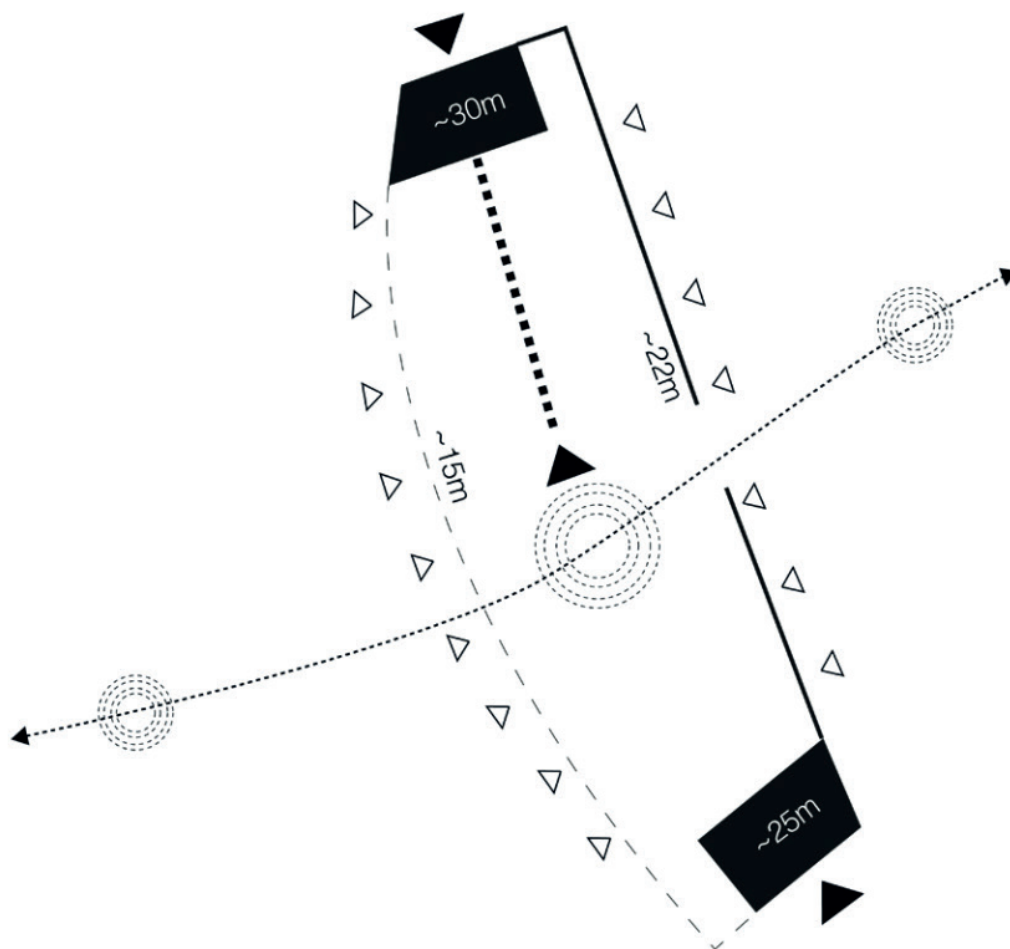




Zentrum Bethlehem

Studienauftrag im selektiven Verfahren nach
SIA-Ordnung 143 für Planungsteams

Bericht des Beurteilungsgremiums

Auszug für Projektwebsite "Zentrum Bethlehem", 15.06.2026



MIGROS



Stadt Bern



Baugenossenschaft
Brünnen-Eichholz

Impressum

Projekträgerchaft

Genossenschaft Migros Aare

Industriestrasse 20
3321 Schönbühl

Die Genossenschaft Migros Aare (GMAA) ist eine von zehn Genossenschaften der Migros. Sie hat ihren Sitz in Moosseedorf und ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen innerhalb des Migros-Genossenschafts-Bundes (MGB). Die Migros Aare entstand 1998 aus der Fusion der Genossenschaften Bern und Aargau/Solothurn. Gemessen am Umsatz ist sie die zweitgrösste aller Migros-Genossenschaften. Das Einzugsgebiet der Migros Aare umfasst die Kantone Aargau, Bern und Solothurn. Im Jahr 2020 zählte die Migros Aare 531'871 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die durch einen alle vier Jahre neu gewählten Genossenschaftsrat mit 60 Mitgliedern vertreten werden. 17 der Ratsmitglieder sind gleichzeitig Delegierte an die Delegiertenversammlung des MGB. 2020 erwirtschafteten 11'586 Mitarbeiter einen Umsatz von 3,390 Milliarden Franken. Weitere Informationen dazu unter www.migros.ch/de/genossenschaften/migros-aare

Band - Genossenschaft

Riedbachstrasse 9
Postfach 217
3027 Bern

Die Band-Genossenschaft ist ein privatwirtschaftlich organisiertes Unternehmen und setzt sich seit 75 Jahren für die Integration von Menschen mit einer gesundheitlichen oder sozialen Beeinträchtigung in die Arbeitswelt ein. Rund 800 Menschen sind bei der Band-Genossenschaft an drei Standorten in verschiedenen Bereichen tätig. Davon arbeiten über 330 Mitarbeitende an einem geschützten Arbeitsplatz und durchschnittlich befinden sich 100 Klientinnen und Klienten in einer beruflichen Abklärung oder Wiedereingliederung. Rund 130 Lernende machen ihre Ausbildung bei der Band-Genossenschaft und es stehen über 150 Fachpersonen im Einsatz. Weitere Informationen dazu unter www.band.ch

Einwohnergemeinde Bern

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik handelnd durch Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich grösstenteils im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Mit Hilfe des Fonds sollen Grundstücke für den Wohnungsbau erworben, Wohnungsbau gefördert und durch die Teilnahme am Boden- und Wohnungsmarkt Spekulationen und Preissteigerungen bekämpft werden. Der Fonds ist ein gemeindeeigenes Unternehmen mit Sonderrechnung. Er wurde 1985 im Zuge einer Stadtberner Volksabstimmung geschaffen, um bestmögliche Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale und wirtschaftlich optimierte Wohnbaupolitik zu schaffen. Die rechtliche Grundlage für den Fonds bildet das Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern. Weitere Informationen dazu unter www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern/fonds-fuer-boden-und-wohnbaupolitik

Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz

Morgenstrasse 83A
3018 Bern

Die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz wurde 1955 mit dem Ziel gegründet, gute und preisgünstige Wohnungen zu erstellen und zu betreiben. Die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz wird durch die sich aus den 13 Genossenschaftern zusammensetzende Verwaltung geführt. Sie zählt mit ihren rund 2'000 Wohnungen in Bern und Umgebung zu den grössten Wohnbaugenossenschaften der Stadt Bern und der Schweiz. Weitere Informationen dazu unter www.bruennen-eichholz.ch

Verfahrensbeleitung

Kontur Projektmanagement AG

Museumstrasse 10
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Modellfotografie

Damian Poffet FOTOGRAPH SBF SWB

Könizstrasse 161
3097 Liebefeld
www.damianpoffet.com

Inhalt

Einführung, Ausgangslage und Zielsetzung	6
Perimeter und Wesen der Aufgabe	10
2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter	10
2.2 Wesen der Aufgabe	11
Bestimmungen zum Verfahren	12
3.1 Veranstalterin / Projektträgerschaft	12
3.2 Art des Verfahrens	12
3.3 Beurteilungs- und Expertengremium	12
3.4 Teilnahmebedingungen und Teambildung	14
3.5 Beratung und Dialog	14
3.6 Eignungskriterien Präqualifikation	14
3.7 Beurteilungskriterien Studienauftrag	14
Ablauf der Präqualifikation	16
4.1 Publikation	16
4.2 Vorprüfung	16
4.3 Beurteilung und Präqualifikationsentscheid	16
Ablauf Studienauftrag	18
5.1 Versand der Unterlagen	18
5.2 Startkolloquium und Begehung	18
5.3 Fragenbeantwortung	18
5.4 Zwischenbesprechung	18
5.5 Vorprüfung	19
5.6 Schlussbeurteilung	19
Würdigung und Empfehlungen	22
6.1 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums	22
6.2 Würdigung des Beurteilungsgremiums	24
Genehmigung	26
Projektbeschriebe Bereinigungsstufe	27

Einführung, Ausgangslage und Zielsetzung

01

Gemäss **Stadtentwicklungskonzept 2016** (STEK 2016) ist die Siedlungsentwicklung nach innen zukünftig prioritär voranzutreiben. Ein wichtiges Element ist die Umstrukturierung und Verdichtung von sogenannten Chantiers. Dies sind strategisch wichtige Gebiete in der Stadt Bern mit grossem Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial. Im Westen von Bern im Stadtteil VI zwischen den Entwicklungspolen Brünnen und Ausserholligen liegt der «Chantier Bethlehem West».

In einem ersten Schritt hat die Stadt Bern gemeinsam mit verschiedensten Akteurinnen und Akteuren einen **Masterplan** für den «**Chantier Bethlehem West**» erarbeitet (nachfolgend Masterplan). Dieser wurde vom Gemeinderat der Stadt Bern 2020 beschlossen und ist nun kommunal behördenverbindlich. Er beschreibt die langfristige räumliche Entwicklungsstrategie für den Chantier und dient als Grundlage für die zu erarbeitenden grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente. Weiter

definiert der Masterplan die wichtigsten Umsetzungsschwerpunkte in einer Massnahmenliste für die verschiedenen Verwaltungsstellen der Stadt Bern und ist damit Steuerungs- und Koordinationsinstrument.

Die Stadt Bern unter Federführung des Stadtplanungsamts hat nun die Überführung der wesentlichen Inhalte des Masterplans in geeignete Planungsinstrumente (Überbauungsordnung ÜO / Zone mit Planungspflicht ZPP) gestartet.

Auf Grundlage des Masterplans und des Entwurfs einer Überbauungsordnung beabsichtigen Immobilien Stadt Bern im Auftrag des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, die Band-Genossenschaft und die Genossenschaft Migros Aare als Projektträger, auf den in ihrem Eigentum befindlichen (Baurechts-)Grundstücken Riedbachstrasse 8 bis 12 einen ersten Baustein des Masterplans

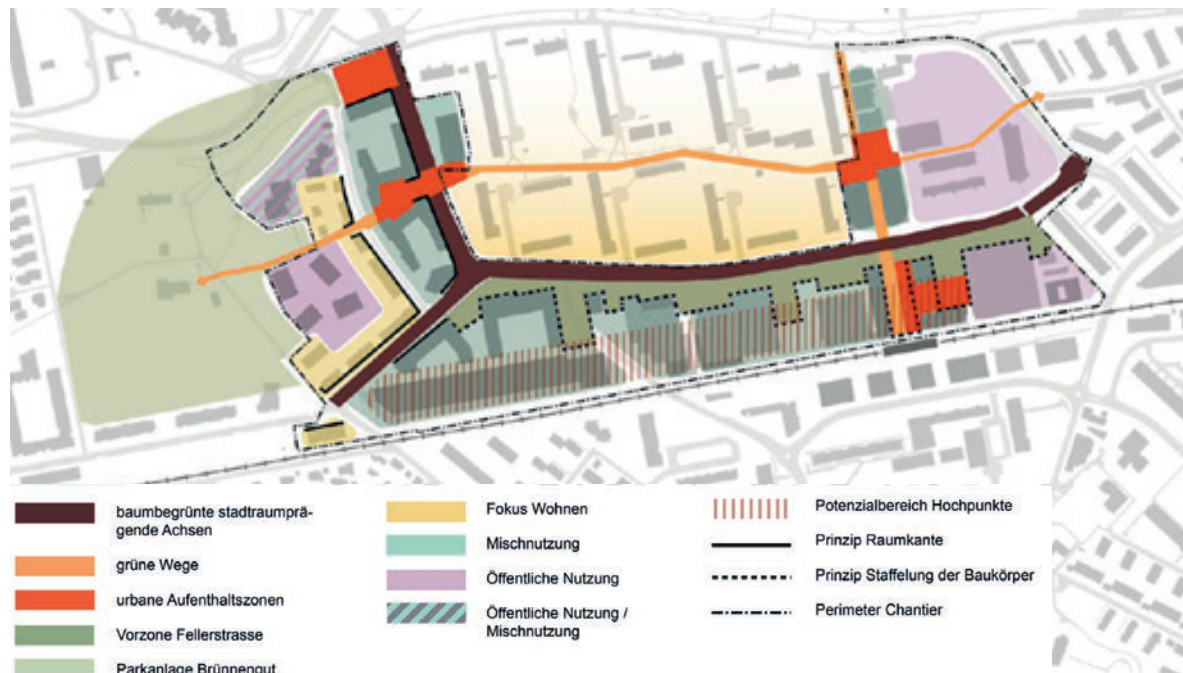


Abb. 1: Masterplan Chantier Bethlehem West (Stadt Bern)

zu entwickeln. Die **Entwicklung «Zentrum Bethlehem»** umfasst Verkaufsnutzungen, Wohnungen und gewerblichen Arbeitsplätze auf rund 46'500 m² Geschossfläche (inkl. Einkaufszentrum EKZ) und die **Neunutzung der EX-Bandparzelle** mit Wohnungen und Quartiernutzungen auf rund 3'000 m² Geschossfläche.

Die **Zielsetzung und Mission** der Arealentwicklung «Zentrum Bethlehem» wird folgendermassen umschrieben:

Mit dem «Zentrum Bethlehem» entsteht ein neuer Quartierbaustein. Dank einer lebendigen, poly-funktionalen Nutzungsdurchmischung weist er einen eigenen Charakter und eine eigene Identität auf. Attraktive öffentliche Freiräume mit quartierweiter Zentralität sowie ruhigere, grünere Freiräume mit städtischen (Wohn-)Qualitäten ermöglichen dabei Rückzug und Privatsphäre einerseits und Kontakte und Begegnungen über die Arealgrenzen hinaus andererseits. Ein differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Lebensstile, Altersgruppen und Familienkonstellationen sowie Haushaltsbudgets, ein hoher Kundinnen- und Kundenkomfort und zeitgemässes Einkaufserlebnis im Sockelgeschoss der Migros Aare (Ersatzneubau) und ein wandlungsfähiger Gewerbebau der Band-Genossenschaft sind dabei Ausdruck und Grundlage für Vielfalt, Diversität und Inklusion im neuen Quartierbaustein. Eine integrierte Mobilitätsstrategie und eine hohe Bewegungs- und Aufenthaltsqualität in den umliegenden Strassen räumen, auf dem arealinternen Wegnetz und den Plätzen schaffen zudem einerseits die Voraussetzungen für die Stadt- und Quartierverträglichkeit der Entwicklung und sichern andererseits die Mobilitäts- und Erschliessungsbedürfnisse von Bewohnenden, Arbeitnehmenden, Kundinnen und Kunden und den gewerblichen Nutzungen.

Ausgehend vom Masterplan und der vorstehenden Zielsetzung und Mission wurden aufgrund weiterer Erkenntnisse aus Machbarkeitsstudien **differenzierte Nutzungsprofile pro Projektträgerin** bzw. den einzelnen künftigen Eigentums- und Bau-rechtsverhältnissen festgelegt:

- **Parzelle «Nord» (Migros Aare)**

Einkaufen, Gewerbe und Wohnen

Die Migros Aare plant auf der nördlich gelegenen Parzelle die Realisierung eines Ersatzneubaus für die bestehenden Verkaufsnutzungen und den Supermarkt im Sockelgeschoss, Gewerbe- und Gastronutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen (davon 1/3 preisgünstiger Wohnungsbau nach Art. 16b BO.06) in den Obergeschossen.

- **(Teil-)Parzelle «Süd» (Band-Genossenschaft)**

(Produzierendes) Gewerbe

Die Band-Genossenschaft wird ihren Standort an der Riedbachstrasse 9 auf die andere Seite der Riedbachstrasse ins «Zentrum Bethlehem» verlegen und auf dem Areal neue Gewerbe- und Dienstleistungsangebote auf einem Teil der Parzelle «Süd», welcher im Baurecht vom Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) an die Band-Genossenschaft abgegeben wird, aufbauen. Insgesamt sollen über 300 Arbeits- und Integrationsplätze realisiert werden.

- **(Teil-)Parzelle «Süd» (BG Brünnen-Eichholz)**

Gemeinnütziges Wohnen

Der städtische Fonds vertreten durch Immobilien Stadt Bern hat für die Wohnnutzung auf der Parzelle «Süd» die gemeinnützige Wohnbauträgerin Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz für die Realisierung preisgünstiger (Familien-)Wohnungen parallel zur Präqualifikation evaluiert. Die Wohnbauträgerin Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz plant attraktiven, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Lebensmodelle sowie Alters- und Sozialschichten. Weiter ist ein Teil der Wohnungen für Menschen mit Behinderungen vorgesehen.

- **EX-Bandparzelle (Fonds)**

Gemeinnütziges Wohnen

Weiter wird für die heute durch die Band-Genossenschaft genutzte (Baurechts-)Parzelle («nachfolgend EX-Bandparzelle»), welche ebenfalls im Eigentum des Fonds liegt, die künftige städtebauliche Disposition für eine Nachnutzung mit gemeinnützigem Wohnen gesucht

- Parzelle «Nord» (Migros Aare)
- (Teil-)Parzelle «Süd» (BG Brünen-Eichholz)
- (Teil-)Parzelle «Süd» (BAND-Genossenschaft)
- EX-Bandparzelle (Fonds)

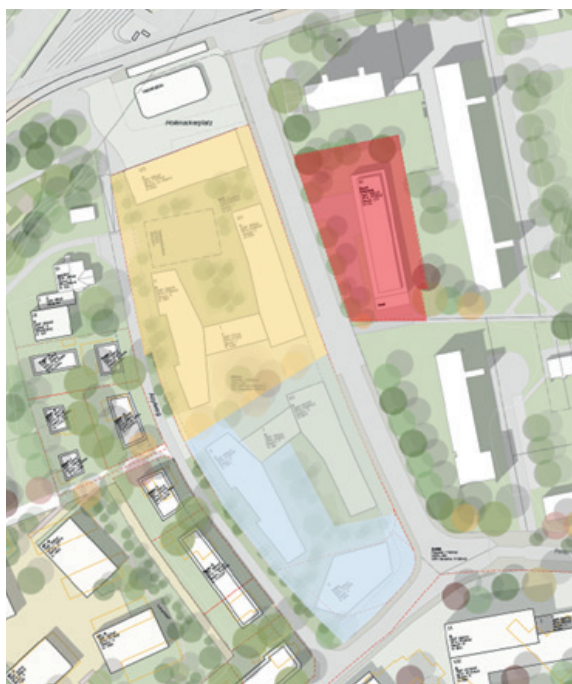


Abb. 2: Schematische Übersicht Nutzungsprofile je Projektträgerin (Eigene Darstellung)

Um qualitätsvolle, realisierbare, nachhaltige und wirtschaftlich tragbare Projekte für die Umsetzung der Zielsetzung / Mission sowie der einzelnen Nutzungsprofile der Projektträgerinnen zu erhalten, führte die Projektträgerschaft den vorliegenden einstufigen Projektstudienauftrag für Planungsteam nach SIA-Ordnung 143 (Stand 2009) im selektiven Verfahren durch.

Wie bereits bei der Erarbeitung des Masterplans wurden auch beim vorliegenden Studienauftrag Vertreterinnen und Vertreter von Quartierorganisationen, Verbänden und Parteien sowie die direkte Nachbarschaft in die Planungsarbeiten – insbesondere die Erarbeitung des Programmes – in geeigneter Weise miteinbezogen.

Dem Studienauftrag sind bereits eine Masterplanung (Testplanung mit drei Teams) und verschiedene Machbarkeitsstudien vorausgegangen. Um die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Entwicklung zu schaffen, wurde auf Grundlage des Masterplans im Vorfeld das Planungsverfahren mit der Erarbeitung der Überbauungsordnung «Riedbachstrasse 8-12» (Entwurf) bereits gestartet. Für die Entwicklung bzw. den Studienauftrag konnten entsprechend bereits vorab wesentliche Anforderungen, Vorgaben und städtebauliche Spielregeln evaluiert und festgelegt werden. Diese erlaubten es, das vorliegende Verfahren in einem klar abgesteckten Rahmen durchzuführen, der den Lösungsspielraum zwar eingrenzte (bspw. keine Hochhäuser) aber weiterhin grosse Freiheiten für kreative, städtebauliche Lösungen bot. Durch die parallele Durchführung des Studienauftrags und des Planerlassverfahrens der ÜO waren qualitätsvolle Abweichungen im Sinne einer Verifizierung und Konkretisierung des ÜO-Entwurfs und des Masterplans möglich. Dabei war die angestrebte Gesamtwirkung des neuen Quartierbausteins gemäss Masterplan zu wahren und zu respektieren. Gesucht wurde ein abwechslungsreicher Quartierbaustein mit Bauten unterschiedlicher Höhe, Baukörpern mit verschiedenen Formen, Grössen und Nutzungen sowie mit unterschiedlichen Höfen und öffentlichen Plätzen.

Perimeter und Wesen der Aufgabe

2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Der «Chantier Bethlehem West» liegt U-förmig entlang der Bahnlinie Bern-Neuenburg auf Höhe der S-Bahnhaltestelle Bümpliz Nord zwischen der Hochschule der Künste und der Carlo Bernasconi AG. Die Abbildung 3 zeigt den **Planungsperimeter des Masterplans**, in welchem seitens der Stadt Bern (Stadtplanungsamt) gestützt auf den Masterplan verschiedene Planungsverfahren zum Erlass einer neuen baurechtlichen Grundordnung lanciert werden oder bereits wurden.

Der **Projektperimeter** entsprach dem künftigen «**Zentrum Bethlehem**». Er umfasste die Fläche von rund 14'250 m² der Parzellen Bern-Gbbl. Nr. 6/3378, 6/284 und 6/4442 im Eigentum der Stadt Bern (Fonds und Tiefbauamt) und der Migros Aare. Die bestehenden Bauten und Anlagen (Supermarkt und Verkaufsnutzungen) werden rückgebaut. Der **erweiterte Projektperimeter** umfasste den Holenackerplatz (Abb. 3, roter, gepunkteter Rahmen). Er befindet sich im Eigentum der Stadt Bern (Tiefbauamt) und der Schweizerischen Eidgenossenschaft Bundesamt für Strassen (ASTRA). Die Gleisanlagen (Stammstrecke Tramlinie und Betriebswendeschleife) sind im Eigentum von BERNMOBIL.

Der **Ideenperimeter A** umfasste die **EX-Bandparzelle** bzw. die Liegenschaft Bern-Gbbl. Nr. 6/3543 mit einer Fläche von rund 3'100 m², welche sich im Eigentum der Stadt Bern (Fonds) befindet.

Der **Ideenperimeter B** umfasste die umgebenden **Strassen und den Holenackerplatz**. Östlich und südlich des Areals verläuft die Riedbachstrasse, westlich und nördlich liegt der Asylweg. Im Norden zählt zudem der Abschnitt Waldmannstrasse, welche die Riedbachstrasse mit der Murtenstrasse verknüpft, zum Ideenperimeter B.

Der **Betrachtungsperimeter** umfasst je nach Fachbereich – z.B. Mobilität, Höhenentwicklung, Nutzungsverteilung – den ganzen Chantier oder die Nahumgebung der Ideen- und Projektperimeter, soweit sie als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant sind.

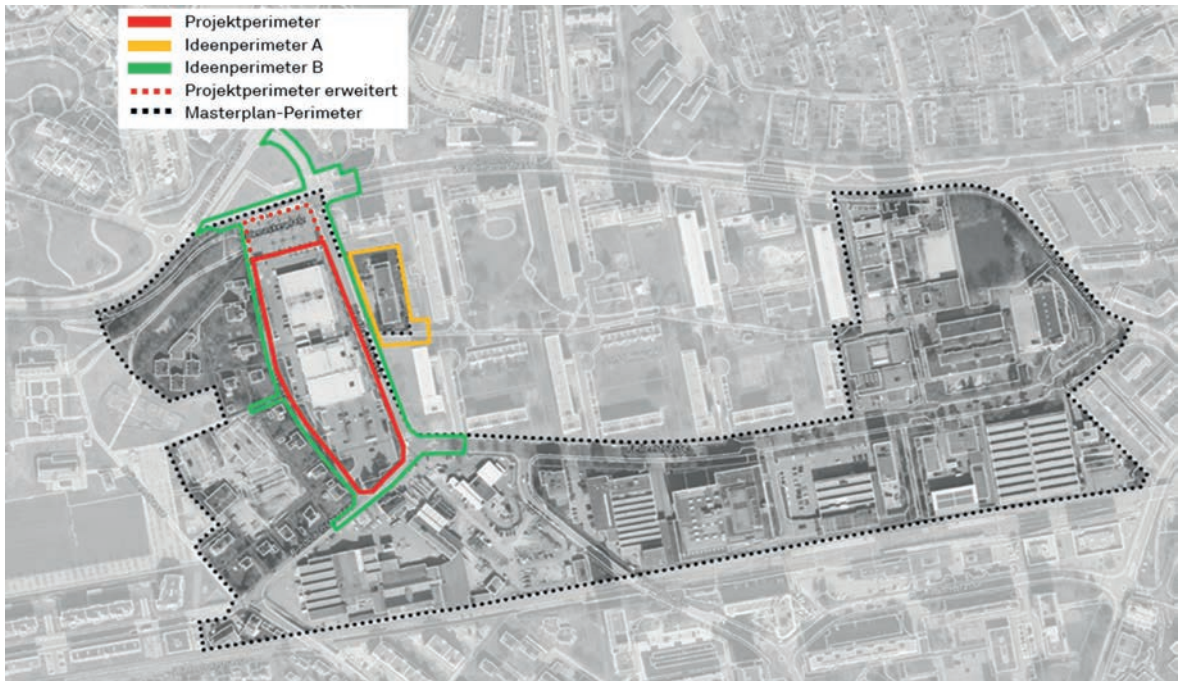


Abb. 3: Masterplan-, Ideen- und Projektperimeter (Eigene Darstellung)

2.2 Wesen der Aufgabe

Da eine gelungene Transformation des «Chantier Bethlehem West» ein Zusammenspiel verschiedener räumlicher und nutzungsmässiger Aspekte bedarf, wurden im vorliegenden Verfahren drei Teilbereiche mit differenzierten Zielsetzungen und unterschiedlicher Bearbeitungstiefe definiert: Zwei städtebauliche **Ideenperimeter - A und B** - und ein **Projektperimeter**. Nachfolgende Beschreibung legte die Erwartungen und somit die Anforderungen an die Projektstudien dar.

Projektperimeter

«Konkrete Projektstudie für das neue Zentrum Bethlehem»

Der vorliegende Studienauftrag für das Zentrum «Entwicklung Bethlehem» hatte zum Ziel, für den Projektperimeter konkrete, realisierbare und qualitätsvolle Projektstudien hervorzubringen, welche die Vorgaben aus dem Masterplan und ÜO-Entwurf architektonisch und betrieblich überzeugend umsetzen. Diese wurden auf Basis der Zielsetzung / Mission und den individuellen Nutzungsprofilen erstellt und dienen als Grundlage für die spätere Realisierung. Der Entwurf muss dabei die Aufteilung der einzelnen Planungsbereiche der Migros Aare, der Band-Genossenschaft und der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz ermöglichen, d.h. Gebäude oder Gebäudeteile waren klar einem der drei Planungsbereiche zu zuordnen und mussten als separate (Baurechts-)Parzellen ausgedacht werden können (exkl. Einstellhalle PW und Velo sowie Freiraum). Die Projektstudien mussten weiter über die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Dimension hinaus Angaben zum Quartierleben, zu Synergien zwischen den verschiedenen Nutzungen, zur Mobilität und zur Einbettung in den heutigen und künftigen Kontext des ganzen Chantiers enthalten. Wichtige Kriterien für die städtebauliche Disposition waren zudem die Möglichkeit einer ökonomischen Realisierung und die Erfüllung zeitgemässer Nachhaltigkeitsanforderungen.

Ideenperimeter A

«Planungsgrundlage für Nachnutzung der EX-Bandparzelle»

Im Ideenperimeter A wurde für die EX-Bandparzelle – als Grundlage für die Anpassung der geltenden baurechtlichen Grundlage und eine künftige Projektentwicklung – ausgehend von einer vertieften architekturhistorischen Auseinandersetzung mit dem Baudenkmal «Tscharnergut» volumetrische Vorschläge (Setzung, Volumetrie, Höhenentwicklung) sowie begleitende Spielregeln zu Gestaltung, Architektur, Freiraum und Nutzung für einen Ersatzneubau / Ergänzungsbau mit gemeinnützigem, preisgünstigem Wohnen erwartet.

Ideenperimeter B

«Umsetzungsvorschläge für umgebende Platz- und Strassenräume»

Basierend auf den Vorgaben im Masterplan und abgestimmt auf die Entwicklung «Zentrum Bethlehem» und «EX-Bandparzelle» sollten im Ideenperimeter B für die umgebenden Strassenräume (inkl. Zubringer zur Murtenstrasse), Verkehrsknoten und den Holenackerplatz technisch umsetzbare Umsetzungsvorschläge für die Aufwertung und Umgestaltung aufgezeigt und zur Diskussion gestellt werden. Nutzerfreundliche Fuss- und Veloverkehrsverbindungen sowie nutzerfreundliche, stadtklimatisch optimale urbane, ökologische Platzgestaltungen – als Grundlage für die künftigen Betriebs- und Gestaltungskonzepte (BGK) und Bauprojekte – standen dabei – neben der Sicherstellung einer konfliktfreien Verkehrserschliessung für alle Verkehrsarten im Fokus. Für die Anschlüsse der Gebäude an das Strassennetz mussten detailierte, machbare Lösungen aufgezeigt werden, insbesondere für die Zu- und Wegfahrten, die über den Holenackerplatz erfolgen sollen. Dabei war eine weitestgehend unabhängige Realisierung von den Vorhaben im Projekt- und Ideenperimeter sicherzustellen (Aufwärtskompatibilität!).

Bestimmungen des Verfahren

03

3.1 Veranstalterin / Projektträgerschaft

Co-Veranstalterinnen (nachfolgend Projektträgerschaft) des Studienauftrages waren:

Genossenschaft Migros Aare

Industriestrasse 20
3321 Schönbühl

Band-Genossenschaft

Riedbachstrasse 9
3027 Bern

Einwohnergemeinde Bern

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik handelnd
durch Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz

Morgenstrasse 83A
3018 Bern

Die Verantwortung und Federführung für die Durchführung des Studienauftrags trug die Migros Aare unter Mitwirkung der übrigen Parteien.

3.2 Art des Verfahrens

Es handelte sich um einen **einstufigen (Projekt-) Studienauftrag für Planerteams** nach SIA-Ordnung 143 (Stand 2009) im selektiven Verfahren. Im Rahmen Präqualifikation wurden aufgrund definierter Zulassungs- und Eignungskriterien fünf Planerteams für die Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt. Ziel des darauffolgenden Studienauftrags war die Ermittlung der bestmöglichen Projektstudie(n) für den Projekt- und die Ideenperimeter und die Wahl des Planerteams für die Projektierung und Realisierung der Entwicklung «Zentrum Bethlehem» (Projektperimeter). Es fand ein Startkolloquium mit Begehung, eine schriftliche Fragenbeantwortung und eine Zwischenbesprechung statt.

Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Das Verfahren wurde in deutscher Sprache geführt.

3.3 Beurteilungs- und Expertengremium

Das Beurteilungs- und Expertengremium für die Auswertung und Beurteilung der Bewerbungsanträge sowie der Projektstudien setzte sich wie folgt zusammen:

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

- Jürg Marti, Leiter Direktion Real Estate, Genossenschaft Migros Aare (ab 01.01.2022)
- Anton Gäumann, Geschäftsleiter, Genossenschaft Migros Aare (bis 31.12.2021)
- Matthias Thümmeler, Leiter Expansion, Genossenschaft Migros Aare
- Christoph Matter, Geschäftsführer, Band-Genossenschaft (ab 01.01.2022)
- Meinrad Ender, Projektleiter «Zentrum Bethlehem», Band-Genossenschaft (bis 31.12.2021)
- Kristina Bussmann, Leiterin Immobilien Stadt Bern
- Danièle Gottier, Geschäftsführerin, Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz (ab 01.09.2021)

Fachmitglieder (stimmberechtigt)

- Jeanette Beck, Architektin ETH, Bereichsleiterin Stadtplanungsamt Bern
- Pascal Vincent, Architekt ETH BSA SIA, Aebi & Vincent Architekten, Bern
- Shadi Rahbaran, Prof. Architektin BSA SIA, Rahbaran Hürzeler Architekten, Basel
- Karine Grand, Landschaftsarchitektin HTL BSLA, GRAND PAYSAGE, Basel
- Christina Schumacher, Prof. Soziologin lic. Phil., Institut Architektur FHNW
- Markus Hofstetter, Ing. Raumplanung / Verkehr FH SVI FSU, Kontextplan AG, Bern

Expertengremium (nicht stimmberechtigt)

- Rachel Picard, Vertreterin QBB
- Ralf Treuthardt, Vertreter QBB
- Mirjam Strahm , Co-Projektleiterin
«Zentrum Bethlehem», Stadtplanungsamt Bern
- Martin Weber,
Projektleiter Stadtplanungsamt, Bern
- Glen Suter, Projektleiterin Freiraumplanung,
Stadtplanungsamt Bern
- Marc Maurer, Projektleiter Freiraumplanung,
Stadtplanungsamt Bern
- Christine Gross,
Kordinatorin Wohnbauförderung, Stadt Bern
- Markus Waber,
Projektleiter Denkmalpflege, Stadt Bern
- Martin Perrez, Bereichsleiter Strategische
Verkehrsplanung, Stadt Bern
- Claude Racine, Projektleiter Stadtgrün Bern
- Pascal Meinen, Projektleiter
Amt für Umweltschutz, Stadt Bern
- Heinz Bieri, Projektleiter
Amt für Umweltschutz (Lärm), Stadt Bern
- Isabel Marty , Leiterin Fachstelle Sozialplanung,
Stadt Bern
- David Steiner, Projektleiter Tiefbauamt,
Stadt Bern
- Cornelia Kissling , Bereichsleiterin Entsorgung
und Recycling, Stadt Bern
- Christoph Hofer, Leiter
Angebotsplanung BERNMOBIL
- Katharina Sollberger, Sachbearbeiterin
Angebotsplanung BERNMOBIL
- Thomas Widmer*, Projektleiter
«Zentrum Bethlehem», Immobilien Stadt Bern
- Markus Ehrler*, Projektleiter «Zentrum
Bethlehem», Genossenschaft Migros Aare
- Peter Tschanz*, Band-Genossenschaft
(Büro f. Angelegenheiten GmbH)
- Sven Stucki, Band-Genossenschaft
(S. Stucki Architekten SIA AG)
- Rolf Schneider*, Präsident Baugenossenschaft
Brünnen-Eichholz
- Daniel Stebler, Projektleiter «Zentrum
Bethlehem», BG Brünnen-Eichholz
- Artur Luisoni, Rapp Trans AG, Basel
(Verkehr / Logistik / Mobilität)
- Marion Kaiser, Rapp Trans AG, Basel
(Umwelt und Lärm)
- Werner Abplanalp, Zap, Bern
(Wirtschaftlichkeit / Baukosten)
- Jules Petit, Lemon Consult, Zürich
(Nachhaltigkeit / SIA 2040)
- Mark Frey, Lemon Consult, Zürich
(Nachhaltigkeit / SIA 2040)
- Manuel Hutter, Kontur AG
(Verfahrensbegleitung und Moderation)
- Monja Salvisberg, Kontur AG
(Verfahrensbegleitung)
- Cornelia Schmid, Kontur AG
(Verfahrensbegleitung)

**Ersatzmitglieder Beurteilungsgremium*

3.4 Teilnahmebedingungen &

Teambildung

Die Projektträgerschaft suchte mit diesem Verfahren ein Planungsteam, welches die Begleitung des geplanten Bauvorhabens fach- und sachkundig, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und terminlichen Rahmenbedingungen bearbeiten kann.

3.4.1 Teilnahmeberechtigung Präqualifikation

Die Teilnahme an der Präqualifikationsverfahren stand allen Planungsteams (national/international), mit der für das Projekt massgeblichen Kompetenz und Leistungsfähigkeit offen. Die Zusammensetzung musste zwingend folgende (vorgeschriebenen) Kernkompetenzen / Fachrichtungen umfassen:

- **Architektur / Städtebau (Federführung)**
- **Landschaftsarchitektur**
- **Mobilität / Verkehrsplanung**
- **Sozialraumplanung**

Doppel- und Mehrfachbewerbungen beim Fachbereich Architektur / Städtebau und Landschaftsarchitektur waren ausgeschlossen. Für die restlichen vorgegebenen Fachbereiche waren Mehrfachteilnahmen zulässig. Die Bildung von **Arbeitsgemeinschaften** (ARGE) in den einzelnen Fachrichtungen war zulässig.

3.4.2 Teilnahmebedingung Studienauftrag

Teilnahmeberechtigt am Studienauftrag waren die im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens durch das Beurteilungsgremium **selektionierten fünf Planungsteams**.

Weitere Fachgebiete sowie **Spezialistinnen und Spezialisten** konnten für die Bearbeitung des Studienauftrages durch die selektionierten Planungsteams beigezogen werden. **Dies war aber nicht erforderlich**. Mehrfachbeteiligungen der fakultativ beigezogenen Fachleute waren zulässig.

3.5 Beratung und Dialog

Der beigezogene **Experte «Nachhaltigkeit / SIA 2040»** stand jedem Planungsteam 8 Stunden für Besprechungen und / oder für telefonische Auskünfte sowie für einzelne Machbarkeitsprüfungen während dem Verfahren beratend zur Verfügung.

3.6 Eignungskriterien Präqualifikation

Als Bewerbungsunterlagen im Rahmen der Präqualifikation wurden von den Planungsteams ein Firmendossier, Referenzprojekte und eine Aufgabenanalyse/-verständnis (inkl. Chancen, Risiken und Erfolgsfaktoren) verlangt. Voraussetzungen für die Zulassung zur Präqualifikation waren:

- Fristgerechte Einreichung aller Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Vollständigkeit der Teamzusammensetzung
- Architektur / Städtebau: Mind. 1 Projekt > 75 Mio. (BKP 2+4) in den letzten 10 Jahren

Die Bewerbungen wurden anhand der nachfolgenden gewichteten Eignungskriterien durch das Beurteilungsgremium beurteilt. Jedes Kriterium wurde mit einer Note (Skala 0 - 5) bewertet.

- Aufgabenverständnis & Teamzusammensetzung (20 %)
- Qualifikation Architektur / Städtebau (50 %)
- Qualifikation Fachplanung (30 %)

3.7 Beurteilungskriterien Studienauftrag

Die Projektstudien wurden anhand folgender **Beurteilungskriterien** aus einer Gesamtsicht heraus beurteilt. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor. Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung:

Städtebau und Architektur

- Qualität Umsetzung Vorgaben aus Masterplan und Entwurf der ÜO
- Städtebauliche Qualität (Körnung, Massstäblichkeit, Eingliederung in Quartierstruktur)
- Architektonische Qualität (Grundriss/Schnitt, Erscheinungsbild, Materialisierung)
- Qualität der Freiräume (Terraingestaltung, Zonierung, Diversität, Bepflanzung, Materialisierung)
- Stadträumliche Vernetzung, Raumfolge und Raumqualität
- Adressbildung, Identität und Atmosphäre
- Qualität Bebauungsvorschlags auf EX-Bandareal (inkl. Einordnung in Baudenkmal Tscharnergut und dessen Freiraumstruktur)

Nutzung und Funktionalität

- Qualität der Umsetzung Nutzungsprofil (Anordnung, Zusammenspiel, Wohlbefinden)
- Sozialräumliche Qualität (Begegnungsräume und Aufenthaltsqualitäten, Sicherheit und Aneignungsmöglichkeiten, Eignung für Zielgruppen und Nutzungen, Erzeugung guter Nachbarschaften)
- Qualität der Nutzungsdurchmischung und alloka-tion (insb. EG und Sockelgeschoss) und der Wohn-qualität
- Eignung für preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraum
- Funktionalität und möglichst weitgehende Konfliktfreiheit der Erschliessung für alle Verkehrsträger
- Lösung der Mobilitätsanforderungen mit sinnvollem Anteil von ober- und unterirdischem Parkplatzangebot für Auto, Velo, Spezialfahrzeuge und Sharingangebote
- Lösung der Anforderungen Lärmschutz, Brandschutz und Rettung

Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlichkeit, Markttauglichkeit und Anpassungsfähigkeit
- Qualität und Quantität der realisierbaren Flächen
- Nutzungsqualität und Flexibilität
- Geringe Lebenszykluskosten (Bauten und Anlagen)
- Effizienter Mitteleinsatz (inkl. Statik, Konstruktion, Materialisierung)

Umwelt

- Zielerreichung Nachhaltigkeit / SIA 2040
- Positiver Beitrag zu Mikroklima, guter Umgang mit Niederschlagswasser, Biodiversität (Bepflanzung, Versickerung etc.)
- Stärkung der biologischen Vernetzung gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern
- Tiefer Energiebedarf und hohe Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb
- Einfachheit und Trennbarkeit der Systeme sowie Langlebigkeit der Bausubstanz

Ablauf der Präqualifikation

04

4.1 Publikation

Die Ausschreibung wurde am Freitag, 13. August 2021 auf **konkurrado.ch** sowie im Tec21 publiziert. Die Präqualifikationsunterlagen konnten ab diesem Zeitpunkt unter www.konturmanagement.ch/zentrumbethlehem bezogen werden:

4.2 Vorprüfung

Bis zum Eingabetermin am Freitag, 24. September 2021 gingen **18 Bewerbungen** fristgerecht ein. Anschliessend fand die Vorprüfung der Bewerbungsdossiers statt. Sie umfasste die formelle Prüfung der Eignungskriterien und wurde von der Verfahrensbegleitung durchgeführt. Die Feststellungen der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium zur Kenntnis gebracht.

4.3 Beurteilung und Präqualifikationsentscheid

Anlässlich der **Präqualifikation** am Donnerstag, 30. September 2021 und Freitag, 01. Oktober 2021 wurden die eingegangenen Bewerbungen vom Beurteilungsgremium auf ihre Eignung gemäss den festgelegten Eignungskriterien beurteilt.

Das Beurteilungsgremium war beeindruckt von der hohen Qualität der eingereichten Bewerbungen. Dies ermöglichte es dem Beurteilungsgremium, für den Studienauftrag aus einer Vielzahl infrage kommender Bewerbungen eine Auswahl an bestens qualifizierten Büros zu selektionieren. In Anwendung der vorgegebenen Kriterien selektionierte das Preisgericht einstimmig folgende fünf Planungsteams aufgrund der erreichten Gesamtpunktzahl (Auflistung in Alphabetischer Reihenfolge):

01 ARGE matti ragaz hitz Architekten AG und Sergison Bates Architekten GmbH

ARGE matti ragaz hitz Architekten AG
Liebefeld-Bern

Sergison Bates Architekten GmbH,
London / Zürich / Brussels,

Antón Landschaft GmbH, Zürich,

BSP + Partner Ingenieure und Planer AG,
Liebefeld-Bern,

Institut für Soziokulturelle Entwicklung
(Hochschule Luzern), Luzern

02 Bauart Architekten und Planer AG

Bauart Architekten und Planer AG,
Bern / Neuchâtel / Zürich,

bbz bern gmbh Landschaftsarchitekten BSA,
Bern / Berlin D / Freiburg D,

WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn

Urban Psychology Consulting & Research, Zürich

03 Dreier Frenzel Architektur + Kommunikation GmbH

Dreier Frenzel Architektur + Kommunikation
GmbH, Lausanne,

L'Atelier du Paysage Sàrl, Lausanne,

mrs Partner AG, Zürich,

CBRE AG Research and Consulting, Lausanne

04 LOCALARCHITECTURE Sàrl, Mijong Sàrl Architectes EPF, raum404 GmbH

LOCALARCHITECTURE Sàrl,
Lausanne / Zürich,

Mijong Sàrl Architectes EPF, Sion Zürich,

raum404 GmbH, Zürich / Chippis,

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und
Städtebau GmbH, Zürich,

Emch + Berger Verkehrsplanung AG, Bern,

Urban Sociology Laboratory (LASUR), EPFL,
Lausanne,

Denkstatt Sàrl Projektentwicklung, Basel

05 Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA

Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA, Bern,

extra Landschaftsarchitekten AG, Bern,

Ing. Büro für Verkehrsplanung W. Hüsler AG, Zürich,

psarch, Peter Sägger, Sozialraumplaner, Bern

Ablauf Studienauftrag

05

5.1 Versand der Unterlagen

Den selektionierten Planungsteams wurden am Freitag, 22. Oktober 2021 das Programm sowie sämtliche Unterlagen und Beilagen per Download-Link zu Verfügung gestellt.

5.2 Startkolloquium und Begehung

Am Donnerstag, 28. Oktober 2021 wurde zur Erläuterung der Aufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin ein **Startkolloquium mit anschliessender Arealbegehung** durchgeführt. Ebenfalls wurde die Modellgrundlage abgegeben.

5.3 Fragenbeantwortung

Die teilnehmenden Planungsteams konnten bis am Freitag, 05. November 2021 schriftlich Fragen zu Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Die schriftliche **Fragenbeantwortung** erfolgte am Freitag, 19. November 2021 als verbindliche Ergänzung zum Programm.

5.4 Zwischenbesprechung

Die **Zwischenbesprechungen** wurden am Donnerstag, 24. Februar 2021 mit den Planungsteams einzeln durchgeführt. Der Kern der Aufgabe bestand für die Teams bis zur Zwischenbesprechung darin, auf Basis der Nutzungsprofile und der Vorgaben des Masterplanes sowie des Entwurfs der ÜO ein skizzenhaftes Gesamtkonzept zu entwickeln (Varianten waren zulässig), welches die Grundsätze bezüglich Bebauung, Freiräume, Erschliessung und Nutzungsanordnung für den Projekt und die Ideenperimeter enthielt. Anlässlich dieser Zwischenbesprechungen konnte das Beurteilungsgremium die Potentiale und Risiken der Herangehensweisen / Entwurfsansätze der einzelnen Teams beurteilen, Richtungsentscheide fällen sowie allgemeinverbindliche als auch individuelle Empfehlungen pro Team zur Weiterbearbeitung formulieren. Neben den Präsentationen und den Diskussionen mit den Teams stand dem Beurteilungsgremium ergänzend und im Sinne einer Momentaufnahme eine Expertenbeurteilung der Zwischenabgaben zur Verfügung.

Das Beurteilungsgremium war insgesamt beeindruckt von der in der kurzen Zeit geleisteten Analyse- und Entwurfsarbeit der Teams. Gewürdigt

wurde besonders, dass sich die Teams auf ganz unterschiedliche Art und Weise mit dem Ort, dem Masterplan und ÜO-Entwurf sowie den komplexen Nutzungs- und Anforderungsprofilen auseinandergesetzt sowie verschiedene Zugänge zur Aufgabe gewählt hatten. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium fundierte Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung und Lösungsfindung der einzelnen Projektstudien treffen. Besonders hervorzuheben war, dass die verschiedenen Entwürfe gezeigt haben, dass die städtebaulichen **Grundannahmen** (Setzung, Beschränkung Höhenentwicklung, Freiräume und Massenverteilung) **aus dem Masterplan und dem ÜO-Entwurf** insgesamt qualitätsvolle und ausgewogene Lösungen zulassen und diese als belastbare Grundlage angesehen und bestätigt werden konnten (Stresstest bestanden!). Die von den einzelnen Teilnehmenden aufgezeigten und angedachten qualitätsfördernden und geringfügigen Abweichungen / Anpassungen / Modulationen des ÜO-Entwurfs (insb. Abgrenzung Baubereiche, Höhenentwicklung, massgebendes Terrain) im Sinne einer Verifizierung und Konkretisierung waren aus Sicht des Beurteilungsgremiums innerhalb der Vorgaben möglich und zulässig, u.a. da nach Abschluss des Verfahrens der Entwurf der ÜO anhand des Siegerprojektes und der Ergebnisse aus dem parallel laufenden Mitwirkungsverfahren weiter geschärft und angepasst wird. Weiter zeigten die Eingaben die besonderen Herausforderungen hinsichtlich der gesuchten **Konfliktfreiheit zwischen den Verkehrsarten und -trägern bei der Erschliessung des Projektperimeters**. So erzeugte die Erschliessung über den Holenackerplatz bei den meisten Gesamtkonzepten noch zu grosse Konflikten mit dem öffentlichen Verkehr und / oder mit dem Fuss- und Veloverkehr (insb. vom und zum Brünnenpark) und führte teils zu wirtschaftlich und betrieblich nur schwer oder nicht tragbaren Lösungen in den Untergeschossen. Hier mussten die Rahmenbedingungen und Anforderungen vertieft werden.

Aufgrund Verzögerungen bei der Erstellung der Rückmeldungen zur Zwischenpräsentation für die einzelnen Teams wurde in Abstimmung mit dem Beurteilungsgericht und gestützt auf eine Umfrage bei den Planungsteams die **Bearbeitungsfrist bis zur Schlussabgabe** verlängert.

5.5 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgte von Montag, 06. Juni 2022 bis Freitag, 05. August 2022. Sie umfasste die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und reglementarischen Randbedingungen usw.). Alle Projektdossiers und Modelle wurden bis zum Eingabeschluss am Freitag, 03. Juni 2022 (Projektdossiers) bzw. Montag, 20. Juni 2022 (Modelle) termingerecht eingereicht. Sämtliche Projektdossiers waren vollständig und entsprachen grösstenteils den verlangten Darstellungsvorgaben. Die Projekte wurden wertungsfrei bezüglich Einhaltung der gesetzten materiellen Anforderungen und Rahmenbedingungen vorgeprüft sowie einer vertieften quantitativen und qualitativen **Expertenbeurteilung** – insbesondere Kosten und Nachhaltigkeitsanforderungen (SIA Effizienzpfad Energie, MB 2040) – unterzogen. Die Prüfung erfolgte durch die beteiligten Expertinnen und Experten.

Die Feststellungen der Vorprüfung und die Einschätzungen der Expertinnen und Experten wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Schlussbeurteilung bekannt gegeben. Verstösse gegen inhaltliche Rahmenbedingungen wurden bei allen Projektstudien festgestellt. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Studien beeinträchtigen oder Verstösse, die einem der Teams wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt.

5.6 Schlussbeurteilung

Die **Schlussbeurteilung** der Projektstudien fand am Mittwoch, 17. August 2022 und am Donnerstag, 18. August 2022 statt. Schlusspräsentationen durch die Teams wurden nicht durchgeführt. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der im Programm beschriebenen Beurteilungskriterien. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

5.6.1 Beschlussfähigkeit und Zulassung zum Informationsrundgang

Aufgrund einer unfallbedingten Abwesenheit von Kristina Bussmann wurde gemäss Programmbestimmungen Thomas Widmer als Ersatz eingesetzt. Damit war die **Beschlussfähigkeit** des Beurteilungsgremiums an beiden Tagen gegeben.

Die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse bei allen Projektstudien rechtfertigten aus Sicht des Beurteilungsgremiums keinen unmittelbaren Ausschluss einer Projekteingabe von der Beurteilung. Das Preisgericht beschloss entsprechend, die Verstösse während eines gemeinsamen Informationsrundgangs vor den Projektstudien vertieft zu diskutieren.

5.6.2 Projektpatenschaft und Gruppenrundgang

Vor der Schlussbeurteilung hatten alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums die Gelegenheit, sich im Rahmen eines **Selbststudiums** einen Überblick über die Projektstudien zu verschaffen und sich in diese einzulesen. Weiter haben sich die Mitglieder aus dem Fachbereich Architektur im Vorfeld, um einen effizienten Beurteilungs- und Entscheidungsfindungsprozess zu gewährleisten, mit einer oder zwei Projekteingaben vertieft auseinandergesetzt und für diese die **Projektpatenschaft** übernommen.

An der Schlussbeurteilung wurden die fünf Projektstudien auf die Gruppen aufgeteilt, so dass jede **Projekteingabe von einer Gruppe** eingehend begutachtet und geprüft werden konnte. In jeder Gruppe waren Vertreterinnen und Vertreter des Sach- und Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums eingeteilt. Zusätzlich standen die Expertinnen und Experten dem Beurteilungsgremium für Auskünfte zur Verfügung.

5.6.3 Informationsrundgang im Plenum

Im Anschluss an die Begutachtung der einzelnen Projektstudien durch die Gruppen wurde ein **gemeinsamer Informationsrundgang** im Plenum durchgeführt. Dabei wurden auch die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse eingehend besprochen. Das Beurteilungsgremium beschloss nach dem Informationsrundgang einstimmig, sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen, da keines der Planungsteams durch die festgestellten Verstösse einen wesentlichen Vorteil erwirkte, die Verstösse als korrigierbar beurteilt wurden und / oder die offenen Fragen der Spezifika des vorliegenden Verfahrens (= Parallelität von Studienauftrag und ÜO-Planerlassverfahren) geschuldet sind. Die Verstösse flossen jedoch in die Beurteilung ein. **Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt und verdankt.**

5.6.4 Beurteilung / Beschluss

Anschliessend wurden im Plenum alle Projektstudien im Rahmen mehrerer Rundgänge eingehend besprochen und anhand der im Programm vorgegebenen Kriterien aus einer ganzheitlichen Sicht beurteilt. Das Beurteilungsgremium stellte bei allen Projektstudien unterschiedliche Vor- und Nachteile sowie interessante Aspekte sowohl auf der Ebene Städtebau und Freiraum als auch bei der Umsetzung der Nutzungsprofile der Projektträgerinnen fest. Sämtliche Projektstudien werden der Aufgabenstellung in zahlreichen Punkten gerecht und zeugten von einer äusserst intensiven Auseinandersetzung mit der komplexen Aufgabenstellung sowie Prüfaufträgen und herausfordernden Interessensabwägungen.

Nach Abschluss der intensiven und engagierten Diskussionen und in Abwägung aller Beurteilungskriterien empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie des:

- **Team 05: Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA / extra Landschaftsarchitekten AG / Ing. Büro für Verkehrsplanung W. Hüsler AG / psarch, Peter Sägger, Sozialraumplaner**

zur Weiterbearbeitung gemäss den Ausschreibungsbedingungen. Die Projektstudie des Teams 05 überzeugte u.a. durch die intensive

Auseinandersetzung mit den Grundlagen und dem Ort, den daraus abgeleiteten klaren Grundsätzen und deren kohärente Umsetzung in den Städtebau, welcher die Beziehung und Wechselwirkung zwischen sozialer und gebauter Umwelt auf dem Areal und darüber hinaus in hohem Masse fördert. In diesem Zusammenhang besonders erwähnenswert ist, die hohe Durchlässigkeit und das Freispielen der Ränder des Projektperimeters durch die freistehenden Volumina, welche die Vernetzung zwischen Tscharnnergut und Asylweg gewährleistet, unterschiedlichste Typen von Freiräumen mit verschiedenen Nutzungsqualitäten und Aneignbarkeit (ohne die Ausbildung von Rückseiten) bietet sowie eine kluge und qualitätsversprechende Ausbildung der umgebenden Strassen- und Platzräume und insbesondere die Entlastung des Holenackerplatzes ermöglicht. Andererseits nimmt die Projektstudie ausgehend von den Vorgaben aus dem Masterplan und ÜO-Entwurf mit einer örtlich angemessenen Massenverteilung, Setzung und Geschossigkeit – trotz des teilweisen Massstabssprungs – gekonnt Rücksicht auf die verschiedenen Nachbarschaften (insb. Asylweg). Das schlüssige und konfliktarme Erschliessungs- und Anlieferungssystem, das effizient organisierte Einkaufszentrum sowie die Antworten auf die Herausforderungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum, des Klimawandels und der Förderung der Biodiversität auf dem Areal bieten zudem eine robuste Grundlage von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität für die Weiterentwicklung der ÜO sowie die künftige Realisierung.

Die ausgeschiedenen Projektvorschläge vermögen – trotz teils sehr interessanter, überraschender und qualitätsversprechender Ansätze – insbesondere aufgrund von Schwächen bezüglich der städtebaulichen Setzung, der fehlenden Einordnung und Öffnung gegenüber dem Kontext bzw. der Nachbarschaft, des Erschliessungs- und Anlieferungskonzeptes, des architektonischen Ausdrucks und / oder der Umsetzung der Nutzungsprofile (insb. des EKZ) nicht in gleichem Umfang zu überzeugen.

Weiter beschloss das Beurteilungsgremium aufgrund der Erfüllung der Aufgabe sowie der vollständigen Abgabe, allen Teams die feste **Pauschalentschädigung** von je CHF 64'600.00 (exkl. MwSt.) auszus zahlen.

Würdigung und Empfehlungen

6.1 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt die **Projektstudie des Teams 05: Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA / extra Landschaftsarchitekten AG / Ing. Büro für Verkehrsplanung W. Hüsler AG / psarch, Peter Sägesser, Sozialraumplaner** einstimmig zur Weiterbearbeitung und Ausführung gemäss den Ausschreibungsbedingungen.

Bei der Weiterbearbeitung der Projektstudie für das **«Zentrum Bethlehem»** (Projektperimeter) sind die im Projektbescrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten respektive zu bearbeiten:

- Die **städtebauliche Setzung** ist im Kontext zu der bestehenden und der beabsichtigten räumlichen Entwicklung des Umfelds gemäss Masterplan sehr gelungen und beizubehalten. Durch die gewählte Gebäudetypologie mit innenliegenden Atrien können viele nachbarschaftliche Interaktionen entstehen. Der Wohnungsmix ist durch die Schaltzimmer gut steuerbar. Aufgrund der Gebäudehöhe und der -Tiefe muss die Belichtung einzelner Räume in der Projektierung jedoch noch vertieft geprüft werden. Falls Gebäude zu Gunsten von mehr Lichteinfall in den Atrien leicht verbreitert werden, ist auf das Verhältnis gut dimensionierter Zwischenräume im Freiraum weiterhin zu achten. Zudem sind auf Seiten des Asylweges die Gebäudeabschlüsse, die Übergänge der Hartflächen in die Grünflächen, die Abstände sowie die Proportionen der Freiräume u.a. auch in Bezug zu den Pavillons in der Weiterbearbeitung zu schärfen.
- Die Nutzung der Dächer als **Dachterrasse** ist für die Bewohnenden und Nutzenden der jeweiligen Gebäude und für die Vision des Gesamtprojektes essenziell und beizubehalten. Diese Nutzungen liegen punktuell oberhalb der Hochhausgrenze. Das Projekt ist dementsprechend zu überarbeiten, damit dieses bezüglich der Gebäudehöhen gesetzeskonform ist.
- Die Eingangssituation am Holenackerplatz zum EKZ ist grosszügig und gut sichtbar. Ein hinsichtlich Visibilität und Attraktivität gleichwertiger **Zugang zum EKZ** ab dem Mittelplatz wird hingegen noch vermisst und ist in der Weiterbearbeitung zwingend besser auszugestalten.
- Die erarbeitete Lösung bezüglich Zufahrt der Logistik bietet für den Holenackerplatz eine grosse Entlastung und wenig Konfliktpotenzial. Die **Ausformulierung der Einstellhallenzu- und Wegfahrt** sowie der **Logistik-Ausfahrt** beim Gebäude Brünnen-Eichholz überzeugt hingegen noch nicht vollauf. Hier ist bei der Weiterbearbeitung ein besonderes Augenmerk auf ein allfälliges Konfliktpotenzial mit der Wohnnutzung sowie eine bessere städtebauliche / architektonische Einbettung der Rampeanlage zu legen.
- Den **Fussabdruck der Untergeschosse** gilt es weiter zu optimieren, wobei gerade bei der Band-Genossenschaft ein erhöhter Anteil an nicht benötigter UG-Fläche festgestellt wurde. Dies ermöglicht dann auch eine Bepflanzung mit überlebensfähigen Bäumen.
- Für die strassenseitigen **Baumpflanzungen** entlang der Riedbach- und Fellerstrasse sind grosszügige zusammenhängende Wurzelräume mit ausreichend grossen offenen Oberflächen anzustreben. Reine Staudenbepflanzungen bilden keine Lebensräume. Eine Durchmischung von Gehölzflächen (Wildhecke), Krautsaum und Wiesen mit Kleinstrukturen ist verstärkt anzustreben, um noch mehr **Lebensräume** zu schaffen.
- Im Projektperimeter soll eine ausgeglichene **Wasserhaushaltbilanz** in Bezug auf Versickerung (Grundwasserneubildung), Verdunstung und Abfluss geschaffen werden. Das Prinzip der vorrangigen Verdunstung, Versickerung (gesetzlich vorgeschrieben) und Rückhaltung vor der Ableitung soll hier konsequent Anwendung finden. Die gezeigten, erfolgsversprechenden Ansätze sind zwingend weiterzuverfolgen: Regenwasser ist in Retentionsbecken oder in unterirdischen Speichern zurückzuhalten; Dachflächen dienen als Wasserspeicher; Belagsflächen werden auf das Maximum entsiegelt; Hartflächen werden über die Schulter in Grünflächen versickert oder in Wasserrückhaltebecken gespeichert; Umgebungs- und Dachwasser nicht in die Kanalisation abgeleitet.
- Die **Abfallentsorgung** der Quartierbewohnenden am Asylweg wird wegen der fehlenden Wendemöglichkeiten auf öffentlichem Grund mit der Umsetzung der Überbauung nicht mehr direkt

über den Asylweg, erfolgen können. Die Anwohnenden werden künftig die Unterflurcontainer des Areals mitbenutzen müssen. Entsprechend sind diese zwingend an geeigneter Lage für alle Nutzenden vorzuschlagen.

Herausforderungen (insb. Holenackerplatz) klar ersichtlich wurden. Die Stadt hat nun die Aufgabe, die Arbeiten an den notwendigen Betriebs- und Gestaltungskonzepten in Abstimmung auf die «Entwicklung «Zentrum Bethlehem» zeitnah zu starten und den Betrachtungsraum über den Holenackerplatz hinaus auszuweiten.

Bei der Weiterbearbeitung der **Ideenperimeter A und B** sind die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten respektive zu bearbeiten:

- Für die **Ideenperimeter A** bzw. die Nachnutzung der EX-Bandparzelle sind verschiedenste Ansätze zur Umsetzung von gemeinnützigem Wohnungsbau und Quartiernutzungen im Erdgeschoss von den Teams eingegangen. Die Würdigung aller Projektbeiträge der Teams hat bestätigt, dass einerseits eine Nutzungsmass von max. 3'000 m² oberirdischer Geschossfläche machbar ist. Andererseits hat sich klar gezeigt, dass sich ein Neubau oder eine Umnutzung des Bestands mit einer niedrigen, d.h. zwei bis max. dreigeschossige Bauweise, einer Setzung in der Logik des Tscharnergut (kein Bezug zu Zentrum Bethlehem) mittels eines Längs- statt Punktbaus sich am besten in das Tscharnergut integrieren kann und gleichzeitig grosses Potential für einen klimaschonenden Umgang mit dem Bestand bietet. Punktbauten mit vier und mehr Geschossen verändern die räumlichen Verhältnisse im Randbereich des Tscharnergut zu stark und schmälern die Zeugnis kraft und den Schutzwert des Baudenkmals wesentlich. Die Umgebungsgestaltung hat zudem die Freiraumtypologie des Tscharnergut weiterzuführen, d.h. grundsätzlich stehen frei angeordnete Solitär-bäume in einer grosszügigen Grünfläche. Auf hohe, raumbildende Hecken und Baumgruppen ist entsprechend zu verzichten und die ursprünglichen Terrainhöhen sind bestmöglich zu respektieren.
- Für die **Ideenperimeter B** sind basierend auf den Vorgaben im Masterplan verschiedene Umsetzungsvorschläge für die Aufwertung und Umgestaltung der umgebenden Platz- und Strassenräume von den Teams aufgezeigt worden. Allen Eingaben gemeinsam ist, dass der dringende Handlungsbedarf seitens der Stadt Bern hinsichtlich der Aufwertung und Neugestaltung dieser Räume und die damit verbundenen

6.2 Würdigung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium, die Projektträgerschaft und die Stadt Bern sind überzeugt, dass sich die Durchführung des Dialogverfahrens in Form eines Studienauftrages im selektiven Verfahren sehr gelohnt hat. Das Verfahren hat bestätigt, dass die umfangreichen planerischen Vorarbeiten eine belastbare und qualitätsfördernde Grundlage (insb. Masterplan) für die gewünschte, zukunfts-fähige Entwicklung des **«Chantier Bethlehem West»** hin zu einer vielfältigeren, durchmischteren Nachbarschaft mit einem differenzierten Wohnungsangebot sowie Arbeits-, Bildungs-, Verkaufs-, Freizeit- und Zentrumsnutzungen.

Mit der Projektstudie des Teams 05 (Rolf Mühletaler Architekt BSA SIA / extra Landschaftsarchitekten AG / Ing. Büro für Verkehrsplanung W. Hüslar AG / psarch, Peter Sägger, Sozialraumplaner) für das **«Zentrum Bethlehem»** konnte – ausgehend von der Grundidee des Masterplans und dem ÜO-Entwurf sowie den gebotenen Freiheiten für kreative, städtebauliche Lösungen – eine vorzügliche städtebauliche und freiräumliche Projektstudie von besonderer Siedlungs- und Projektqualität mit angemessener und ortsverträglicher Dichte (knapp 44'000 m² oberirdische Geschossfläche plus unterirdische Geschossfläche des Einkaufszentrums) zu Weiterbearbeitung empfohlen werden. Der Lösungsvorschlag fügt sich optimal in den heutigen sowie künftigen Kontext gemäss Masterplan ein und bietet beste Voraussetzungen zur Realisierung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum, dem Ersatzneubau des EKZ und die Arbeitsplätze der Band-Genossenschaft. Damit konnte der Grundstein für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der ÜO sowie für eine qualitätsvolle Realisierung dieses ersten neuen Quartierbausteins im Chantier gelegt werden.

Weiter konnten wertvolle Planungsgrundlagen für die Nachnutzung der **«EX-Bandparzelle»** als Teil des Baudenkmals «Tscharnergut» geschaffen werden, welche eine künftige Entwicklung seitens der Stadt Bern mit gemeinnützigem, preisgünstigem Wohnraum positiv unterstützt und begünstigt.

Zudem hat sich die Bedeutung und der Handlungsbedarf hinsichtlich der im Masterplan vorgesehenen Aufwertung und Umgestaltung der öffentlichen **Platz- und Strassenräume** im

«Chantier Bethlehem West» bestätigt. Die Stadt Bern steht hier in der Verantwortung, die im Masterplan definierten Massnahmen umzusetzen und die wertvollen Erkenntnisse aus dem vorliegenden Verfahren als Grundlage für die künftigen Betriebs- und Gestaltungskonzepte (BGK) sowie Bauprojekte im öffentlichen Raum zu nutzen.

Das Beurteilungsgremium ist sich bewusst, dass die Schaffung einer qualitätsvollen, diversen und identitätsstiftenden Überbauung «Zentrum Bethlehem», dessen Integration in den heutigen als auch künftigen städtebaulichen Kontext, der Umgang mit der Vielzahl an Anforderungen und Prüfaufträgen (bspw. Mobilität, Verkehr, Freiraum, öffentlicher Raum, Klimaadaption) sowie die damit verbundenen Interessensabwägungen für die Teams sehr anspruchsvoll war. Zusammen mit der Projektträgerschaft schätzte es daher besonders die hohe Qualität und Vielfalt der Beiträge sowie das grosse Engagement aller fünf Teams.

Sämtlichen teilnehmenden Teams gebührt für die Abgabe ihrer Beiträge und für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe deshalb ein grosser Dank. Alle Teams haben dazu beigetragen, intensive und wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, dem Ort, den heutigen und künftigen Nachbarschaften, den Nutzungsprofilen der Projektträgerinnen und den Rahmenbedingungen im Beurteilungsgremium zu ermöglichen und haben damit massgeblich zum sehr positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

Genehmigung

07

Vom Beurteilungsgremium genehmigt:

Bern, 07. Oktober 2022

Jürg Marti

Matthias Thümmeler

Christoph Matter

Danièle Gottier

Jeanette Beck

Pascal Vincent

Shadi Rahbaran

Karine Grand

Christina Schumacher

Markus Hofstetter

Thomas Widmer (Ersatz)

Markus Ehrler (Ersatz)

Peter Tschanz (Ersatz)

Rolf Schneider (Ersatz)

Projektbeschriebe





05 Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Städtebau & Architektur

Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA

Altenbergstrasse 42a, 3013 Bern

Rolf Mühlethaler, Marion Heinzmann, Noelia Rüegger, Jael Schneeberger, Ueli Meuter, Marco Stüdi, Michael Jäggi, Max Schmid, Damian Mermod, Simon Wiederkehr

Landschaftsarchitektur

extra Landschaftsarchitekten AG

Schönburgstrasse 52, 3013 Bern

Ge Gao, Romana Kijera, Tina Kneubühler, Simon Schöni

Fachplaner

IBV Hüsler AG

(Mobilität / Verkehrsplanung)

Olgastrasse 4, 8001 Zürich

Serena Marra, Luca Urbani

psarch

(Sozialraumplanung)

Lorrainestrasse 15, 3013 Bern

Peter Sägesser

Projektbeschreibung

Städtebau und Architektur

Die Verfassenden entwickeln ausgehend von den Vorgaben aus Masterplan und Entwurf der ÜO eine auf wenigen, aber umso klareren Grundsätzen basierende städtebauliche Vision, welche «die Beziehung zwischen sozialer und baulicher Architektur fördert». Dabei stehen die Entwicklungsgeschichte und die Identität des im Westen der Stadt Bern liegenden Quartiers Bethlehem mit seiner Unterschiedlichkeit, sozialen Vielfalt und den vorhandenen ökonomischen Strukturen im Fokus. Die bestehende städtebauliche Körnung, die Typologie der Gebäude und die existierende bauliche Substanz werden als eine Basis und Chance für das Weiterbauen und Schaffen eines neuen, quartierübergreifenden Zentrums verstanden. Die zukünftigen Betriebs- und Gestaltungskonzepte des Strassen- und Platzraumes gewinnen stark an Bedeutung. Das Vernetzen der bestehenden Nachbarschaften und der Quartiere Tscharnergut und Brünnen steht dabei im Mittelpunkt. So wird nicht eine neuartige, eigenständige und losgelöste städtebauliche Typologie gesucht, sondern die Weiterentwicklung der existierenden Morphologie des Kontexts angestrebt. Bezugnehmend auf die benachbarten Bebauungsstrukturen, welche auf konzentrierten Bauvolumen in einem kontinuierlichen Freiraum basieren, wird von den Projektverfassenden eine Komposition von vier freistehenden, kompakten Volumina vorgeschlagen. Diese vier eigenständigen, rechteckigen Wohn- und Gewerbebauten mit reduziertem Fussabdruck stehen versetzt und verschoben zueinander und schaffen so viel Freiraum und einen hohen Grad an Durchlässigkeit. Mehrere Kleinbauten und Pavillons mit Nebennutzungen ergänzen die Komposition und wirken vermittelnd im Massstab. Diese offene Setzung der Baukörper resultiert in einem abwechslungsreichen Zusammenspiel zwischen den neu geschaffenen und den bestehenden Freiräumen der angrenzenden Quartiere. Durch die Vernetzung dieser Freiräume werden die Nachbarschaften und Nutzungen miteinander verbunden und die räumliche und gesellschaftliche Inklusion, Interaktion und Durchlässigkeit wird gestärkt. Die Kleinbauten sind jedoch in Bezug auf Nutzung und Architektur weiter zu vertiefen, um das volle Potenzial des Freiraums auszuschöpfen. Durch die vorgeschlagene Bebauungsstruktur gelingt es den Verfassenden die topografischen Höhenunterschiede (Nord-Süd) elegant

zu überwinden und das Gefälle des Terrains sanft zu bewältigen und so zusätzlich die Durchlässigkeit des Areals zu verstärken.

Die Verfassenden wählten eine im Quervergleich eigenständige Strategie, zur Gewährleistung der gemäss Masterplan gesuchten eigenständigen städtebaulichen Setzung, bei gleichzeitiger Umsetzung dessen übergeordneter städtebaulicher Prinzipien. Damit stellt sich das Projekt bewusst gegen eine Strategie der offenen Blockrandbebauung mit Wohnhöfen und konzentriert sich stattdessen auf die Stärkung von Zwischen- und Strassenräumen, Verbindungsachsen und trifft insgesamt sämtliche Entscheide zugunsten einer höheren Durchlässigkeit. Durch die hohe bauliche Konzentration und Suffizienz im Umgang mit Flächen, gelingt es dem Projekt auf evidente Weise, diesen hohen Grad an stadträumlicher Vernetzung und Durchlässigkeit zu erreichen. Verschiedene Massnahmen wie z.B. die Reduktion von Flächen, die Erhöhung der räumlichen Flexibilität, einfach strukturierte Grundrisse und eine Nutzungsüberlagerung von Erschliessungs- und Wohnraum werden zu planerischen und architektonischen Instrumenten dieser städtebaulichen Strategie.

Freiraum

Die versetzten «Punkthäuser» erweisen sich als vorteilhaft für einen durchgrünten Freiraum und das Stadtklima. Die bestehenden Ressourcen im Freiraum werden konsequent genutzt: Der Erhalt des Baumbestandes entlang der Ränder und der östlich liegenden Wildhecken ist der Ausgangspunkt für die Entwicklung des Freiraumkonzeptes. Dieser Baumgürtel wird mit stadtklimatisch verträglichen Baumarten wie Hopfenbuche, Stieleiche und Wildstaudenflächen verdichtet, er bildet das Gerüst für sehr vielfältige und unterschiedlich nutzbare Frei- und Grünräume. An der Riedbachstrasse vom Holenackerplatz bis zur Abzweigung Fellerstrasse unter der Platanenreihe verleiht die breite, öffentliche Vorzone dem ganzen Raum einen Promenaden-Charakter und eine Ausbuchtung ermöglicht gekonnt die Anlieferung der Band-Genossenschaft. Insgesamt ist eine ausreichende Bepflanzung mit gross- und mittelkronigen Bäumen vorhanden. Der Mittelplatz wird in der Verlängerungsachse der bestehenden Fusswege durch das Tscharnergut zum Asylweg neu

dekliniert, so dass eine Sichtbeziehung und Quartierverbindung entsteht, was der Orientierung und dem Sicherheitsgefühl dienen. Dadurch öffnet sich der Freiraum ebenfalls nach aussen und verbindet sich mit den beiden umliegenden Quartierteilen. Die vorgeschlagene Weiterentwicklung des Holenackerplatzes, auch wenn einzelne Elemente auf ihre Machbarkeit hin vertieft zu untersuchen sind, setzt auf die Ausbildung eines baumbeschatteten Ankunfts- und Aufenthaltsplatzes mit angemessenen Bäumen (Stieleichen) als Verdichtung des heutigen Baumbestandes (Schnurbäume). Generell unterscheiden sich die vier Plätze mit ihrer Materialisierung und Möblierung gekonnt. Die Nutzung des Oberflächenwassers setzt auf kluge Entwässerungssysteme, darunter das sogenannte Schwammstadt-Prinzip, das in Baumgrubennähe oder auf den Dachflächen eingeführt wird. Entscheidend für den Freiraum ist dessen Freihalten von einer Vielzahl an Infrastrukturen wie Auto- / Velo-Parking und Anlieferung Migros im Untergeschoss durch ein klug ausgearbeitetes Verkehrskonzept. Die vorgeschlagenen Erschliessungswege, Plätze und Gemeinschaftsgärten fördern in hohem Masse den Austausch der Bewohnenden aller Altersstufen und bieten grosses Aneignungspotenzial. Um die Häuser befinden sich öffentliche, gemeinschaftliche Freiräume, auf dem Dach sind es hausgemeinschaftliche. Die gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Aufenthaltsflächen sind entlang dem Asylweg durch die Wildhecke räumlich gefasst und sozial vernetzend.

Nutzung und Funktionalität

Das Projekt zeichnet sich besonders durch eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Quartier und dem Ort aus. Sozialräumlich vielversprechend ist die hohe Durchlässigkeit durch die freistehenden Volumina. Sie fördert die Vernetzung zwischen Tscharnergut und Asylweg und schafft unterschiedliche Typen von Freiräumen mit verschiedenen Nutzungsqualitäten und Identifikationsangeboten, wie z.B. die fein austarierten Aneignungsräume zum Asylweg. Die eigenständige Anlieferungslösung erlaubt es, den Hohenackerplatz weitestgehend frei von motorisiertem Verkehr zu halten, wodurch er glaubhaft zum Ankunfts- und Verweilort werden kann. Auch in den Gebäuden steht die Nachbarschaftsidee im Zentrum: Durchgängige Veranden

und Dachterrassen bieten ebenso wie die Vertikalerschliessung über möblierbare Höfe innovative Aneignungs- und Möglichkeitsräume an. Derartige Räume verlangen der künftigen Bewohnerschaft eine grosse Portion Gemeinschaftssinn ab – entsprechende Sorgfalt ist bei der Umsetzung geboten.

Der Ersatzneubau des EKZ auf der Nordparzelle wird effizient im Sockelgeschoss organisiert. Die Adressierung erfolgt zum einen über den Hohenackerplatz aber auch über den neuen Mittelplatz. Über eine Aufweitung entlang der Riedbachstrasse werden die Verkaufsräume der Migros gut belichtet. Der Entscheid für eine durchgehende Anlieferungsstrasse führt zu direkten, effizienten, und linearen Abläufen und resultiert in der grösstmöglichen Entflechtung der Personen- und Warenströme. Die Anordnung der publikumsorientierten Räumen sowie deren Adressierung ist gut gelungen. Die Punktbauten ermöglichen interessante Übergänge zum Freiraum, was sich für die Nutzungen im Erd- und Sockelgeschoss positiv auswirkt. Die Wohnbauten verfolgen das Konzept der «vertikalen Nachbarschaften»: Die Vertikalerschliessung liegt jeweils an einem zentralen, offenen Atrium und die Zugänge zu den Wohnungen erfolgen über die angrenzenden Lauben. Diese Erschliessungsräume werden so zu einem Ort der Begegnung und fördern die soziale Gemeinschaft. Die Wohnungen beruhen auf einer klaren Struktur, rationalen Grundrissen und grösstmöglicher Kompaktheit, was das Ziel des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau bestmöglich unterstützt. Es sind auf das Minimum reduzierte, suffiziente und differenzierte Wohnungen, welche jedoch durch die zweiseitige und dreiseitige Orientierung und eine vorgelagerte Verandaschicht über ausgeprägte räumliche und nutzungstechnische Qualitäten und Aneignungsmöglichkeiten verfügen. Das zentrale Atrium ist einem «Riad» nachempfunden und die angrenzenden Schwellenräume eignen sich durch die natürliche Belüftung und Belichtung sowohl zum Wohnen wie auch zum Arbeiten. Auch das Gebäude der Band-Genossenschaft basiert auf den gleichen Prinzipien, ist sehr flexibel nutz- und beispielbar und bietet gute publikumsorientierte Räumlichkeiten. Optimierungspotential wird in den (teils noch überdimensionierten) Untergeschossen geortet.

Der Projektvorschlag zeigt ein aus verkehrlicher

Sicht sehr überzeugendes Erschliessungs- und Parkierungskonzept mit guter Durchwegung und Entflechtung der Verkehrsmittel. Die Erschliessung und Parkierung für Velos sind in guter Qualität und mit einer hohen Flexibilität für den Betrieb gelöst. Die geforderte Quantität an Veloabstellplätzen wird dezentral angeordnet sichergestellt und ein Ausbau ist möglich. Die Verlegung der Auto-Einstellhallenzufahrt nach Süden schafft für den Holenackerplatz gekonnt eine gewünschte verkehrliche Entlastung. Die aufgezeigte Lösung ist jedoch wirtschaftlich und bezüglich Höhenniveaus genauer zu detaillieren. Der Holenackerplatz profitiert zusätzlich vom Zusammenlegen der Busfahrspur mit der Anlieferungszufahrt. Nur Detailfragen zum Betrieb und der darauf abzustimmenden Platzgestaltung bleiben noch offen (genaue Lage und Niveau Fahrspuren, Flächenbeanspruchung Schleppkurven). Konzeptionell bietet die Anliefersituation im Gebäudeinnern auf Höhe des EKZ eine für den Betrieb sehr gut funktionierende Lösung. Auch die Anlieferung der Band-Genossenschaft erfüllt die qualitativen Anforderungen. Die Einstellhalle weist die notwendige Anzahl an Abstellplätzen nach und teilt diese nachvollziehbar in Bereiche auf.

Wirtschaftlichkeit

Es sind zwei Rampen zur Einstellhalle geplant, wobei die Rampe im Norden lediglich die Einfahrtsrampe für die Anlieferung und die Rampe im Süden Ein- und Ausfahrtsrampe für PW und Ausfahrtsrampe für LKW ist. Durch die Anordnung und Lösungsvariante bezüglich Anlieferung wird der Immissionspegel an der eigenen Gebäudefassade wesentlich reduziert und die Lärmgrenzwerte können eingehalten werden.

Die vorgesehenen Wendefläche für die Kehrichtentsorgung von Seiten Asylweg dürfte nicht ausreichend sein. Somit ist keine direkte Zufahrt des Müllwagens auf die Asylstrasse möglich. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums sind Unterflurcontainer für die Bewohnenden der Überbauung sowie jenen des Asylweg direkt an der Riedbachstrasse anzuordnen, um den Asylweg und das Areal nicht zusätzlich zu belasten.

Umwelt

Das Projekt liegt im Durchschnitt der Teilnehmenden was Kosten und Mengen anbelangt. Es schlägt mit den Laubengängen grosse Aussengeschoßflächen vor, überzeugt hingegen mit der höchsten Flächeneffizienz und Kompaktheit. Im Vergleich zu den anderen Teilnehmenden ist jedoch das grösste unterirdische Volumen vorgesehen. Insgesamt ist die Gesamtwirtschaftlichkeit gegeben, eine

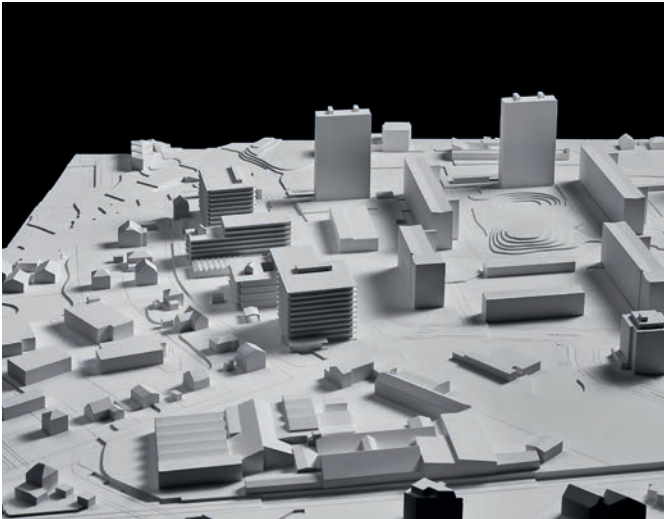
Optimierung ist jedoch anzustreben, um die Preisgünstigkeitsverpflichtung auch in der Realisierung weiterhin einhalten zu können.

Das hinsichtlich Dämmperimeter mit Abstand kompakteste und mit der sehr reduzierten Vertikalerschliessung effizienteste Projekt weist die beste Ökobilanz und Energiekennzahl auf, was sich besonders positiv auf die Betriebsenergie auswirkt. Die ausserordentlich hohe Nutzungsflexibilität trägt zudem zu einer langen Nutzdauer bei und vermag in der Gesamtbetrachtung trotz relativ hohen unterirdischen Volumen und dem leicht zu hohen Fensterflächenanteil zu überzeugen. Die eher kleinen Atriumflächen mit umlaufenden Erschliessungen gehen einher mit allenfalls ungenügendem Tageslichteinfall einzelner zum Atrium orientierten Wohnräume. Die effektive Photovoltaik-Modulfläche liegt noch unter den Anforderungen. Die gesetzten Anforderungen sind mit wenigen Anpassungen gut erreichbar.

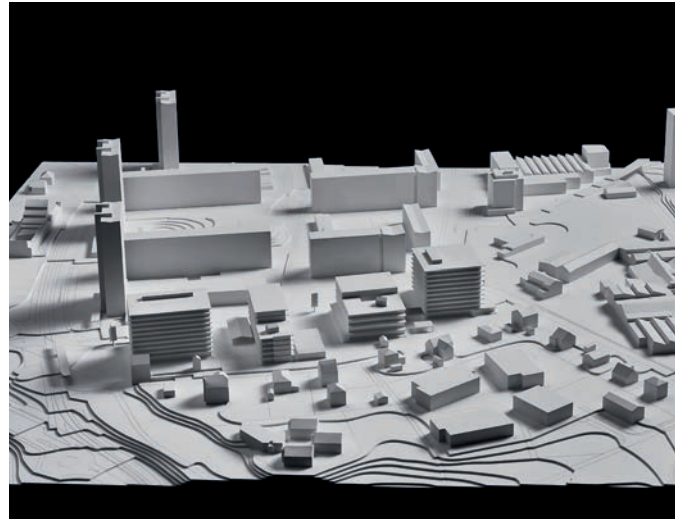
Die ökologische Vernetzung und Förderung der Biodiversität wird durch die Erweiterung der Baumstrukturen, die Stärkung der Wildhecke, differenzierte Typen von Grün- und Dachflächen, aber auch Nischenelemente aus Holz-/ Steinmaterial und Trittsteinbiotope souverän unterstützt, wobei eine Durchmischung von Krautsaum und Wiesen dies noch zusätzlich verbessern könnte. Bezüglich der ökologischen Vernetzung ist einzig die Treppenanlage beim «Endo Anaconda» Platz für verschiedene Tierarten ein Hindernis und bildet eine Vernetzungsbarriere.

Gesamtwürdigung

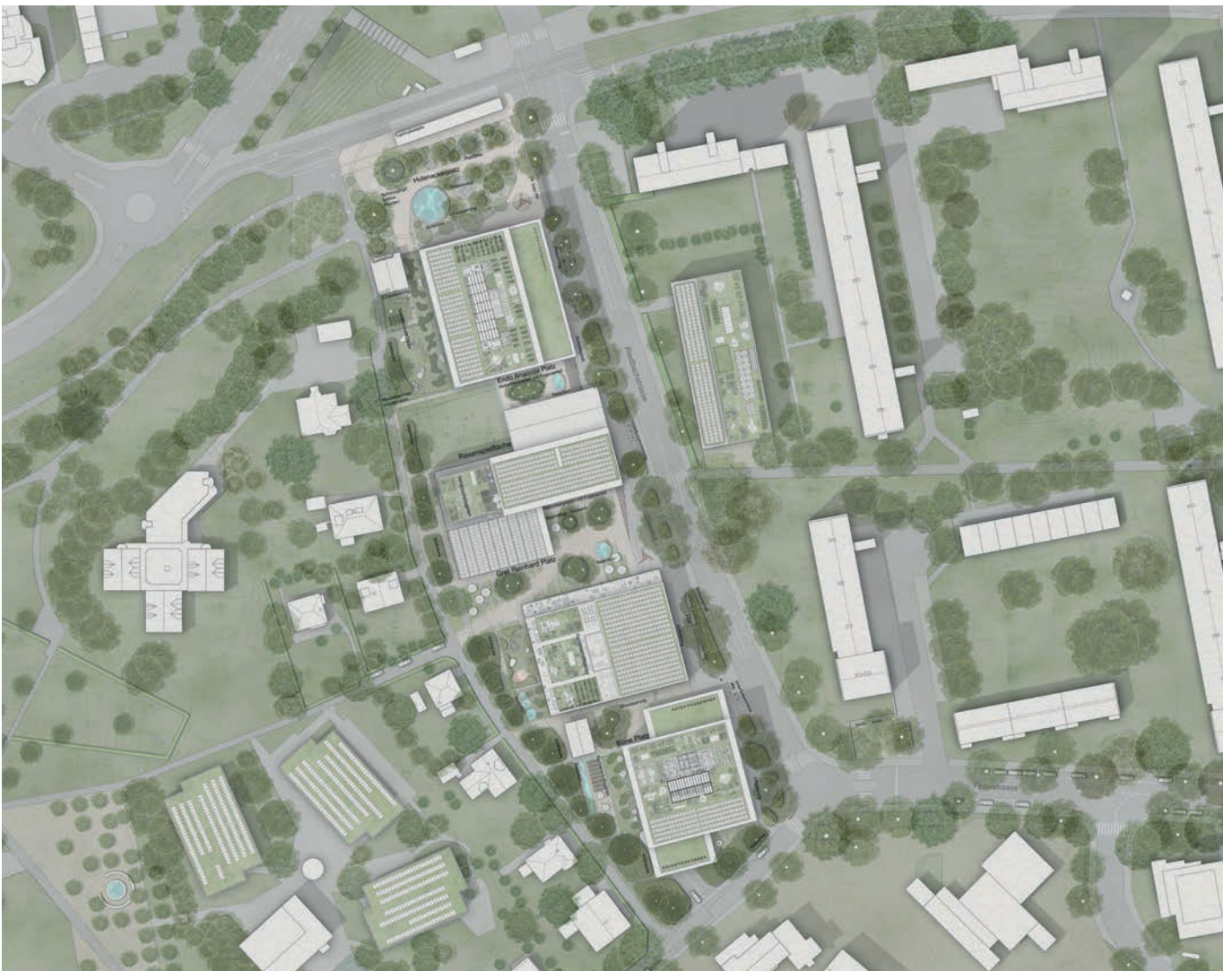
Beim Projekt «Wohnen und Arbeiten für Alle» handelt es sich um einen eigenständigen städtebaulichen Ansatz von grosser Klarheit. Die auf den ersten Blick unerwartete Setzung der Bauten überzeugt bei vertiefter Betrachtung sowohl auf der übergeordneten Ebene der Quartierszusammengehörigkeit und Durchlässigkeit sowie auch auf der Ebene der durchgehenden Freiräume und Kontinuität des Terrains. Die Bauten verfügen über eine klare Adressierung und die Wohnungsgrundrisse versprechen eine gute soziale und ökonomische Durchmischung und grosse Flexibilität. Das Beurteilungsgremium anerkennt die hohe Qualität und präzise Ausarbeitung des Projektes auf allen Ebenen und schlägt es einstimmig zur Weiterbearbeitung vor.



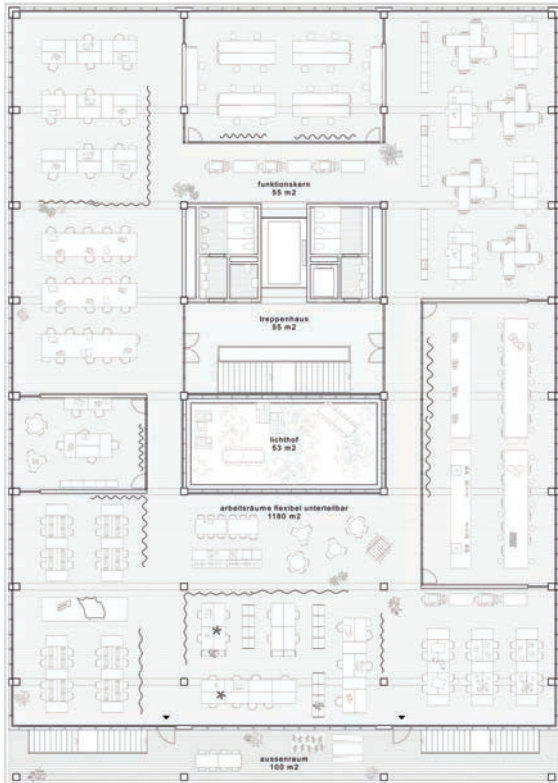
Ansicht Süd



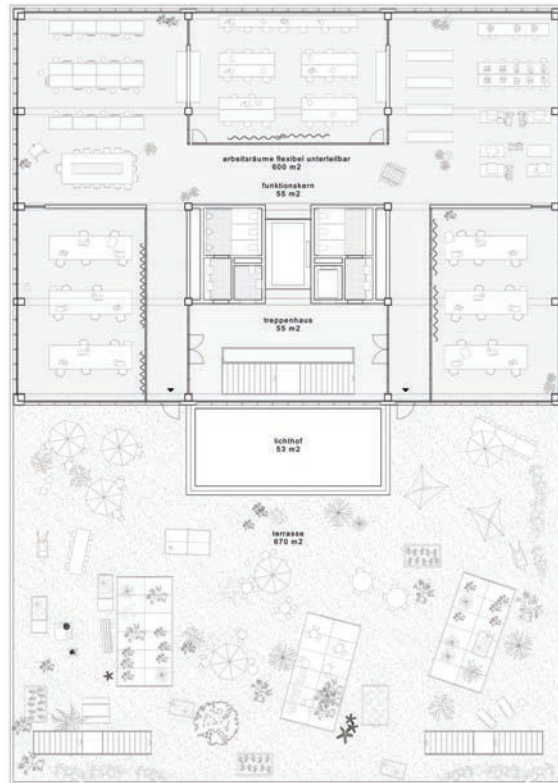
Ansicht West



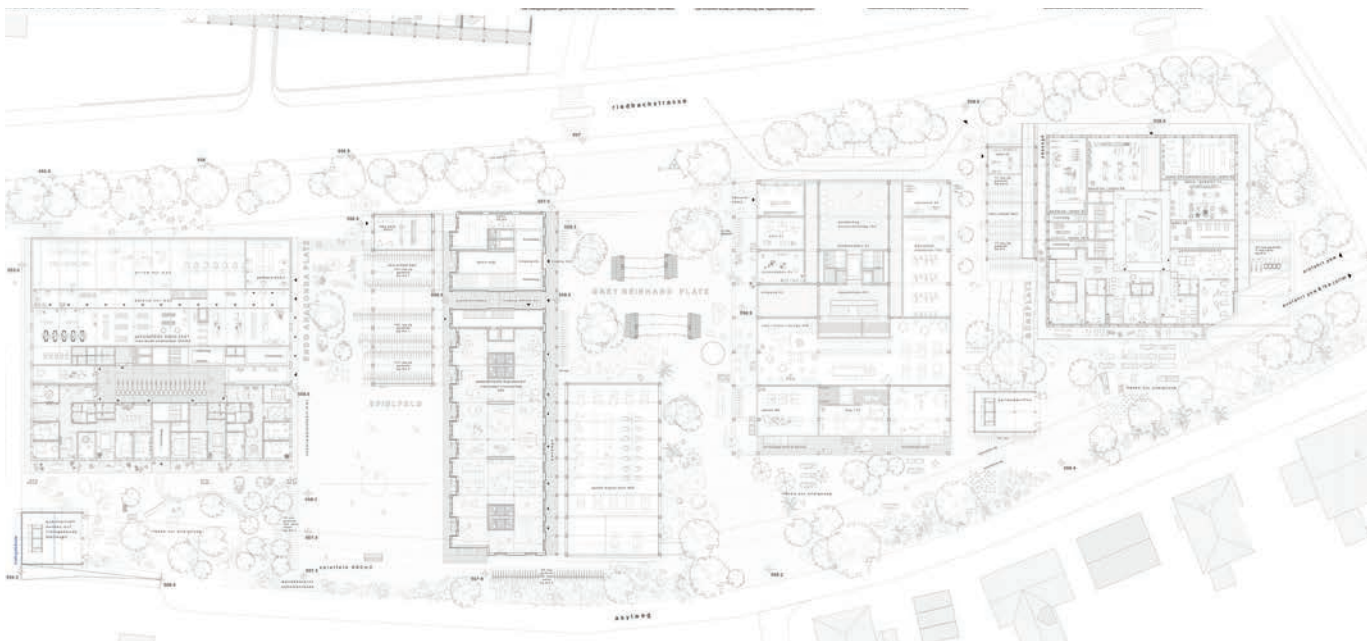
Situationsplan mit Freiräumen



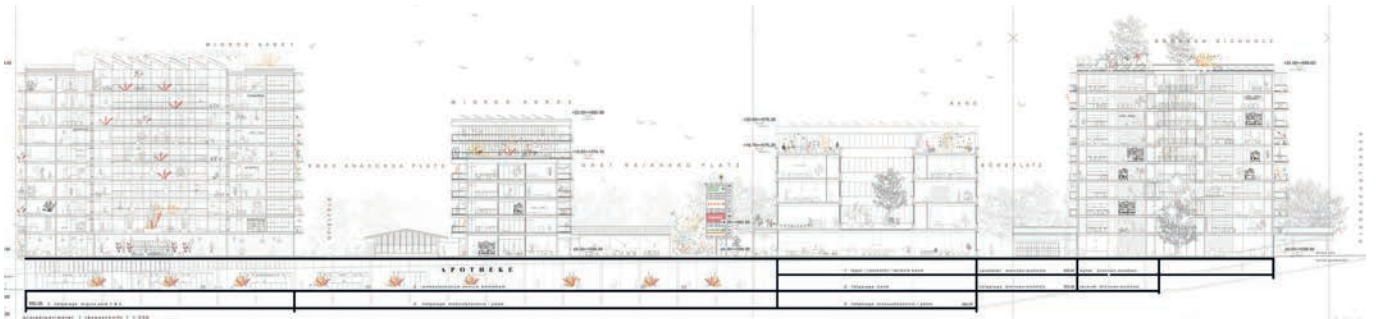
Grundrisse 2. + 3 OG. Band-Genossenschaft



Grundrisse 4. OG Band-Genossenschaft



Grundrisse und Situation



Schnittansicht



Perspektive Einkaufszentrum