



Marti Gesamtleistungen AG

Entwicklung Freiburgstrasse 129 / 131

Einstufiger Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142
im selektiven Verfahren

PQ-AUSSCHREIBUNG UND PROGRAMM

Bern, 10. September 2028





Zusammenfassung

Bestimmungen zum Verfahren (→Kap. 3)

Auftraggeberin / Veranstalterin:	Marti Gesamtleistungen AG
Wettbewerbsart und -verfahren:	Einstufiger Projektwettbewerb SIA142 im selektiven Verfahren
Teamzusammensetzung:	Architektur / Städtebau (Federführung) Landschaftsarchitektur Bauingenieurwesen
Gesamtpreissumme:	CHF 231'000.00 (exkl. MWST)

Wesen der Aufgabe und Anforderungen (→Kap. 2, 5.6, 6, 7 und 8)

 Hochhaus Entwurf eines markanten, schlanken Hochhaus mit max. 70 m und min. 11'000m² GfO gemäss Rahmenplan	 Wohnungsspiegel & Wohnungsgrösse: Möglichst genaue Umsetzung des vorgegebene Wohnungsmixes und Flächenvorgaben gem. Raumprogramm
 Baukosten Einhaltung der definierten Kostenkennwerte und des Zielbudgets zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragbarkeit.	 SNBS Gold Erfüllung des Nachhaltigkeitsstandard SNBS Gold (insb. Zielwert B SIA 390/1, Biodiversität und Schwammstadt)
 Flächeneffizienz & Ertragsflächen Maximierung der Nutzfläche Total und Wohnfläche gemäss ESP-Richtplan und punktgenaue Einhaltung Anteil preisgünstiges Wohnen PGW	 Überbauungsordnung & Baubewilligung: Sicherung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen und der Bewilligungsfähigkeit (insb. Beschattung, Lärm und gGEE)

Jury (→Kap. 3.2)

Sachmitglieder

Benoît Demierre	Mitglied Konzernleitung / VR, Marti Holding
Stefan Ruoff	Leiter Region Bern/Luzern, Marti Gesamtleistungen AG
Alice Hollenstein	Architekturpsychologin, Urban Psychology GmbH, Zürich
Beat Heuberger ^{ERSATZ}	Bereichsleiter Immobilienentwicklung, Marti Gesamtleistungen AG

Fachmitglieder

Mathis Güller ^{VORSITZ}	Architekt ETH, Güller Güller, Rotterdam/Zürich ^{Q-Team RKBM}
Barbara Holzer	Architektin ETH SIA AKB, Holzer Kobler Architekturen, Zürich
Mirjam Strahm	MSc Eng. Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur; Bereichsleiterin Raumentwicklung, Stadtplanungsamt Bern
Marc Traber	Architekt ETH, Projektleiter Entwicklung, Marti Gesamtleistungen AG
Andy Schönholzer	Landschaftsarchitekt BSLA; westpol, Basel ^{Q-Team RKBM}
Marius Hug ^{ERSATZ}	Architekt ETH SIA, Meier Hug Architekten, Zürich

Wichtige Termine (→Kap. 4 und 5)

• Publikation Ausschreibung Präqualifikation	Freitag, 25. September 2026
• Einreichung der Bewerbung	Freitag, 30. Oktober 2026
• Mitteilung Selektionsentscheid	bis Freitag, 20. November 2026
• Versand Programm und Unterlagen	Montag, 30. November 2026
• Startveranstaltung und Begehung	KW 49 / 50
• Fragenstellung 01	Freitag, 11. Dezember 2026
• Fragenstellung 02	Freitag, 22. Januar 2027
• Abgabe der Wettbewerbsbeiträge	Freitag, 2. April 2027
• Abgabe der Modelle	Freitag, 16. April 2027
• Öff. Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung	Mai / Juni 2027

Impressum

Auftraggeberin

Marti Gesamtleistungen AG
Lagerhausweg 10
3018 Bern
www.marti-gesamtleistungen.ch

Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6

INHALT

1	EINFÜHRUNG, AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	4
2	PERIMETER UND WESEN DER AUFGABE	6
2.1	Perimeter.....	6
2.2	Wesen der Aufgabe	6
3	BESTIMMUNGEN ZUM VERFAHREN	7
3.1	Veranstalterin und Art des Verfahrens	7
3.2	Jury und Expert:innengremium	7
3.3	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	8
3.4	Beratung.....	9
3.5	Verfahrensbegleitung.....	9
3.6	Befangenheit und Ausstandsgründe.....	10
3.7	Preise, Ankäufe und Entschädigungen.....	10
3.8	Weiterbearbeitung (Absichtserklärung)	10
3.9	Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse	10
3.10	Vertraulichkeit und Öffentlichkeitsarbeit	11
3.11	Verbindlichkeit und Rechtsschutz	11
3.12	Termine und Fristen	11
4	PRÄQUALIFIKATION	12
4.1	Publikation der Ausschreibung.....	12
4.2	Fragenbeantwortung und Begehung	12
4.3	Einreichen der Bewerbungsunterlagen	12
4.4	Eignungskriterien	13
4.5	Präqualifikationsentscheid	14
5	PROJEKTWETTBEWERB (Provisorisch).....	15
5.1	Versand der Wettbewerbsunterlagen	15
5.2	Auftaktveranstaltung und Begehung.....	16
5.3	Fragenbeantwortungen 01 und 02	16
5.4	Abgabe der Projekte	16
5.5	Vorprüfung	18
5.6	Beurteilung	18
5.7	Information der Öffentlichkeit und Ausstellung.....	19
6	POSITIONIERUNG UND NUTZUNGSPROFIL (Provisorisch)	20
6.1	Positionierung und Narrativ	20
6.2	Nutzungsprofil	22
7	ANLIEGEN AUS QUARTIER UND NACHBARSCHAFT	30
8	RAHMENBEDINGUNGEN (Provisorisch).....	31
8.1	Standort und Umgebung	31
8.2	Planungsgrundlagen und Baurecht.....	33
8.3	Mobilität und Erschliessung	36
8.4	Freiraum und Biodiversität (Flora und Fauna)	39
8.5	Stadtklima und Schwammstadt	42
8.6	Wirtschaftlichkeit	43
8.7	Nachhaltigkeit und Energie	44
8.8	Immissionsschutz.....	45
8.9	Brandschutz und Rettung.....	47
8.10	Weitere Rahmenbedingungen	48
9	GENEHMIGUNG.....	50
	ANHANG A (Eckwerte für die Weiterbearbeitung).....	51
	ANHANG B (Preissumme)	52

1 EINFÜHRUNG, AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Ausgangslage

Die Liegenschaften an der **Freiburgstrasse 129 und 131** in der Stadt Bern befinden sich im Eigentum der Marti AG Bern oder der Marti Gesamtleistungen AG und umfassen eine Fläche von 2'556 m². Mit dem geplanten Abbruch der Bestandsliegenschaften steht ein arrondiertes Areal für die geplante Entwicklung zur Verfügung. Das Areal ist dank der unmittelbaren Nähe zu den ÖV-Haltestellen Europaplatz hervorragend erschlossen und grenzt direkt an das Areal des Bildungszentrums Pflege (nachfolgend BZ-Pflege). Das Areal liegt im Perimeter des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts Ausserholligen (nachfolgend ESP AH). Mit dem neuen Richtplan ESP AH wurden 2024 die behördenverbindlichen Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Areals geschaffen.

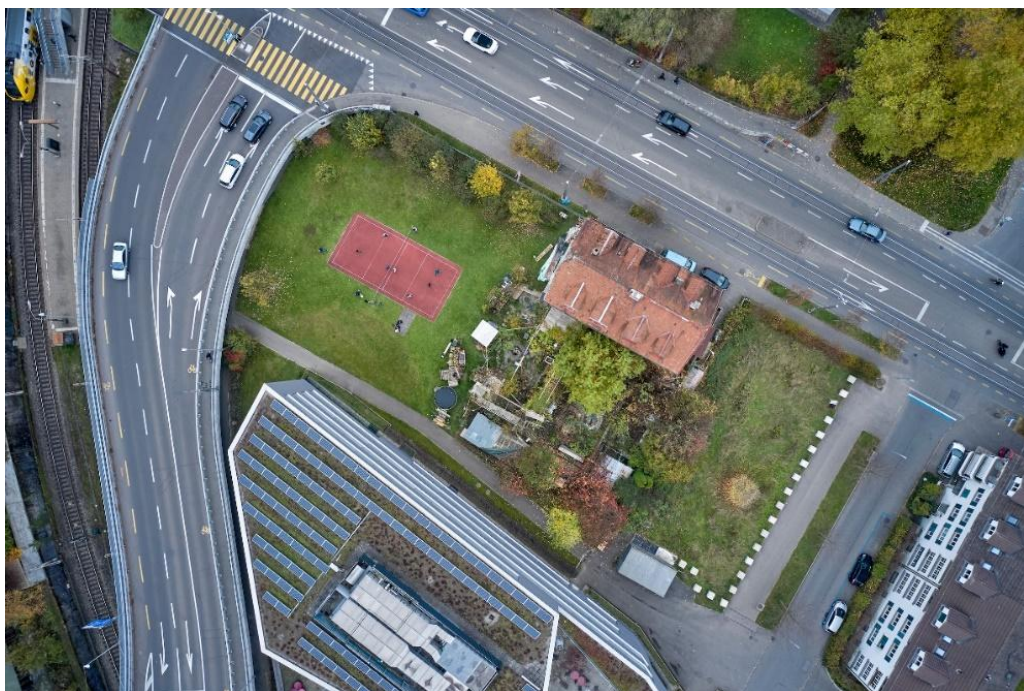


Abb. 1: Luftbild

Marti Gesamtleistungen und die Stadt Bern verfolgen gemeinsam die Absicht, die Entwicklung an der Freiburgstrasse voranzutreiben und die planungs- und baurechtlichen **Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Areal- und Freiraumentwicklung mit Hochhausbebauung zu schaffen**. Gemeinsames Ziel ist die Realisierung einer ganzheitlich gedachten, wirtschaftlich leistungsfähigen, nachhaltigen Hochhausbebauung mit einem Nutzungsmass zwischen 11'000 und 14'000 m² oberirdischer Geschossfläche (GfO), einer Gesamthöhe zwischen 60 und 70 m und ein im Sockelbereich angesiedeltes Nutzungsspektrum für Bildungszwecke, Wohnnutzungen in unterschiedlichen Segmenten für vorwiegend Ein- und Zweipersonenhaushalte im Turm und eine stadtverträglichen Erschliessung.

Bisheriger Planungsprozess und Grundlagen

In einem 1. Schritt hat Marti Gesamtleistungen unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes und des regionalen Q-Teams Hochhauskonzept der Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM (nachfolgend Q-Team) im Rahmen von städtebaulichen **Werkstätten** die Grundlagen und Leitlinien in Form eines Rahmenplanes für ein Hochhaus im Projektperimeter erarbeitet (→Kap. 8.2.1 und Beilage 5.16 - 5.17). Diese Vorarbeiten bildeten die Grundlage für den Abschluss eines Planungsvertrages zwischen Marti Gesamtleistungen und dem Gemeinderat der Stadt Bern, welcher die weiteren gemeinsamen Planungsschritte regelt und das gemeinsame Interesse an der Entwicklung bestätigt.

In einem **2. Schritt** wurden einerseits die bau- und umweltrechtlichen **Grundlagen** (→Beilagen 5.18-5.23) im Rahmen verschiedener **Fachberichte** und einer **Machbarkeitsstudie** weiter vertieft. Andererseits wurde das **Betriebs- und Nutzungskonzept** weiter konkretisiert und gesichert.

Zur Sicherung und Umsetzung dieser Leitlinien plant die Marti Gesamtleistungen AG nun in Abstimmung und Mitwirkung der Stadt Bern in einem **3. Schritt** die Durchführung des vorliegenden einstufigen **Projektwettbewerbs nach SIA-Ordnung 142** im selektiven Verfahren. Ziel des Wettbewerbes ist es, auf Basis des vorgegebenen Nutzungsprofils und Anforderungen realisierbare, wirtschaftlich leistungsfähige, betrieblich robuste und qualitätsvolle Projekte für das geplante Hochhaus und den Freiraum als Grundlage für die weitere Planung und Realisierung zu entwickeln.

Ausblick weiterer
Planungsprozess &
Qualitätssicherung

Nach Abschluss des Wettbewerbs erfolgt in einem **4. Schritt** die Weiterbearbeitung des Siegerprojektes zum begleitenden **Richtprojekt** durch das siegreiche Team. Auf diesen Grundlagen wird das Stadtplanungsamt in einem **5. Schritt** den Entwurf der notwendigen **Überbauungsordnung (UeO)** erarbeiten und das Planerlassverfahren nach →Art. 58 ff. BauG (inkl. Volksabstimmung) bis ca. Ende 2029 durchführen. Anschliessend erfolgt die Projektierung (inkl. Baubewilligungsverfahren) und Realisierung.

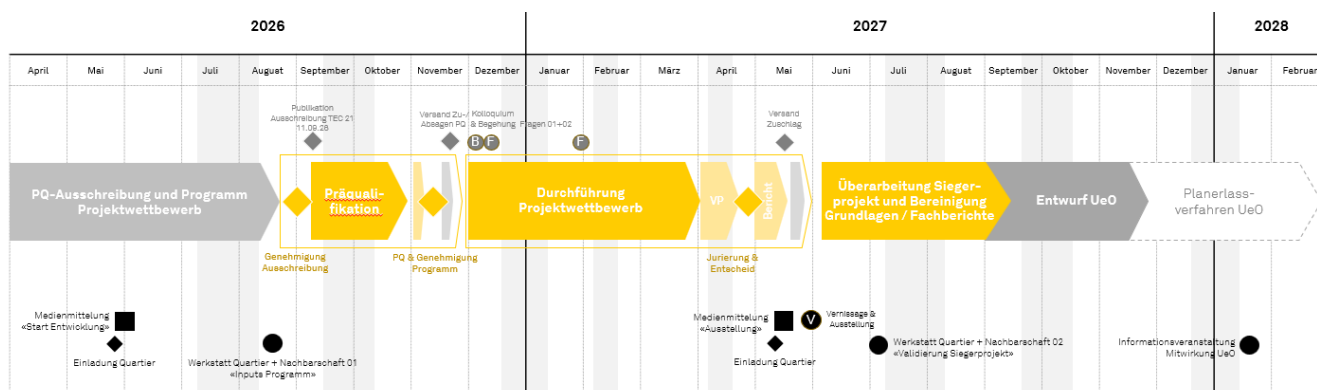


Abb. 2: Übersicht Planungsprozess & Qualitätssicherung

2 PERIMETER UND WESEN DER AUFGABE

2.1 Perimeter

Projektperimeter

Der **Projektperimeter** (rot) bildet die Flächen, die für den Neubau zur Verfügung stehen. Der Freiraum der BZ Pflege auf Parz. Nr. 2465 ist allein zwecks allfälliger räumlicher und betrieblicher Verbindungen zwischen Bestand und Neubau im Freiraum sowie hinsichtlich Erschliessung der neuen Einstellhalle über diejenige der BZ Pflege miteinzubeziehen.

Ideenperimeter

Innerhalb des **Ideenperimeters** (violett gepunktet) sind die lokalräumlichen und freiräumlichen Vernetzungen zu untersuchen und entsprechende Vorschläge zur Verbesserung derselben skizzenartig zu unterbreiten

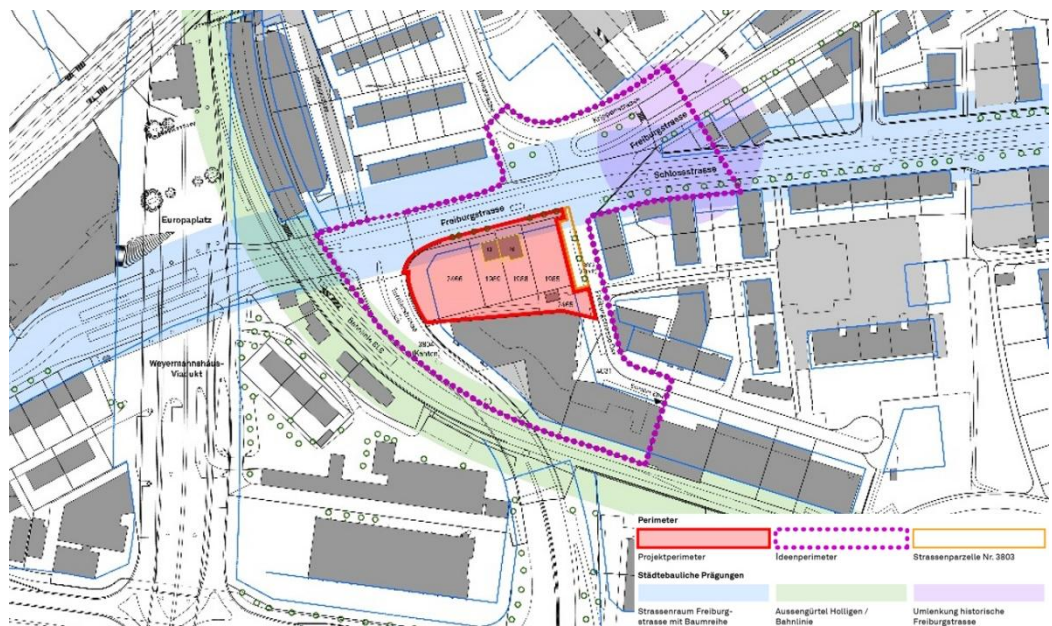


Abb. 3: Überblick zu den verschiedenen Perimetern

Betrachtungperimeter

Der **Betrachtungperimeter** umfasst je nach Fachbereich und Fragestellung den Nahbereich des Projektperimeters, das umliegende Gebiet oder den ganzen Perimeter des ESP Ausserholligen, welche als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant sind. Der Platz bei der Einmündung der Freiburgstrasse und Bahnstrasse/Krippenstrasse wird im vorliegenden Wettbewerb nicht umgestaltet und in seinem heutigen Bestand belassen.

2.2 Wesen der Aufgabe

Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibung des **Wesens der Aufgabe** legt die Erwartungen der Veranstalterin und somit die Anforderungen an die Wettbewerbsbeiträge dar.

Der Projektwettbewerb hat zum Ziel, auf Basis der vorgegebenen Positionierung und des Nutzungsprofils realisierbare, wirtschaftlich leistungsfähige und qualitätsvolle Projekte hervorzubringen, welche die Leitlinien aus dem Rahmenplan städtebaulich, architektonisch und betrieblich überzeugend umsetzen, zeitgemässen und effizienten Wohnungsbau und einen attraktiven und identitätsstiftenden neuen Quartierbaustein inkl. Freiraum (Pocket Park) schaffen. Die Projekte sollen zudem eine hohe wirtschaftliche Tragbarkeit bieten und einem umfassenden und zeitgemässen Nachhaltigkeitsbegriff in Form von SNBS Gold gerecht werden sowie eine lebendige Nachbarschaft und eine stadtverträgliche Erschliessung ermöglichen.

3 BESTIMMUNGEN ZUM VERFAHREN

3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Auftraggeberin und **Veranstalterin** ist die **Marti Gesamtleistungen AG**, Lagerhausweg 10, 3018 Bern.

Veranstalterin

Es handelt sich um einen einstufigen **Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142** für Wettbewerbe - Architektur, Ingenieurwesen und Freiraum - (Ausgabe 2025) im selektiven Verfahren. Im Rahmen einer öffentlichen Präqualifikation können sich interessierte und geeignete Teams für die Teilnahme am Wettbewerb bewerben. Sie haben ihre Erfahrung mit vergleichbaren Objekten sowie ihre technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit darzulegen. Für die Selektion von acht Teams - davon max. zwei Wildcards - werden durch die Jury definierte Eignungskriterien angewendet. Ziel des darauffolgenden Projektwettbewerbs ist die Ermittlung eines wirtschaftlich leistungsfähigen, qualitätsvollen, sowie städtebaulich und architektonisch hochstehenden Projektes als Grundlage für die Projektierung und Realisierung. Die Jury kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb – falls es sich als notwendig erweist – um eine optionale, anonyme Bereinigungsstufe verlängern.

Art des Verfahrens

Das Verfahren untersteht nicht den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GPA/WTO noch den eidgenössischen und kantonalen Submissionsvorschriften.

Beschaffungswesen

Die Präqualifikation ist nicht anonym. Der anschliessende Projektwettbewerb wird **anonym** (mit Kennwörtern) durchgeführt. Bei der Wahl des Kennworts (keine Nummern) ist das Gebot der Anonymität zu beachten. Alle Teams müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Willentliche oder selbstverschuldete Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren. Auf dem Verfasser:innenblatt sind die Projektautor:innen und sämtliche Mitarbeitenden zu nennen.

Anonymität

Die Verfahrens- und Projektsprache ist **Deutsch**.

Sprache

3.2 Jury und Expert:innengremium

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

Benoît Demierre	Mitglied Konzernleitung / VR, Marti Holding
Stefan Ruoff	Leiter Region Bern/Luzern, Marti Gesamtleistungen AG
Alice Hollenstein	Architekturpsychologin, Urban Psychology GmbH, Zürich
Beat Heuberger ^{ERSATZ}	Bereichsleiter Immobilienentwicklung, Marti Gesamtleistungen AG

Jury

Fachmitglieder (stimmberechtigt)

Mathis Güller ^{Vorsitz}	Architekt ETH, Güller Güller, Rotterdam / Zürich ^{Q-Team}
Barbara Holzer	Architektin ETH SIA AKB, Holzer Kobler Architekturen, Zürich
Mirjam Strahm	Bereichsleiterin Raumentwicklung, Stadtplanungsamt Bern MSc Eng. Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur
Marc Traber	Architekt ETH, PL Entwicklung, Marti Gesamtleistungen AG
Andy Schönholzer	Landschaftsarchitekt BSLA, westpol, Basel ^{Q-Team}
Marius Hug ^{Ersatz}	Architekt ETH SIA, Meier Hug Architekten, Zürich

Expert:innen (nicht stimmberechtigt)

Alain Herzig	Direktor a.i., Leiter Services, Berner Bildungszentrum Pflege
Halua Pinto de Magalhães	Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB)
Severa Schönberg	Stadtplanungsamt (Raumentwicklung), Stadt Bern
Glen Sutter	Stadtplanungsamt (Freiraum), Stadt Bern

Expert: innen

Christine Gross	Stadtplanungsamt (Wohnbauförderung), Stadt Bern
Isabel Marty	Fachstelle Sozialplanung, Stadt Bern
Andreas Fischer	Bauinspektorat, Stadt Bern
Judith Dobmann	Erhaltungsmanagement / Koordination, Tiefbau Stadt Bern
Frank Marti	Siedlungsentwässerung / Gewässer, Tiefbau Stadt Bern
Martin Perrez	Verkehrsplanung, Stadt Bern
Stefan Hodel	Energiefachstelle Amt für Umweltschutz, Stadt Bern
Sibylla Streich	Bau + Lärm Amt für Umweltschutz, Stadt Bern
Reto Leutenegger	Bau + Lärm Amt für Umweltschutz, Stadt Bern
Denis Mayr	Stadtgrün Bern, Stadt Bern
Lukas Schär	Stadtgrün Bern, Stadt Bern
Thomas Salvisberg	Marti Gesamtleistungen AG (Baukosten)
Sigrid Schmierl	Marti Gesamtleistungen AG (Nachhaltigkeit)
Fabio Creti	Marti Gesamtleistungen AG (Haustechnik)
Dominik Lauper	Marti Gesamtleistungen AG (Wettbewerbe)
Urs Bill	Bill Weyermann Partner AG (Bauingenieurwesen)
Urs Käser	Urs Käser AG (Brandschutzexperte VFK)
Markus Hofstetter	Kontextplan AG, Bern (Erschliessung & Mobilität)
Rafael Bonafini	CSD Ingenieure AG, Bern (Umwelt & Natur)
Christoph Strasser	Geotechnisches Institut AG, Bern (Geologie & Hydrologie)
Ruedi Moser	bbp geomatik ag (Schattenwurf)
Verfahrensbegleitung (nicht stimmberechtigt; →Kap. 3.5)	
Manuel Hutter	Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung)
Jonas Gründler	Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung)

Die beigezogenen Expert:innen haben eine beratende Funktion und werden mehrheitlich im Rahmen der Programmarbeitung sowie der Vorprüfung beigezogen. Das Preisgericht behält sich vor, weitere Expert:innen als die obengenannten beizuziehen. Es wird sichergestellt, dass diese nicht in einem Interessenkonflikt mit den teilnehmenden Teams stehen und nicht an der Schlussbeurteilung der Jury anwesend sind.

3.3 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

3.3.1 Teilnahmebedingungen

Teilnahmebedingungen

Teilnahmeberechtigt sind alle Teams, deren Teammitglieder über die entsprechende technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit verfügen und allesamt Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz haben. Der Stichtag für den Nachweis des Domizils ist der Publikationstermin.

3.3.2 Teambildung Präqualifikation und Projektwettbewerb

Teambildung Präqualifikation

Es ist vorgesehen, acht Planungsteams und davon max. zwei Wildcards – von der Jury für den nachfolgenden Wettbewerb nach definierten Eignungskriterien zu selektionieren. Die sich bewerbenden Teams müssen zwingend folgende **Fachbereiche** abdecken:

- > **Architektur / Städtebau** (Federführung)
- > **Landschaftsarchitektur**
- > **Bauingenieurwesen**

Die Bildung von **Arbeitsgemeinschaften** ist zulässig. Der Beizug eines **Landschaftsarchitekturbüros** und eines **Bauingenieurbüros** ist **zwingend**. **Mehrfachbeteiligungen** der Landschaftsarchitekturbüros sind **nicht** zulässig. Mehrfachbeteiligungen der Bauingenieurbüros sind aufgrund der teilweise begrenzten Verfügbarkeit zulässig. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Teams.

Die angegebene Teambildung und allfällig bezeichnete Arbeitsgemeinschaften aus der Präqualifikation sind verbindlich. **Weitere Fachgebiete** sowie **Spezialist:innen** können für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe beigezogen werden. Mehrfachbeteiligungen dieser fakultativ beigezogenen Spezialist:innen sind zulässig. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Teams.

Teambildung
Projektwettbewerb

3.3.3 Ausschluss Vorbefassung

Die Bearbeitung vorangehender Arbeiten im Zusammenhang mit dem vorliegenden Planungsgegenstand, insbesondere GWJ Architektur AG Bern, extra Landschaftsarchitekten Bern und Kocher Minder Architekten GmbH Thun, stellen kein Ausschlusskriterium im Sinne einer Vorbefassung dar. Die Resultate und Unterlagen dieser Vorarbeiten sind Teil der Wettbewerbsgrundlagen und werden allen zum Wettbewerb zugelassenen Teams zu Verfügung gestellt (→Kap. 5.1).

Vorbefassung

3.4 Beratung

Für Besprechungen und / oder für telefonische Auskünfte sowie für einzelne Überprüfungen steht jedem Planungsteam für insgesamt je 4.0 Stunden ein Experte «Nachhaltigkeit & Energie» sowie eine Expertin «Lärm» beratend zur Verfügung. Die mandatierten Expert:innen garantieren, dass kein Ideentransfer unter den Teams stattfindet und nehmen nicht an der Schlussbeurteilung der Jury teil.

Beratung

Energie & Nachhaltigkeit
Gartenmann Engineering AG
Nordring 4a
3010 Bern
Bruno Schletti &
+41 31 533 06 50
b.schletti@gae.ch

Lärm
Kopitsis Bauphysik AG
Zentralstrasse 52a
5610 Wohlen
Julia Armbruster
+41 56 201 44 59
j.armbruster@kopitsis.com

3.5 Verfahrensbegleitung

Die Veranstalterin wird im gesamten Verfahren durch die Firma Kontur Projektmanagement AG, Bern unterstützt (nachfolgend Sekretariat). Das **Sekretariat** ist zuständig für sämtliche Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren. Kontaktaufnahmen sind nur statthaft bei:

Sekretariat

- > Bezug / Fragen zum Herunterladen der Unterlagen
- > Fragenbeantwortung
- > Abgaben Präqualifikation und Projektwettbewerb

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
info@konturmanagement.ch

3.6 Befangenheit und Ausstandsgründe

Befangenheit und Ausstandsgründe

Betreffend **Befangenheit und Ausstandsgründen** gilt →Art. 12.2 SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 2025) für alle am Wettbewerb beteiligten Personen. Vergleiche dazu auch →SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe» (Ausgabe 2013).

3.7 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Entschädigung PQ

Die Teilnahme an der **Präqualifikation** wird nicht entschädigt.

Preissumme & Entschädigung

Für den anschliessenden Wettbewerb steht ein **Gesamtpreissumme** von **CHF 231'000.00 (exkl. MWST)** für Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung (→Anhang B). Dieser Betrag wird voll ausgerichtet. Jedes von der Jury zur Beurteilung zugelassene Team erhält davon eine **fixe Entschädigung** von **je CHF 10'000.00 (exkl. MWST)**. Eine allfällige, optionale anonyme Bereinigungsstufe würde separat entschädigt.

Preise und Ankäufe

Es ist vorgesehen, drei bis vier **Preise** zu vergeben. Die Summe für allfällige **Ankäufe** beträgt max. 40% der nach Abzug der fixen Entschädigung übrigbleibenden Summe. In Übereinstimmung mit →Art. 22 SIA-Ordnung 142 kann ein angekauftes Projekt zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Voraussetzung ist, dass es auf den ersten Rang gesetzt wird und die Empfehlung einstimmig erfolgt.

Auszahlung

Die Auszahlung der Preise, Ankäufe und Entschädigung erfolgt an das federführende Architekturteam. Für die Verteilung innerhalb des Planerteams haftet die Veranstalterin nicht.

3.8 Weiterbearbeitung (Absichtserklärung)

Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung liegt allein bei der Veranstalterin. Sie beabsichtigt, das siegreiche Planungsteam (= vorgeschriebene Teammitglieder →Kap. 3.3.1) des zur Ausführung vorgeschlagenen Projektes entsprechend der Empfehlung der Jury mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Es ist beabsichtigt, das siegreiche Planungsteam in einem **1. Schritt** mit der **Weiterbearbeitung des Siegerprojektes zum wegleitenden Richtprojekt** als Grundlage für die notwendige Überbauungsordnung zu beauftragen. Die Honorierung erfolgt auf der Grundlage einer Offerte des Teams nach Aufwand mit einem Zeitmitteltarif (ZMT) von CHF 135.00 (exkl. NK + MwSt.).

Es ist weiter beabsichtigt, dem siegreichen Planungsteam in einem **2. Schritt** für die **Projektionierung und Realisierung** mindestens die folgenden Phasen 31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt, 33 Bewilligungsverfahren, 41 Ausschreibung, 51 Ausführungsplanung, 52 gestalterische Leitung plus 53 Dokumentation gemäss SIA-Ordnung 102, 103 und 105 (Ausgabe 2020) zu übertragen (mind. 56.5 %-TL Architektur, 56.5 % TL Bauingenieurwesen sowie 61.5 %-TL Landschaftsarchitektur), wobei die Leistungen phasenweise ausgelöst werden. Die Zusammenarbeit erfolgt in einem **Totalunternehmermodell**. Im **→Anhang A** sind – als Basis für die Vertragsverhandlungen nach Abschluss des Verfahrens – die Vertragseckwerte und minimalen Teilleistungsprozente, welche die Weiterbearbeitung beinhalten, aufgeführt.

Bedeutende Beiträge von freiwillig beigezogenen **Planungsfachleuten und Spezialist:innen** haben bei entsprechender Empfehlung durch die Jury bei einer Auftragsvergabe durch die Veranstalterin Priorität.

3.9 Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Beiträgen verbleibt bei den Teams. Das siegreiche Team und die Veranstalterin regeln im gegenseitigen Einverständnis die Nutzungs- und Änderungs-

rechte mit der Fertigstellung des Bauwerks. Die Urheberpersönlichkeitsrechte hingegen verbleiben immer bei der Urheber:in.

Die im Rahmen der Präqualifikation eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über und werden nach Abschluss des Verfahrens vernichtet. Die im Rahmen des Projektwettbewerbs eingereichten Unterlagen und Modelle des zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Projektes gehen ins Eigentum der Veranstalterin über. Die übrigen Wettbewerbsbeiträge können nach der Ausstellung abgeholt werden.

Eigentumsverhältnisse

3.10 Vertraulichkeit und Öffentlichkeitsarbeit

Alle zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen sind ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden. Eine Veröffentlichung, kommerzielle Verwertung oder Weitergabe an Dritte sind ohne Zustimmung der Veranstalterin nicht zulässig.

Vertraulichkeit

Die Information der Öffentlichkeit über die vorliegende Planungsaufgabe ist in Abstimmung mit der Stadt Bern alleinige Sache der Veranstalterin. D.h. die Teilnehmenden dürfen ihre Projektbeiträge erst nach Publikation des Berichts des Preisgerichtes und schriftlicher Mitteilung der Veranstalterin auf ihren Websites, in Fachzeitschriften, der Tagespresse, Social-media etc. publizieren oder als Referenzprojekt verwenden. Anschliessend besitzen Veranstalterin und die Projektverfasser:innen das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge. Die Veranstalterin und die Projektverfasser:innen sind dabei stets zu nennen.

Kommunikation

3.11 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Die Veranstalterin und die Jury erklären die **SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 2025)**, das vorliegende **Programm** und die **Fragenbeantwortung** als verbindlich. Mit der Teilnahme an der Präqualifikation und dem Projektwettbewerb anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie die Entscheide der Jury in Ermessensfragen.

Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Für Streitfälle, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Bern (Regionalgericht Bern-Mittelland, Zivilabteilung, Effingerstrasse 34, 3008 Bern), anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

3.12 Termine und Fristen

Folgende **Termine und Fristen** gelten für dieses Verfahren:

Termine und Fristen

Präqualifikation:

Publikation Ausschreibung Präqualifikation	Freitag, 25. September 2026
Einreichung der Bewerbung	Freitag, 30. Oktober 2026
Mitteilung Selektionsentscheid	bis Freitag, 20. November 2026

Projektwettbewerb:

Versand Programm und Unterlagen	Montag, 30. November 2026
Startveranstaltung und Begehung	KW 49 / 50
Fragenstellung 01	Freitag, 11. Dezember 2026
Fragenbeantwortung 01	Mittwoch, 23. Dezember 2026
Fragenstellung 02	Freitag, 22. Januar 2027
Fragenbeantwortung 02	Freitag, 29. Januar 2027
Abgabe der Wettbewerbsbeiträge	Freitag, 2. April 2027
Abgabe der Modelle	Freitag, 16. April 2027
Öff. Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung	Mai / Juni 2027

4 PRÄQUALIFIKATION

4.1 Publikation der Ausschreibung

Publikation

Die **Ausschreibung** wird **Freitag, 25. September 2026** auf **www.konkurado.ch** und **www.competitions.espazium.ch** publiziert. Folgende Unterlagen werden bereitgestellt:

Dokumente	Format
1 Programm	
1.0 Ausschreibung / Programm	PDF
2 Formulare	
2.0 Formulare	Word
3 Beilagen	
3.1 Orthofoto	PDF
3.2 Richtplan ESP Ausserholligen 2024, Stadt Bern	PDF

4.2 Fragenbeantwortung und Begehung

Keine
Fragenbeantwortung

Direkte Kontakte zwischen den Bewerbenden und der Veranstalterin, der Jury oder dem Sekretariat oder eine Fragenbeantwortung sind im Rahmen der Präqualifikation nicht vorgesehen. Es werden auch keine mündlichen Auskünfte erteilt.

Keine Begehung

Die Veranstalterin verzichtet auf eine Begehung im Rahmen der Präqualifikation. Bei einer selbständigen Begehung des Areals bitten wir um Rücksichtnahme auf die Bewohnerinnen und Bewohner der Bestandesliegenschaften sowie des Schulbetriebes der BZ Pflege.

4.3 Einreichen der Bewerbungsunterlagen

Eingabe
Bewerbung

Die **Bewerbung** ist in Papierform rechtsgültig unterzeichnet in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis «Bitte nicht öffnen» und dem Vermerk «Entwicklung Freiburgstrasse 129/131» bis am **Freitag, 30. Oktober 2026** (es gilt das Datum des Poststempel; priority) beim Sekretariat (Kontur Projektmanagement AG, Museumstrasse 10, Postfach 255, 3000 Bern 6) einzureichen. Es besteht zusätzlich die Möglichkeit, die Bewerbungsunterlagen bis am letzten Tag der Eingabefrist beim Empfang des Sekretariats gegen eine Quittung abzugeben (Öffnungszeiten: Mo-Do 08:00-11:45 Uhr und 13:30-17:00 Uhr / Fr 08:00-11:45 Uhr und 13:30-16:00 Uhr).

Das Bewerbungsdossier hat die folgenden Unterlagen zu umfassen:

Dokument	Bemerkung	Format	Anzahl
A Antrag auf Teilnahme	Antrag auf Teilnahme ausfüllen, ausdrucken und unterzeichnen für jedes Teammitglied (nur zwingende Fachgebiete; kann auch einzeln unterschrieben werden) → Formular 1	Papier	1-fach
B Firmenangaben und Referenzen	Firmenangaben und Referenzen für jedes Teammitglied (nur zwingende Fachgebiete) ausfüllen. Je <u>Referenz</u> muss zusätzlich eine A3-Seite quer in eigener Darstellung (einseitig bedruckt & ungeheftet) als Erläuterung beigelegt werden. → Formular 2 und je Referenz 1 A3-Seite	Papier	1-fach
C Qualifikation und Teambildung	Kurzbeschreibung Teamzusammensetzung, Schlüsselpersonen und Büroprofile sowie ausgefüllte Lebensläufe und Firmenprofile auf den abgegebenen Formularen → Formulare 3 und 4 und max. 1 A3-Seite quer, einseitig bedruckt	Papier	1-fach

D Datenträger

Sämtliche Unterlagen sind zusätzlich digital als PDF-Dateien auf einem USB-Stick abzugeben.

PDF-Dateien auf USB-Stick

4.4 Eignungskriterien

Die nachfolgenden **Eignungskriterien (EK^{MUSS})** müssen für die Zulassung zur Präqualifikation zwingend erfüllt werden.

Eignungskriterien
(EK^{MUSS})

EK ^{MUSS}	Beschreibung
Fristen	• Fristgerechte Abgabe
Vollständigkeit	• Vollständigkeit der Unterlagen (inkl. Unterschriften)
Teambildung	• Vollständigkeit Teambildung (= zwingende Fachrichtungen)
Referenzen Architektur / Städtebau ¹	• Mind. 1 realisiertes Hochhausprojekt als federführende Architekt:in
Wohn- oder Geschäftssitz	• Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz

Die Eignungskriterien sind mit Stichtag Freitag, 30. Oktober 2026 zu erfüllen. Die Prüfung erfolgt aufgrund der eingereichten Unterlagen. Die Bewerber:innen ermächtigen die Veranstalterin, die Angaben in den Unterlagen im Bedarfsfall bei den angegebenen Referenzpersonen zu überprüfen. Die Nichteinhaltung führt zum Ausschluss vom Verfahren.

Die Jury bewertet die Eignung der Bewerbungen gemäss den folgenden, gewichteten **Eignungskriterien (EK^{BEWERTUNG})**. Die Reihenfolge der Unterkriterien enthält keine Gewichtung.

Eignungskriterien
(EK^{BEWERTUNG})

EK ^{BEWERTUNG}	Gewichtung
Qualifikation und Teambildung • Qualifikationen der Schlüsselpersonen (Ausbildung und berufliche Qualifikation) und Leistungsfähigkeit Unternehmen (Büroprofile) • Zweckmässigkeit Teamstruktur /-organisation und Zusammenarbeitserfahrung	20 %
Qualifikation Architektur / Städtebau ¹ • 3 Referenzprojekte für Fachbereich Architektur / Städtebau: - Architektonische / Städtebauliche / Programmatistische Qualität - Vergleichbarkeit bezgl. Komplexität / Nutzung / Typologie (Wohn-)Hochhaus) / Umfeld / Nachhaltigkeit (SNBS-Gold od. vergleichbar)	40 %
Qualifikation Fachbereich Landschaftsarchitektur • 2 Referenzprojekt für Fachbereich Landschaftsarchitektur: - Freiraumplanerische / Funktionale / Ökologische / Programmatistische Qualität - Vergleichbarkeit bezgl. Komplexität / Nutzung / Freiraumtypologien im Umfeld von Hochhäuser und / oder auf Dächern	20 %
Qualifikation Fachbereich Bauingenieurwesen • 1 Referenzprojekt für Fachbereich Bauingenieurwesen: - Baustatische und konstruktive Qualität - Vergleichbarkeit bezgl. Komplexität / Nutzung / Typologie (Hochhaus)	20 %

Bewertung

¹ Das Preisgericht kann maximal ein bis zwei Teams für den Projektwettbewerb als **Wildcard** selektionieren. Die Eignungskriterien EK^{MUSS} und EK^{BEWERTUNG} werden dabei allein für den **Fachbereich Architektur / Städtebau** nur teilweise angewendet, d.h. diese Architekturbüros müssen die Referenz EK^{MUSS} „Mind. 1 realisiertes Hochhausprojekt als federführender Architekt / Architektin“ nicht erfüllen und können andere Referenzen, nicht realisierte Referenzen oder Wettbewerbsbeiträge einreichen. Bewertungskriterium hierbei sind die Qualität der aufgeführten Referenzen bzw. deren Eignungsgrad für die vorliegende Aufgabe.

Jedes Kriterium wird von der Jury mit Hilfe einer Notenskala bewertet. Die Summe der gewichteten Noten ergibt die **Bewertung**. Es wird die nachfolgende Notenskala verwendet:

Punkte	Erfüllung der Kriterien	Qualität der Angaben
5	ausgezeichnet	ausgezeichnet, umfassend, präzise
4	gut bis sehr gut	gute Umschreibung, generiert Mehrwert
3	genügend	durchschnittlich, entspricht den Anforderungen
2	ungenügend	entspricht nicht den Anforderungen
1	unbrauchbar, mangelhaft	kein ausreichender Zusammenhang / Bezug zum Projekt
0	nicht beurteilbar	keine Angaben, Angaben ohne Bezug zum Projekt

Selektioniert werden die acht bestrangierten Teams davon eine bis max. zwei **Wildcards**, sofern sie mindestens die Gesamtnote 3.0 erreichen.

4.5 Präqualifikationsentscheid

Zulassungsentscheid

Alle bewerbenden Teams werden bis **Freitag, 20. November 2026** schriftlich über den **Selektionsentscheid** orientiert.

5 PROJEKTWETTBEWERB (Provisorisch)

5.1 Versand der Wettbewerbsunterlagen

Das (definitive) Programm wird am **Montag, 30. November 2026** gemeinsam mit nachstehenden Unterlagen an die präqualifizierten Teams per downloadlink versandt. **Grau** gehalten sind Dokumente, die mehr informativen Charakter haben. Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen.

Unterlagen

Dokumente	Format
1 Programm	
1.0 Programm final	PDF
2 Grundlagen	
2.1 Basisdaten (AV-Daten, Höhenkurven, Werkleitungen, 3D-Daten, Rahmenplan)	DWG
2.2 Orthofoto	TIF
2.3 Modellgrundlage Massstab 1:500 (inkl. Modellbauplan)	Gips
2.4 Bestandespläne BZ Pflege (UG & EG)	PDF/DWG
2.5 Skizze Strassenraum Freiburgstrasse Knoten Linksabbieger	PDF/DWG
3 Formulare	
3.1 Verfasser:innenblatt	Word
3.2 Formular Nachweis der Kenndaten	Excel
3.3 Nachweisformular SIA 390/1 – "Klimapfad"	Excel
4 Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und Normen	
4.1 Baugesetz Kanton Bern (BauG)	PDF
4.2 Bauverordnung Kanton Bern (BauV)	PDF
4.3 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	PDF
4.4 Kantonales Energiegesetz (KE nG) und Energieverordnung (KE nV)	PDF
4.5 Lärmschutzverordnung (LSV)	PDF
4.6 Baurechtliche Grundordnung Stadt Bern	PDF
4.7 Brandschutzvorschriften VFK und Stand der Technik-Papiere (STP)	PDF
4.8 Merkblätter für Bauten im Grundwasser und Versickerung	PDF
4.9 Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen	PDF
4.10 Überbauungsordnung Ausserholligen III (2008)	PDF
4.11 Heckenrichtlinie Kanton Bern	PDF
4.12 Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz und dessen Verordnung des Kantons Bern	PDF
4.13 Brandschutzmerkblätter der Gebäudeversicherung Bern (GVB)	PDF
4.14 Darstellung Baulinien	PDF
5 Beilagen	
5.1 Regionales Hochhauskonzept Bern (2009), RKB M	PDF
5.2 Stadtentwicklungskonzept STEK 2016, Stadt Bern	PDF
5.3 Quartierplanung Stadtteil III (2012) und VI (2005)	PDF
5.4 Freiraumkonzept der Stadt Bern 2018, Stadt Bern	PDF
5.5 Richtplan ESP Ausserholligen 2024, Stadt Bern	PDF
5.6 Richtplan Fussverkehr Stadt Bern 2020, Stadt Bern	PDF
5.7 Richtplan Veloverkehr Stadt Bern 2009, Stadt Bern	PDF
5.8 Masterplan Veloinfrastruktur 2025, Stadt Bern	PDF
5.9 Masterplan Fussverkehr 2025, Stadt Bern	PDF
5.10 Energierichtplan 2035, Stadt Bern	PDF
5.11 Klimareglement 2025, Stadt Bern	PDF
5.12 Energie- und Klimastrategie 2035, Stadt Bern	PDF
5.13 Rahmenplan Stadtklima 2024, Stadt Bern	PDF
5.14 Biodiversitätskonzept Stadt Bern 2025, Stadt Bern	PDF
5.15 Wohnstrategie mit Massnahmen 2024, Stadt Bern	PDF
5.16 Schlussbericht Werkstattverfahren (inkl. Anhänge) 2020, Kocher Minder	PDF
5.17 Rahmenplan 2020	PDF
5.18 Stellungnahmen Q-Team RKB M (2020)	PDF
5.19 Machbarkeitsstudie 2024, GWJ / extra	PDF

5.20 Fachbericht Lärm 2026, Kopitsis	PDF
5.21 Fachbericht Mobilität 2025, Kontextplan	PDF
5.22 Fachbericht Natur und Umwelt 2025, CSD	PDF
5.23 Fachbericht Energie + Nachhaltigkeit (2026), GaE	PDF
5.24 Dokumentation Umfeldprojekte (2026)	PDF
5.25 Auszug ISOS und kant. Bauinventar	PDF
5.26 Wenderadien Kehrlichtfahrzeug (Beispiele)	PDF
5.27 Stadt Bern, Bern baut – Planen und Projektieren im öffentlichen Raum	PDF
5.28 Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen BAFU	PDF
5.29 SIA-Norm 491 „Vermeiden unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“	PDF
5.30 Übergeordnetes Beleuchtungskonzept der Stadt Bern, Teil private Anlagen	PDF
5.31 Bericht Werkstatt 01 (2026), Gecko	PDF
5.32 Fachbericht Geologie (2025), Geotechnisches Institut	PDF
5.33 Beschattungsdiagramme (2023), bbp	PDF
5.34 Raumprogramm	Excel
5.35 Leitfaden Veloparkierung für neue Wohnareale, Stadt Bern (2023)	PDF

5.2 Auftaktveranstaltung und Begehung

Auftaktveranstaltung und Begehung

Am **Tag, xx. Monat 2026** findet eine **Auftaktveranstaltung und Begehung** für die Teams statt (Einladung folgt). An der Auftaktveranstaltung werden nur Verständnis- und Orientierungsfragen beantwortet. Da ein Teil der bestehenden Bauten (UG BZ-Pflege) und Freiräume für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist, ist eine Teilnahme obligatorisch (pro Team dürfen max. 4 Personen an der Besichtigung teilnehmen; Anwesenheit der Fachrichtungen Architektur / Städtebau und Landschaftsarchitektur zwingend). Abwesenden Teams werden vom Wettbewerb ausgeschlossen.

Modellgrundlage

Die **Modellgrundlage** (100 x 80 cm) wird an der Veranstaltung abgegeben (→Beilage 2.3).

5.3 Fragenbeantwortungen 01 und 02

Fragenbeantwortung

Die Teams können unter Wahrung der Anonymität bis **Freitag, 11. Dezember 2026** bzw. **Freitag, 22. Januar 2027** schriftlich Fragen zum Wettbewerbsprogramm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Jede Frage ist mit dem entsprechenden Programmpunkt bzw. Kapitel zu versehen.

- > **Fragenbeantwortung 01:** *Link folgt*
- > **Fragenbeantwortung 02:** *Link folgt*

Die anonymisierte Fragenbeantwortung der Jury wird allen teilnehmenden Teams bis **Mittwoch, 23. Dezember 2026** bzw. **Freitag, 29. Januar 2027** als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt.

5.4 Abgabe der Projekte

Abgabe Projektdossier

Die **Projektdossiers** sind mit dem Kennwort und dem Vermerk «Entwicklung Freiburgstrasse 129/131» zu versehen und unter Wahrung der Anonymität bis am **Freitag, 2. April 2027** (es gilt das Datum des Poststempel; priority) beim Sekretariat (Kontur Projektmanagement AG, Museumstrasse 10, Postfach 255, 3000 Bern 6) einzureichen. Vergleiche dazu auch →SIA-Wegleitung Postversand (Ausgabe 2015).

Abgabe Modell

Die **Abgabe der Modelle**, verpackt in der Originalkiste, erfolgt ebenfalls anonym. Das Modell ist mit Kennwort und Vermerk «Entwicklung Freiburgstrasse 129/131» zu versehen. Die Abgabe hat bis **Freitag, 16. April 2027** um 16:00 Uhr zu erfolgen (Abgabeort folgt). Die Entgegennahme (gegen Quittung) erfolgt durch eine am Wettbewerb nicht beteiligte Person.

Abgabebedingungen

Die Teams haben ein vollständiges und anonymisiertes Projektdossier einzureichen. Die Projektunterlagen müssen ermöglichen, das Projekt bezüglich seiner qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Es darf nur ein Projekt abgegeben werden. Varianten sind nicht zulässig. Nicht fristgerecht oder unvollständig eingereichte Projektdossiers und Modelle führen zum Ausschluss vom Verfahren (→Art. 19 SIA-Ordnung 142). Die Veranstalterin übernimmt keine Verantwortung für allfällige Transportschäden. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

Dokument	Bemerkung	Format
A Pläne	Max. 6 Pläne, A0 Querformat in 2-facher Ausführung auf 120 g/m²-Papier ungefaltet (Hängeschema 3x2 Plakate quer) mit folgendem Inhalt: > Situationsplan für Projekt- und Ideenperimeter M 1:500 mit den projektierten Gebäuden (Dachaufsicht) mit Aussagen zu Adressbildung; Höhenkoten des gewachsenen und projektierten Terrains; Freiräumen und zur Erschliessung und Parkierung für alle Verkehrsträger sowie skizzenhafte Vorschläge zur lokalräumlichen und freiräumlichen Verbesserungen im Ideenperimeter. > Schnitte für Projekt- und Ideenperimeter M 1:500 Alle zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Darstellung der Geschosse mit Höhen des gewachsenen und projektierten Terrains. > Baurechtlicher Rahmenplan für Projektperimeter M 1:500 Schematische Darstellung der konstituierenden Elemente des Entwurfs im Sinne eines baurechtlichen Rahmenplans. Der Plan dient als Grundlage für die Diskussion der notwendigen Inhalte für die Überbauungsordnung. Folgende Elemente sind darzustellen: • Lage & Dimension Bauten (Baubereiche, Höhe, Geschossigkeit) • Lage & Dimension Freiräume (z.B. Plätze, Pocket-Park, Spiel-/Aufenthaltsflächen; Bäume und naturnahe Flächen) • Lage & Dimensionierung der Erschliessung und Parkierung • Baurechtlich relevante Abstandsvorschriften / Massangaben > Grundrisse/Schnitte/Fassaden für Projektperimeter M 1:200 Alle zum Verständnis der Neubauten notwendigen Grundrisse (d.h. sämtliche Unter- und Sockelgeschosse sowie massgebende Turmgeschosse), Schnitte und Fassaden. Im Erdgeschoss auf Ebene Freiburgstrasse NORD & Pocket-Park ist die Umgebung darzustellen. Alle Räume sind mit den im Nutzungsprofil angegebenen Bezeichnungen und Raumflächen zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie projektierte Terrain einzutragen. Darüber hinaus steht es den Teams frei, aus ihrer Sicht wichtige Einzelaspekte (bspw. Wohnungstypen) und / oder räumliche Situationen / Schnittstellen in einem anderen Massstab darzustellen. > Fassadenschnitte für Projektperimeter M 1:50 Darstellung der repräsentativen Fassadenschnitt(e) und -Ansicht(en) vom UG bis zum Dachrand, welche über die beabsichtigte Materialisierung und Konstruktion inkl. Anordnung der PV-Module Auskunft gibt. Der Fokus liegt auf der Beurteilbarkeit des architektonischen Ausdrucks und Stimmung. > Visualisierung 1x Visualisierung / Stimmungsbild einer charakteristischen Aussenperspektive, dabei steht die Beurteilbarkeit der angestrebten Wertigkeit und Atmosphäre im Vordergrund. > Erläuterungstext Der Erläuterungsbericht ist auf den Plänen einzureichen. Mit Darstellung bzw. Erläuterung von den Entwurf illustrierender Elemente mit Skizzen, Schemen und/oder Beschreibungen. Die Definition der erforderlichen Mindestinhalte ist in den →Kap. 6 bis 8 aufgeführt. Darüber hinaus ist stufengerecht und schematisch das Tragwerkskonzept, der vertikale und horizontale Lastabtrag und das	PDF + Papier

	Baugrubenkonzept zu dokumentieren. Die Illustrationen sind in Darstellung und Massstab frei.	
B Modell 1:500	mit Darstellung der Bauvolumen (inkl. auskragende Bauteile) und von allfälligen wesentlichen räumlich-gestalterischen Elementen im Projekt- und Ideenperimeter auf der abgegebenen Grundlage in Weiss.	Gips
C Kennwerte	> Flächen- und Volumennachweis Es ist der Flächen- und Volumennachweis sowie die verlangten Nachweise bezgl. Freiräume, Mobilität und PV auf dem abgegebenen Formular zu erbringen (→Beilage 3.2). > Grundriss- und Schnittschemata Zur Nachvollziehbarkeit sind für die Flächen- und Volumennachweis sowie die Freiräume entsprechende Grundriss- und Schnittschemata auf DIN A3 Querformat in einfacher Ausführung abzugeben. > Nachweis SIA 390/1 – "Klimapfad" Es ist der Nachweis nach SIA 390/1 auf dem abgegebenen Formular phasengerecht zu erbringen (→Beilage 3.3).	Excel + PDF + Papier
D USB-Stick	mit digitalen Daten; alle Pläne als PDF und TIFF-Dateien (Auflösung: 300dpi, keine Ebenen, ungeschützt) Formular Kennwerte als Excel- und PDF-Datei; Visualisierungen/Grafiken sind zudem als Einzeldateien gesondert abzugeben; die Dateien sind je einmal in Druckqualität und einmal als grössenreduzierte Version (max. 20 MB pro Datei/Bild) abzugeben; Die Verantwortung, dass die Daten keine Hinweise auf die Teams enthalten, liegt bei der Veranstalterin.	PDF + TIFF
E Verfasser:innen	Ausgefülltes Verfasser:innenblatt (→Beilage 3.1) mit Angabe der beteiligten Firmen und Personen in einem verschlossenen Couvert.	Papier

5.5 Vorprüfung

Vorprüfung

Die wertungsfreie **Vorprüfung** umfasst die formellen Rahmenbedingungen (fristgerechte Einreichung, Vollständigkeit, Anonymität) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Wettbewerbsaufgabe, Einhaltung der inhaltlichen Anforderungen usw.) und wird von den beteiligten Expert:innen durchgeführt. Die Feststellungen der Vorprüfung werden der Jury, welches abschliessend darüber befindet, anlässlich der Beurteilung bekannt gegeben.

5.6 Beurteilung

Beurteilung

Die folgenden **Beurteilungskriterien** legen aus einer Gesamtsicht heraus Wirkungen bzw. Qualitäten und Defizite der Projekte offen. Die Jury wird aufgrund der Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vornehmen, wobei wirtschaftlich tragfähige und leistungsfähige Projekte als zentrale Voraussetzung gelten. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

> Städtebau und Architektur

- Qualität der Umsetzung der Leitlinien Rahmenplan und Kriterien HHK
- Adressbildung, Identität, Stadtbild und Atmosphäre
- Städtebauliche Qualität (Massstäblichkeit, Eingliederung in Quartier und ESP AH)
- Architektonische Qualität und Wohnqualität (Grundriss / Schnitt, Erscheinungsbild, Materialisierung)
- Frei- und sozialräumliche Qualität (Stadträumliche Vernetzung, Raumfolge und Raumqualität, Zonierung und Öffentlichkeitsgrade, Gestaltung der Übergänge und Begegnungsmöglichkeiten)

> Nutzung und Funktionalität

- Qualität und Funktionalität Umsetzung Positionierung und Nutzungsprofile
- Qualität Nutzungsdurchmischung und -allokation

- Einhaltung der Vorgaben bezüglich Wohnungsmix und Nutzflächenvorgaben
 - Sicherstellung Nutzungsflexibilität (insb. im Sockel)
 - Qualität der oberirdischen und unterirdischen Anbindung an bestehende BZ-Pflege
 - Verträglichkeit, Funktionalität, Effizienz und Konfliktfreiheit der Organisation aller Verkehrsträger (Erschliessung und Parkierung)
- **Wirtschaftlichkeit**
- Sicherstellung wirtschaftliche Tragbarkeit inkl. preisgünstigen Wohnen (PGW) unter Berücksichtigung von Kosten, Betrieb, Unterhalt und langfristiger Werterhaltung
 - Markttauglichkeit und Adaptionfähigkeit
 - Hohe Flächeneffizienz und wirtschaftliche Nutzung der Flächenressourcen
 - Qualität und Quantität der realisierbaren Flächen
 - Effizienter Mitteleinsatz und Systemwahl (insb. Statik, Konstruktion in Hybridbauweise / kein reiner Holzbau, Materialisierung) sowie rationelle Realisierungsmöglichkeiten und geeignete Konstruktionsformen
- **Nachhaltigkeit, Umwelt**
- Zielerreichung SNBS-Gold und gGEE (Kant. Anforderungen),
 - Zielerreichung SIA 390/1 Zielwert B und PV-Ertrag
 - Tiefer Energiebedarf und hohe Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb
 - Einfachheit und Trennbarkeit der Systeme sowie Langlebigkeit und Flexibilität
 - Positiver Beitrag für Biodiversität und Stadtklima sowie intelligenter Umgang mit Niederschlagswasser
 - Lösung der Anforderungen Lärmschutz sowie Brandschutz und Rettung

5.7 Information der Öffentlichkeit und Ausstellung

Nach Abschluss werden alle zur Beurteilung zugelassenen Projekte unter Nennung aller auf dem Verfasser:innenblatt vermerkten Beteiligten während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben. Der Jurybericht wird zum Zeitpunkt der Ausstellungseröffnung auch der Öffentlichkeit sowie der Presse zur Verfügung gestellt.

Information und
Ausstellung

6 POSITIONIERUNG UND NUTZUNGSPROFIL (Provisorisch)

#1 Kernaufgabe des Wettbewerbes

Im Projektperimeter soll ein lebendiger und qualitätsvoller neuer Quartierbaustein entstehen. Die Teams haben sich in ihren Überlegungen an nachfolgendem Narrativ / Positionierung und Nutzungsprofil zu orientieren, diese orts- und aufgabenspezifisch zu interpretieren und in ein stimmiges Konzept zu übersetzen. Sie haben aufzuzeigen und zu erläutern, wie dies innerhalb der gesetzten Rahmenbedingungen und Anforderungen bestmöglich umgesetzt und ein qualitätsvolles, nachhaltiges und wirtschaftlich leistungsfähiges Projekt (inkl. Zertifizierung SNBS-Gold) geschaffen werden kann. Im Zentrum stehen die Bedürfnisse der Nutzungen sowie die Aktivierung des Freiraums. Die Überlegungen sind im Erläuterungsbericht darzulegen und im Entwurf umzusetzen.

6.1 Positionierung und Narrativ

Positionierung und Narrativ:

«Das neue **Hochhaus an der Freiburgstrasse** ist ein Beispiel für modernes, nachhaltiges und gemeinschaftliches Leben und Lernen in Bern. Hier wohnen urbane Einpersonenhaushalte und Paare - vereinzelt auch Kleinfamilie. Gleichzeitig ist es ein Ort des Studiums und der Weiterbildung für Studierenden. Es bereichert durch gemeinsame Erlebnisse und ein starkes Miteinander den Alltag der Bewohner:innen und Nutzer:innen. Obwohl das Haus neben all den anderen Gebäuden in die Höhe ragt, wirkt es mit seiner Gestaltung, und Nutzungsangeboten sowie dem Pocket-Park zugänglich, menschlich und nahbar.»

Es ist im Grundsatz von nachstehender, in der Machbarkeitsstudie und in Marktabklärungen erhärteten **Nutzungskonzeption- und Schichtung** umzusetzen.



Abb. 4: Nutzungskonzeption- und Schichtung

1 Wohnen im Turm

Hier wohnen vor allem **Einpersonenhaushalte und Paare**, vereinzelt auch Kleinfamilie. Sie bilden zusammen ein «Generationenhaus» mit einem ökologischen und sozialen Bewusstsein. Natürlichkeit und Authentizität als wichtige Werte. Kulturelle Angebote und eine inspirierende Nachbarschaft im Quartier und der Stadt sind ihnen wichtig. Materielle Güter und Prestigeobjekte haben bei einem Grossteil einen eher geringen Stellenwert. Wohnen soll bei

den Bewohner: innen – ob jung oder älter – das Haushaltsbudget nicht sprengen. Deshalb brauchen sie auch weniger private Flächen und sind bereit mit anderen zu teilen. Sie sehen Wohnen auch als Möglichkeit Austausch mit anderen Menschen zu haben und ihr Netzwerk zu erweitern. Die **Bewohner:innen-Lobby** im Erdgeschoss an der Freiburgstrasse ist hell und offen gestaltet, mit hohen Fenstern, warmen Materialien. Sie bietet einen unkomplizierten Begegnungsort für einen kurzen Austausch. Obwohl viele den Lift nehmen, ist das Treppenhaus eine attraktive Alternative. Im unteren Teil des Turms oder an weniger vorteilhaften Lagen ist ein Angebot an **preisgünstigen Wohnungen (PGW)** zu realisieren. Der **Anteil PGW** richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben der Stadt Bern: gemäss → Art 16b Abs.1 BO.06 wird in der künftigen Überbauungsordnung festgehalten, dass ein Drittel des zusätzlichen Wohnraums preisgünstig zu erstellen und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten ist. Das Wohnangebot wird durch individuell und einfach gestaltete sowie barrierefreie **Mietwohnungen (Marktmiete)** ergänzt. Diese bieten im oberen Teil des Turms viel Tageslicht und einen urbanen Blick über die Stadt. Sie zeichnen sich durch flexibel nutzbare Räume für unterschiedliche Lebensmodelle aus. Erwartet werden rund 100 Mietwohnungen. Eine **gemeinschaftliche Dachterrasse auf dem Sockel** steht allen Bewohner:innen zur Verfügung. Vorgesehen sind Bereiche für Aufenthalt und gemeinschaftliche Nutzung. Die Gemeinschaftsinfrastruktur (Waschküche, WC und Materialraum) grenzt unmittelbar an diesen begrünten Aussenbereich, der mit PV-Modulen geschickt ergänzt wird. Eine Grundausstattung mit Sitzgelegenheiten und Sonnenschutz ist vorzusehen. Die Fläche soll für unterschiedliche Nutzungen wie gemeinschaftliche Aktivitäten, Urban Gardening, Yoga oder lärmarmen Anlässe geeignet sein, die das Zusammengehörigkeitsgefühl fördern. Auf dem Dach des Turms ist hingegen keine Dachnutzung (Rooftop) erwünscht.

Die Räume im Sockel werden grossmehrheitlich von einem **Bildungsanbieter**. Unter der Woche beleben die Studierenden das Gebäude; vereinzelt finden auch abends Weiterbildungen und Kurse statt. Die neuen Schulungsräume und Arbeitsplätze sollen ein angenehmes Raumklima bieten, über viel Tageslicht verfügen und gut auffindbar sein. Die Tragstruktur ist so zu konzipieren, dass sie zeitgemässe und sich wandelnde Unterrichtskonzepte unterstützt und bei Bedarf auch Nutzungen aus den Bereichen Büro und Dienstleistungen ermöglicht (Nutzungsflexibilität!). Eine attraktive Vertikalverbindung soll den Ebenenwechsel vom Haupteingang an der Freiburgstrasse zum Parkgeschoss sowie die fussläufige oberirdische Verbindung zum Bestandsbau des Bildungszentrums Pflege ermöglichen. Die vertikale und horizontale Erschliessung der oberen Sockelgeschosse der Bildungseinrichtung soll trotz effizienter und platzsparender Ausgestaltung einladend und verbindend wirken. Der Sockel bietet – neben den Flächen für die Bildung auch ein flexibler **Raum für eine öffentliche Nutzung** – vordringlich Gastronomie – mit zugehörigem Aussenraum. Da bislang noch kein konkreter Betreiber und / oder Nutzung feststeht, ist stellvertretend ein Gastroangebot für ein «Healthy Fast Casual»-Betriebskonzept vorzusehen, das 50 bis 70 Personen bedienen kann. Hierfür ist eine Produktionsküche mit üblicher Gastro-Kücheninfrastruktur vorzusehen (→ Kap. 6.2.2 Raumprogramm Gastronomie). Die strategische Positionierung und Adressierung der verschiedenen Nutzungen an der Freiburgstrasse Nord gilt es im Wettbewerb zu klären.

Angrenzend an den Pocket-Park, neben der Veloeinstellhalle, ist ein **«Parkzimmer»** für Studierende und Bewohner:innen vorzusehen. Es wird durch den Geländesprung zwischen Freiburgstrasse und Park-Niveau natürlich belichtet und kann zum Pocket-Park hin geöffnet werden. Das Parkzimmer bietet mit flexibel veränderbaren Nischen und Möbeln für die Studierenden Raum für fokussiertes Lesen und Arbeiten, Aufenthalt, Pausen und Verpflegung sowie für die Bewohner:innen gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. Filmabend, Essen, kleinere Feiern). Eine externe Vermietung, z.B. an Quartierbewohner:innen für Workshops oder kleinere Veranstaltungen, ist möglich. Das Parkzimmer stärkt die Gemeinschaft im Haus und die Vernetzung mit dem Quartier.

②
Bildung,
Öffentlichkeit und
Gemeinschaft
im Sockel

③
Gemeinschaftliches
«Parkzimmer»

4 Pocket-Park

Zwischen BZ-Pflege, dem Hochhaus und der Freiburgstrasse entsteht im Projektperimeter ein gemütlicher **Pocket-Park**. Dieser neue, und nur dank dem Bauen in die Höhe mögliche Freiraum, ergänzt die bestehenden Grün- und Freiräume im Quartier Holligen und soll gleichermaßen Bewohner:innen, Student:innen und die Quarterbevölkerung dienen. Der Pocket-Park soll trotz seiner beschränkten Grösse durch seine Vielfalt bestechen, einen Mehrwert für das umgebende Quartier schaffen und einen sozialen, niederschweligen Treffpunkt schaffen. Ebenso soll er die Möglichkeit bieten, um auch nach Bauabschluss auf Bedürfnisse und Verbesserungsvorschläge seitens der Nutzer:innen reagieren zu können.

6.2 Nutzungsprofil

6.2.1 Wohnnutzung (Turm)

Wohnnutzung im Turm

Im Turm über dem Sockel sind **Mietwohnungen (Marktmieten)** und **preisgünstiger Wohnraum (PGW)** anzubieten. Im Turm ist eine vertikale Schichtung der Wohnungsstandards vorzusehen, d.h. anschliessend an die Sockelnutzung sollen die PGW angeordnet werden, gefolgt von den marktorientierten Mietwohnungen. Eine andere Anordnung ist ebenfalls denkbar (z.B. PGW nordseitig). Innerhalb der einzelnen Wohnungsstandards wird eine durchmischte Verteilung der Wohnungsgrössen je Stockwerk favorisiert. Eine Umsetzung gleichartiger Regelgeschosse wird begrüsst.

→ **Zielwert Wohnen^{Total}**: **≈min. 8'570 m² GFo** (=Turm inkl. Anteil Erschliessung im Sockel)

Da das Hauptsegment Wohnungen mit 1.5 und 2.5-Zimmern umfasst, werden die primären **Zielgruppen** Singles und Paare sein. Hinsichtlich der Lebensformen oder Lebenslagen stehen folgende Gruppen im Vordergrund:

- **Wohnen PGW:** Menschen in Ausbildung und Ein- oder Zweipersonenhaushalte; mit funktionalen, kompakten Grundrissen, gemeinschafts- und alltagsorientiert.
- **Wohnen Marktmiete:** Singles und Paare; urban, qualitäts- und komfortorientiert, mit flexiblem Grundrissen für wechselnde Lebenssituationen (z.B. Homeoffice).

Die folgenden Vorgaben zu **Wohnungsmix, -Grössen und -Ausstattung** sind als Zielvorgabe zu verstehen (± 5%) und stufengerecht zu berücksichtigen. In begründeten Fällen (Bautypologie Hochhaus, Gebäudelängen, usw.) sind Abweichungen und Adaptionen zugelassen, wobei in 1. Priorität der Wohnungsmix und erst in 2. Priorität die Wohnungsgrössen angepasst werden soll. Hinsichtlich der Wohnungsgrössen ist im Bedarfsfall nur eine Reduktion, nicht eine Vergrösserung der Fläche, vorzusehen. Die Vorgaben betreffend Umfang (1/3 der Differenz des Wohnanteils vor und nach der Planungsmassnahme / UeO) und die Wohnungsgrössen beim PGW dürfen nicht überschritten werden. Weiter dürfen gesamthaft nur max. 20 Familienwohnungen nach →Art. 43. Abs.3 BauV (= Whg mit wenigstens drei Zimmern) erstellt werden.

→ **Zielwert Wohnen^{Marktmiete}**: **≈6'900 m² GFo**

Nr.	Nutzung	Verteilung nach Anzahl (%) *	Zielgrösse pro Einheit (m ² NF)	Anzahl Schlafzimmer	Mindestgrösse Schlafzimmer 1 (m ²)	Mindestgrösse Schlafzimmer 2 (m ²)	Anzahl Nasszellen	Waschturm **	Aussenraum (m ²)	Raumhöhe im Licht mind. (m)
MM_1.5	1.5-ZW	50 %	30-35	-	-	-	1	Ja	6-10	2.50
MM_2.5	2.5-ZW.	50 %	50-55	1	14-16	-	1	Ja	6-10	2.50
MM_3.5	3.5-ZW	≈	70-75	2	14-16	12	1	Ja	10-12	2.50

* Alternative Verteilung mit 3.5 – ZW: 1.5 ZW = 42.5 % / 2.5-ZW = 42.5% / 3.5 ZW = 15%

** Aufgrund der beschränkten Flächen, ist eine Lösung in den Nasszellen oder in Einbauschrank zu bevorzugen

→ Zielwert Wohnen^{PGW}: ≈ min. 1'670 m² GFo²

Nr.	Nutzung	Verteilung nach Anzahl (*)	Zielgrösse pro Einheit (m ² NF)	Anzahl Schlafzimmer	Mindestgrösse Schlafzimmer 1 (m ²)	Mindestgrösse Schlafzimmer 2 (m ²)	Anzahl Nasszellen	Waschturm**	Aussenraum (m ²)	Raumhöhe im Licht mind. (m)
PGW_1.5	1.5-ZW	50 %	30	-	-	-	1	Nein	6-10	2.50
PGW_2.5	2.5-ZW.	50 %	50	1	14-16		1	Nein	6-10	2.50
PGW_3.5	3.5-ZW.	≈	70	2	14-16	12	1	Nein	6-12	2.50

* 3.5 Zi.-Whg. in PGW nur in Ausnahmefällen

** gemeinsame Waschküche auf erstem Turmgeschoss

- > Grundrissgestaltung:
 - Attraktiv für Zielgruppen Marktmiete bzw. PGW
 - Hohe Flächen- und Volumeneffizienz
 - Hohe Nutzungsflexibilität und gute Möblierbarkeit
 - Waschen/Trocknen: Waschmaschinen & Trockner sind bei Wohnungen MM in der Wohnung (Nasszellen/Einbauschrank) vorzusehen. Für die Wohnungen PGW ist eine gemeinschaftliche Waschküche / Trockenraum von 20-25 m² vorzusehen. Lage: im 1. Turmgeschoss (mit Aufenthaltsmöglichkeit; evtl. kombiniert mit Zugang zur Dachterrasse auf Sockel).
 - Die Zusammenfassung von einzelnen kleineren Wohnungen zu grösseren Einheiten (bspw. für Wohngemeinschaften) im Rahmen der Projektierung bleibt vorbehalten, auf Ebene des Wettbewerbs steht der Nachweis der Kleinteiligkeit im Vordergrund.
- > Orientierung:
 - (Mehrheitlich) mehrseitige Ausrichtung. Möglichst keine exklusive Nordausrichtung
- Wohnen/Essen:
 - Essen Möblierung: 1.5 ZW 2-4-er und 2.5 / 3.5 ZW 4-6-er Tisch
- > Küche
 - Küchen auf die Wohnungsgrösse abgestimmt, siehe Tabelle
- > Balkon/Loggia:
 - Alle Whg sollen über einen privaten Aussenraum verfügen (Ausnahmen sind lediglich beim PGW zulässig, sofern ausreichend gemeinschaftlich nutzbarer und gut erreichbarer Aussenraum auf dem Sockel vorhanden ist sowie dies in Konzeption und Gestaltung einen Mehrwert schafft)
 - Vorzugsweise 2.50 m tief
 - Lärmschutz (West/Nordbereiche) beachten!
 - Sonnenschutz beachten

> Ausstattung Marktmiete:

Wohnung	1.5 ZW	2.5 ZW	3.5 ZW
Küchenmodule (60er Norm)	4 bis 5	4 bis 5	5 bis 6
Nasszelle	Einzellavabo DU/WC WM/WT	Einzellavabo DU/WC/ WM/WT	Einzellavabo DU/WC WM/WT

² Die Höhe des Anteils PGW wird ausgehend vom maximal zulässigen Nutzungsmass gemäss bestehender UeO bestimmt und bezieht sich ausschliesslich auf 1/3 der Differenz des Wohnanteils vor und nach der Planungsmassnahme / UeO, d.h. die Teams haben den Wert entsprechend ihrem Entwurf anzupassen (Rechenbeispiel: (GFo Wohnen TOT Entwurf – 3'565 m² GFo Wohnen^{Best. UeO}) x 1/3 = GFo^{Wohnen PGW})

Garderobe / Einbauschränk (60er Elemente)	2-3	3-4	3-5
Reduit *	Nein	Nein	(Nein)
Keller *	5.0 m ²	5.0 m ²	7.0 m ²

* Der Nachweis der Abstellflächen ist in den Untergeschossen via Kellerabteile nachzuweisen (keine Reduits in den Wohnungen) und nicht über die GfO.

> Ausstattung PGW:

Wohnung	1.5 PGW	2.5 PGW	3.5 PGW
Küchenmodule (60er Norm)	4 bis 5	4 bis 5	5
Nasszelle	Einzellavabo DU/WC (keine WM)	Einzellavabo DU/WC/ (keine WM)	Einzellavabo DU/WC/ (keine WM)
Garderobe / Einbauschränk (60er Elemente)	2-3	3-4	3-4
Reduit *	Nein	Nein	Nein
Keller *	5.0 m ²	5.0 m ²	7.0 m ²

* Der Nachweis der Abstellflächen ist in den Untergeschossen via Kellerabteile nachzuweisen (keine Reduits in den Wohnungen) und nicht über die GfO.

> Ausbaustandard:

- Angestrebt wird ein solider Standard im mittleren Preissegment mit langlebigen, robusten und wirtschaftlichen Materialien. Der Ausbau soll eine angemessene Wohnqualität gewährleisten und gleichzeitig den Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und Unterhalt entsprechen. Die Differenzierung zwischen Marktmietwohnungen und PGW soll in angemessenem Rahmen über Wohnungsgrössen, Flächeneffizienz und Standard erfolgen.

6.2.2 Bildungs- und Gemeinschaftsnutzungen (Sockel)

Bildung, Öffentlichkeit
und Gemeinschaft im
Sockel:

Die **Bildungs- und Gemeinschaftsnutzungen** im Sockel erstrecken sich – in Abhängigkeit vom Entwurf – vom Parkgeschoss, über das Erdgeschoss (Niveau Freiburgstrasse) bis ins 3. Obergeschoss. Das öffentliche Erdgeschoss umfasst neben den Zugängen zum Wohnen und der Flächen für die **Bildungsnutzungen** einen extern geführten und öffentlich zugänglichen **Gastrobetrieb** als Quartiertreffpunkt, Restaurant und Kaffee-/Bar. Die Bildungsfunktionen erstrecken sich über den ganzen Sockel. Die Grundriss- und Schulkonzepte sind so zu konzipieren, dass sich Begegnungs-, Stau- und Betriebsräume im Kern befinden und attraktive Schulräume und Arbeitsplätze an der Fassade entstehen. Es sind möglichst flexibel nutzbare Flächen, welche im Bedarfsfall auch durch andere Nutzungen (bspw. Gesundheitsszentrum, Wohnen) substituiert werden könnten, einzuplanen. Weiter ist eine prominente Adressierung und Zugang an der Freiburgstrasse Nord sowie eine leistungsfähige Vertikalerschliessung mit Anschluss an das Parkgeschoss und potenziellem Anschluss an den Bestand der BZ-Pflege via Freiraum (ungedeckt) vorzusehen. Das **Parkzimmer** soll als Begegnungsstätte und Vermittlerin zwischen Innen- und Aussenraum sowie zwischen den Student:innen und den Bewohner:innen dienen. Ein zentrales Ziel besteht darin, eine kontinuierliche Nutzung dieser Fläche über den gesamten Tages- und Wochenverlauf zu ermöglichen. Dabei soll angestrebt werden, die Bereiche multifunktional zu gestalten, um den wechselnden Anforderungen gerecht zu werden. Die Auseinandersetzung mit verschiedenen Nutzungen sowie informelle 1:1-Interaktionen, Kaffee- und Mittagspausen oder die Möglichkeit für teambasiertes und individuelles Arbeiten sowie Veranstaltungen, Feiern und dergl. der Bewohner:innen soll ersichtlich werden.

➔ Zielwert Bildungs- und Gemeinschaftsnutzungen: ≈3'600 m² GfO

Die folgenden Vorgaben zu **Funktionen, Grössen und -Ausstattung** sind als Zielvorgabe zu verstehen(± 5%) und zwingend umzusetzen:

Nr.	Nutzung	Zielgrösse in m ² NF	Total	Anz. Pers.	Bevorzugte Lage					Nutzende				Tageslicht	Bemerkungen
					UG-1	EG	OG_1	OG_2	OG_3	Studierende	Mitarbeitende	Wohnen	öffentlich		
B1.01	Zimmer gross	100	700	45	x					x				x	Den Klassenzimmern ist in Bezug auf Lage & Erreichbarkeit höchste Priorität einzuräumen. Die Nutzungsflexibilität ist darzustellen (z.B. Zusammenlegung von 2 Klassenzimmern zu einem Raum von 200 m ² bzw. 150 m ² oder 175 m ² damit Lernlandschaften oder Gruppierungsbereiche möglich sind).
B1.02	Zimmer gross	100		45	x					x				x	
B1.03	Zimmer gross	100		45	x	x				x				x	
B1.04	Zimmer gross	100		45			x	x		x				x	
B1.05	Zimmer gross	100		45			x	x		x				x	
B1.06	Zimmer gross	100		45				x	x	x				x	
B1.07	Zimmer gross	100		45				x	x	x				x	
B2.01	Zimmer klein	75	300	25	x	x				x				x	Gleiche Anforderungen wie bei Klassenzimmer (Nutzungsflexibilität).
B2.02	Zimmer klein	75		25			x	x		x				x	
B2.03	Zimmer klein	75		25			x	x	x	x				x	
B2.04	Zimmer klein	75		25				x	x	x				x	
B3.01	Gruppenraum	30	210	12		x				x				x	Gruppenbüros können auch zu grösseren Einheiten (4-12 Personen) zusammengefasst werden.
B3.02	Gruppenraum	30		12		x				x				x	
B3.03	Gruppenraum	30		12		x	x			x				x	
B3.04	Gruppenraum	30		12			x			x				x	
B3.05	Gruppenraum	30		12			x	x		x				x	
B3.06	Gruppenraum	30		12				x	x	x				x	
B3.07	Gruppenraum	30		12				x	x	x				x	
B4.01	Gruppenbüro	10	100	2			(x)	(x)	x		x			x	Die Lage ist gegenüber den Schulungsräumen von nachrangiger Priorität.
B4.02	Gruppenbüro	10		2			(x)	(x)	x		x			x	
B4.03	Gruppenbüro	10		2			(x)	(x)	x		x			x	
B4.04	Gruppenbüro	10		2			(x)	(x)	x		x			x	
B4.05	Gruppenbüro	10		2			(x)	(x)	x		x			x	
B4.06	Gruppenbüro	10		2			(x)	(x)	x		x			x	
B4.07	Gruppenbüro	10		2			(x)	(x)	x		x			x	
B4.08	Gruppenbüro	10		2			(x)	(x)	x		x			x	
B4.09	Gruppenbüro	10		2			(x)	(x)	x		x			x	
B4.10	Gruppenbüro	10		2			(x)	(x)	x		x			x	
B5.01	Büro klein	15	75	2			(x)	(x)	x		x			x	Die Lage ist gegenüber den Schulungsräumen von nachrangiger Priorität.
B5.02	Büro klein	15		2			(x)	(x)	x		x			x	
B5.03	Büro klein	15		2			(x)	(x)	x		x			x	
B5.04	Büro klein	15		2			(x)	(x)	x		x			x	
B5.05	Büro klein	15		2			(x)	(x)	x		x			x	
B6.01	Sitzungszimmer	30	60	12			(x)	(x)	x		x			(x)	Die Lage ist gegenüber den Schulungsräumen von nachrangiger Priorität.
B6.02	Sitzungszimmer	30		12			(x)	(x)	x		x			(x)	
B7.01	Aufenthalt Studierende (=Parkzimmer zu Pocketpark)	→	80	50	x					x	x	x	(x)	x	Raum für Lernen, Arbeiten sowie gemeinschaftliche Nutzungen (z. B. Filmabende, gemeinsames Essen, kleinere Veranstaltungen). Der Raum soll sowohl den Studierenden als auch internen Wohnungsmieter: innen sowie externen Nutzergruppen (z. B. Quartierbevölkerung) zur Verfügung stehen. Es ist eine temporäre autonome Nutzung sicherzustellen (Abtrennbarkeit vom Schulbetrieb, direkter Zugang zum Aussenraum/Pocketpark sowie separate Nutzung eines Teils der WC-Anlagen). Zudem ist eine Kochgelegenheit mit ca. 10 Elementen vorzusehen.
B8.01	Materialraum 01	20	60	-		(x)	x				x				Möglichst in der Nähe der Klassenzimmer über drei Geschosse verteilt.
B8.02	Materialraum 02	20		-				x			x				
B8.03	Materialraum 03	20		-					x		x				
B9.01	Eingang / Empfang	≈	20	≈		x				x	x			x	Empfangenes sowie gut sichtbare digitale Anzeige (Grossmonitor) für Kurs- und Rauminformationen

– Öffentlichkeit /
Gastronomie

Nr.	Nutzung	Zielgrösse in m2 NF	Total	Anz. Pers.	Bevorzugte Lage					Nutzende				Tageslicht	Bemerkungen
					UG-1	EG	OG_1	OG_2	OG_3	Studierende	Mitarbeitende	Wohnen	öffentlich		
G1.01	Gäste: Essen	→	100	60		x				x			x	x	inkl. Eingangszone, Windfang und Garderobe. Zusammenhängende, gut nutzbare Aufenthaltsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität und klarer Besucherführung. (Betriebskonzept: "Healthy Fast Casual" mit Show Kitchen und Take-away-Möglichkeit)
G1.02	Gäste: Bestellung, Zahlung und Ausgabe	→	30	≈		x				x			x	x	Funktionaler Counterbereich für Bestellung, Bezahlung und Ausgabe Speisen / Getränke
G1.03	Gäste: WC	→	20	≈	(x)	x							x		WC-Anlagen für Gäste gemäss den betrieblichen und normativen Anforderungen.
G2.01	Küche: Sichtproduktion Ausgabe & Kasse	→	50			x				x				x	Offener Produktions- und Ausgabebereich mit Einblick in die Zubereitung sowie integrierter Kassenfunktion.
G2.02	Erschliessung EG - UG-1	→	≈		x	x				x					Eine angemessene Funktions- und Mitarbeitendenerschliessung zwischen den Gastroebenen ist sicherzustellen.
G2.03	Produktions- / Vorbereitungsküche	→	20		(x)					x				x	Bereich für die Vorbereitung, Produktion und Ausgabe von Speisen.
G2.04	Lager; kühlen verpacken	→	30		(x)					x					Lager und ergänzende Versorgungsflächen.
G2.05	Garderobe (Personal)	→	8		(x)					x					
G2.06	Müllsortierung / Entsorgung	→	8		x					x					Entsorgung und Logistik.
TOTAL	Gastro	≈ 290 m² NF													Die interne Organisation hat effiziente Betriebsabläufe sowie eine klare Trennung von Gäste- und Back-of-House-Bereichen sicherzustellen. Die den Gästen zugänglichen Flächen sind zwingend auf einer Ebene anzuordnen.
TOTAL	Aussenraum	70 m² NF													Der Aussenraum auf Ebene Freiburgstrasse NORD ist funktional an den Innenbereich anzubinden und hinsichtlich Besonnung, Witterungsschutz, Möblierung und Erschliessung angemessen auszugestalten.

– Bewohner:innen-
Lobby (EG)

Nr.	Nutzung	Zielgrösse in m2 NF	Total	Anz. Pers.	Bevorzugte Lage					Nutzende				Tageslicht	Bemerkungen
					UG-1	EG	OG_1	OG_2	OG_3	Studierende	Mitarbeitende	Wohnen	öffentlich		
W1.01	Eingang / Windfang / Lobby - Wohnen	→	50	≈		x						x		x	Grosszügiger, gut auffindbarer Eingangsbereich mit Windfang und Lobby als zentrale Adresse für die Wohnnutzung.
G1.02	Briefkastenanlage, Paketeboxen, Sonnerie	→	20	≈		x						x			Briefkastenanlage (ca. 135 Stk.) mit Paketboxen (ca. 40 Stk.) und Sonnerie im Eingangsbereich gut zugänglich.

G1.03	Kern	→	40	≈	x												übersichtlich und witterungs- geschützt. Erschliessungskern mit Treppe, Liften und Steigzonen als effiziente vertikale Haupt- erschliessung für Wohnnut- zung. Brandschutz, Flucht- wege, Orientierung und Schnittstellen zu weiteren Nutzungen berücksichtigen.
TOTAL	Lobby		110 m² NF														Der Eingangsbereich Wohnen ist als klare, repräsentative und funktionale Adresse aus- zubilden; Erschliessung, Si- cherheit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität sind nachzuweisen.

6.2.3 Technik- und Schachtflächen

Technikflächen

Für die Unterbringung der notwendigen technischen Ausstattung (**Technikflächen**) sowie Erschliessung der Geschosse (**Schachtflächen**) sind folgende Flächen nachzuweisen:

Nr.	Nutzung	Zielgrösse in m²	Lage			Bemerkungen
			UG' s	Sockel	Turm	
T1.01	Elektro + GA	80	x			
T1.02	Heizung +Kälte	70	x			
T1.03	Lüftung	110	x			
T1.04	RD A/Entrauchung	25	x			
T1.05	Reserve	30	x			
TOTAL	Technik Allgemein UG	365 m² NF				
T2.01	Lüftung	90			x	auf Dach / ü. oberstem VG
T2.02	Reserve	10			x	auf Dach / ü. oberstem VG
TOTAL	Technik Allgemein Dach	100 m² NF				
ST1.01	Elektro	je VG 1.4			x	
ST1.02	Heizung +Kälte	je VG 0.6			x	
ST1.03	Lüftung	je VG 4.8			x	
ST1.04	Sanitär	je VG 4.8			x	
ST1.05	RD A/Entrauchung	je VG 1.6			x	
ST1.06	Reserve	je VG 0.8			x	
TOTAL	Schachtfläche Turm	14 m² FF/VG				
ST1.01	Elektro	je VG 4.0	x			
ST1.02	Heizung +Kälte	je VG 3.2	x			
ST1.03	Lüftung	je VG 12.0	x			
ST1.04	Sanitär	je VG 8.0	x			
ST1.05	RD A/Entrauchung	je VG 3.2	x			
ST1.06	Reserve	je VG 2.6	x			
TOTAL	Schachtfläche Sockel	33 m² FF/VG				

6.2.4 Freiraum

Freiraum:

Das städtische **Freiraumkonzept 2018** und der **ESP-Richtplan** (→Beilage 5.4 und 5.5), legen fest, wie sich Parkanlagen, Plätze, stadtraumprägenden Strassen aber auch zweckgebundene Freiräume in der Stadt und im ESP-Perimeter weiterentwickeln sollen. Im Zentrum steht dabei die Ausgestaltung der Freiräume als stadtstrukturierende Elemente aber auch die Freiraumversorgung der Quartier- und Stadtbevölkerung. Für den Projektperimeter sind folgende Handlungsfelder oder Massnahmen erfasst:

- **Aufwertung der Stadtraumprägende Strassen, Plätze und Knotenpunkte**
- **Erhalt und Ergänzung Stadtraumprägender Baumbestand**
- **Attraktive private Freiräume und Wohnumfelder**

Vor diesem Hintergrund und den Erkenntnissen aus dem Werkstattverfahren sind in den Vorarbeiten folgende **Freiraumtypen** definiert worden (→Kap. 8.4).

Der zwischen BZ-Pflege und dem Hochhaus an der stadträumliche bedeutenden Schnittstelle zwischen Freiburg- und Schlossstrasse im Projektperimeter gelegene neue **Pocket-Park** soll vielfältig, niederschwellig und inklusiv genutzt werden sowie diesen Raum prägen. Trotz seiner beschränkten Grösse und der von der Freiburgstrasse Nord leicht tiefer liegenden Lage soll er sowohl für die Bewohnenden, die Studierenden sowie die Quartierbevölkerung von Holligen einen Mehrwert bieten. Denkbare Elemente sind:

- > Bäume und kleinere Wiesenflächen
- > Sitzgelegenheiten (Bänke/Tische) und Treffpunkte
- > Spiel- und Bewegungsangebot, z.B. Boule oder Pingpong
- > Beitrag zur Biodiversität, Stadtklima und Schwammstadt
- > Regenwasserrückhalt, Versickerung und ausreichend Beschattung als Beitrag zum Stadtklima
- > Robuste Materialien (nicht «gestylt») und offene Nutzungsmöglichkeiten, die Aneignung ermöglichen

– Pocket-Park

Im **Vorland** entlang der **Freiburgstrasse** NORD gilt es die stadtraumprägender Baumallee zu erhalten bzw. zu ergänzen, ein grosses, baumbestandenes Trottoir (Promenade) zu ermöglichen sowie im privaten Vorland der Öffentlichkeit der Nutzungen angemessene Zugangssituationen, Adressierungen und Aktivierung vorzusehen. Es gilt insbesondere an der Ecke Turnier- / Freiburgstrasse eine angemessene Aussenfläche und Anschluss an das Hochhaus bzw. die Gastronomienutzung zu schaffen. Im Besonderen ist in diesem Bereich die abfallende Topografie der Freiburgstrasse NORD nach Osten besonders zu beachten.

– Vorland
Freiburgstrasse

Der **Zwischenraum** zur **BZ Pflege** mit seinem Zugang zu den VAP^{BILDUNG} unter die Turnierstrasse sowie den rückwärtigen Bereich der BZ-Pflege soll ein zugänglicher Freiraum bleiben und durch den hier gelegenen Zugang in die Velohalle, das Parkzimmer sowie neuen Nutzungen im Freiraum aufgewertet und attraktiviert werden.

– Zwischenraum
zur BZ Pflege

7 ANLIEGEN AUS QUARTIER UND NACHBARSCHAFT

#2 Kernaufgabe des Wettbewerbes

Anliegen aus
Quartier und
Nachbarschaft

Die im Rahmen der Partizipation geäusserten Kernanliegen / -Themen aus Quartier und Nachbarschaft gilt es im Rahmen des Wettbewerbs – sofern für den Projektperimeter relevant – stufengerecht mitzudenken, abzuwägen und im Erläuterungsbericht, wo angezeigt, zu thematisieren.

Seitens der Veranstalterin wurden die Erwartungen, Vorstellungen, Wünsche und auch allfällige Bedenken und Ängste des Quartiers und der Nachbarschaft zum vorliegenden Programm im Rahmen einer **(Quartier-)Werkstatt 01** am **Mittwoch, 12. August 2026** und **Montag, 17. August 2026** eingeholt. Die nachstehende Wortwolke fasst die eingebrachten Themen zusammen. Je zentraler platziert und grösser geschrieben das Wort ist, desto häufiger wurde das Thema genannt.



Abb. 5: «Wortwolke» Partizipationsanlass

Die Rückmeldungen wurden in einen Bericht festgehalten (→Beilage 5.31). Dieser Bericht / Auswertung soll im weiteren Projektablauf dazu dienen, die Anliegen zu berücksichtigen. **Eine Lektüre des Berichtes des Partizipationsanlasses lohnt sich!**

Im Anschluss an den Wettbewerb wird das Siegerprojekt im Rahmen einer (Quartier-)Werkstatt 02 wiederum mit dem Quartier und der Nachbarschaft diskutiert und Anliegen für dessen Weiterbearbeitung werden aufgenommen.

8 RAHMENBEDINGUNGEN (Provisorisch)

Die in den nachfolgenden Abschnitten formulierten Rahmenbedingungen und Anforderungen sind stufengerecht zu berücksichtigen.

8.1 Standort und Umgebung

8.1.1 Übergeordnete Stadtentwicklung und -Planung

Das **Stadtentwicklungskonzept 2016** fokussiert auf die Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung und fasst die räumliche Entwicklung in drei themenübergreifenden Handlungsfeldern zusammen (→Beilage 5.2):

- > **Bern wächst dynamisch**
- > **Bern ist grün und vernetzt**
- > **Bern lebt in Quartieren**

Die im STEK 2016 ausgewiesenen Chantiers sind strategisch wichtige Gebiete, die sich durch besondere Aufwertungs- und Entwicklungspotenziale auszeichnen. Sie sind komplexe Entwicklungsräume mit vielen Abhängigkeiten, Interessen und Akteur:innen und spielen eine zentrale Rolle für Stadt und Agglomeration Bern. Für ihre Entwicklung braucht es eine integrale, interdisziplinäre und arealübergreifende Planung unter Berücksichtigung verschiedener Zeithorizonte. Im STEK 2016 ist der Projekt- und Ideenperimeter dem **Chantier 1 «Ausserholligen»** zugeordnet. Dieses Gebiet wird aktuell zu einem eigenen Stadtraum und neuen Subzentrum entwickelt. Die schwierige, aber besondere Lage im Bereich von übergeordneten Verkehrsinfrastrukturbauten und die gute Erschliessungsqualität (ÖV und MIV) soll dabei genutzt werden. Das Gebiet hat eine wichtige Rolle als Vernetzungsraum und Gelenkstelle zwischen den Stadtteilen III und VI sowie der Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Könizberg- und Bremgartenwald.

Die **Wohnstrategie 2024** der Stadt Bern umfasst die Vision, Leitsätze, Ziele und Massnahmen hinsichtlich der Wohnstadt Bern (→Beilage 5.15). Die nachstehende Vision beschreibt die grundsätzliche Ausrichtung der Wohnstrategie: *«Bern ist die Wohnstadt der Vielfalt, in der alle Menschen willkommen sind. Die Einwohner*innen identifizieren sich mit der Stadt Bern und fühlen sich mit ihr verbunden. Die Wohnqualität der Menschen ist hoch.»*. Ausgehend von dieser Vision der «Wohnstadt der Vielfalt» wurden die Wohnformen und das Nutzungsprofil für den Projektperimeter definiert (→Kap. 6.1).

Der Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen ist ein kantonaler Premium-ESP. Mit dem **Richtplan ESP Ausserholligen** hat die Stadt Bern Vision und Leitsätze sowie die raumplanerische Grundsätze, Ziele und Vorgaben für die weitere Entwicklung des ESP formuliert (→Beilage 5.5). Sie reichen von der Förderung von Wirtschaft und stadtverträglicher Mobilität über die Erhöhung der Nutzungsdichte bis zur qualitativen Verbesserung von Städtebau, Freiräumen, Ökologie, Umwelt und Klima. Der ESP Ausserholligen besteht aktuell aus verschiedenen Teilgebieten, die teilweise funktional und räumlich zusammenhängen und für die verschiedenen Konzepte in den Bereichen Siedlung, Freiraum, Stadtökologie, Stadtklima und Mobilität erarbeitet wurden. Der Projekt und Ideenperimeter sind Bestandteil des Teilgebietes Ausserholligen Süd (AS). Dieses ist durch die Verkehrsschneisen stark fragmentiert. Die Nutzungen und Bauten sind sehr vielfältig: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Depots, Garagen, Bildungs- und Bürogebäude. Entlang der Freiburgstrasse befinden sich intakte Altbauwohnungen, dahinter aktive Gewerbebetriebe. Das Teilgebiet soll sich langfristig und schrittweise zu einem attraktiven und hervorragend erschlossenen Standort des ESP entwickelt werden und das Nutzungspotenzial wird gegenüber dem Bestand 2022 von 48'000 m² auf 61'000 m² GfO massvoll erhöht. Das Hauptentwicklungspotenzial stellt dabei der bearbeitende Projektperimeter als Teilgebiet **AS.5** dar. Hier soll gemäss Massnahme S.4 Bildungs- und Dienstleistungsnutzungen sowie neuer urbaner,

Stadtentwicklungs-
perspektiven

vielfältiger Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und Lebensstile geschaffen werden. Die Genehmigungsinhalte des Richtplans wurden bei der Erarbeitung des vorliegenden Programmes berücksichtigt.

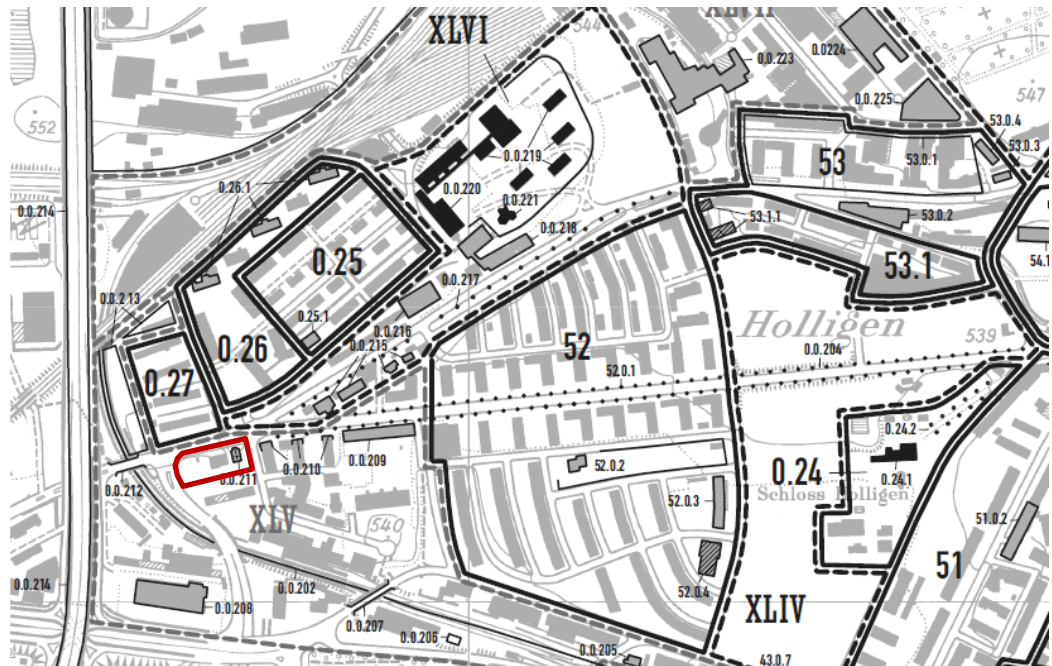
#Aufgabe

Die vorstehenden Konzepte und im Besonderen der ESP Richtplan sind – sofern sie nicht in verbindliche Vorgaben in das vorliegende Programm eingeflossen sind – konzeptionell zu berücksichtigen.

8.1.2 Ortsbild und Denkmalpflege

Ortsbild und
Denkmalpflege

Bern und Bümpliz/Bethlehem (Bern) ist im **Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder** (ISOS) von nationaler Bedeutung gelistet (→Beilage 5.25). Der Projektperimeter ist der **Umgebungszone (U-Zo) XLV «Ausserholligen, Lager- und Wohnbauten 2. H. 20. Jh.»** mit dem Erhaltungsziel b (= Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsbildteilen) zugeordnet. Das ebenfalls im Projektperimeter aufgeführte Element 0.0.211 «Ehem. Kapelle, um 1900» ist nicht mehr bestehend. Die angrenzend an den Projektperimeter erfassten Einzelelemente, Gebiet, Baugruppen und Umgebungszone/-richtungen sind zu berücksichtigen. Im städtischen **Bauinventar** sind ausserhalb des Projektperimeters verschiedene Gebäude und Strukturgruppen als beachtenswert (= keine rechtsverbindliche Einstufung) erfasst (→Beilage 5.25).



- **Entwicklung Freiburgstrasse 139e** (Stadt Bern)

Die Stadt Bern, vertreten durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, plant hier einen ökologisch vorbildlichen Neubau. Auf der zurzeit unbebauten Parzelle sollen rund 30 preisgünstige Wohnungen in Kostenmiete sowie ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss entstehen.
- **Sanierung und Erweiterung der Liegenschaft Freiburgstrasse 121** (Stadt Bern)

Die Stadt Bern, vertreten durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, plant eine Sanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes und für die beiden angrenzenden Parzellen (Garage und unbebaute Fläche) einen Neubau. Geplant sind 13 preisgünstige Wohnungen für Paare und Familien, eine Wohngemeinschaft in einer Clusterwohnung sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss.
- **Ersatzneubauten Siedlung Bahn-/Krippenstrasse** (Biwo AG)

Seit 2014 werden die sanierungsbedürftigen Gebäude der Siedlung Krippen- und Bahnstrasse in mehreren Etappen durch moderne Mehrfamilienhäuser ebenfalls mit preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete ersetzt.
- **Sanierung Bahnstrasse 59 und 79** (Personalvorsorgekasse Stadt Bern PVK)

Die beiden markanten Hochhäuser entlang der Gleise an der Bahnstrasse 59 und 79 mit 84 Mietwohnungen werden aktuell saniert.
- **Perimeter UeO Ausserholligen III** (Diverse)

Innerhalb der bestehenden UeO Ausserholligen III bestehen noch Ausbau- und Entwicklungspotentiale (→Beilage 4.10 inkl. Darstellung Ausbaupotenziale). Ob und Wann diese ggf. von den Eigentümer:innen in Anspruch genommen werden ist unbekannt.

Die Umfeldprojekte sind zu berücksichtigen und in die Entwurfsarbeit einzubeziehen.

#Aufgabe

8.2 Planungsgrundlagen und Baurecht

Für die vorliegende Entwicklung liegen umfangreichen **Vorarbeiten** und **Grundlagen** vor:

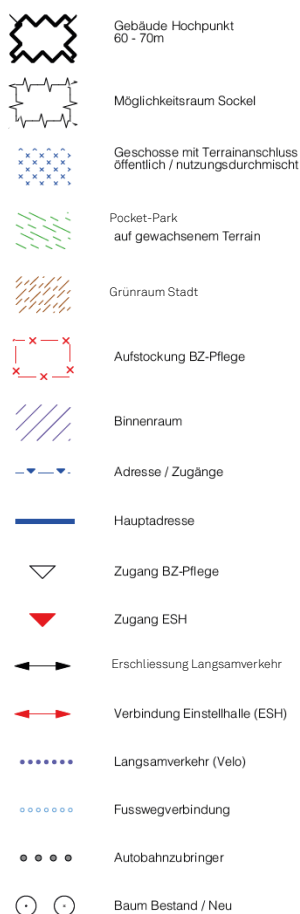
Vorarbeiten und Grundlagen

- Schlussbericht Werkstattverfahren (inkl. Anhänge) 2020, Kocher Minder (→Beilage 5.16)
- Rahmenplan 2020 (→Beilage 5.17)
- Stellungnahmen Q-Team 2020 (→Beilage 5.18)
- Machbarkeitsstudie 2024, GWJ / extra (→Beilage 5.19)
- Div. Fachberichte Lärm, Mobilität, Natur und Umwelt, Geologie sowie Energie (→Beilage 5.20-5.23 und 5.32)

8.2.1 Städtebaulicher Rahmenplan und Machbarkeitsstudie

Gemäss **Regionalem Hochhauskonzept Bern** (HHK) befindet sich der Standort im «Möglichkeitenraum» für Hochhäuser, und dies in den Gebietstypen «ESP Entwicklungsplanungen» (ESP Ausserholligen) und «Alleen» gemäss Faltplan des HHK³(→Beilage 5.1). Um die Motive und die Eignung eines Hochhauses im Projektperimeter zu klären, wurde ein **Werkstattverfahren** unter Beizug des Stadtplanungsamt und des Q-Teams durchgeführt. Aus Sicht des beteiligten Beurteilungsgremium und des Q-Teams konnte dabei der Nachweis gemäss HHK erbracht werden, dass ein Hochhaus an diesem spezifischen Ort und bezüglich der beabsichtigten Nutzungen die **«beste aller möglichen Bauformen»** ist und eine

³ Im Gebietstyp «ESP Entwicklungsplanungen» gilt es zu beachten, dass das Hochhaus Teil einer integralen Diskussion der Verdichtung sein kann/muss, und dies in Abstimmung und Anschluss an die Bedürfnisse der Bewohner:innen/Endnutzer:innen. Die Zweckmässigkeit von Hochhäusern in diesen Gebietstypen gilt es, «im Rahmen von Masterplanungen zu prüfen und mit der Öffentlichkeit zu diskutieren». Der Gebietstyp «Alleen» erfordert eine «sorgfältige Beurteilung von Hochhäusern, u. a. betreffend die Geometrie des Hochhauses (Beitrag zum Strassenraum der Berner Allee, Gestaltung des Stadtraums), seiner Schlankheit und seines Beitrags an die Qualität und Lebendigkeit des öffentlichen Raumes».



Bebauung gemäss bestehender UeO Ausserholligen III (→Beilage 4.10) ohne Hochhaus eine **«unbefriedigende städtebauliche Lösung (Vollbebauung des Areals)»** geschaffen hätte.

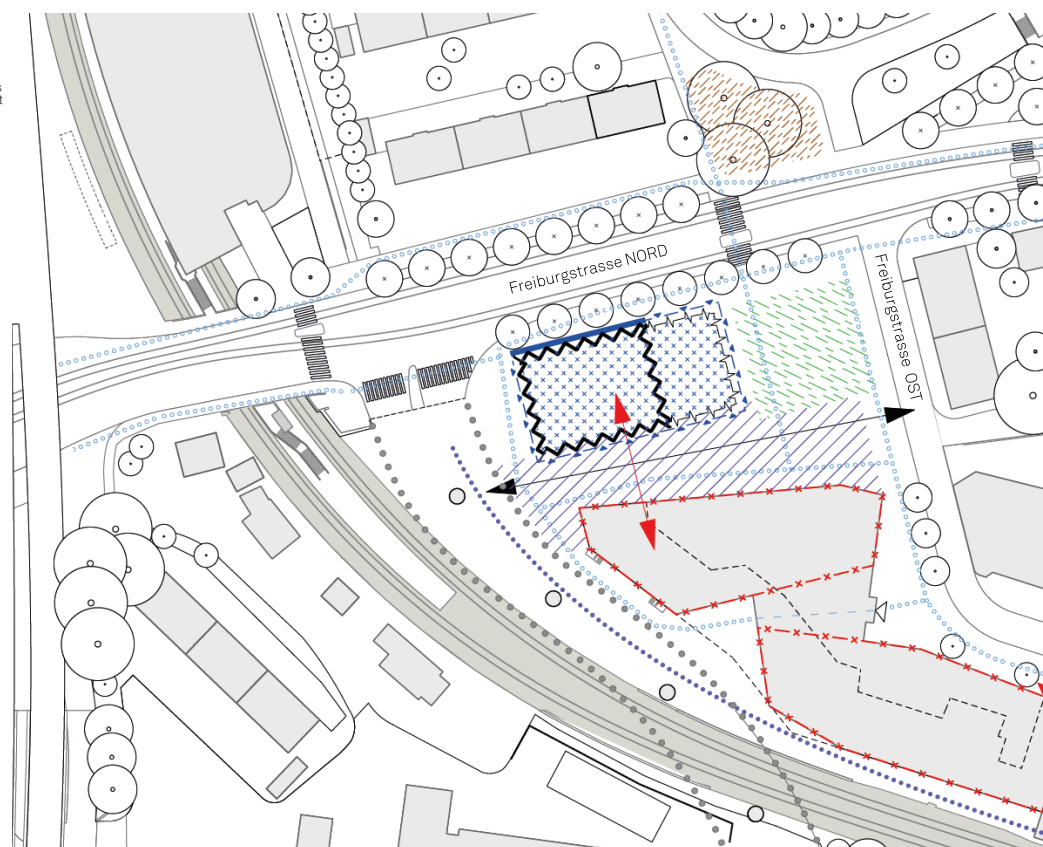
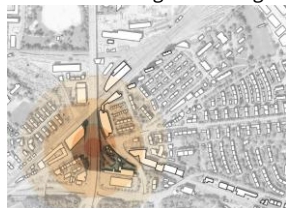


Abb. 7: Rahmenplan

Rahmenplan



Aussengürtel Holligen



Gravitationsort Europaplatz



Umlenkung Freiburgstrasse

Abb. 8: Lesart des Ortes

Der aus dem Werkstattverfahren resultierenden und für den vorliegenden Wettbewerb richtungsweisende städtebauliche Rahmenplan fasst die Erkenntnisse in Form von städtebaulichen Leitlinien und Hinweisen zur Lesart des Ortes zusammen und wird im zugehörigen Schlussbericht und der Stellungnahme des Q-Teams umfassend erläutert. Entsprechend werden hier nur die wesentlichen Aspekte wiedergegeben:

- **Lesart des Ortes:** An der Bahnlinie findet Holligen seinen städteräumlichen Abschluss nach Westen. Grössere und auch höhere Gebäude bilden diesen Abschluss schon heute volumetrisch nach. Typologisch ist das neue Hochhaus Teil dieses «Aussengürtels von Holligen» und hat seine direkte Umgebung und den Bestand der Scheibenhochhäuser einzuordnen und sich klar von den Entwicklungen der Hochhäuser auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn im Herzen des ESP Ausserholligen zu unterscheiden. Im Kontext des erweiterten Gravitationsfeld des Europaplatzes – dem öffentlichen, hochfrequentierten Merk-, Brenn- und Orientierungspunkt als Auftakt zu Ausserholligen – und an der Umlenkung der historischen Freiburgstrasse gelegen, hat das Hochhaus einen Bezug zum Europaplatz aufzubauen und ein Abschluss des Stadtraum der Freiburgstrasse als Pförtner und Bindeglied zwischen Holligen zu Ausserholligen zu schaffen. Weiter soll das Hochhaus einen vertikale Konstante im sich schnell transformierenden Dienstleistungs- und Industriegürtel von Holligen darstellen und ein «Gegenüber» zum Deza-Gebäude (Freiburgstrasse 130) schaffen.
- **Hochhaustypologie:** Errichten eines Einzelhochhauses mit einer ausgeprägten Gliederung (Gestalt) und Form, welche stark auf den städtebaulichen Kontext reagiert (insb. Allee der Schlossstrasse / Freiburgstrasse und erwünschte Stadtkante, Freiraum Campus der BZ Pflege, Eingliederung in die Bebauungshöhe der Nachbarschaft). Es soll kein

autarkes Objekt mit Signalwirkung entstehen. Der Grundriss des Hochhauses muss eine gewisse Zierlichkeit / Schlankheit erhalten ($\emptyset$ -Orientierungswert 550 m² GFo).

- **Sockelbildung:** Es ist ein möglichst niedriger und kompakter Sockel für die Bildungs- und Gemeinschaftsnutzungen als Auftakt zum und zur Verankerung des Hochhaus vorzusehen. Die Gestaltung des Sockels gilt es im Kontext des grossen Niveausprungs im Terrain und einem anzustrebenden hohen Grad von Öffentlichkeit und Porosität mit einer Rundum-Adressierung zu entwickeln.
- **Freiraumtypologie:** An der Schnittstelle zwischen Freiburg- und Schlosstrasse ist im Projektperimeter ein zugänglichen Freiraum zu schaffen. Dieser liegt ideal auf dem Geschoss 0 oder leicht vertieft im Terrain. Entlang der Freiburgstrasse Nord ist der grosse, baumbestandene und stadtraumprägende Boulevard bis zur Turnierstrasse fortzuführen und ein attraktives Vorland zum Neubau zu schaffen. Dem Binnenraum nördlich an der BZ-Pflege kommt als Nutzungs- und Funktionsraum eine hohe Wichtigkeit zu. So kann der Raum unter der Turnierstrasse auch für Veloparking genutzt werden.

Ausgehend vom Rahmenplan wurden als Grundlage für den vorliegenden Wettbewerb einerseits die bau- und umweltrechtlichen Grundlagen im Rahmen verschiedener **Fachberichte** vertieft und die Machbarkeit des Nutzungsprofils in einer **Studie** erhärtet (→Beilage 5.19). Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind in das Programm eingeflossen.

8.2.2 Baurechtliche Grundlagen

Neben den im Programm aufgeführten Grundlagen sind auch nicht aufgeführte massgebende Gesetze, Verordnungen und Weisungen auf Stufe Bund, Kanton Bern und Stadt Bern sowie massgebende Normen, Richtlinien und Empfehlungen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind, einzuhalten. Dabei sind insbesondere folgende Gesetze und Richtlinien stufengerecht zu berücksichtigen (→Beilage 4.1-4.3 und 4.6):

- Baugesetz des Kantons Bern (BauG)
- Bauverordnung des Kantons Bern (BauV)
- Verordnung über die Begriffe und Messewesen im Bauwesen (BMBV)
- Baurechtliche Grundordnung (BO.06) der Stadt Bern

Die UeO Ausserholligen III (→Beilage 4.10) lässt die Entwicklung im Projektperimeter nicht zu. Deshalb ist eine Anpassung und die Erarbeitung einer neuen UeO nach →Art. 88 BauG notwendig. Auf der Grundlage des Siegerprojektes werden neue baurechtlichen Vorschriften erstellt. Das Planerlassverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Recht. Ausgehend vom den übergeordneten Planungsgrundlagen und Vorgaben sowie den Erkenntnissen aus dem Werkstattverfahren wurden die folgenden **Rahmenbedingungen für den Wettbewerb** festgelegt, welche einzuhalten sind.

Es sind alle **Nutzungen** zulässig, die mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind. Im Projektperimeter sollen gemäss ESP Richtplan im kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont Nutzungen im Bereich Bildung, Wohnen und Dienstleistung realisiert werden. Der max. Wohnanteil beträgt 70% der GFo^{Total}. Die Höhe des Anteils Preisgünstiger Wohnraum (PGW) nach →Art. 16b Abs. 1 BO.06 nach Art. muss $\frac{1}{3}$ des durch die Planungsmassnahme zusätzlich möglichen Wohnraums betragen und ist möglichst punktgenau umzusetzen (Rechenbeispiel: $(\text{GFo Wohnen}^{\text{TOT Entwurf}} - 3'565 \text{ m}^2 \text{ GFo Wohnen Best. UeO}) \times \frac{1}{3} = \text{GFo Wohnen}^{\text{PGW}}$).

Im Projektperimeter darf gemäss ESP Richtplan das **Mass der Nutzung** – vorbehältlich der städtebaulichen Verträglichkeit und Vorzüglichkeit – max. 14'000 m² GFo betragen (Orientierungswert: min. 11'000 m² GFo^{TOT}).

Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen soll das **massgebende Terrain** im folgenden UeO-Planerlassverfahren gestützt auf →Art. 1 BMBV auf Ebene der Freiburgstrasse NORD an der nord-westlichen Ecke des Projektperimeter festgelegt werden.

Baurechtliche Grundlagen

Rahmenbedingungen Wettbewerb:

– Art der Nutzung

– Mass der Nutzung

– Terrain

- Höhenentwicklung und Geschossigkeit Die max. **Gesamthöhe** nach Art. 14 BMBV für Gebäude darf max. 70.0 m betragen (= der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne technisch bedingte Dachaufbauten und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain). Die Höhenentwicklung und Geschossigkeit kann im Grundsatz frei gewählt werden. Es gilt jedoch, die Massstäblichkeit an den umliegenden Quartieren auszurichten und die Ortsverträglichkeit nachzuweisen.
- Dachaufbauten **Technisch bedingte Dachaufbauten** dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion massvoll überschreiten, sind möglichst zusammenhängend zu planen und einzuhausen. Der Dachabschluss muss gut gestaltet sein (Fernwirkung, klare Silhouette).
- Beschattung Es gelten die **Beschattungsdauern** am 8. Februar und 21. März gemäss →Art. 22 Abs. 3 BauV. Auf eine Abweichung aus städtebaulichen Gründen gestützt auf →Art. 22 Abs. 4 BauV ist zu verzichten. Zur Hilfestellung liegen Beschattungsstudien bei (→Beilage 5.33).
- Kleinbauten Ausserhalb des approx. Bereiches der neuen Gebäude nach →Art. 2 BMBV gemäss Rahmenplan sind nur **Kleinbauten** gemäss →Art. 35 BO.06 zulässig.
- Baulinien Die **Baulinien** entlang der Freiburgstrasse NORD und OST sowie der Turnierstrasse gemäss →Beilage 4.15 sind zwingend einzuhalten.
- Gebäude- und Grenzabstände Gegenüber dem Nachbargrundstück der BZ Pflege (Parz. Nr. 2465) ist der notwendige Brandschutzabstand gemäss FVK als min. **Grenzabstände** einzuhalten, vorbehalten bleibt die bestehende Dienstbarkeit zum unterirdischen Anschluss an die ESH der BZ Pflege. Innerhalb des Projektperimeters sind – nebst den feuerpolizeilichen – keine Grenzabstände bzw. Parzellengrenzen oder **Gebäudeabstände** zu berücksichtigen.
- Gebäudelängen und -Breiten Die **Gebäudelängen und -Breiten** innerhalb des Projektperimeters können von den Teams in Anlehnung an den Rahmenplan frei gewählt werden.
- Dienstbarkeiten Auf dem Projektperimeter bestehen verschiedene **privatrechtliche Dienstbarkeiten**, welche es stufengerecht zu berücksichtigen gilt (→Beilage 4.7).

#Aufgabe

Die Leitlinien des Rahmenplanes und die gesetzten baurechtlichen Vorgaben sind integraler Bestandteil des vorliegenden Programms. Abweichungen im Sinne einer Verifizierung und Konkretisierung der Leitlinien des Rahmenplanes auf Basis einer nachweislich besseren Lösung und unter Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen sind möglich, jedoch zu begründen und zu dokumentieren.

8.3 Mobilität und Erschliessung

Mobilität und Erschliessung:

Der Projektperimeter ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Das Areal liegt in der ÖV-Gütekategorie A und weist damit eine sehr gute Erschliessung auf. Für alle Verkehrsmodi ist er heute über die Freiburgstrasse (nord- bzw. ostseitig) erschlossen. In 160 m Entfernung zum Areal befindet sich der Europaplatz als Mobilitätshub Europaplatz (Multimodalität) mit einer Bus-, zwei Tram- und sechs Zuglinien mit regelmässigen Verbindungen in alle Richtungen. Am Europaplatz gibt es zudem einen Taxistandplatz. Gemäss STEK sind zusätzlich zu den bestehenden Buslinien neue Tangentiale Buslinien sowie neue Busendhaltestellen auf dem südlichen Europaplatz vorgesehen. Der Richtplan Fussverkehr 2020, Masterplan Fussverkehr 2025, der Richtplan Veloverkehr 2009, der Masterplan Veloinfrastruktur 2025 und der ESP-Richtplan formulieren die verkehrlichen Ziele und definieren die Verkehrsnetze ausgehend von STEK (→Beilage 5.6-5.9 und 5.35). Die **Hauptstossrichtungen und Vorgaben** für den Projektperimeter, um eine **stadtgerechte Mobilität** sicherzustellen, lauten:

- > Zweckmässige Integration / Anbindung in bzw. an das kommunale FVV-Netz
- > Sicherstellung Durchwegung für den FV auf dem Areal
- > Bereitstellung zeitgemässer Infrastruktur für den VV (insb. Abstellanlagen)

- Raumsicherung für pot. Fuss- und Veloverbindung entlang Freiburgstrasse NORD
- Mot. Verkehrserzeugung muss verträglich und stadtgerecht sein

Auf dieser Basis wurden die folgenden massgebende **Anforderungen für den fließenden und ruhenden Verkehr** festgelegt. Weiterführende Informationen bietet der Fachbericht Mobilität (→Beilage 5.21).

- Für den **Fussverkehr (FV)** ist eine attraktive, möglichst hindernisfreie, weitgehend konfliktfreie sowie feinmaschige und möglichst Umweg freie **Durchwegung im Projektperimeter** sowie **Wegführung** entlang der öffentlichen Verkehrsräume sicherzustellen.
- Es ist einerseits entlang der **Freiburgstrasse NORD** eine durchgehende Trottoirbreite von min. 2.50 m – ab Kante Strassenraum – gemäss den Normalien der Stadt Bern zwingend sicherzustellen (→Beilage 2.5) und entlang der **Freiburgstrasse OST** ist der bestehende, durch einen Grün- und Baumstreifen von der Fahrbahn abgetrennte und auf öffentlichem Grund der Stadt Bern liegende Fussweg unverändert zu erhalten.
- Andererseits ist eine hinreichende Durchwegung für den FV im Projektperimeters sicherzustellen. Es ist den Teams freigestellt, ob sie beide oder nur eine der **Verbindungen ab der Freiburgstrasse NORD** östlich oder westlich des Hochhauses aktivieren
- In der Bewohner:innen-Lobby im Erdgeschoss an der Freiburgstrasse NORD oder an geeigneter Lage im ersten Untergeschoss sind zudem ausreichend sowie separat zugängliche und abschliessbare **Räume für Kinderwagen und Spielgeräte** vorzusehen (→Art. 47 BauV).
- Heute wird der **Veloverkehr (VV)** auf der **Freiburgstrasse NORD** auf Velostreifen geführt. Diese sind jedoch unterdimensioniert (<1.51m). Aufgrund des bestehenden DTB und der gefahrenen Geschwindigkeit ist ein Velostreifen oder Veloweg vorzusehen (Optimalfall: 2.5m, Minimalfall: 1.80m). Die Vorgabe für den Strassenraum an der Freiburgstrasse NORD inkl. Linksabbieger ist **zwingend** einzuhalten (→Beilage 2.5).

– Fussverkehr (FV)

– Veloverkehr (VV)

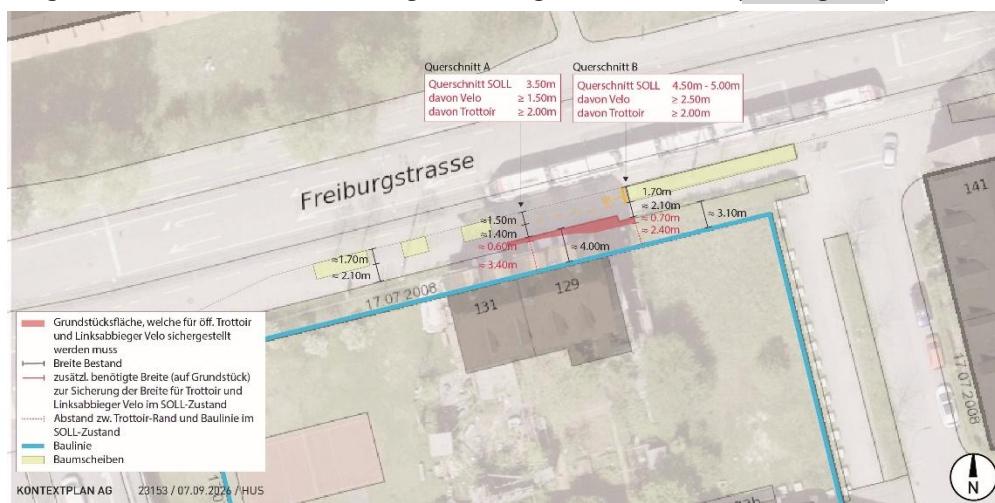


Abb. 9: Bedarf Ausbau Fuss- und Veloinfrastruktur an der Freiburgstrasse NORD (KXP)

- Die erforderlichen **Veloabstellplätze (VAP)** für Wohnen und die übrigen Nutzungen sind zwingend im Projektperimeter - mehrheitlich in einer Velohalle im 1. Untergeschoss - und für die Bildungsnutzung im Bereich der bestehende Anlage unter dem Viadukt auf Parzelle Nr. 3804 fahrend erreichbar unterzubringen (→Beilage 5.19; orientierend). Die Erschliessung erfolgt über die Freiburgstrasse OST (→Abb. 7 Rahmenplan).
- Die **Anzahl der Veloabstellplätze (VAP)** richtet sich nach den städtischen Zielwerten und Qualitätsstandards gemäss Masterplan Veloinfrastruktur 2025 und Leitfaden Veloparkierung für neue Wohnareale für die Wohnnutzung 2023 bzw. der kant. Bauverordnung / VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (Version 2019) bei den übrigen Nutzungen. Bei den VAP ist zu

unterscheiden zwischen Langzeit- und Kurzzeit-VAP. Neben einer ausreichenden Anzahl an Abstellplätzen soll ebenfalls auf gute Zugänglichkeit (fahrend oder rollend erreichbar), Überdachung (min. 70%), Übersichtlichkeit (Sicherheit!), geeignete Parkierungssysteme und Benutzerfreundlichkeit (kurze Wege ohne Hindernisse, Nähe zu Eingängen, Anbindung an gebäudeinternen Vertikalerschliessungen) geachtet werden. Bei der Konzeption der Abstellanlagen sind gestützt auf die Vorarbeiten und Absprachen folgende Vorgaben für den Wettbewerb zu berücksichtigen:

- Anzahl VAP^{TOT} gem. Minimalwerten aus Nutzungsprofil (**Zwingend nachzuweisen!**):
 - Wohnen: min. 336 VAP^{WOHNEN} (Zielwert: 1.5 VAP / Zimmer)
 - Bildung / DL: min. 110 VAP^{BILDUNG} (2 VAP / 10 AP + 3 VAP / 10 Studierende)
 - Übrige Nutzungen: min. 6 VAP^{ÜBRIGE} (2 VAP / 100 m² GFo)
 - Qualitätsstandard/Breiten: →Beilage 5.21, 5.35 bzw. VSS 40 066 f. ü. Nutzungen
- VAP^{WOHNEN}
 - 70% VAP^{LANGZEIT} und 30% VAP^{KURZZEIT}
 - 20% VAP^{WOHNEN} für Spezialvelos
 - max. 50% der VAP^{WOHNEN} als Doppelparker
 - VAP^{LANGZEIT} alle in Velohalle im 1. UG, Erschliessung via Freiburgstrasse OST und Zwischenraum zur Bestand BZ Pflege
 - VAP^{KURZZEIT} verteilt, an geeigneter Stelle in Nähe der Zugänge zum Wohnen
- VAP^{BILDUNG / DL}
 - 90% VAP^{LANGZEIT} und 10% VAP^{KURZZEIT}
 - min. 5% VAP^{BILDUNG} für Spezialvelos
 - max. 50% VAP^{BILDUNG} als Doppelparker
 - VAP^{LANGZEIT} alle unter Viadukt (Anpassung und Aufwertung bezgl. Belichtung und „soziale Sicherheit“ best. Anlage nötig!), Erschliessung via Freiburgstrasse OST und Zwischenraum zur BZ Pflege
 - VAP^{KURZZEIT} an geeigneter Stelle beim Hauptzugang an der Freiburgstrasse NORD
- VAP^{ÜBRIGE}
 - davon 55% VAP^{LANGZEIT} und 45% VAP^{KURZZEIT}
 - min. 5% VAP^{ÜBRIGE} für Spezialvelos
 - max. 50% der VAP^{ÜBRIGE} als Doppelparker
 - VAP^{LANGZEIT} alle in Velohalle im 1. UG, Erschliessung via Freiburgstrasse OST und Zwischenraum zur BZ Pflege
 - VAP^{KURZZEIT} an geeigneter Stelle bei Nutzung an der Freiburgstrasse NORD
- Angrenzend oder in der Velohalle im 1. Untergeschoss der Wohnnutzung ist eine kleine **Velowerkstatt** vorzusehen.
- Motorisierter Verkehr (MV)
 - Es ist für den **fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehr** (nachfolgend MIV) eine gut funktionierende, zweckmässige Organisation (kurze Wege, minimale Behinderung, gute Befahrbarkeit, Konfliktfreiheit, Sicherheit) vorzusehen.
 - Die **Erschliessung für den MIV** hat ab der Freiburgstrasse NORD über die bestehende Freiburgstrasse ostseitig des Projektperimeters zu erfolgen (Freiburgstrasse OST). Die Zu- und Wegfahrt zur neuen Einstellhalle (ESH) im Projektperimeter hat über die bestehende Zu- und Wegfahrt zur und via ESH der BZ Pflege zu erfolgen (→Beilage 2.4 Plan UG). Nebenerschliessungen für eine allfällige nachgeordnete Anzahl Besucher-, Kurzzeit- und Sharingparkplätze und Rettungs- und Notfahrzeuge sowie Warenanlieferung können ab der Freiburgstrasse OST über die Feuerwehrezufahrt der BZ Pflege (Freiburgstrasse Nr. 133) erfolgen (→Beilage 5.19 Situation). Eine Nebenerschliessung ab der Freiburgstrasse NORD ist nicht zulässig.
 - Alle **Abstellplätze** für Motorfahrzeuge sind in einer unterirdischen ESH im 2. Untergeschoss unterzubringen. Besucher- und Kurzzeitparkplätze für den Warenumsatz und Sharing-Plätze sind (möglichst) oberirdisch an geeigneten Lagen am Rand des Projektperimeters vorzusehen. Die Anordnung der Nebenerschliessung ist so zu organisieren, dass (möglichst) keine Konflikte mit FVV entstehen. Die Sichtweiten müssen der →VSS-

Normen SN 40 050 und 40 273a entsprechen. Die Anordnung von Besucher- und Kurzzeitparkplätze für den Warenumsschlag und Sharing-Plätze im Grün- und Baumstreifen entlang der Freiburgstrasse OST auf öffentlichem Grund ist nicht zulässig.

- Die **Anzahl der Abstellplätze** für Motorfahrzeuge wird durch Art und Mass der künftigen Nutzung bestimmt. Bei der Konzeption der Abstellanlagen sind gestützt auf die Vorarbeiten und Absprachen folgende Vorgaben für den Wettbewerb zu berücksichtigen:
 - Anzahl PP^{TOT} gem. Minimalwerten aus Nutzungsprofil (**Zwingend nachzuweisen!**):
 - Wohnen: min. 18 PP^{Wohnen} (max. 0.2 PP / Wohnung)
 - Bildung / DL: min. 7 PP^{Bildung} (max. 0.25 PP / 100 m² GF)
 - Übrige Nutzungen (publikumsori.): min. 3 PP^{Übrige} (max. 1.0 PP / 100 m² GF)
 - Motorräder: Abstellplätze vorzusehen (max. 10% der Anzahl PP)
 - Min. 2-3 der PP^{Wohnen} ist für Besucher:innen, min. 1 PP^{Wohnen} für Menschen mit Behinderung und nochmals 2-3 der PP^{Wohnen} für Sharing Angebote vorzusehen, zu kennzeichnen und entsprechend ihrer Nutzung an geeigneter Lage oberirdisch oder falls nicht vermeidbar in der ESH (insb. BehiG- und Sharing-Angebot) anzuordnen.
 - Anordnung und Geometrie gemäss der →VSS Normen:
 - SN 40 280 Parkieren - Grundlagen
 - SN 40 291 Parkieren - Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen für Personenwagen und Motorräder
 - Für die **Warenanlieferung und -Umschlag** für die Bildungsnutzung und die übrigen Nutzungen sowie für **Kurier- Paket- und Expressdienste (KEP-Dienste)** sind geeignete Voraussetzungen zu schaffen, welche einen möglichst effizienten Güterumschlag sowie eine Güterverteilung ermöglichen (bspw. Anordnung Umschlags- und Lagerflächen, Anbindungen Vertikalerschliessungen). Sind die Besucher:innen-PP oberirdisch angeordnet sind, ist eine Mehrfachnutzung mit Güterumschlag / KEP-Diensten möglich. Ansonsten ist eine oberirdische und gut zugängliche Fläche für eine gemischte Nutzung dieser zwei Anspruchsgruppen vorzusehen. Die Bewegungs- und Stellflächen sind deutlich zu kennzeichnen und darzustellen. Beim Wohnen sind in der Bewohner:innen-Lobby im Erdgeschoss ausreichend Flächen für **Paketboxen** vorzusehen.
 - Bei der Ausgestaltung der ESH und der VAP ist der Platz zur Installation von **E-Ladenmöglichkeiten** und Steckdosen vorgesehen. Bei min. 20% der Parkplätze wird einer betriebsbereiten Ladestation (Ausbaustufe D) und bei den restlichen Parkfeldern min. die Ausbaustufen C1 gemäss →Merkblatt SIA 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» vorgesehen (→Art. 56a BauV). Das Angebot an Ladestationen für Velos und Autos wird auf die Nachfrage abgestimmt werden.
 - Es soll für die Bewohner:innen und Arbeitnehmenden künftig nebst einer attraktiven Infrastruktur für den FVV ein angemessenes privates **Mobilitäts- und Sharing-Angebot** bereitgestellt werden. Dieses Angebot, welches nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen des Mobilitätskonzeptes nach →Art. 56a BauV erarbeitet wird, kann bspw. ein Carsharing-Angebot sowie privates Zweirad-Sharing-Angebote (für E-Bikes, E-Cargo Bikes, E-Roller und E-Trottinette) umfassen. Aktuell sind hier keine Flächen vorzuhalten, da diese in den ausgewiesenen PP- und VAP-Bedarf integriert wird.

– E-Mobilität

– Sharing

Mittels eines stufengerechten Erschliessungs-, Anlieferungs- und Parkierungskonzeptes ist aufzuzeigen, wie die gesetzten Anforderungen erfüllt werden können (insb. Nachweis VAP und Abstellplätze).

#Aufgabe

8.4 Freiraum und Biodiversität (Flora und Fauna)

Die **Freiräume** im Projektperimeter sollen im funktionalen und gestalterischen Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen und als Bestandteil des umgebenden Quartiers gemäss den abgegebenen Profilen – Vorland Freiburgstrasse, Pocket-Park und Zwischenraum zur BZ Pflege (→Kap. 6.2.3) – entwickelt werden. Gesamtwirkung, Lesbarkeit, Nutzbarkeit,

Freiraum und Biodiversität:

eindeutige Zuordnung, Aneignbarkeit und Kontaktmöglichkeiten für die künftigen Bewohner:innen, die Student:innen und die Quartierbevölkerung, stadtklimatische und ökologische Aspekte sowie eine für alle Altersgruppen geeignete Gestaltung sollen dabei wegleitende Kriterien sein. Bei der Freiraumgestaltung sind entsprechend Bereiche für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse zu definieren. Zum einen Bereiche, welche als Freiraum für den Menschen gestaltet werden (Austausch / Kommunikation, Rückzug / Ruhe) und zum anderen eher ungestörte Bereiche für Flora und Fauna. Ebenso sind Plätze und Wege, wo möglich, unversiegelt (sicker- und begrünungsfähig) anzulegen, damit auch viele der Nutzflächen möglichst naturnah sind.

Folgende qualitativen und quantitativen **Anforderungen** sind darüber hinaus bei der Freiraumkonzeption zu berücksichtigen. Weiterführende Informationen bietet der Fachbericht Natur und Umwelt (→Beilage 5.22).

– Aufenthaltsbereiche,
Kinderspielplätze und
Spielfeld

- > Vorgabe für Gestaltung, Lage und Umfang der notwendigen **Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze** und **Spielfelder** sind →Art. 15 BauG, Art. 42-46 BauV sowie das Merkblatt des AGR «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen».

 - Die Grösse der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nach →Art. 45 BauV sind im Projektperimeter nachzuweisen. Diese sind an möglichst sonnigen, hindernisfrei und gefahrlos erreichbaren sowie dem Verkehr abgewandten Lagen im Projektperimeter anzuordnen (→Art. 44 BauV).
 - Es ist keine grössere zusammenhängende Spielfläche für Ball- und Rasenspiel nach →Art. 46 BauV im Projektperimeter vorzusehen, da nicht mehr als 20 Familienwohnungen nach →Art. 43. Abs.3 BauV erstellt werden dürfen.

– Flora, Fauna und
Lebensräume

- > Es wird ein hoher **Durchgrünungsgrad** und **Biodiversität** angestrebt. Mindestens 20% des Projektperimeters sind als naturnahe Lebensräume gemäss Stadtberner Biodiversitätskonzept 2025–2035 auszugestalten (→Anrechnungsschlüssel Beilage 5.14). Der Nachweis der 20% naturnahen Flächen ist mittels schematischer Flächenbilanz nachzuweisen. Es sind standortheimische Bäume und Pflanzen für naturnahe Lebensräume und ökologische Ersatzmassnahmen zu verwenden. Für nutzungsgeprägte Freiräume ist ein begründeter Einsatz klimaresilienter, nicht-invasiver Arten möglich. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig. Die Flächen sollen insgesamt eine möglichst hohe ökologische Qualität aufweisen. Dies ist durch eine möglichst hohe Struktur- und Lebensraumvielfalt (Ruderalfläche, Hecke mit Krautsaum, Steinlinsen mit eingebautem Totholz, Sandlinsen, Bäume, etc.) zu schaffen. Der Zugang in und durch den Perimeter hindurch soll für Kleintiere hindernisfrei sein (keine Absätze höher als 10 cm oder Rampen, Durchschlüpfe durch Zäune und Mauern. Keine Gefahren / Fallen für Tiere (ungedeckte Lichtschächte, etc.). Bei Glasfassaden sind Vogelschutzmassnahmen zu realisieren.
- > Die durch das Vorhaben tangierten Flächen wurden kartiert, charakterisiert und kategorisiert (→Beilage 5.22 Anhang A und B). Die bestehenden und **geschützten Lebensräume** (Hecken und Reptilienlebensräume) müssen im Zuge der Überbauung – soweit sie nicht erhalten werden können – zwingend im Projektperimeter ersetzt werden. Die Heckenfläche von 230 m² muss gemäss der Heckenrichtlinie Kanton Bern (→Beilage 4.11) mit einem Faktor 1.25 ersetzt werden (287.5 m²). Die Heckenfläche beinhaltet nebst den Gehölzen einen Krautsaum. Es ist eine ökologisch mindestens gleichwertige Wildhecke anzulegen, d.h. mindestens 8 Arten standortheimischer Wildsträucher/-bäume (keine Sorten oder Hybriden). Der Krautsaum ist einzuplanen, darzustellen und mit standortheimischen Arten (lokale Ökotypen) einzusäen. Einzelne Lücken in der Hecke sind möglich. Die Heckenrichtlinie gilt auch für qualitative Vorgaben wie Abstandsvorschriften (3m zu Anlagen, 6m zu Hochbauten), Puffer etc. Die potenziellen Reptilienlebensräume sind durch Strukturen wie Stein- oder Asthaufen an geeigneten Standorten (sonnig, vor Witterung geschützt, möglichst ungestört, Untergrund 80 cm tief mit

Sand gefüllt) zu ersetzen. Kombihaufen von Steinen und eingebauten Wurzelstöcken sind besonders wertvoll.



Abb. 10: Lebensraumkarte → Beilage 5.22 Anhang A und B (CSD)

- › Die naturnahen Lebensräume und die Ersatzmassnahmen müssen so angelegt sein, dass sie der **ökologischen Vernetzung** dienen. Zur übergeordneten Vernetzung ist zumindest ein Teil der erforderlichen Hecke als ökologische Vernetzungstreifen entlang der Turnierstrasse einzuplanen, der bis zur Freiburgstrasse reicht (unterschiedlich breit, Lücken möglich). Dies ist eine wichtige Vernetzungsachse vom Könizberg- hin zum Bremgartenwald.
- › **Einzelbäume und Baumgruppen** sind bedeutende Lebensräume und verbessern das Stadtklima. Im Projektperimeter ist entsprechend eine angemessene Anzahl mittel- bis grosskronige Bäume vorzuschlagen. In diesem Zusammenhang gilt es einerseits die den Stadt- und Strassenraum prägende Lindenallee (Krimlinden) entlang des Freiburgstrasse NORD bis zur Turnierstrasse fortzusetzen bzw. abzuschliessen (→ Beilage 5.4). Ebenso müssen die Bäume im öffentlichen Raum entlang der Freiburgstrasse OST (Gleditschie / Lederhülsenbaum) erhalten bleiben und in die Freiraumgestaltung miteinbezogen werden. Wenn Bäume neu gepflanzt werden, ist bei grosskronigen Bäumen ein durchwurzelbarer Raum von 36 m³ sicherzustellen. Um dies sicherzustellen sind Baumstandorte und Unterbauungen zu koordinieren und die geforderten Wurzelräume und Substrataufbauten in den Grundrissen und Schnitten nachzuweisen.
- › Durch das Projekt sollen möglichst wenig Bodenflächen versiegelt und unterbaut werden. Wo eine Unterbauung unvermeidbar ist, sind **unterirdische Bauten** mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (min. 40 cm) zu überdecken. Im Pflanzbereich von Bäumen ist – sofern eine Unterbauung nicht vermeidbar ist – eine Schichtstärke von mindestens 1.50 m vorzusehen.
- › Für die **Begrünung von Flachdächern** ist eine Substratstärke von mindestens 15 cm vorzusehen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren⁴. Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist an die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen. Dabei sind unterschiedliche Substratmengen und

– Bäume

– Überdeckung

– Flachdächer

⁴Siehe dazu auch <https://naturschutz.ch/news/gesellschaft/zuercher-dachgruen-fuer-oekologie-klima-und-wirtschaftlichkeit/148379>

– Beleuchtung

- Kleinstrukturen wie Totholz und Sandlinsen für Wildbienen vorzusehen. Die Dachflächen auf dem Sockel können bei geeigneter Qualität an die naturnahen Lebensräume angerechnet werden.
- Die **künstliche Beleuchtung** ist im Projektperimeter auf das notwendige Minimum zu reduzieren und so zu gestalten, dass die Lichtemissionen möglichst gering sind (→Beilage 5.27-5.30). Auf eine Beleuchtung der naturnahen Elemente ist, wenn möglich, zu verzichten. Die Beleuchtung öffentlicher Strassen- und Freiräume hat gemäss den städtischen Anforderungen und Richtlinien (Bern baut) zu erfolgen (→Beilage 5.27). ewb als Leistungserbringerin muss in der Planung bereits früh mit einbezogen werden.

#Aufgabe

Es ist mittels eines stufengerechten Nutzungs-, Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept für den Projektperimeter aufzuzeigen, wie die gesetzten Anforderungen erfüllt werden können. Weiter sind die qualitativen und quantitativen Nachweise für die Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, die naturnahen und geschützten Lebensräume, den Vernetzungskorridore, Anzahl und Standorte der Bäume und die Bodenbeschaffenheit (versiegelte/unversiegelte) bzw. Aufbauhöhen stufengerecht zu erbringen.

8.5 Stadtklima und Schwammstadt

Stadtklima und Schwammstadt:

Starkregenereignisse oder Hitzeperioden häufen sich. Um die Stadtstruktur und Entwicklungsflächen an die Veränderungen anzupassen, wurde von der Stadt Bern auf der Grundlage einer Klimaanalyse der **Rahmenplan Stadtklima** erarbeitet (→Beilage 5.13), aus welchem folgende Module bei der vorliegenden Aufgabe von besonderer Relevanz sind.

- M1: Flächensparende Mobilitätsinfrastruktur mit geringer Versiegelung und hohem Grünanteil sicherstellen
- M2: Befestigte Oberflächen klimaoptimiert gestalten
- M4: Anlage von erleb- und nutzbaren, bewegten Wasserelementen auf versiegelten Aufenthaltsbereichen
- M5: Mobilitätsräume zu Schwämmen entwickeln
- M6: Starkregenabflüsse drosseln und schadfrei (ab-)leiten
- G7: Grünräume zu Schwämmen und Starkregenretentionsflächen entwickeln
- G8: Starkregenabflüsse in der Landschaft verzögern und Rückhalt erhöhen
- S1: Sich kühlende, hitze- und starkregenoptimierte Siedlungsstrukturen entwickeln

Er ist ein wichtiger Baustein der städtischen Energie- und Klimastrategie (EKS), welche auf dem Klimareglement basiert (→Beilage 5.11 und 5.12). Es wurden für das Verfahren, aufgrund der Lage des Projektperimeters in einem Stadtbereich mit hoher Hitzebelastung, folgende **Massnahmen zur Klimaadaption**⁵ festgehalten, welche es auf Ebene Areal, Gebäude und Freiräumen stufengerecht zu berücksichtigen gilt. Weiterführende Informationen bietet die Fachberichte Natur und Umwelt sowie Geologie (→Beilage 5.22 und 5.32).

– Erhalt Durchlüftung

- Die Gebäudesetzung und Volumetrie sollen die bestehenden **Luftzirkulation / Durchlüftung** weiterhin ermöglichen. Es muss darauf geachtet werden, dass keine geschlossenen oder schlecht durchlüfteten Innenhöfe entstehen, bspw. gegen die Gebäude des BZ Pflege hin.

– Mehr Grün statt Grau

- Durch das Projekt sollen möglichst wenig Bodenflächen versiegelt und unterbaut werden, d.h. es ist eine **Konzentration der Unterbauung** vorzusehen sowie die **Flächenversiegelung** auf das betriebliche und funktionale Minimum zu beschränken. Die unversiegelten und versiegelte Flächen sollen vor Überhitzung geschützt werden, d.h. es ist eine ausreichende Verschattung, wärmebeständigen Pflanzenarten mit kleinem Bewässerungsbedarf und ggf. Wasserelemente vorzusehen.

⁵ www.zh.ch/de/umwelt-tiere/klima/hitze-im-siedlungsraum/massnahmen-gegen-hitze.html

- **Fassaden- oder Dachbegrünung** können die Wärmeaufnahme ins Gebäudeinnere verringern und erhöhen den thermischen Komfort im direkt angrenzenden Freiraum. Entsprechend können - jedoch ausschliesslich bodengebundene - Fassadenbegrünungen im Sockelbereich vorgesehen werden. Betreffend Dachbegrünungen wird auf (→Kap. 8.4) verwiesen. Vordringlich sind jedoch, wo möglich, bei Fassaden und Belägen im Freiraum helle Oberflächen und Materialien zu verwenden, um die Erhitzung zu reduzieren.
- Das Projekt ist nach den **«Schwammstadtprinzipien»** zu entwickeln. Regenereignisse bis zu einer Niederschlagshöhe von 10 mm dürfen im Projektperimeter innerhalb von 48 Stunden keinen Abfluss in die Kanalisation generieren. Es darf kein unverschmutztes Meteorwasser in die Kanalisation eingeleitet werden (Gesamtabflussbeiwert max. 0.1). Aufgrund der grossen Fassadenflächen des Hochhauses ist das abfliessende Regenwasser (Schlagregen) dabei zu berücksichtigen. Das Regenwasser muss in der Prioritätenfolge verdunstet, zurückgehalten und versickert oder einer Nutzung (bspw. Zisternen zur Grünbewässerung) zugeführt werden. Nur überschüssiges Meteorwasser ist zu versickern. Die Entwässerung bzw. die Retention von Regenwasser soll kaskadenartig erfolgen und Möglichkeiten, wie retentionsoptimierte Gründächer, Substrat-/Pflanzbehälter auf Zwischenebenen und Versickerungen, Grünmulden, Pflanzbeete und Baumrigolen auf der Stadtebene, sind zu berücksichtigen. Verschmutztes Wasser von begeh- und befahrbaren Flächen ist, wo immer möglich, über eine belebte Bodenschicht zu versickern; unverschmutztes Wasser von Dächern (PV-Anlagen mit Auflagen) darf und kann konzentriert, unterirdisch versickert werden. Eine konzentrierte, unterirdische Versickerung ist grundsätzlich in den Felderschottern möglich. Die Sickerleistung kann mit einem Wert von $> 30 \text{ l/min} \cdot \text{m}^2$ als gut bis sehr gut angenommen und für den Wasserdurchlässigkeitsbeiwert im Feldschotter kann $1 - 7 \text{ E-3 m/s}$ angenommen werden.

– Schwammstadt & Versickerung

Es sind der Umgang mit der vorherrschenden stadtklimatischen Situation und dem anfallenden Meteorwasser stufengerecht darzustellen und zu erläutern (insb. Skizze mit den beabsichtigten Schwammstadtelementen und Massnahmen zur Verdunstung, Speicherung, Nutzung und Retention / Abflussreduktion).

8.6 Wirtschaftlichkeit

Die Sicherung der **wirtschaftlichen Tragbarkeit** des Vorhabens hat eine zentrale Bedeutung, und zwar neben der Gesamtrentabilität auch unter den Gesichtspunkten eines kohärenten, identitätsstiftenden Quartierbausteins für Wohnen und Bildung mit langfristiger Vermietungsattraktivität und dem preisgünstigsten Wohnen (PGW). Entsprechend werden Projekte erwartet, welche auf Grundlage der Positionierung / Narrativ und der Nutzungsprofile eine hochwertiges Flächenangebot, eine effiziente Nutzungsdisposition und eine hohe Markttauglichkeit versprechen, einen effizienten und zielgerichteten Mitteleinsatz im Bau und Betrieb vorsehen und eine hohe Kosteneffizienz und Flexibilität ermöglichen. Konkret werden Vorschläge gesucht, welche:

Wirtschaftlichkeit

- die Ausschöpfung der Maximalnutzung gemäss ESP Richtplan anstreben,
- den maximalen Wohnanteil von 70% gemäss ESP Richtplan anstreben,
- die Anforderungen hinsichtlich PGW möglichst punktgenau umsetzen,
- die vermietbare Fläche und nicht allein die Ausnutzung maximieren,
- die effiziente Vertikalerschliessungen (Minimierung Fläche Kerne) bieten,
- eine markttaugliche Allokation der Nutzungen vorschlagen,
- eine hohe Qualität und Flexibilität der vermietbaren Flächen erreichen,
- rationelle Realisierungsmöglichkeiten und geeignete Konstruktionsformen bieten,
- einen hohen Vorfertigungs- und Modularisierungsgrad (z. B. Fertigbadzellen, Fassaden-, Installations- oder Technikmodule) anstreben, um Bauqualität, Ressourceneffizienz, Bauzeit und Wirtschaftlichkeit zu optimieren, sowie
- möglichst tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten verursachen.

Es sind von den Teilnehmenden weiter folgende **Flächen- und Effizienzvorgaben** stufengerecht miteinzubeziehen:

- > Wohnen: min. 75% NF/GFo SIA416
- > Sockel: min. 80% NF/GFo SIA416
- > Gebäudehüllzahl: möglichst tief
- > Zielwerte Kosten

BKP 2	3'000 CHF/m ² GFo (Ø Wohnen exkl. Honorare + NK)
	1'800 CHF/m ² GFo (Ø Edelrohbau Sockel exkl. Honorare + NK)
Fassade	900 CHF / m ² (Fassadenbekleidungen inkl. Konstruktion / PV, Fenster, Türen + Sonnenschutz; exkl. Honorare + NK)
BKP 4	300 CHF / m ² UF (exkl. Honorare + NK)

#Aufgabe

Die Überlegungen zur Attraktivität der Flächen sowie zu Gesamtwirtschaftlichkeit sind qualitativ darzustellen und im Bedarfsfall zu erläutern (keine Berechnungen!). Im Rahmen der Vorprüfung wird eine vergleichende Kostenschätzung erstellt sowie nach einheitlichen Kriterien die Wirtschaftlichkeit der Lösungsvorschläge überprüft.

8.7 Nachhaltigkeit und Energie

Nachhaltigkeit und Energie:

Im Projektperimeter soll ausgehend von der Energie- und Klimastrategie (EKS), welche auf dem Klimareglement basiert, und dem städtischen Energierichtplan (→Beilage 5.10-5.12) ein überzeugendes Projekt im Sinne der Nachhaltigkeit entstehen. Es wird daher nach den Grundsätzen des **Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz** (SNBS Hochbau 2023.1) **Standard Gold** entwickelt, realisiert und zertifiziert werden. Dies bildet die besten Voraussetzungen für zukunftsweisende Lern- und Arbeitsplätze und ein attraktives Zuhause. Im Wettbewerb soll ein städtebaulich und in puncto Nachhaltigkeit stimmiges Projekt hervorgebracht werden, das weiterentwickelt und realisiert werden kann. Dies bedingt eine konsequente Beachtung der Kriterien vom Entwurf an, welche dementsprechend einfließen müssen.

– SNBS Gold

Die massgebenden Herausforderungen zur stufengerechten Zielerreichung und damit im Wettbewerb zu bearbeitenden **SNBS Handlungsfelder** sind:

Nr.	Bezeichnung	Messgrössen
143	Mikroklima	Durchlässige Grünflächen- und Grauf Flächen, hoher Grünanteil, Verschattung Freiraum / Baumflächenanteil, Dach- und Fassadenbegrünungen, Durchlüftung (→Kap. 8.4)
144	Sommerlicher Wärmeschutz	Sommerlicher Wärmeschutz durch aussenliegenden Sonnenschutz, hohe thermische Speichermassen sowie geeignete Strategie zur Nachtauskühlung (natürlich oder mechanisch), angemessener Fensteranteil (Orientierungsgrösse 40 % bei Wohnen)
145	Winterlicher Wärmeschutz	Optimierte Gebäudehülle zur Minimierung der Transmissionswärmeverluste unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit, Bauphysik und Gesamtenergiekonzept (entspricht Minergie-P)
146	Tageslicht	Gebäudetiefen, vorgelagerte Balkone, Fensteranteil an der Fassadenfläche (Orientierungsgrösse 40% bei Wohnen)
213	Wiederverwendung Systemtrennung	Systemtrennung von Primär-, Sekundär- und Tertiärsysteme (Tragstruktur / Hülle / Ausbau und Haustechnik), gute Zugänglichkeit der HT-Installationen, Kreislaufgedanke bezgl. Trennbarkeit und Wiederverwendbarkeit
223	Nutzungsflexibilität / -variabilität	Auf Anpassbarkeit und Dauerhaftigkeit optimierte Gebäude (robustes Raster, variable Grundrisse insb. im Sockel, anpassbare Installationsführung).
311	Treibhausgasem. Erstellung	Hohe Kompaktheit, flächenoptimierte Untergeschosse und Technikzentralen, minimierte Aushubmengen und Erdverschiebungen, effizientes und robustes statisches System mit wirtschaftlichen Spannweiten und direktem Lastabtrag, ressourcenschonende Konstruktionen und Materialwahl, d.h. Hybridbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad (kein reiner Holzbau erwünscht!), Materialien mit guten TGH-Kennwerten

		(Mindestanforderung = Zielwert B gemäss SIA 390/1; Nachweis ist mit dem SIA Tool 390/1 in →Beilage 3.3 zu führen und die Voreinstellungen File "Betrieb" sind zu übernehmen).
312	Treibhausgasem. Betrieb	Angemessene Kompaktheit, Maximierung Photovoltaik zur Einhaltung kant. gGEE
335	Mobilität	Ressourcen- und umweltschonende Mobilität (→Kap. 8.3)
341	Biodiversität	Qualität Begrünung und Freiräume allgemein (→Kap. 8.4)
342	Wasser	Naturnaher Umgang mit Regenwasser (→Kap. 8.5)

Für den Projektperimeter ist prioritär eine Wärmeversorgung mittels Grundwasser vorgesehen. als Rückfallebene dient Fernwärme. Als Basis dient der Fachbericht (→Beilage 5.23). Eine weitere Vertiefung der **Energieversorgung** ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Um jedoch die kantonale Anforderung an die gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE) bei einem Hochhaus einhalten zu können (→Beilage 4.4), ist zwingend ein hoher Abdeckungsgrad des Energiebedarfs mit Photovoltaik notwendig. Es ist ein Jahresertrag von 220'000 kWh auf den nutzbaren Dach- und zwingend auch auf den dafür geeigneten Fassaden nachzuweisen (Resultat Machbarkeitsstudie), was ca. 450 m² Modulfläche auf den Dächern (Hochleistungsmodule schwarz) und 1'150 m² Modulfläche in den West-, Süd- und Ostfassaden ab dem 3. Obergeschoss (Annahme: PV-Streifen von 1.0 m; Hinweis: vorgehängte Systeme bspw. Bris Solei sowie Blindmodule in den Nordfassaden sind nicht erwünscht!) entspricht. Die Photovoltaik ist **gestalterisch, konstruktiv schlüssig** in den Gesamtentwurf (insb. Fassaden) einzubinden und die Dach- Photovoltaik ist zusätzlich mit der Dachbegrünung konzeptionell abzustimmen. Weiter sind anhand Erfahrungswerten ausreichend grosse Technikflächen (→Kap. 8.6), vertikale und horizontale Installationsflächen auszuweisen. Die Kernzonen / Installationsschächte sind kompakt und übereinanderliegend anzuordnen und HLKSE-Führungen sind vertikal gebündelt und logisch strukturiert zu organisieren.

– Energieversorgung und Technik

Die Anforderungen von SNBS-Hochbau, die Erreichung der Anforderungen SIA 390/1 (Zielwert B) und die geforderten Energieerzeugung mittels PV auf Dächern und Fassade sind stufengerecht zu berücksichtigen und die getroffenen Massnahmen stufengerecht auf den Plänen und im Erläuterungsbericht zu dokumentieren (insb. Kriterien 144, 146, 213 und 223). Für die Bearbeitung der Aufgabe steht den Teams ein Experte zur Verfügung.

#Aufgabe

8.8 Immissionsschutz

8.8.1 Lärm

Der Projektperimeter ist der **Empfindlichkeitsstufe ES III** zugeteilt. Der Perimeter gilt als erschlossen, weshalb die **Immissionsgrenzwerte** gemäss Lärmschutz-Verordnung (→LSV) zur Anwendung kommen.

Lärm:

Empfindlichkeitsstufe	Belastungsgrenzwerte für lärmempfindliche Räume in Wohnungen		Belastungsgrenzwerte für lärmempfindliche Betriebsräume	
	Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)	
	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)
III	65	55	70	60*

* Bei Räumen, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten, können die Belastungsgrenzwerte für die Nacht als nicht relevant betrachtet werden.

Die gemachten Untersuchungen zeigen (→Beilage 5.20 inkl. Hilfestellung für Teams), dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte durch den **Strassenlärm** an der stark frequentierten Freiburgstrasse und auf dem Weyermannshausviadukt für Wohnen überschritten werden.

– Strassen- und Bahnlärm

Die **Bahnlärmemissionen** führen zu keinen relevanten Belastungen. Um die Anforderungen einzuhalten, sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen bei neuen Gebäuden nötig.

Geeignete Lärmschutzmassnahmen können der Untersuchung und der Website www.bauen-im-laerm.ch entnommen werden. Betrieblich genutzte Räume können ohne weitere Massnahmen erstellt werden. Lärmschutzwände im Ausbreitungsbereich entlang der Bahnlinie oder der Strassen sind nicht erwünscht.

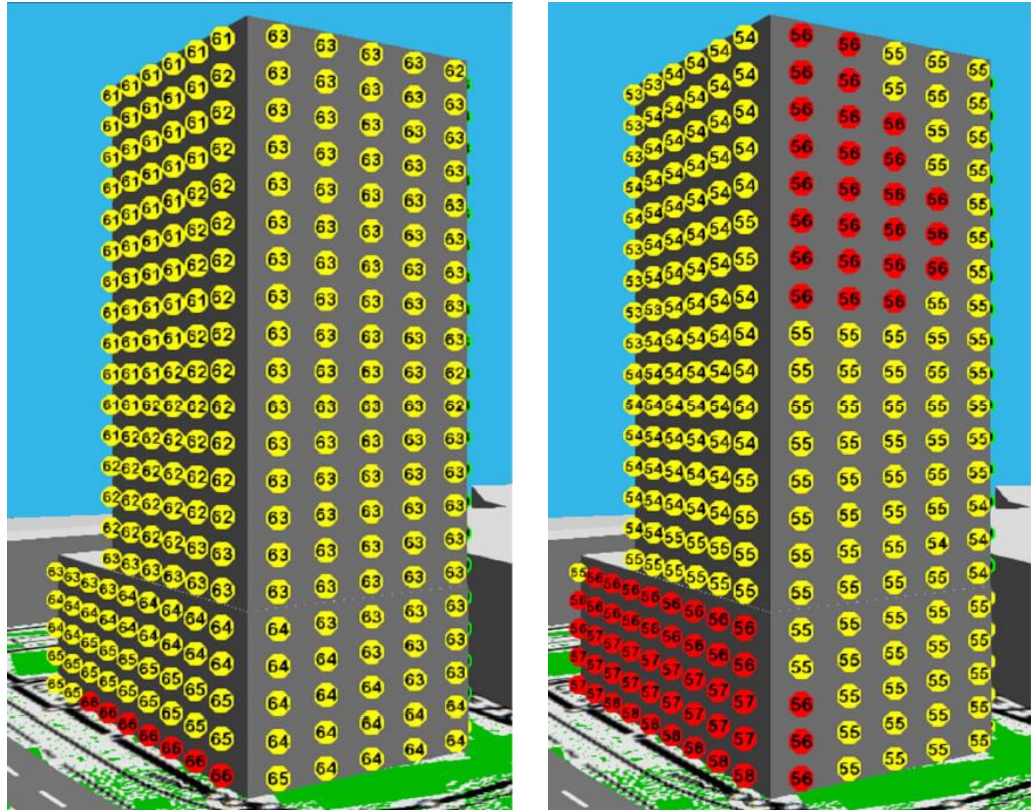


Abb. 11: Lärmbelastung Strassenansicht am Tag (Links) und in der Nacht (Rechts)

– Lärm aus neuen Anlagen und Nutzungen

Bei Lärmemissionen, welche aus neuen **Anlagen** entstehen (bspw. Haustechnikanlagen) und anderen Lärmemitteln (bspw. Anlieferung), müssen die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden. Diese Grenzwerte gelten sowohl für empfindliche Orte in der Nachbarschaft als auch innerhalb des Projektperimeters (insb. Wohnungen). Neben der Einhaltung der Grenzwerte ist hier besonders darauf zu achten, dass die Anlagen und Nutzungen so angeordnet oder konzipiert werden, dass entstehender Verkehrs-, Nachbarschafts-, Gewerbe- und Freizeitlärm nicht verstärkt wird und die gesuchte Nähe der verschiedenen Nutzungen im Alltag nicht zur Belastung wird.

– Klangraumgestaltung

Die Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute hat anhand von 13 Gestaltungsprinzipien nützliche und sich ergänzende Lösungsansätze für die **akustische Gestaltung von Stadt- und Siedlungsräumen** erstellt www.baukultur-laerm.ch. Ziel der Klangraumgestaltung ist es, durch akustisch wirksame Interventionen die Aufenthaltsqualität des Ortes positiv zu beeinflussen. Die Prinzipien sollen stufengerecht miteinbezogen werden.

#Aufgabe

Die Anliegen des Lärmschutzes sind zu berücksichtigen und im Erläuterungsbericht ist zu beschreiben, mittels welcher konzeptionellen Massnahmen reagiert wird (keine Berechnungen!). Es sind möglichst Entwürfe nach Art. 22 Abs. 1 USG zu erarbeiten. Ergänzend zur Vollzugshilfe Cercle Bruit 2.30 sind Loggien und Balkonen zulässig. Für die Bearbeitung der Aufgabe steht den Teams ein Experte zur Verfügung.

8.8.2 Erschütterungen / Körperschall

Bei den geplanten Neubauten müssen bezüglich der Erschütterungen die Anhaltswerte der →DIN 4150 – Teil 2 eingehalten werden und beim abgestrahlten Körperschall gelten die →Immissionsrichtwerte der „BEKS“. Genaue Werte und Bestimmungen zu **Erschütterungen und Körperschall** durch den Bahn- und Trambetrieb angrenzend an den Projektperimeter und notwendige Massnahmen sind in der Projektierungsphase (im Nachgang zum Wettbewerb) genauer zu beleuchten. Aktuell liegen keine Erhebungen / Modellierungen zu möglichen Erschütterungen vor. Da solche nicht ausgeschlossen sind, sind im Rahmen des vorliegenden Wettbewerbs potenziell geeignete bauliche Massnahmen zur Erschütterungsdämpfung zwischen Anlage und Gebäude oder am Gebäude (Bodenschlitze; Erschütterungs- und Massendämpfung, Lagerung und Foundation, horizontale oder vertikale Entkopplung) stufengerecht zu skizzieren sowie – soweit möglich - eine optimierte Ausrichtung und Setzung des neuen Gebäudes, wenn möglich min. 30.0 m zwischen dem nächsten Punkt der Hochhausfassade (bzw. -Fundament) zur Mitte des nächsten BLS-Geleises, zu wählen. Die kritische Distanz entlang der Tramlinie beträgt 7.0 m zum näheren Geleise. Werden neue Gebäude mit Wohnungen oder vergleichbar empfindliche Nutzungen innerhalb dieser 7.0 m zur näheren Tramachse erstellt, müssen die durch das Tram verursachten Erschütterungen sowie der abgestrahlte Körperschall prognostiziert werden. Sollte dabei festgestellt werden, dass die festgelegten Richtwerte überschritten werden, sind Massnahmen zu ergreifen. Ist der Abstand der neuen Gebäude zur Tramachse grösser als 7 m, sind keine Untersuchungen erforderlich und das Thema kann bei der Tramlinie ausser Acht gelassen werden.

Erschütterungen /
Körperschall

Die Anforderungen an das Bauen in erschütterungsbelasteten Gebieten sind, stufengerecht zu berücksichtigen und im Erläuterungsbericht zu beschreiben, mittels welcher konzeptionellen Massnahmen reagiert wird.

#Aufgabe

8.9 Brandschutz und Rettung

Der bauliche, technische sowie abwehrende **Brandschutz** haben – insbesondere bei Hochhäusern – einen massgeblichen Einfluss auf die Gestaltung sowie die Organisation von Bauten und Freiräumen. Im Allgemeinen gelten die Vorgaben der Brandschutzvorschriften der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (→Beilage 4.7). Im Verfahren müssen die nachfolgenden Eckwerte stufengerecht berücksichtigt werden, damit die grundlegenden Anforderungen bezüglich Fluchtwege und Gebäudezugänge eingehalten werden können und die Umsetzbarkeit von notwendigen brandschutztechnischen Massnahmen, wie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) und Überdruckbelüftungsanlagen (ÜDBA), in den späteren Phasen möglich sind:

Brandschutz
und Rettung

- Einstufung Gebäude in die **Gebäudekategorie** nach VKF BSR 15-15. Die Nutzungen sind gemäss Raumprogramm zu bezeichnen.
- **Feuerwiderstand** Tragwerk & brandabschnittsbildende Elemente nach VKF BSR 15-15. Der Übergang vom Sockel zum Hochhaus ist statisch zu erklären und zu begründen.
- Es sind ausreichend **vertikale und horizontale Fluchtwege** einzuplanen. Beim Hochhaus sind die vertikalen Fluchtwege, Schleusen und RDA-Schächte ausreichend zu dimensionieren.
- **Liftnlage**: Aufzugsschachttüren dürfen nicht direkt in Sicherheitstreppehäuser münden. Der Zugang zu den Aufzügen im Hochhausbereich darf nicht direkt von der Nutzungseinheit erfolgen, sondern nur über einen Vorraum bzw. Schleuse. Hochhäuser mit Traufhöhe von mehr als 30 m sind mit Feuerwehraufzügen auszurüsten.
- Raumgrössen: Bei einer **Brandabschnittsgrösse von über 200 m²** sind im Hochhausbereich spezifische Brandschutz-Massnahmen gemäss →Brandschutzrichtlinie Ziff. 3.7.13 vorzusehen.
- Funktionale **Vertikalverbindungen in Mietflächen** Bildung / Dienstleistung (MAB): Interne Verbindungstreppen sollen im Sockel mit / ohne Löschanlage möglich sein, d.h.

ohne Löschanlage müssen sie so ausgebildet werden können, dass sie nicht zu einer Vergrösserung der Brandabschnittsfläche führen.

- Bei **grossvolumigen Räumen**, wie z. B. Räumen mit grosser Personenbelegung (über 300 Personen), oder bei Einstellhallen im UG (>600m²) muss eine Entrauchung der Räume möglich sein. Entweder durch direkt ins Freie führende Zu- und Abstromöffnungen oder via ausreichend dimensionierte Schächte (z.B. maschinelle Entrauchung). Diese müssen im Grundlayout stufengerecht berücksichtigt werden.
- Bei der Umgebungsplanung sind die Vorgaben bzgl. **Zufahrt für Rettungsdienste und Feuerwehr** (inkl. Bewegungs- und Stellflächen nach Richtlinie FKS) ist stufengerecht nachzuweisen (→Beilage 4.9. Die Bewegungs- und Stellflächen sind im Situationsplan zu kennzeichnen und darzustellen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die bestehende Feuerwehrezufahrt der BZ Pflege (Freiburgstrasse Nr. 133) zwingend zu gewährleisten ist (→Beilage 2.4 Situation).
- Je nach **Materialisierung** müssen Gebäudefassaden für die Feuerwehr von aussen zugänglich sein. Insbesondere beim Einsatz von Fassaden aus brennbarem Material.

#Aufgabe

Die Vorgaben zu Brandschutz sowie Flucht- und Rettungswegen sind einzuhalten und stufengerecht mit einfacher Schemata / Plänen zu dokumentieren und nachzuweisen.

8.10 Weitere Rahmenbedingungen

8.10.1 Baugrund, Altlasten und Grundwasser

Baugrund

Zu den **Baugrundverhältnissen** liegt ein geologisch-geotechnischer Grundlagenbericht (→Beilage 5.32) vor. Der Baugrundaufbau im Projektperimeter ist mehrheitlich folgender:

- Schicht a / Künstliche Auffüllungen: ca. 1.0-2.0 m (Schichtstärke)
- Schicht b / Stillwasserablagerungen: bis ca. 5.0 m
- Schicht c / Felderschotter: mehr als 30.0 m

Baugrube

Für die **Baugrube** muss berücksichtigt werden, dass sich der Projektperimeter und Baugrube neben einer Tram- und Bahnlinie befindet. Eine Vernagelung bzw. Verankerung von Spundwänden oder Rühlwänden in die Strassenparzellen ist deshalb kaum machbar. Bei drei Untergeschossen (ab Niveau Freiburgstrasse) kommt die Baugrubensohle auf ca. 540.0 m ü. M. zu liegen (→Beilage 5.32). Die Aushubsohle verbleibt damit deutlich über dem mittleren Grundwasserstand (mehr als 3.0 m) und kommt knapp unter den langjährigen Höchstwasserstand zu liegen, welcher für die Bauphase kaum, dagegen für die Auftriebssicherheit im Endzustand, relevant ist. Eine Erstellung eines vierten Untergeschosses (ab Niveau Freiburgstrasse) ist aus geotechnischer Sicht entsprechend klar nicht erwünscht, da ansonsten ein dichter Baugrubenabschluss und umfangreiche Wasserhaltungsmassnahmen erforderlich werden. Sind örtlich geringere Baugrubentiefen oder Höhenversätze innerhalb der Baugrube vorgesehen, kann bei ausreichenden Platzverhältnissen bis zu Baugrubentiefen von 4.0 m mit Neigungen von 1:1 frei geböscht werden. Bei höheren Böschungen oder bei Lasten am Böschungskopf wird ein Standsicherheitsnachweis erforderlich und die Böschungen sind entweder abzuflachen oder mittels konstruktiver Massnahmen zu sichern.

Fundation und Tragwerk

Die Gründungssohle kommt bei drei Untergeschossen (ab Niveau Freiburgstrasse), unter Vorbehalt linsenförmiger Einschaltungen von Stillwasserablagerungen (Schicht b), vollständig in die gut bis sehr gut tragfähigen und wenig setzungsempfindlichen Felderschotter (Schicht c) zu liegen, welche sich grundsätzlich gut für eine **Flachgründung** eignen (→Beilage 5.32). Obschon beim gut tragfähigen Baugrund eine Flachfundation im Vordergrund steht, können zur Vermeidung von Durchstanzproblemen oder zur Reduktion der totalen und/oder differentiellen Setzungen Massnahmen (bspw. Pfähle) erforderlich sein. Zu beachten gilt je nach Aushubentlastung und Wiederbelastung das Setzungsverhalten einerseits der geplanten Gebäude andererseits der umliegenden Gebäude und Anlagen. Das Bauwerk ist gemäss den Bestimmungen der Tragwerksnormen des SIA zu erstellen. Der

Projektstandort liegt in der **Erdbebenzone Z1b** und ist bezüglich Erdbebeneinwirkung der **Baugrundklasse C** nach SIA Norm 261 zugeordnet.

Der Projektperimeter ist im Kataster der belasteten Standorte des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) nicht erfasst. Angesichts der langen Nutzungsgeschichte der Parzellen kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass – wie im urbanen Raum üblich – künstliche Auffüllungen und/oder Verschmutzungen im Untergrund vorhanden sind. Diese wären bei einem Aushub entsprechend korrekt zu entsorgen.

Altlasten

Der Projektperimeter liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern im **Gewässerschutzbereich A_u**. Der mittlere Grundwasserspiegel (MW) liegt bei ca. 537 m ü. M., d.h. 12.0 m unter Terrain (→Beilage 5.32). Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Pfahlfundationen sind daher möglichst zu vermeiden. Sollte dies nicht vermeidbar sein, sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zwingend zu berücksichtigen (→Beilage 4.8). Der MW ist in den Schnitten darzustellen.

Grundwasser

8.10.2 Ver- und Entsorgung

Es besteht eine vollständige **Erschliessung sämtlicher Medien** der Ver- und Entsorgung. Sämtliche bestehenden Werkleitungen sind in den abgegebenen Grundlagen ersichtlich (→Beilage 2.1).

Medien

Die **Abfallentsorgung und -logistik** soll die Lebens- und Wohnqualität der Bewohner:innen, Student:innen und Besucher:innen nicht negativ beeinflussen und einen möglichst effizienten und wirtschaftlichen Betrieb erlauben. Die Einrichtungen für die Abfallentsorgung der Bildungs- und Gemeinschaftsnutzungen (inkl. best. Containerabstellplätze BZ Pflege Freiburgstrasse 133b; Anpassungen bzw. 1:1 Ersatz der best. 10 Container möglich!) sind mittels 3x Container für die Kehricht- und Papierentsorgung sicherzustellen (z.B. in Anlieferungs-, Lager- oder Servicezonen) und zu organisieren. Für die Entsorgung von Kehricht, Papier und Karton aus den Wohnnutzungen ist an geeigneter Lage eine Unterflursammelstelle UFC mit je zwei Behältern für Kehricht und Papier/Karton (ca. 7.8 x 6.5 m³) vorzusehen (→Beilage 5.27 / Kap. 5.3.2). Für die Grünabfuhr sind ebenfalls Container bereit zu stellen (2 Container mit einem Fassungsvermögen von je 770 Liter) und innerhalb der Anlieferungs-, Lager- oder Servicezonen Stellflächen vorzusehen. Der Standort der UFC und der Bereitstellungs-ort der Container muss entlang der Freiburgstrasse OST innerhalb des Projektperimeters an für die Kehrichtabfuhr gut erreichbarer Lage sein (→Beilage 5.26). Der Bau einer UFC benötigt viel Platz, welcher im Wettbewerb einberechnet werden sollte. Die Leerung solcher Anlagen ist zudem komplex, da Fahrzeuge mit schwenkbarem Kran eingesetzt werden. Aus sicherheitstechnischen Gründen muss die Anlage daher getrennt von anderen öffentlichen Flächen platziert werden (Gewährleistung, dass der Kran bei der Leerung nicht über öffentlich zugängliche Fussgängerbereiche geführt werden muss).

Kehrichtentsorgung

8.10.3 Etappierung

Es ist für keine Etappierung vorgesehen, d.h. es ist auch keine solche zu planen.

Etappierung

8.10.4 Hindernisfreies Bauen

Es gelten die Anforderungen für **hindernisfreies Bauen** nach →Art. 22 BauG und Art. 85/88 BauV. Zur Anwendung gelangen weiter die Anforderungen der →SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» (Hochbau) und der →VSS-Norm SN 640 075 «Hindernisfreier Verkehrsraum».

Hindernisfreies Bauen

8.10.5 Zivilschutz

Die Überbauung (Wohnen) ist **schutzraumpflichtig**. Die Schutzraumpflicht kann aktuell nicht mittels Ersatzabgabe gelöst werden. Eine detaillierte Planung wird nicht verlangt. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die Untergeschosse so geplant werden, dass sie im Rahmen der Detailprojektierung zu Schutzräumen ausgestaltet werden können (→TWP 84).

Schutzraumpflicht

9 GENEHMIGUNG

Genehmigung

Vom Preisgericht genehmigt:

Bern, 10. September 2026

Benoît Demierre



Stefan Rouff



Beat Heuberger



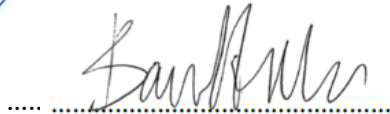
Alice Hollenstein



Mathis Güller



Barbara Holzer



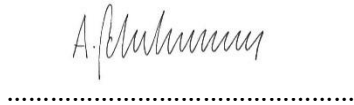
Mirjam Strahm



Marc Traber



Andy Schönholzer



Marius Hug



Begutachtung
durch SIA

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

ANHANG A (Eckwerte für die Weiterbearbeitung)

Basis für Vertragsverhandlungen mit Siegerteam:

Teilleistungen

SIA 102 Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten		Anteil Architektur	Anteil TU	Total
Stufe 1 (Projektierung)				
4.31	Vorprojekt	7.0 %	2.0 %	9.0 %
4.32	Bauprojekt	17.0 %	4.0 %	21.0 %
4.33	Baubewilligungsverfahren	2.0 %	0.5 %	2.5 %
Zwischentotal		26.0 %	6.5 %	32.5 %
Stufe 2 (Ausschreibung und Realisierung)				
4.41	Ausschreibung	9.0 %	9.0 %	18.0 %
4.51	Ausführungsplanung	15.0 %	1.0 %	16.0 %
4.52	Ausführung	6.0 %	23.0 %	29.0 %
4.53	Inbetriebnahme, Abschluss	0.5 %	4.0 %	4.5 %
Zwischentotal		30.5 %	37.0 %	67.5 %
Total		56.5 %	43.5 %	100.0 %

SIA 105 Ordnung für Leistungen und Honorare der Landschaftsarchitektur		Anteil LA	Anteil TU	Total
Stufe 1 (Projektierung)				
4.31	Vorprojekt	10.0 %	2.0 %	12.0 %
4.32	Bauprojekt	16.0 %	2.0 %	18.0 %
4.33	Baubewilligungsverfahren	2.0 %	0.5 %	2.5 %
Zwischentotal		28.0 %	4.5 %	32.5 %
Stufe 2 (Ausschreibung und Realisierung)				
4.41	Ausschreibung	16.0 %	2.0 %	18.0 %
4.51	Ausführungsplanung	15.0 %	1.0 %	16.0 %
4.52	Ausführung	0.0 %	29.0 %	29.0 %
4.53	Inbetriebnahme, Abschluss	2.5 %	2.0 %	4.5 %
Zwischentotal		60.5 %	7.0 %	67.5 %
Total		61.5 %	38.5 %	100.0 %

SIA 108 Ordnung für Leistungen und Honorare der Bauingenieurinnen und Bauingenieure		Anteil Bauingenieur	Anteil TU	Total
Stufe 1 (Projektierung)				
4.31	Vorprojekt	7.0 %	2.0 %	9.0 %
4.32	Bauprojekt	17.0 %	4.0 %	21.0 %
4.33	Baubewilligungsverfahren	2.0 %	0.5 %	2.5 %
Zwischentotal		26.0 %	6.5 %	32.5 %
Stufe 2 (Ausschreibung und Realisierung)				
4.41	Ausschreibung	9.0 %	9.0 %	18.0 %
4.51	Ausführungsplanung	15.0 %	1.0 %	16.0 %
4.52	Ausführung	6.0 %	23.0 %	29.0 %
4.53	Inbetriebnahme, Abschluss	0.5 %	4.0 %	4.5 %
Zwischentotal		30.5 %	37.0 %	67.5 %
Total		56.5 %	43.5 %	100.0 %

Stundenmitteltarif

Stundenmitteltarif = CHF 135.--

ANHANG B (Preissumme)

	Baukategorie gemäss Ordnung SIA 102, Art.7.6	V
BKP 2	Baukosten (exkl. MwSt.)	35'000'000
BKP 4	Umgebung (exkl. MwSt.)	500'000
	Total	35'500'000

1.	Gesamtpreisumme gemäss Wegleitung (exkl. MwSt.)	170'000
-----------	--	----------------

n	Schwierigkeitsgrad n, SIA 102, Art.7.6.1	1.10	17'000
r	Anpassungsfaktor r für bes. Einflüsse, SIA 102, Art.7.8	1.00	0
Faktor	Zuschlag für Umbau und Erneuerung, SIA 102, Art.7.14	1.00	0

2.	Gesamtpreisumme ohne Zusatzleistungen (exkl. MwSt.)	187'000
-----------	--	----------------

Zusatzleistungen

Selektives Verfahren:	5%	5%	9'000
Vertiefte Bearbeitung, Möblierbarkeit	min. 5%	0%	0
Vertiefte Bearbeitung, Konstruktion / Materialwahl	min.10%	0%	0
Visualisierung	min. 5%	5%	9'000
Zusätzliche detaillierte Flächenberechnungen	min. 5%	0%	0
Leistungen Ingenieure/Spezialisten: pro Disziplin	5 - 20%	10%	19'000
Darstellung von Etappierungen	min. 5%	0%	0
Mehrstufige Wettbewerbe	30 - 80%	0%	0
Grobkostenschätzung	min. 10%	0%	0
Weitere Zusatzleistungen		0%	0
Total Zusatzleistungen		20%	37'000

3.	Gesamtpreisumme mit Zusatzleistungen (exkl. MwSt.)	224'000
-----------	---	----------------