhandel	EG	350 – 600 m ²
Büroflächen / Arbeitsräume / Ausbildungsflächen / Werkstätten / Produzierendes Gewerbe	EG/OG	30 – 250 m ²
Co-Working-Space (kombiniert mit Café / Foodservice)	EG/OG	80 – 350 m ²
Dienstleistungsflächen	EG/OG	50 – 300 m ²

5.3 Anforderungen Aussenraum (Entwurf)

Freiraumnutzungen und Prinzipien

Die Ryff-Höfe beschreiben die Freiräume um die bestehenden Fabrikgebäude sowie die Neubauten nördlich der Monbijoubücke. Diese gemeinschaftlichen Höfe dienen weiterhin den Mieterinnen und Mietern als Aufenthaltsflächen. Die Ryff-Fabrik wird im Bauinventar der Stadt Bern als schützenswert mit Aussenraum von denkmalpflegerischem Interesse geführt. Die Umgebung ist geprägt von den originalen Ausstattungen und Materialien wie beispielsweise den offenen Unterständen und Kopfsteinpflasterungen. Solche identitätsstiftenden Elemente sollen in die neue Gestaltung integriert werden. Die durch die Neubauten entstehenden Freiräume sollen einen respektvollen Umgang damit aufzeigen und



Historische Aufnahme (Quelle unbekannt, ca. 1900 – 1930)

Es ist zu beachten, dass die nach Art. 15 BauG und Art. 42 - 48 BauV geforderten Spiel- und Aufenthaltsflächen innerhalb des Bearbeitungsperimeter erfüllt werden müssen (siehe städtisches Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und grössere Spielflächen» im Linkverzeichnis). Im Gaswerkareal dürfen Aufenthaltsflächen auf Dachflächen angerechnet werden, Kinderspielflächen müssen hingegen auf Strassenniveau zugänglich sein. Generell ist ein Mindestabstand der Kinderspielflächen von 3 m zu den Hauptfassaden zu gewährleisten. Zudem sind gemäss Rahmenplan für den ökologischen Ausgleich mindestens 15 % naturnahe Flächen vorzusehen (Beilage D3).

zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Es wird Wert auf einen zurückhaltenden und wirtschaftlichen Umgang mit der Aussenraumgestaltung gelegt.

Wie auf dem Übersichtsplan mit Bearbeitungsperimeter (2.4 Perimeter) und auf den historischen Aufnahmen (Beilage C9) ersichtlich, erstreckte sich der historische Fabrikgarten Richtung Süden über den Bearbeitungsperimeter hinaus. Die Anlage ist heute nur noch in Teilen vorhanden, eine Fläche südlich der Brücke wurde durch die Anwohnenden zwischenzeitlich als Schrebergarten genutzt. Bei den Überlegungen zur Umgebungsgestaltung der Schnittstelle zum Brückenraum ist diesem historischen Kontext Rechnung zu tragen. Die Umgebungsgestaltung sollte eine spätere konzeptionelle Weiterentwicklung des Fabrikgartens in Richtung Süden nicht verunmöglichen.



Historische Aufnahme (Quelle: Swisstopo, 1927)

Brückenraum

Der Brückenraum ist Teil der Entwicklung des Gaswerkareals und wird als zusammenhängender und gedeckter, öffentlicher Freiraum von übergeordneter Bedeutung für die Stadt Bern realisiert. Der Raum ermöglicht den Transit im Areal sowie zwischen Stadt- und Schwemmebene und ist multifunktional nutzbar (Aufenthalt, Sport, Kultur, Aneignungsmöglichkeiten, Anlässe und Veloparkierung).

Weitere Details und Informationen zur weiteren Planung und Koordination des Brückenraums finden sich im Richtprojekt und Rahmenplan (Beilage D2 / D3).

Stadtklima

Aufgrund der Grösse und Lage hat das Gaswerkareal eine besondere Bedeutung für das Stadtklima. So ist es beispielsweise wichtig, die Durchströmbarkeit (durch die beiden vorhandenen Kaltluftsysteme aus Richtung Liebefeld und entlang der Aare) und Auskühlungsmöglichkeiten (bspw. durch Beschattung oder geringe Versiegelung) zu erhalten.

Die Resultate der Klimaaanalyse des Richtprojekts, die wichtigsten Massnahmen zur Optimierung des Stadtklimas sowie weitere Details und Informationen zum Stadtklima finden sich im Richtprojekt und Rahmenplan (Beilage D2 / D3), in der Klimaaanalyse (Beilage D10).

Grünflächen

Das neue Quartier bringt einen erneuten Wandel des Gaswerkareals mit sich: Von der ursprünglichen Schwemmebene über das ehemalige Industriequartier hin zur Schwammstadt. Grünflächen sollen überall dort entstehen, wo keine Erschliessung erforderlich ist. Da die Flächen neben der Nutzung durch Anwohnende auch dem ökologischen Ausgleich dienen, werden sowohl extensiv als auch intensiv nutzbare Grünräume geschaffen.

Der Ryff-Hof ist geprägt vom urbanen Brückenraum und der Anbindung an die Stadtebene. Grüne Belagsintarsien dienen dem Erhalt und der Neupflanzung von Grossgehölzen sowie der Versickerung von Platzwasser. Die Flächen werden mit geeigneten Ansaaten ausgestattet und bleiben extensiv genutzt.

Weiterführende Beschriebe zu den Themen Freiraumkonzept, Freiraumnutzungen und Prinzipien, baurechtliche Nachweisflächen, Stadtklima, Grünflächen, Naturwerte und ökologischer Ersatz etc. finden sich im Richtprojekt, im Rahmenplan in der ZPP (Beilagen D2 / D3 / C4) und im Bericht von UNA Atelier für Naturschutz und Umweltfragen (Beilage C4).

Baumschutz

Grundsätzlich gilt der Erhalt bestehender Bäume auf dem Areal. Rodungen müssen mindestens um den Faktor 2 ersetzt werden. Weiterführende Details zu den Naturwerten und ökologischem Ersatz finden sich im Richtprojekt, im Rahmenplan in der ZPP (Beilagen D2 / D3 / C4) und im Bericht von UNA Atelier für Naturschutz und Umweltfragen (Beilage C4).

6 RAHMENBEDINGUNGEN (ENTWURF)

6.1 Bau- und Planungsrechtliche Grundlagen (Entwurf)

Es ist ein bewilligungsfähiger Lösungsvorschlag für die Neubauten innerhalb des Perimeters aufzuzeigen. Neben den einschlägigen Gesetzen, Verordnungen, den Normen sowie den weiteren Normen der Bereiche Bau- und Umweltschutz sind insbesondere auch die allgemeinen Regeln der Baukunde zu beachten. Die Bestimmungen der ZPP sind verbindlich für den Grundeigentümer und müssen zwingend eingehalten werden. Die generellen Rahmenbedingungen werden im Rahmenplan verwaltungsanweisend geregelt. Falls nicht weiter in diesem Programm definiert, dient der Rahmenplan als Orientierung für die Projektvorschläge. Das Richtprojekt hat einen rein informativen Charakter. Nachfolgend wird auf die wichtigsten Rahmenbedingungen für den Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik eingegangen. Weiterführende Erläuterungen und Rahmenbedingungen finden sich im Rahmenplan (Beilage D3), im Entwicklungsplan (Beilage D4) und in der ZPP (Beilage C4).



Adresse	Sandrainstrasse 3, 3a – 3l
Stadtkreis / Parzellen-Nummer	III / Gbbl. Nr. 1081
Grundstückfläche (BR Gbbl.-Nr. 1081)	10 445 m ²
Nutzungszone	Nutzung mittels spezieller Vorschriften
Bauklasse	Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III (vorher ES II)
Naturgefahrenplan	geringe Gefährdung und mittlere Gefährdung (vorher Planungsgebiete)
Angestrebtes Nutzungsmass	12 600 m ² - 15 500 m ² GFo (inkl. Bestandesbauten)

Bebauungsstruktur

Die Neubauten im Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik sind als Ergänzung der Ryff-Fabrik zu verstehen und bilden zusammen mit den Bestandsbauten der Ryff-Fabrik ein Ensemble. Sie haben auf die ursprünglichen oder noch vorhandenen, dicht nebeneinanderstehenden Industriebauten Bezug und auf die Gebäudehöhen der Bestandsbauten Rücksicht zu nehmen.

Gesamthöhen

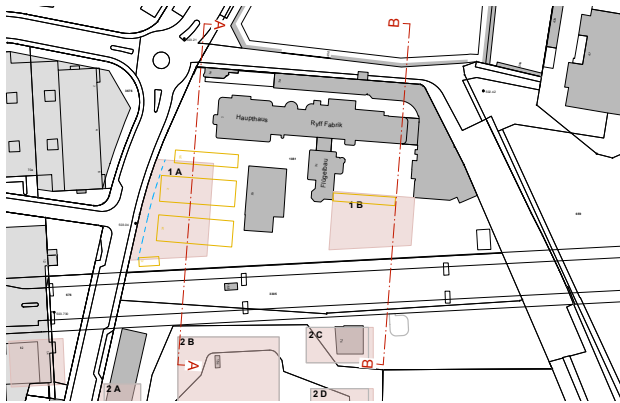
Die maximal zulässige Gesamthöhe für den Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik beträgt gemäss ZPP 30 m. Der Rahmenplan (Beilage D3) sieht für das Baufeld 1A eine Gebäudehöhe von 24 m (5 Geschosse + Attika) und für das Baufeld 1B eine Gebäudehöhe von 10 m (3 Geschosse) vor. Die Gebäudehöhe des Gebäudes 1A des Richtprojekts beträgt 18 m (5 Geschosse + Attika), die Gebäudehöhe des Gebäudes 1B des Richtprojekts beträgt 9 m (3 Geschosse). Unabhängig von der ZPP, dem Rahmenplan und dem Richtprojekt sind die folgenden Anforderungen an die Gebäudehöhen zwingend einzuhalten:

- Die Gesamthöhe des Neubaus (inkl. technische Aufbauten und Liftüberfahrten) im Baufeld 1A darf die Firsthöhe des Hauptbaus der Ryff-Fabrik (521.60 M.ü.M) nicht überschreiten.
- Die Gesamthöhe des Neubaus (inkl. technische Aufbauten und Liftüberfahrten) im Baufeld 1B darf die Firsthöhe des mittigen südseitigen Flügelbaus der Ryff-Fabrik (515.70 M.ü.M) nicht überschreiten.

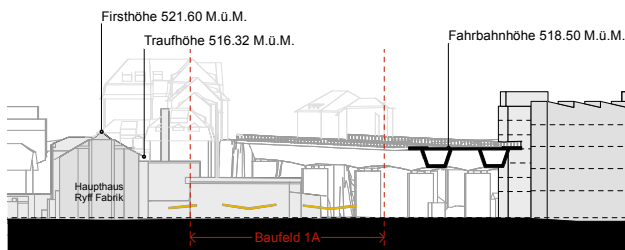
Die Neubauten sind als Ergänzung zur inventarisierten Ryff-Fabrik zu verstehen und sollen zusammen mit den Bestandesbauten der Ryff-Fabrik ein stimmiges Ensemble bilden. Im Spannungsfeld von preisgünstigem Wohnungsbau, baulicher Verdichtung und denkmalpflegerischem Kontext wird eine sorgfältige städtebauliche Lösung erwartet. Die Neubauten haben in besonderem Mass Rücksicht auf die Gebäudehöhen der Bestandesbauten zu nehmen. Insbesondere First- und Traufhöhen sowie Fassadenproportionen der Ryff-Fabrik sind zu respektieren. Gleichzeitig ist eine angemessene städtebauliche und volumetrische Antwort auf das massive

Brückenbauwerk und die zukünftige Entwicklung des südlich angrenzenden Sektors 1.2 – Nord zu formulieren. Der Dachlandschaft des neuen Ensembles kommt eine zentrale Bedeutung zu, da sie im Zusammenhang mit der bestehenden Ryff-Fabrik und insbesondere von der Brücke aus wahrgenommen wird. Entsprechend sind Dachformen, Dachgestaltung sowie mögliche Zugänge zu den Dachflächen sorgfältig zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sollen sich die Neubauten in den Komplex der Ryff-Fabrik integrieren und diese nicht dominieren. Besondere Aufmerksamkeit gilt auch den wichtigen Sichtbezügen zwischen Brücke, Neubauten und Altstadt.

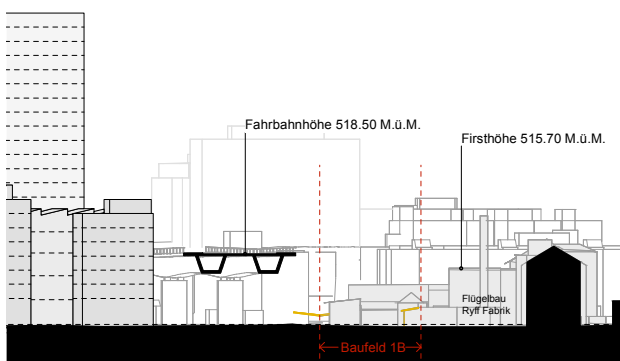
Die Prämisse der integrativen Gestaltung verlangt weiter nach einer vertieften Auseinandersetzung mit der Fassadentypologie und der Materialisierung des historischen Ryff-Komplexes. Die Bezugnahme ist folglich sowohl auf der Ebene von Volumetrie und Dachgestaltung wie auch auf der Ebene der Fassadengliederung und -materialisierung zu suchen.



Schemagrundriss, Höhenentwicklung Neubauten im Zusammenhang mit Bestand, 1:2000



Schemaschnitt A-A, Höhenentwicklung Neubauten im Zusammenhang mit Bestand, 1:1000



Schemaschnitt B-B, Höhenentwicklung Neubauten im Zusammenhang mit Bestand, 1:1000

Mass der Nutzung

Das Gesamtnutzungsmass über alle Sektoren beträgt gemäss ZPP maximal 80 000 m² GfO (Geschossfläche oberirdisch). Für jeden Sektor weist die ZPP zudem ein minimales und ein maximales Nutzungsmass aus.

Das Baufeld 1A verfügt gemäss den Vorgaben des Rah-

menplans über ein Nutzungsmass von mind. 3 400 – max. 4 000 m² GfO und das Baufeld 1B von mind. 1 200 – max. 1 500 m² GfO. Das zulässige Nutzungsmass für die beiden Neubauten (1A und 1B) beträgt gemäss der ZPP 4 600 – 5 500 m² GfO. Zusammen mit den bestehenden Gebäuden der Ryff-Fabrik (rund 8 000 m² GfO) erlaubt die ZPP für den Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik eine GfO von 12 600 – 15 500 m². Im Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik ist somit eine GFZo (oberirdische Geschossflächenziffer) zwischen 1.21 und 1.48 zu realisieren (GfO 12 600 m² / aGsF (anrechenbare Grundstücksfläche) 10 445 m² = GFZo 1.21; GfO 15 500 m² / aGsF 10 445 m² = GFZo 1.48).

Sektor / Baufeld	GfO min (m ²)	GfO max (m ²)
Sektor 1.1 - Ryff-Fabrik	12 600	15 500
Ryff-Fabrik	8 000	10 000
1A	3 400	4 000
1B	1 200	1 500

Rahmenplan, Mass der Nutzung, Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

Art der Nutzung

Das Gaswerkareal soll ein lebhaftes und durchmischtes urbanes Stadtquartier werden (siehe Areal- und Nutzungsstrategie). Das Nutzungskonzept über das ganze Areal sieht vor, dass Räume in unterschiedlicher Grösse und Qualität angeboten werden. Es ermöglicht dadurch vielfältige Nutzungen und bietet ideale Rahmenbedingungen, um flexibel auf sich verändernde Nutzungsbedürfnisse zu reagieren. Die Bereiche des Areals sind unterschiedlich geprägt. Wie in Struktur und Erscheinung der Bebauung wird auch in der Nutzung eine hohe Heterogenität angestrebt. Als Ziel wird eine urbane Mischnutzung angestrebt.

Die Ryff-Fabrik bietet bereits heute verschiedenen Nutzungen wie Kreativateliers (Architekturbüros, Werbeagenturen und Grafikateliers etc.), einer Schreinerei, einem Bootsbauer, Wohnateliers und dem Lichtspiel Raum. Das vorhandene Angebot kann die heutige Nachfrage nicht decken. Im Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik ist neben

der Wohnnutzung ein erheblicher Anteil an Gewerbe-, Verkaufs-, und Gastronomienutzungen vorgesehen. Die neuen Nutzungen ergänzen und erweitern das bestehende Angebot und stärken damit das Ensemble.

Der Rahmenplan zeigt auf, dass bewusst Spielräume für innovative Ideen der Mietenden offengelassen werden. Die Flächen des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss), die an öffentliche Räume angrenzen, sollen mehrheitlich publikumsorientierte, öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen beherbergen. Sie dienen der Aktivierung des Freiraums und somit dem Ziel eines belebten Stadtquartiers.

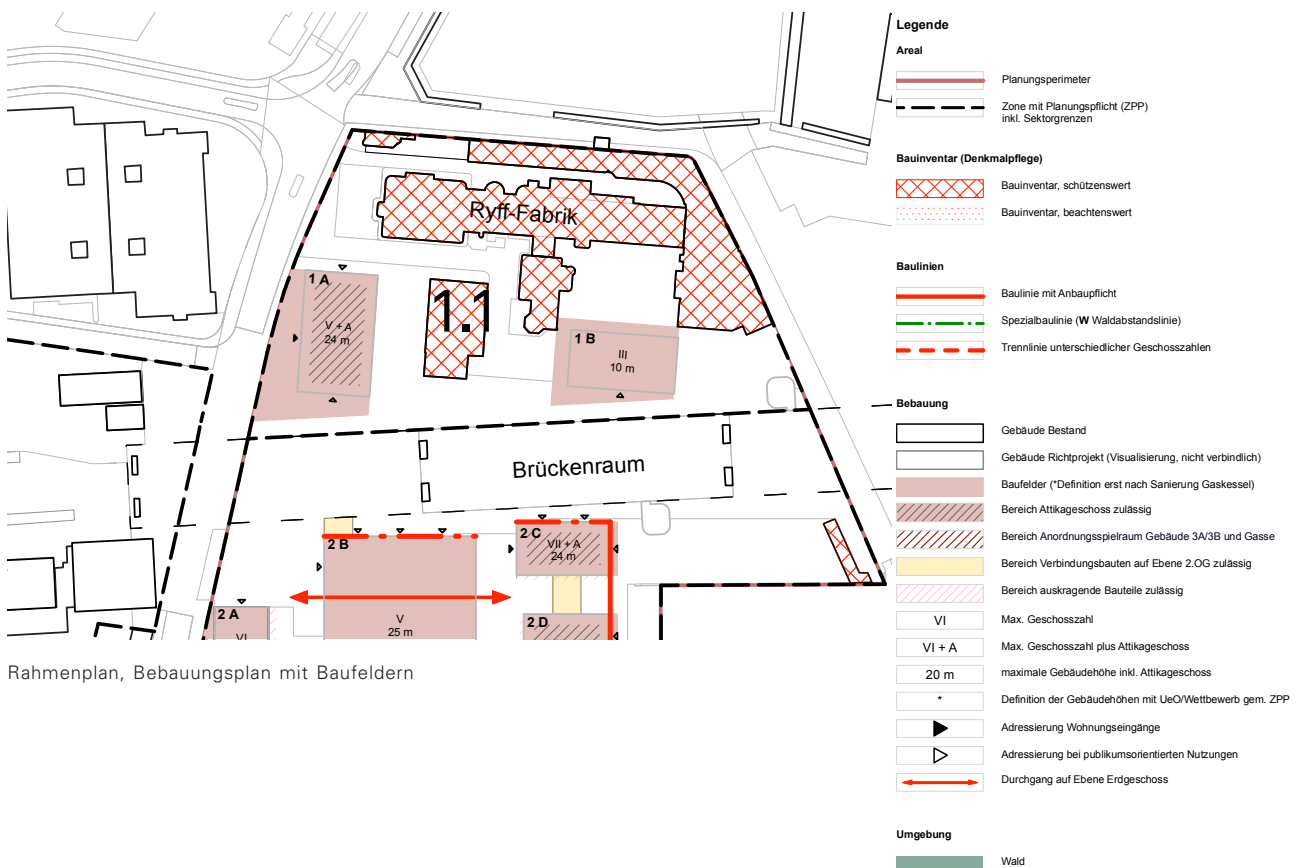
Das gemischtgenutzte Gebäude auf dem Baufeld 1A mit Wohnungen sucht den Bezug zum Sandrainquartier, bildet den Auftakt zum Areal und den Eingang zur Ryff-Fabrik und hat so eine starke Ausstrahlung. Das Gebäude hat aufgrund der Lage eine hohe Aussenwirkung.

Das Gebäude auf dem Baufeld 1B ist ein Gewerbebau,

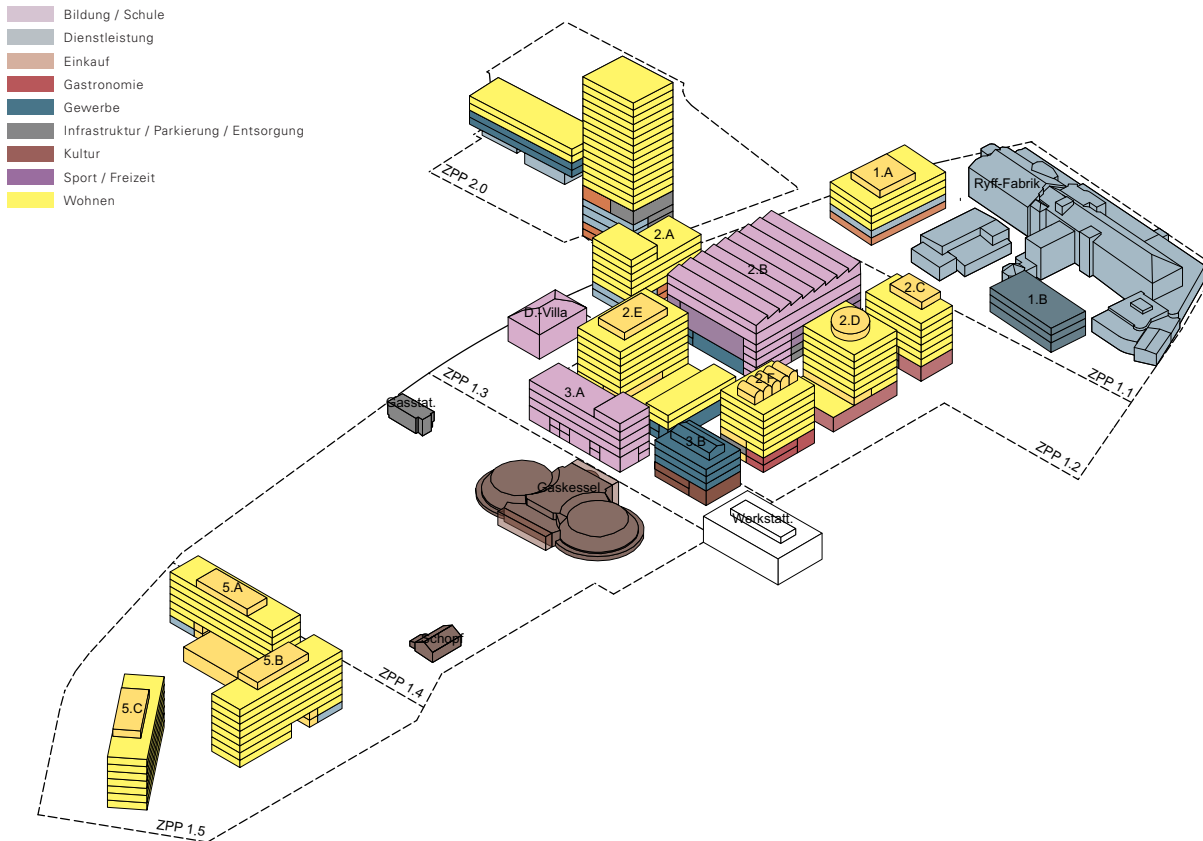
der mit dem Bestand eine Hofsituation bildet und interessante Flächen für produzierendes Gewerbe anbietet. Publikumsorientierte Nutzungen (bspw. Gastronomie) sind erwünscht; Wohnnutzung ist nicht ausgeschlossen, muss jedoch insbesondere aufgrund der Beschattung kritisch geprüft werden. Es sind alle Nutzungen zulässig, die mit der Empfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind.

Baufelder

Die im Rahmenplan festgehaltenen Baufelder werden durch Parzellengrenzen, Abstandslinien zur Monbijoubrücke sowie von den Gebäudeecken der Bestandsbauten abgeleiteten Bezugslinien definiert. Es muss in dem Fall zwingend der Nachweis erbracht werden, dass sämtliche relevanten Vorgaben und Bestimmungen erfüllt und eingehalten werden können (Abstände zu Brücke und Schutzobjekt, Anlieferung, Zugänge, Feuerwehrzufahrt etc.). In der ZPP werden keine Baufelder definiert.



Rahmenplan, Bebauungsplan mit Baufeldern



Rahmenplan, Nutzungsanordnung Gaswerkareal

Dach- und Fassadenflächen

Die Dachflächen dienen dem Aufenthalt, der Energiegewinnung und der Begrünung. Sie tragen massgeblich zur Erfüllung der minimal erforderlichen Aufenthaltsflächen gemäss kantonalen Bauverordnung bei. Zudem dienen die Dachflächen technischen Installationen zur Energiegewinnung. Gemäss städtischer Bauordnung sind Flachdächer (mit oder ohne Solaranlagen) zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder Oblichter genutzt werden (siehe Merkblatt Solargründächer). Mit der Regenwasserretention leistet die Begrünung einen wesentlichen Anteil am Regenwassermanagement. PV-Anlagen können zur Verschattung der für Aufenthalt genutzten Dachterrassen verwendet werden, ansonsten sind sie mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Technische Dachaufbauten sind möglichst zusammenhängend zu planen und einzuhausen. Die begehbaren Dachflächen sind als kollektive Gemeinschaftsräume für die Hausgemeinschaft gedacht und sollen durch unterschiedliche Aufbauten die gemeinschaftlichen Nutzungen aufnehmen oder unterstützen. Sie ergänzen damit gemeinschaftlich genutzte Innenräume (bspw. Waschküchen, Gemeinschaftsküchen, Hobby- und Werkräume). Bei der Dachgestaltung ist insbesondere auf die Sichtbezüge von der Brücke auf die Neubauten besondere Rücksicht zu nehmen.

Untergeschosse

Der Baugrund des Gaswerkareals weist komplexe Rahmenbedingungen auf. Deswegen wurde, basierend auf den vorhandenen geologischen, hydrogeologischen und altlastentechnischen Unterlagen, die Machbarkeit der Siegeridee in einer Studie untersucht (Beilage D7). Insbesondere wurden die Über- und Unterbaubarkeit, Fundationsmöglichkeiten und die Aufrechterhaltung des Grundwassers beurteilt. Die Studie gibt Empfehlungen zu den Themen Untergeschosse, Fundierung und Umgang mit Lasten für die einzelnen Baufelder ab. Die Realisierbarkeit der vorgesehenen Volumen im Gewässerschutzbereich konnte nachgewiesen werden. Für den Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik wurde 2025 eine weitere Baugrunduntersuchung sowie Grundwassermessungen vorgenommen (Beilage D8). Auf Grund der Erkenntnisse dieser Untersuchungen wird es den Teilnehmenden freigestellt, für die beiden Baufelder 1A und 1B ein Untergeschoss zu planen.

6.2 Kosten und Wirtschaftlichkeit (Entwurf)

Die gesamte Anlage soll bezüglich Erstellung, Betrieb und Unterhalt eine bestmögliche Wirtschaftlichkeit, ohne Einbussen hinsichtlich der Ziele Funktionalität, Qualität und Dauerhaftigkeit aufweisen. Bereits in der Konzeption (Volumina, Erschliessungssystem, Statik, Konstruktion und Gestaltung, Flexibilität etc.) liegt ein bedeutendes Potenzial an Sparmöglichkeiten. Es ist ein optimales Verhältnis von der Nutzfläche zur Geschossfläche und von der Geschossfläche zum Gebäudevolumen und zur Gebäudehüllfläche anzustreben. Die Projektvorschläge sind auf die folgenden Baukostenzielwerte auszurichten:

Gebäude 1A: Fr. 4 500 pro m² HNF (BKP 1-4)

Gebäude 1B: Fr. 4 700 pro m² HNF (BKP 1-4)

Darin nicht eingeschlossen sind PV-Anlagen. Basierend auf der Grundlage des Richtprojektes werden im Wettbewerb wirtschaftlich optimierte Projekte erwartet. Die Projekte der engeren Wahl werden in der Vorprüfung von einem externen Kostenplanungsbüro miteinander verglichen und der Jury als wesentliche Entscheidungsgrundlage zur Verfügung gestellt.

6.3 Energie und Umwelt (Entwurf)

Der Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik soll gemäss den Zielen der Energie- und Klimastrategie 2035 und des Rahmenplans Stadtklima der Stadt Bern umgesetzt werden. Dabei kommt dem Absenkpfad der Treibhausgasemissionen, der Verminderung der grauen Emissionen und des grauen Energieverbrauchs eine zentrale Rolle zu. Es sind keine Zertifizierungen vorgesehen. Zusatzanforderung der Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb der SIA-Norm 390/1 dienen als Beurteilungskriterium. Für die Projekte ist ein ganzheitliches, der Situation angepasstes Energie-, Gebäudetechnik- und Gebäudehüllkonzept zu entwickeln. Die Bauweise der Neubauten soll darauf ausgerichtet werden, den CO₂-Verbrauch und die Emission von Treibhausgasen auf ein Minimum zu reduzieren. Einem wirksamen sommerlichen Wärmeschutz ist besondere Beachtung zu schenken. Die

Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes sind einzuhalten.

Alle geeigneten Dach- und Fassadenflächen sind in Abstimmung mit den erforderlichen Aufenthaltsflächen möglichst vollständig mit Solaranlagen auszustatten.

Ökobilanzierung Treibhausgasemissionen

Die Projekte der engeren Wahl werden von der Vorprüfung mit einem Ökobilanzierungstool miteinander verglichen und der Jury als wesentliche Entscheidungsgrundlage zur Verfügung gestellt. Für die Zusatzanforderung gemäss SIA 390/1 kommen hauptsächlich die Anforderungen für die Gebäudekategorie «Wohnen» und «Büro» zur Anwendung. Für die Erstellung und den Betrieb der Neubauten sind die Zusatzanforderungen «Basis» zwingend einzuhalten, angestrebt werden die Zielwerte «Ambitioniert».

Anforderungen Wohnen

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

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

Anforderungen Wohnen

Anforderungen Büro

Tabelle 3 Anforderungen für die Gebäudekategorie Büro, bezogen auf ein Jahr und die Energiebezugsfläche A_E . Die Richtwerte sind informativ.

BÜRO	Richtwerte jährliche Treibhausgasemissionen kg/m ²			Anforderungen jährliche Treibhausgasemissionen kg/m ²	
	Erstellung	Betrieb	Mobilität	Zielwert B	Zusatzanforderung B
Basis					
Umbau	5,0	5,0	7,0	17,0	10,0
Neubau	9,0	3,0	7,0	19,0	12,0
Ambitioniert					
Umbau	4,0	4,0	6,0	14,0	8,0
Neubau	6,0	2,0	6,0		

Anforderungen Büro

Zirkuläres Bauen

Bei einem Neubau sind möglichst effizient ressourcenschonende Baumaterialien zu verwenden und diese so zu verbauen, dass die Rückbaubarkeit und die Kreislauffähigkeit gegeben sind (Systemtrennung).

Energieversorgung

Die Bestandsbauten der Ryff-Fabrik werden heute vom Wärmeverbund Marzili mit Energie versorgt. Die Neubauten sind ebenfalls an den Wärmeverbund anzuschliessen. Die vom Wärmeverbund gelieferte Wärme besteht aktuell aus 84 % erneuerbarer Energie (Fernwärme Energiezentrale Forsthaus und Spitzenlastabdeckung Erdgas). Die Wärmeversorgung erfolgt über Grundwasser-Wärmepumpen. Bei besonders niedrigen Temperaturen wird die Versorgung durch Fernwärme ergänzt. Darüber hinaus wird eine Versorgung mit Fernkälte angestrebt. Mit der neuen Wärmezentrale im Gaswerkareal wird ein Anteil aus erneuerbarer Energie von 100 % angestrebt. Durch die direkte Anschlussmöglichkeit an den Wärmeverbund, die Ergänzung mit Photovoltaik und die kompakte Geometrie bieten sich günstige Rahmenbedingungen zur Erstellung von Neubauten, welche vorbildlich zur Umsetzung der städtischen Nachhaltigkeitsziele sowie dem im Klimareglement vorgesehenen CO₂-Absenkpfad beitragen können.

Weiterführende Erläuterungen zu Energieversorgung sowie Infrastruktur und Technik finden sich im Rahmenplan (Beilage D3).

Lichtimmissionen

Bei der Planung und dem Betrieb von Aussenbeleuchtungen (Wegbeleuchtung, Beleuchtung von Aussenflächen, Fassadenbeleuchtung etc.) gilt folgendes:

- Die «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU sind zu berücksichtigen.
- Die Norm SIA 491 «Vermeiden unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» ist anzuwenden.
- Die Beleuchtungsgrundsätze der Vollzugshilfe «Übergeordnetes Beleuchtungskonzept der Stadt Bern, Teil private Anlagen» sind anzuwenden.
- Basierend auf diesen Grundlagen ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept auszuarbeiten.

Lärmbelastung

- Die Lärmimmissionsgrenzwerte der ES III (65 dBA tags / 55 dBA nachts) müssen eingehalten werden. Im Rahmen des Wettbewerbs ist plausibel aufzuzeigen, wie der Immissionsgrenzwert eingehalten wird.

- Keine Strassenlärmproblematik besteht unterhalb des Strassenniveaus der Monbijoubücke.
- Lärmempfindliche Wohnräume über dem Strassenniveau der Monbijoubücke: ab einem Abstand von 15 m ab Brückenrand sind die Grenzwerte eingehalten (Annahme: max. Firsthöhe analog bestehende Ryff-Fabrik ca. 521.60 M.ü.M.)
- Schulen, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen (nur Tagesnutzung) über dem Strassenniveau der Monbijoubücke: ab einem Abstand von 10 m ab Brückenrand sind die Grenzwerte eingehalten.
- Lärmempfindliche Betriebsräume (Büros und ähnliche Nutzungen, 5dB höhere Grenzwerte) über dem Strassenniveau der Monbijoubücke: keine Einschränkungen.
- Der Strassenlärm der Sandrainstrasse ist für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte unproblematisch.
- Die Sandrainstrasse dient als Zugang zum Jugend- und Kulturzentrum Gaskell. In der Nacht ist mit Begleiterscheinungen des Nachtlebens zu rechnen.

Weitere Details zu den Lärmimmissionen finden sich in der Lärmberechnung (Beilage C11)

6.4 Anforderungen Mobilität (Entwurf)

Zielsetzungen Mobilität und Verkehr

Mit dem Gaswerkareal wird ein Stadtquartier von hoher Nutzungsintensität geplant, in dem das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Erholung alltäglich sein wird. Folglich ist sowohl unter der Woche als auch an Wochenenden ein grosses Verkehrsaufkommen zu erwarten. Der öffentlich zugängliche Raum hat dementsprechend hohe Anforderungen zu meistern, indem er gleichzeitig funktional-verkehrlichen Ansprüchen gerecht wird, und Aufenthalt, Interaktionen, Erlebnisse und Aneignung ermöglicht. Mit all diesen Funktionen wird er einen wichtigen Beitrag zur Identität des Orts leisten.

Die verkehrlichen Zielsetzungen leiten sich aus den Mobilitätszielen des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) und der Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS 2035) ab. Grundlage bilden die Festlegungen im Rahmenplan. Wesentlich ist die Förderung umweltschonender Mobi-

litätsformen, um die Anzahl Autofahrten zu reduzieren und die Dominanz des Autoverkehrs gegenüber heute zu reduzieren.

Veloabstellplätze

Der Standard der Veloabstellplätze richtet sich nach dem Leitfaden «Veloparkierung für neue Wohnareale» der Stadt Bern. Dies betrifft Standort, Ausgestaltung, Zufahrten und Bedarf der Veloabstellplätze für die Wohnnutzung. Der Bedarf der Veloabstellplätze für weitere Nutzungen basiert auf dem Rahmenplan.

Die wichtigsten Grundsätze:

- Private Veloabstellplätze sind innerhalb des Bau-felds zu erstellen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Veloabstellplätze nicht mit den gesetzlich nachzuweisenden Kinderspielflächen überschneiden.
- 30 % der Veloabstellplätze sind als Kurzzeitparkplätze ausserhalb der Gebäude zu erstellen. Ein Teil davon ist vor der Witterung zu schützen. Sie sind nahe den Eingängen zu verorten.
- 70 % der privaten Veloabstellplätze sind als Langzeitparkplätze in die Gebäude zu integrieren. Der Einsatz von Doppelstockparkern ist für Langzeitparkplätze erlaubt. Falls Untergeschosse vorgesehen sind, ist die Unterbringung der Veloabstellplätzen in diesen zu prüfen.
- Rund 20 % der privaten Veloabstellplätze sind für Spezialvelos vorzusehen.
- Die Veloparkplätze sind möglichst fahrend (im Ausenraum) oder rollend (Velo schieben, im Gebäudeinnern) erreichbar (Neigung von Rampen haben eine Neigung von 6 % oder weniger, respektive maximal 10 % ohne und 12 % mit Überdachung).

Bedarf der Veloabstellplätze nach Nutzung (vgl. Leitfaden «Veloparkierung für neue Wohnareale» und Rahmenplan):

- Wohnen: 1.5 VAP pro Zimmer
- Gewerbe: 2 VAP pro 100 m² GFO
- Dienstleistung: 2 VAP pro 100 m² GFO
- Gastronomie: 3 VAP pro 100 m² GFO
- Einkaufen: 3 VAP pro 100 m² GFO
- Bildung / Schule: 10 VAP pro 100 m² GFO
- Kultur / Quartiereinrichtung: 3 VAP pro 100 m² GFO
- Sport / Freizeit: 3 VAP pro 100 m² GFO

Die bestehenden privaten Veloabstellplätze, die den bestehenden Nutzungen der Ryff-Fabrik zugewiesen sind, bleiben erhalten.

Fussverkehr

Die Umgebung der geplanten Neubauten verwebt sich mit dem bestehenden Aussenraum der Ryff-Fabrik und grenzt südlich an die wichtigen Aufenthaltsbereiche unter der Monbijoubücke.

- Für Flächen, die mit Motorfahrzeugen befahren werden können, ist ein Verkehrsregime mit Vortritt für den Fussverkehr (Begegnungszone) zu wählen.
- Die Durchgängigkeit der Fusswegverbindungen zwischen Sandrain-/Sulgeneckstrasse, Aareufer und dem Sektor Nord ist sicherzustellen.

Parkplätze für den motorisierten Verkehr

Bestehende, nicht tangierte Parkplätze der Ryff-Fabrik bleiben erhalten.

Kurzzeit-Parkplätze und Carsharing

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters, zwischen der bestehenden Ein-/Ausfahrt und dem Gebäude 1A, sind 15 Parkplätze für Kundschaft (Kurzzeit), Carsharing und Anlieferung zu realisieren. Die Zu- und Wegfahrt zu diesen Parkplätzen ist über die Gassen und Wege, die auch die Anlieferung sicherstellen, zu gewährleisten. Die Zuordnung der Nutzung (Kurzzeit, Carsharing, Anlieferung) wird mittels des Mobilitätskonzepts Gaswerkareal definiert. Die weiteren Parkplätze werden im Brückenkopf verordnet (nicht Gegenstand des Wettbewerbs).

Brückenkopf

Weitere Parkplätze für Angestellte und Kundschaft (Langzeit) sowie für die Wohnnutzung sind im Brückenkopf Parking vorgesehen. Weitere Informationen zu den Parkplätzen (Anzahl und Bewirtschaftung) finden sich im Gesamtverkehrskonzept (Beilage D13). Für die Wohnnutzungen sind maximal 0.15 Parkplätze pro 100 m² GfO zulässig. Parkplätze für weitere Nutzungen werden gemäss kantonaler Bauverordnung definiert.

Zufahrten und Anlieferung

Die Ziele innerhalb des neuen Stadtquartiers werden für Motorfahrzeuge über insgesamt vier Zufahrten entlang der Sandrainstrasse erschlossen. Mit Fahrverboten wird sichergestellt, dass nur Zufahrtsberechtigte ins neue

Stadtquartier fahren. Notzufahrten und Feuerwehrstellflächen Notfahrzeuge können über unbefestigte und/oder «verkehrsbefreite» Wege, die eine lichte Breite von mindestens 3.50 m aufweisen, zufahren. Die Durchfahrt unter Vordächern und unter den Verbindungen der Bel étage wird mit einer lichten Höhe von mindestens 4.50 m ermöglicht. Die benötigten Aufstellflächen für Löschfahrzeuge etc. müssen Rücksicht auf die Freiraumgestaltung nehmen, können aber auch innerhalb der Multifunktionsbänder (siehe Beilage D3) angeordnet werden.

Im Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik müssen die Aussenräume, die nicht von Neubauten tangiert sind, nicht zwingend umgestaltet werden. Das gilt auch für bestehende Nutzungen wie zum Beispiel Ein-/Ausfahrten oder private Parkplätze.

- Der befestigte Zufahrtsweg ist an seiner engsten Stelle mind. 4.50 m breit auszugestalten.
- Es sind Wendemöglichkeiten am Ende des Zufahrtswegs beim Gebäude 1B vorzusehen. Rückwärtsfahrten für Lastwagen sind innerhalb des Wendebereichs zu gestatten.
- Mit geeigneten Massnahmen ist dafür zu sorgen, dass die Zufahrt zu Bereichen unter der Monbijoubücke unterbunden wird.

Weiterführende Erläuterungen zu Verkehrskonzept, Fussverkehr, Veloverkehr und Veloabstellplätze, öffentlicher Verkehr, Zufahrten und Anlieferung, Parkplätze für private Personenwagen und Carsharing finden sich im Rahmenplan (Beilage D3) und in der ZPP (Beilage C4).

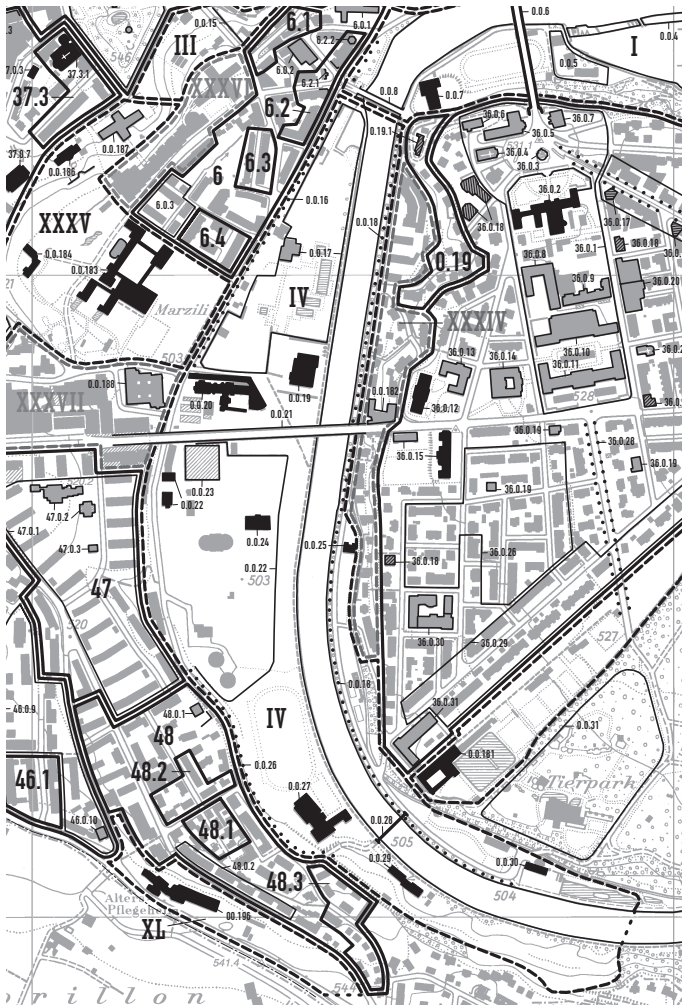
Öffentlicher Verkehr

Für das neue Stadtquartier ist der Betrieb einer neuen Buslinie geplant. Haltestellen der neuen Buslinie sind bei der Wohnüberbauung Süd und unter der Monbijoubücke vorgesehen. Die Ryff-Fabrik und die Nutzungen im Brückenraum sowie entlang des Aareufers werden künftig mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) von den bestehenden Haltestellen und der neuen Haltestelle unter der Monbijoubücke erschlossen.

6.5 Denkmalpflege (ENTWURF)

Die Stadt Bern erhielt 1997 den Wakkerpreis insbesondere für den sorgfältigen Umgang mit dem Baukomplex der ehemaligen Ryff-Fabrik. Sie ist im Bauinventar der Stadt Bern als schützenswertes K-Objekt aufgeführt und steht seit 2012 eigentümergebunden unter Schutz (Schutzvertrag). Der Aussenraum ist ebenfalls von denkmalpflegerischem Interesse. Die erhaltenswerte Monbijoubücke ist in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren (Art. 10b Abs. 3 BauG). Da der Erhalt der schützenswerten Objekte und die vorzügliche Integration in ein städtebauliches Gesamtkonzept – was auch für die Monbijoubücke gilt – durch die ZPP gesichert ist, wird den Anliegen aus dem Bauinventar Rechnung getragen. Im Bundesinventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) werden die Fabrikbauten mit dem Erhaltungsziel «A» (Substanzschutz) gekennzeichnet (Beilage C8). Einzelne Gebäudeteile gelten als wegweisend in der europäischen Industriearchitektur. Bei den Bauten handelt es sich um Werkstatt- und Fabrikationsgebäude, die zwischen 1890 und 1914 erstellt wurden. Der Bearbeitungs- und Ideenperimeter ist, wie der südliche Abschnitt des Aaretals bis Dählhölzli und somit das gesamte Gebiet des Gaswerksareals, im ISOS als Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel «a» eingetragen und wird als flacher Talboden und bedeutender Grünzug mit öffentlichen Anlagen beschrieben.

Massgebend für den Umgang mit den kantonal relevanten Objekten ist Artikel 10b Absatz 2 und 3 BauG. Die schützenswerten Bauten dürfen gemäss Artikel 10b Absatz 2 BauG nicht abgebrochen werden. Auch dürfen sie durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Dies bedingt eine besondere Rücksichtnahme in Bezug auf die Höhenentwicklung, die städtebauliche Disposition und den architektonischen Ausdruck der Neubauten (siehe Bestimmungen «Gesamthöhen» unter 6.1 Bau- und Planungsrechtliche Grundlagen).



G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
E	0.0.19	Ehem. Dampfzentrale, Sichtbacksteinbau von 1903, heute Kulturzentrum, renov. 1997				×	A			
E	0.0.20	Ehem. Mechan. Strickerei Wiesmann & Ryff, in Etappen erb. 1890–1914, heute Büro- und Gewerbezentrum, partiell Sichtbackstein				×	A			
	0.0.21	Monbijoubücke, 1960–62, breite Betonstrassenbrücke in Hochlage, Teil der geplanten Südtangente						o		67,213
E	0.0.22	Ehem. Gaswerk von 1875, in Betrieb 1876 bis 1967, beim Tor Villa des Direktors und Haus des Gaswerkmeisters				×	A			
	0.0.23	Grosse offene Lagerhalle des ehem. Gaswerks, Sichtbeton, um 1930						o		
E	0.0.24	Werkstattgebäude des ehem. Gaswerks, 1929, im Stil des Neuen Bauens				×	A			
E	0.0.25	Kindergarten Dalmaziquai, Prototyp, 1946				×	A			

Auszug ISOS-Inventar

6.6 Baugrund und Altlasten (Entwurf)

Baugrundverhältnisse

Der Baugrund des Gaswerkareals weist komplexe Rahmenbedingungen auf. Deswegen wurde, basierend auf den vorhandenen geologischen, hydrogeologischen und altlastentechnischen Unterlagen, die Machbarkeit der Siegeridee in einer Studie (Beilage D7) untersucht. Insbesondere wurden die Über- und Unterbaubarkeit, Fundationsmöglichkeiten und die Aufrechterhaltung des Grundwasserdurchflusses beurteilt. Die Studie gibt Empfehlungen zu den Themen Untergeschosse, Fundierung und Umgang mit Lasten für die einzelnen Baufelder ab. Die Machbarkeit der Überbauung konnte nachgewiesen werden. Die Eignung der einzelnen Baufelder für Untergeschosse variiert. Im Rahmenplan werden aufgrund der Komplexität keine allgemeinen Festlegungen getroffen. Für den Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik wurde zudem in der Wettbewerbsvorbereitung, die entsprechenden Themen im Rahmen einer Baugrunduntersuchung, auf Basis des Richtprojektes vertieft geprüft (Beilage D9).

Die Bauparzelle Nr. 1081 ist grösstenteils versiegelt, nur lokal existieren durchlässige Beläge oder Grünflächen. Die heutige Terrainoberfläche ist nahezu eben und liegt auf rund 503 m u. M.

Die Bauparzelle Nr. 1081 ist nicht im kantonalen Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die südlich angrenzenden Parzellen Nr. 645, 752 und 3305 weisen wie die in etwas grösserer Entfernung liegenden Grundstücke Nr. 3153 (Sulgeneckstrasse 66) und 602 (Marzilistrasse 47, Dampfzentrale) verschiedene Einträge im kantonalen Kataster auf. In den nationalen Katastern (Militär, OV, Zivilflugplätze) ist das Areal nicht vermerkt.

Der Projektstandort weist laut der Naturgefahrenkarte eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Überschwemmungen auf. So ist ein Grossteil der Parzelle der gelben Gefahrenzone (Gefahrenindex Ü1 bis Ü4) zugeordnet, die nordöstliche Parzellenecke der blauen Gefahrenzone (Gefahrenindex Ü5). Nach Umsetzung des geplanten Hochwasserschutzprojektes «Gebietsschutz Quartiere an der Aare» soll die Gefahrenkarte angepasst

werden, für das Gaswerk-Areal resultiert anschliessend noch eine Restgefährdung (gelb gestreifte Gefahrenzone).

Im Weiteren ist laut der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss bei starken Niederschlagsereignissen infolge der lokalen Topografie an verschiedenen Stellen mit oberflächlich abfliessendem bzw. stehendem Wasser zu rechnen. Die Fliess-/Wassertiefe überschreitet mehrfach 0.25 m.

Im westlichen Bereich bei den heutigen Auto-Unterständen verlief bis ca. in die 1890er-Jahre ein kleines Fliessgewässer in nördliche Richtung, ganz im Osten floss der als «Löifu» bezeichnete Seitenarm der Aare über die Parzelle, bis dieser 1970 zugeschüttet wurde.

Die geologischen Verhältnisse am Projektstandort sind massgeblich durch die Vorgänge während den quartären Vergletscherungen und dabei durch die Bewegungen des Aaregletschers geprägt. An der Basis befindet sich das tertiäre Festgestein der unteren Süsswassermolasse. Das heutige Relief der Felsoberfläche weist grosse Einschnitte auf, so wurde bei einer Bohrung unweit des Gaskessels der Übergang vom Locker- zum Festgestein erst in einer Tiefe von 266 m auf rund 237 m u. M. festgestellt. Laut einer neueren Interpretation der Felsoberfläche befindet sich der Projektstandort mutmasslich am Rand einer sehr schmalen Felsrinne, wobei die südwestliche Parzellenecke in etwa über dem Rinnentiefsten (240 m u. M.) liegt, gegen Nordosten steigt die Felsoberfläche dann bis auf 400 m u. M. an. Die über dem Fels befindliche, quartäre Lockergesteinsbedeckung besteht in der Tiefe aus mehrfachen Abfolgen von grob- und feinkörnigeren Schichten. Im oberflächennäheren, projektrelevanten Tiefenbereich finden sich als tiefstes Schichtglied siltig-sandig ausgebildete Stillwasserseimente, welche spätglaziale Ablagerungen in einem durch einen Moränenwall aufgestauten Gletschersee darstellen. In umliegenden Bohrungen wird diese Schicht nicht einheitlich als Moräne oder Rückstausedimente bezeichnet werden. Mit dem weiteren Rückzug des Aaregletschers haben die Schmelzwassermengen zugenommen und es ist die Ur-Aare entstanden. Diese hat kiesig-sandige Schotter geschüttet. Sobald die Aare ihr Flussbett nicht mehr massgebend verändert hat, sind im flussnahen Bereich Tümpel und Sümpfe entstanden,

die zur Bildung von feinkörnigen bis organischen Verlandungssedimenten geführt hat. Diese Bereiche wurden zudem bei Hochwasser überschwemmt. Durch die Bautätigkeit wurden die Verlandungssedimente bereichsweise teils/vollständig abgetragen und durch künstliche Ablagerungen ersetzt bzw. überdeckt.

Grundwasser

Der Projektstandort ist laut der kantonalen Gewässerschutzkarte vollständig dem Gewässerschutzbereich Au zugeordnet, der die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete umfasst und demzufolge den gemäss Gewässerschutzgesetzgebung besonders gefährdeten Bereich darstellt.

Laut der kantonalen Grundwasserkarte liegt das Bauareal im Grundwasservorkommen des Aaretals (Hauptgebiet) mit einer vermuteten mittleren Mächtigkeit von 2 - 10 m.

Statik und Erbebensicherheit

Gemäss SIA 261:2014 befindet sich die Parzelle in der Erdbebenzone Z1b. Der Baugrund kann der Baugrundklasse C zugeordnet werden. Die Bauten und Anlagen haben die aktuellen Normen SIA 260-267 zu erfüllen.

Weiterführende Beschreibungen zu den Themen Baugrund, Grundwasser, Statik, Erbebensicherheit, Baugrube und Altlastensanierung etc. finden sich in den Beilagen (D7, D8 und D9).

Es wurde zudem ein Entwässerungskonzept (Beilage D11) auf der Grundlage des Richtprojektes erarbeitet. Die Erkenntnisse dieser Vorstudie gilt es zu berücksichtigen.

6.7 Brandschutz (Entwurf)

Für den Neubau müssen die Brandschutzvorschriften (siehe Link-Verzeichnis) der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) sowie die Kantonalen Gesetze und Vorschriften eingehalten werden.

6.8 Hindernisfreies Bauen (Entwurf)

Gebäude und Aussenraum müssen gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und dem kantonalen Baugesetz (BauG) hindernisfrei gestaltet sein. Es gelten die Norm SIA 500 (Ausgabe 2009) und die VSS Norm SN640075.

7 GENEHMIGUNG UND BEGUTACHTUNG

Genehmigung

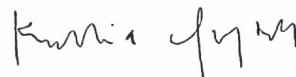
Die Jury hat das vorliegende Programm Präqualifikation (Kapitel 1 - 4) genehmigt.
Bern, 21.01.2026



Thomas Pfluger (Vorsitz)



Barbara Neff



Kornelia Gysel



Gabriel Bortler



Tina Kneubühler



Michael Lengacher



Madeleine Bodmer (Ersatz)



Annette Lehmann



Fabian Bauer



Bernhard von Erlach



Kurt Glanzmann (Ersatz)

Begutachtung

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

8 LINK-VERZEICHNIS (ENTWURF)

Rahmenstrategie Nachhaltige Entwicklung 2030

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

Energie- und Klimastrategie der Stadt Bern 2035

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

Rahmenplan Stadtklima

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

Klimareglement der Stadt Bern

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

Strategie Nachhaltige Entwicklung Immobilien Fondsvermögen 2022/23

https://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/nachhaltigkeitsstrategie-fuer-immobilien-im-fondsvermoegen

Stadtentwicklungskonzept 2016

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

Wohnstrategie Stadt Bern, Aktualisierung 2024

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

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

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

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

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

Bauinventar Bern

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

Biodiversitätskonzept Stadt Bern (aktualisiert 2025)

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

Freiraumkonzept 2018

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

Baumschutzreglement

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

Richtplan Fussverkehr und Masterplan Veloinfrastruktur

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

Leitfaden für Veloparkierung für neue Wohnareale

https://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/veloabstellplaetze-leitfaden-fuer-neue-wohnareale

Bauordnung Stadt Bern

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

Richtplan regionales Hochhauskonzept

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

Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO

<https://www.bwo.admin.ch/de/anlagekostenlimiten>

Beleuchtungskonzept der Stadt Bern

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

9 ANHANG (ENTWURF)

Anhang I

Erforderliche Nachweise zu Formular «Selbstdeklaration»

Für die Überprüfung der Eignungskriterien müssen folgende Nachweise mit der Projekteingabe im Verfassendencouvert eingereicht werden (Art. 7 IVöBV Anhang 1):

- Selbstdeklaration mit den verlangten Nachweisen
- Detaillierter Betriebsregisterauszug
- Bestätigung der Steuerbehörden über die fristgerechte Bezahlung der Steuern (MwSt., Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern)
- Bestätigung der Ausgleichskassen über die fristgerechte Bezahlung der Sozialversicherungsbeiträge (AHV, IV, EO, ALV, FAK)
- Bestätigung der Pensionskasse (BV-Beiträge)
- Bestätigung der SUVA resp. BU/NBU
- Bestätigung der paritätischen Berufskommission oder des Informationssystems Allilanz Bau (ISAB) bezüglich Einhaltung des Gesamtarbeitsvertrages
- Lohngleichheitsanalyse gemäss Art. 13a ff. des Gleichstellungsgesetzes (GIG), sowie gegebenenfalls Bericht einer unabhängigen Stelle über die Überprüfung der Lohngleichheitsanalyse gemäss Art. 13d GIG, oder Kontrollbestätigung einer staatlichen Stelle gemäss Art. 13b GIG

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

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

Überprüfung

Die Selbstdeklarationsformulare und die Nachweise nach Art. 7 IVöBV werden durch die Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern unter Wahrung der strikten Anonymität überprüft.

Einhaltung Lohngleichheit

Gemäss Artikel 12 Absatz 1 der Interkantonalen Vereinbarung vom 15. November 2019 über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 2019; BSG 731.2-1) dürfen öffentliche Aufträge nur an Unternehmen vergeben werden, welche unter anderem die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 24. März 1995 über die Gleichstellung von Frau und Mann (GIG; SR 151.1) in Bezug auf die Lohngleichheit einhalten. Die Einhaltung dieser Teilnahmebedingung ist durch die Auftraggeberin sowohl im Rahmen des Vergabeverfahrens als auch später, bei der Erbringung der zugeschlagenen Leistung sicherzustellen (Art. 26 IVöB 2019). Dazu verlangt sie von den Anbietenden die erforderlichen Nachweise und kann in der kantonalen Selbstdeklaration haben alle teilnehmenden Unternehmen zu bestätigen, dass sie für gleichwertige Arbeit auch den gleichen Lohn bezahlen. Ab dem städtischen Schwellenwert für das Einladungsverfahren hat das zuschlagnehmende Unternehmen die Einhaltung der Lohngleichheit zudem gestützt auf eine betriebsinterne Lohngleichheitsanalyse nach einer Methode gemäss Artikel 13c GIG zu belegen (Art. 3a der Verordnung vom 4. Dezember 2002 über das öffentliche Beschaffungswesen der Stadt Bern [Beschaffungsverordnung; VBW; SSSB 731.21]). Der Bund stellt dazu ein kostenloses Analyse-Tool zur Verfügung (www.logib.ch). Der Nachweis muss spätestens 60 Tage nach der Zuschlagserteilung an das Siegerteam erbracht werden, wobei der Referenzmonat der Analyse nicht mehr als vier Jahre zurückliegen darf. Ausgenommen von der Nachweispflicht sind Unternehmen mit Mitarbeitenden nur eines Geschlechts oder mit weniger als zehn Mitarbeitenden. Auftragnehmende Unternehmen mit Sitz im Ausland fallen nur dann unter die Nachweispflicht, wenn sie die Leistung in der Schweiz erbringen. Weitergehende Nachweispflichten gestützt auf das übergeordnete Recht sowie risikobasierte oder stichprobenweise Lohngleichheitskontrollen bleiben vorbehalten.

Anhang II

Praxisblatt Immobilien Stadt Bern, Honorierung von Planungsleistungen