



VIA FELSENAU
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

Programm

**Projektwettbewerb
3. Etappe Via Felsenau**

Genossenschaftlicher Wohnungsbau



April 2015



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
kompetenzzentrum gemeinnütziger wohnungsbau

Das Wichtigste in Kürze

Auftraggeber	Die Veranstalterin des Wettbewerbs ist die Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau, Spinnereiweg 13b, 3004 Bern (www.viafelsenau.org). Sie untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.
Aufgabe	Entwurf von Neubauten mit rund 25 Wohnungen auf dem Baufeld E am Spinnereiweg 7b-d und 9. Gesucht sind architektonisch und ökologisch innovative, in Bau und Unterhalt preisgünstige Lösungen, die das bestehende Wohnraumangebot der Genossenschaft Via Felsenau ergänzen.
Verfahren	Anonymer, einstufiger Projektwettbewerb im Einladungsverfahren mit 7 Teilnehmenden nach Art. 3.3, 5.1 und 8 SIA 142 2009. Eingeladen sind Büros, die das für die Genossenschaft Via Felsenau wichtige Prinzip der Partizipation anerkennen und sich einen Einbezug der Genossenschaft (Verwaltung, Mitglieder, AG 3. Etappe) im Rahmen der Projektweiterentwicklung und der Projektumsetzung (u.a. Mitarbeit beim Bau) vorstellen können.
Termine	– Bestätigung der Teilnahme durch die Architekturbüros bis Freitag, 15. Mai 2015 – Besichtigung und Ausgabe der Unterlagen, Mittwoch, 27. Mai 2015, 14.00 Uhr – Einreichung schriftlicher Fragen bis Mittwoch, 17. Juni 2015 – Beantwortung der Fragen bis Montag, 29. Juni 2015 – Abgabe der Wettbewerbsarbeiten bis Mittwoch, 9. September 2015 (Poststempel od. Abgabe bis 16.00 Uhr im Wettbewerbssekretariat) – Abgabe der Modelle beim Wettbewerbssekretariat bis Mittwoch, 16. September 2015 (16.00 Uhr)
Wettbewerbsbegleitung	Daniel Blumer Leiter Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau Freiburgstr. 257, 3018 Bern ☎ 079 793 55 78, daniel.blumer@wbg-beso.ch Gemeinsam mit Jürg Sollberger, dipl. Architekt ETH reinhardpartner Architekten und Planer AG, Freiburgstr. 257, 3018 Bern
Wettbewerbssekretariat	reinhardpartner Architekten und Planer AG, Freiburgstr. 257, 3018 Bern. Mail: daniel.blumer@wbg-beso.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabe und Ziele	3
1.1 Einführung	3
1.2 Vision	6
1.3 Situation Via Felsenau	6
1.4 Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter	7
1.5 Aufgabenstellung und geforderte Qualitäten	9
1.6 Beurteilungskriterien	9
2. Durchführung	11
2.1 Veranstalterin und Begleitung	10
2.2 Verfahren	10
2.3 Teilnahme	10
2.4 Preisgericht	11
2.5 Entschädigungen, Preise und Ankäufe	11
2.6 Weiterbearbeitung und Folgeauftrag	12
2.7 Urheberrecht und Streitfälle	13
3. Terminprogramm, abgegebene und einzureichende Unterlagen	15
3.1 Terminprogramm	15
3.2 Abgegebene Unterlagen	15
3.3 Einzureichende Unterlagen	16
4. Rahmenbedingungen	17
5. Raumprogramm	20
5.1 Wohnungs- und Raumangebot	20
5.2 Energiestandards, Heizung, Haustechnik	23
5.3 Erschliessung und Parkierung	23
5.4 Aussenraum und Anbindung an die Via 2 und die Via 1	24
5.5 Hanglage und Baugrund	24
5.6 Kostenziel	25
6. Genehmigung Programm	26

1. Aufgaben und Ziel

1.1. Einführung

WBG Via Felsenau	Die Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau ist eine kleine Genossenschaft im Felsenauquartier (Stadtteil II) in Bern. Sie bietet über 70 Personen zwischen 0 und über 60 Jahren Wohn- und Lebensraum. Die Genossenschaft besteht derzeit aus der Via Felsenau 1 (nachfolgend Via 1 genannt) und der Via Felsenau 2 (nachfolgende Via 2 genannt).
Via 1	Die Via 1 ist als Wohngemeinschaften-Haus konzipiert. In sechs Wohnungen mit je 5 oder 6.5 Zimmern leben rund 30 Personen. Das von 1991 bis 1993 erbaute Haus hat im Untergeschoss einen grossen Veranstaltungssaal. Die in zwei dreistöckigen Flügeln angeordneten Wohnungen sind mit einer Glaspypyramide verbunden. Bei der Via 1 handelt es sich um einen Holzständerbau, der mit Holzhäcksel-Leichtlehm ausgefacht ist. Keller samt Gemeinschaftssaal und Treppenhaus sind aus Beton und Backsteinen, der Wintergarten aus Stahl und Glas. Die Dächer sind extensiv begrünt. Das Gebäude ist umgeben von viel Umschwung, zu dem ein Teich, ein Grillplatz, eine Sauna, Gemüsegärten und Wiesen gehören. Über 40 Prozent der Baukosten wurden durch Eigenleistung getragen. Die Kosten beliefen sich auf CHF 3'534'000.—.
Via 2	Die drei Wohnhäuser der zweiten Etappe wurden im Jahre 2001 erbaut. Gegen Westen ausgerichtet und in den Hang gebaut, umfassen sie insgesamt 20 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern. Zehn Wohnungen werden ebenerdig von Osten her erschlossen und verfügen über einen Vorgarten und einen gegen Westen ausgerichteten Sitzplatz mit kleinem Garten. Darüber sind die weiteren zehn Wohnungen angeordnet, die über vorgelagerte Passerellen zugänglich sind. Zu jeder dieser oberen Wohnungen gehört ein Stück einer grosszügigen Terrasse. In allen Wohnungen sind Küche, Wohnraum und Zimmer halbgeschossig zueinander versetzt (Split-Level). Die Häuser sind im Holzrahmenbau und in Niedrigenergie-Bauweise erstellt. Der Grossteil der Wohnungen hat im Innenausbau Lehmputz. Die Dächer sind extensiv begrünt. Auf dem mittleren Haus sind Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung positioniert. Die Erstellungskosten betrugen CHF 5'730'000.—. Derzeit wohnen 19 Kinder und Jugendliche und 32 Erwachsene in der Via 2. Sie teilen sich viel Umschwung in Form von Spielplätzen, Wiesen, Gemüsegärten, Obstbäumen, einem Hühnerhof, einem asphaltierten Platz, einem Kiesplatz, Sandkasten sowie einen Gemeinschaftsraum („Annex“), der für Feste und Kurse genutzt werden kann, sowie ein Gästezimmer.

Seit Gründung der Genossenschaft Via Felsenau bestand die Idee eines dreistufigen Projektes. Ging man zu Beginn noch davon aus, dass eine dritte Etappe – die Via Felsenau 3 (nachfolgende Via 3 genannt) – allenfalls für ältere Bewohnerinnen und Bewohner gebaut werden könnte, so hat sich im Laufe der letzten Jahre gezeigt, dass auch eine grosse Nachfrage nach Wohnungen für Familien mit drei oder mehr Kindern besteht.

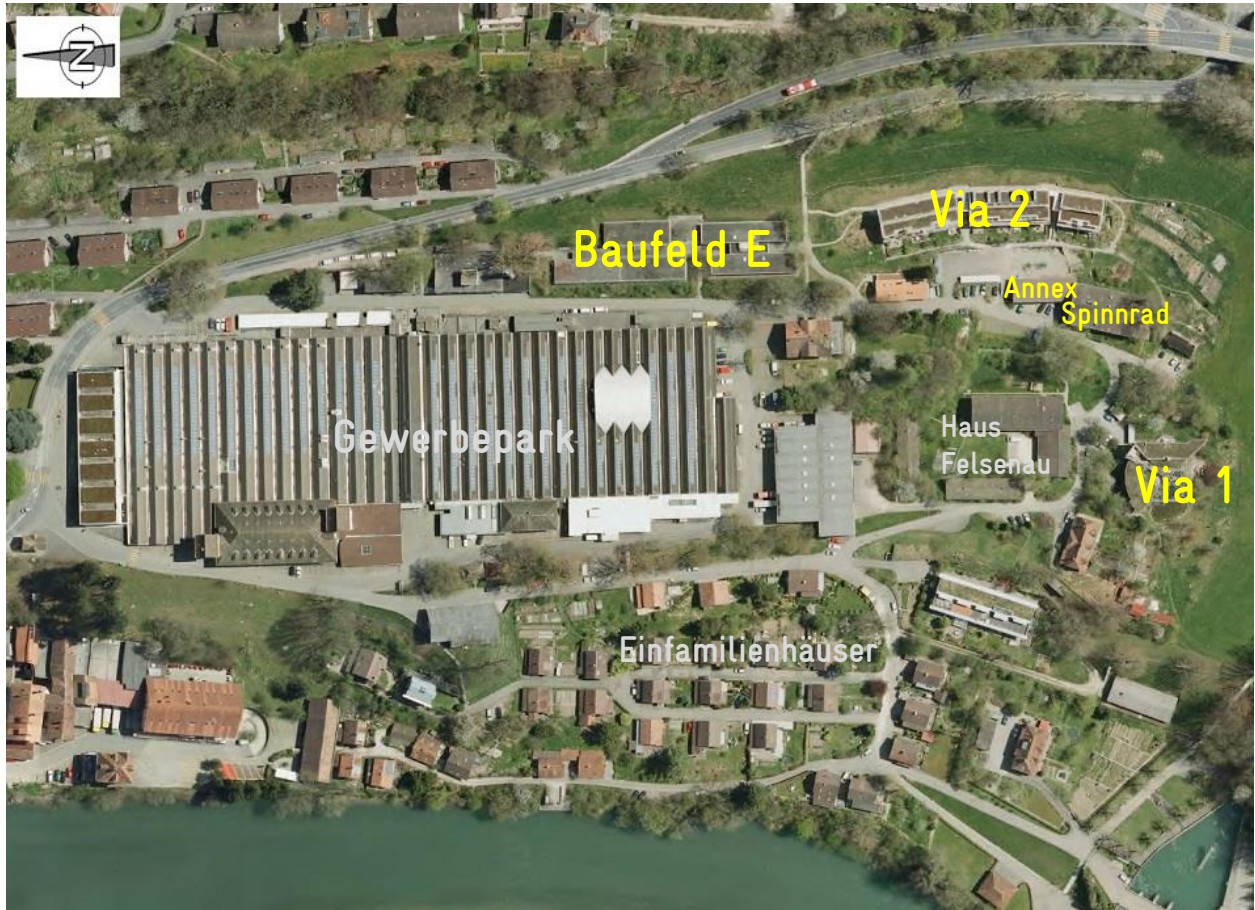


Abb. 1 Orthofoto Felsenauquartier mit Lokalisierung der Siedlungen Via 1, Via 2, dem Annex Via 2, dem Spinnrad, dem Baufeld E sowie Angaben zu weiteren Nutzungen im Quartier.

Machbarkeit

Zwischen 2012 und 2013 hat die Via Felsenau gemeinsam mit der Stadt Bern zwei Machbarkeitsstudien für die Erstellung einer 3. Etappe am Spinnereiweg 7 und 9 durchgeführt (Machbarkeitsstudien 1 und 2 durch Morscher Architekten, vgl. Beilagen).

Basierend auf diesen Studien hat der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik eine Exklusivität zu Gunsten der WBG Via Felsenau bezüglich Entwicklung des betreffenden Teils des Baufeldes E mit dem Ziel der baurechtsweisen Abgabe beschlossen. Die Genossenschaft Via Felsenau konnte deshalb im August 2014 mit Immobilien Stadt Bern (ISB) eine bis Ende 2016 gültige Reservationsvereinbarung für die Übernahme eines Teils des Baufeldes E (Pavillons Spinnereiweg 7b-d und 9) sowie der Übernahme des Restaurants Spinnrad (Gebäude Spinnereiweg 15 im Perimeter Baufeld B) unterzeichnen.

	Auf dem Baufeld E sollen im Rahmen eines Projektwettbewerbs rund 25 neue Wohnungen geplant werden; das ehemalige Restaurant Spinnrad soll ab 2018/2019 im Rahmen eines Selbstausbaus Platz für neue Wohnformen bieten. Der Prozess zur Entwicklung von Nutzungsideen für das Restaurant Spinnrad steht noch ganz am Anfang. Das Restaurant Spinnrad ist deshalb nicht Gegenstand des Wettbewerbs.
Organisation	Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern, ist seit Ende 2013 daran, das Projekt voranzutreiben. Die Arbeitsgruppe hat sich nach einem Workshop im Sommer 2013 konstituiert. Seit diesem ersten Workshop wird die Arbeitsgruppe von Daniel Blumer vom Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau begleitet. An zahlreichen Sitzungen, Informationsanlässen, Workshops und Versammlungen hat die Genossenschaftsbasis darum gerungen, ein Vorgehen zur Realisierung der dritten Etappe zu finden, das möglichst partizipativ und transparent ist und hat damit die Grundanliegen der Via Felsenau bei der Projektentwicklung berücksichtigt. Die Genossenschaft Via Felsenau hat der Arbeitsgruppe das Mandat für die Ausarbeitung des Raumprogramms, für die Definition der Standards, die Wahl der Jury sowie für die Auswahl einzuladender Architekturbüros zugesprochen. Die Mittel der Via Felsenau sind beschränkt. Die Arbeitsgruppe 3. Etappe leistet deshalb sämtliche Arbeiten ehrenamtlich und unentgeltlich.
Wettbewerb Via 3	Die bisherigen beiden Etappen Via 1 und 2 wurden durch die Genossenschaft selber initiiert und in enger Zusammenarbeit mit den Architekten Arwed Junginger und Ryszard Gorajek (beide Büro AAB) sowie Patrick Kräuchi entwickelt. Für den Bau der 3. Etappe ergibt sich für die Via Felsenau erstmals eine neue Situation: Die Abgabe des Grundstücks E an die Via Felsenau ist seitens der Stadt Bern an die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens geknüpft. Im Anschluss an eine ausserordentliche Generalversammlung im Winter 2014 hat sich die Arbeitsgruppe mit den Verantwortlichen des Stadtplanungsamt Bern deshalb auf folgendes Vorgehen geeinigt – nachfolgend sei das Wichtigste kurz benannt:
Projektwettbewerb	Die Via Felsenau führt einen anonymen Projektwettbewerb gemäss SIA-Ordnung 142 unter 7 Architekturbüros durch. Die Teilnahme der Architekturbüros erfolgt auf Einladung.
Eingeladene Architekten	Den für Entwurf und Bau der Via 1 und 2 verantwortlichen Architekten (Büro AAB - Arwed Junginger und Ryszard Gorajek; ARGE Patrick Kräuchi), wird die Möglichkeit eingeräumt, am Wettbewerb teilzunehmen. Die Wahl der teilnehmenden Büros (exkl. Architekten Via 1 & 2) erfolgte durch die Jury. Diese stützt sich dabei auf die Vorarbeiten der Arbeitsgruppe 3. Etappe ab, welche eine Vielzahl an Architekturbüros gesichtet, kontaktiert und anhand eines Leitfadens interviewt und bewertet hat. Neben Kriterien wie Erfahrung mit genossenschaftlichen Wohnformen und Leistungsausweis im Bereich ökologisches und preisgünstiges Bauen wurde auch die Bürozusammensetzung im Bezug auf das Geschlechterverhältnis sowie die Bereitschaft zu einer allfälligen

	engen Zusammenarbeit mit der Genossenschaft während der Bauphase bewertet. Zuhanden der Jury verfasste die Arbeitsgruppe einen Vorschlag, der u.a. eine Mischung aus jungen und erfahrenen Büros mit Sitz in und ausserhalb der Region Bern umfasst.
Fachpreisrichter/innen	Die Fachpreisrichter/innen setzten sich zur Mehrheit aus Personen zusammen, die nicht aus Bern stammen. Neben einer Aussensicht auf das gesamte Projekt wird damit auch Unabhängigkeit angestrebt.
Behördenvertreter/innen	Stadtplanungsamt und Immobilien Stadt Bern stellen eine/n Fachpreisrichter/in, eine/n Sachpreisrichter/in sowie zwei nicht stimmberechtigte Expertinnen oder Experten. Damit wird den städtebaulichen und planerischen Anliegen von Hochbau- und Stadtplanungsamt sowie den Anliegen der Grundeigentümer angemessen Rechnung getragen.

1.2. Vision

Grundidee	Ziel der Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau ist es, mit einer dritten Etappe weiteren günstigen, ökologisch und architektonisch überzeugenden Wohnraum für verschiedene Formen von Lebensgemeinschaften zu schaffen und den genossenschaftlichen Wohnungsbau insgesamt zu stärken. Die dritte Etappe der Via Felsenau soll Menschen aller Generationen ein attraktives Lebensumfeld bieten, das ihren sich verändernden Bedürfnissen Rechnung tragen kann und ihnen sowohl Rückzug wie gemeinschaftliche Begegnung ermöglicht.
Unkonventionell solide	Die Genossenschaft wünscht sich für die dritte Etappe architektonisch ansprechende Bauten mit einer Prise Unkonventionalität, die ökologisch hohen Ansprüchen genügen und bei denen ein sorgfältiger Umgang mit der Raumausnutzung und den nicht erneuerbaren Energieressourcen vorherrscht. Ein eher zurückhaltender Ausbaustandard im Innenbereich ist anzustreben, was sich auch in möglichst geringen Nebenkosten (Energieverbrauch, Unterhalt) ausdrücken soll. Vorbild für die dritte Etappe wie auch die Weiterentwicklung der gesamten Genossenschaft Via Felsenau sind die Ziele der 2000-Watt Gesellschaft.

1.3. Situation Via Felsenau

Das Quartier Felsenau	Die Genossenschaft Via Felsenau befindet sich am Rande der Stadt Bern, im Felsenauquartier (Stadtteil II). Das Quartier ist architektonisch von der ehemaligen Spinnereifabrik Gugelmann geprägt. Das Felsenauquartier gilt als einziges ehemaliges Industriequartier der Stadt Bern, in dem die Industriegeschichte der Bundesstadt nach wie vor gut ablesbar ist. Die ehemaligen Spinnereigebäude mit ihren Sheddächern werden heute als Gewerbepark von vielen kleineren und mittleren Gewerbebetrieben genutzt. Im Norden des Quartiers, gegen die Haupterschliessungsstrasse hin, wird das Spinnereigelände von einem markanten Kopfbau neueren Datums abgeschlossen. Dieser beherbergt das Schulgebäude der Lehrwerkstätten Bern.
-----------------------	---

Wohnen im Quartier

Das ehemalige Spinnereigebäude ist umgeben von zahlreichen Wohngebäuden, die die Spinnereibesitzer für ihre Angestellten und Arbeiter/innen errichtet haben: neben der Direktorenvilla (Spinnereiweg 4), dem Restaurant Spinnrad (Spinnereiweg 15) samt Anbau mit Büro der Sozialarbeiterin und den öffentlichen Bädern (Annex Spinnereiweg 15a) gibt es die Gebäude am Spinnereiweg 28, in denen die vorwiegend aus Italien und Spanien stammenden Arbeiterinnen untergebracht waren. Diese Gebäude werden heute von der gemeinnützigen Institution Haus Felsenau genutzt, die betreutes Wohnen für ehemalige Strafentlassene anbietet. Die Institution Haus Felsenau hat im März 2015 mit dem Um- und Neubau ihrer Liegenschaft begonnen.

Im zwischen Aare und ehemaligem Spinnereigebäude angelegten Bereich (Felsenaustrasse) befinden sich zahlreiche kleine Arbeiterhäuschen, die früher für die Arbeiterfamilien zur Verfügung standen und in den letzten Jahren von der Stadt verkauft und von ihren neuen Besitzer/innen meist aus- und umgebaut worden sind.

Die Genossenschaft Via Felsenau ist mit ihren neuen und eher unkonventionellen Wohnprojekten im Quartier zu Beginn eher skeptisch begrüsst worden. In der Zwischenzeit ist die Genossenschaft und sind ihre BewohnerInnen im Quartier aber akzeptiert. Mit dem Haus Felsenau hat sich, abgesehen von wenigen sporadischen kritischen Momenten, eine gute Nachbarschaft entwickelt.

Lebensqualität

Das Felsenauquartier ist gut erschlossen mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie 21, RBS-Haltestelle Felsenau), es bietet einen wunderbaren Erholungsraum dank seiner Nähe zum Wald, zur Aare usw. Das Quartier selber verfügt aber über keinen ständigen Laden (der sog. „Rollladen“ fährt zweimal pro Woche für ein paar Stunden auf den Platz vor der Via 2) und seit einem Brand auch über kein Restaurant mehr.

1.4. Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter

Betrachtungsperimeter

Zum Betrachtungsperimeter des Projektwettbewerbs (vgl. nachstehenden Plan Betrachtungsperimeter und Bearbeitungsperimeter) zählen:

- a) der gesamte Siedlungsraum vom Baufeld E über die Via 2 zur Via 1 sowie die Erschliessungswege und -strasse zu den Parkierungsflächen der Via Felsenau,
- b) der diese Areal umgebende Landschaftsraum mit seinen naturräumlichen Qualitäten,
- c) die markante Shedhalle des Gewerbeparks.

Es sind Aussagen zur Integration der 3. Etappe in die gesamte Überbauung der Via Felsenau zu machen. Insbesondere werden Angaben zur Erschliessung (zu Fuss, Fahrrad, motorisierter Verkehr) der 3. Etappe und die Anbindung an die gesamte Siedlung der Genossenschaft Via Felsenau sowie Aussagen zu den Freiraumverbindungen und Gestaltungen im Zwischenbereich von 3. Etappe und Via 2 erwartet.



Abb. 2 Orthofoto Felsenauquartier: mit Betrachtungsperimeter (Wolke rosa) und Bearbeitungsperimeter (rot umrahmt)

Bearbeitungsperimeter Der Bearbeitungsperimeter umfasst das Baufeld E, dessen unmittelbare Umgebung mit den Erschliessungen im Norden und Süden sowie den Zwischenbereich von Baufeld E und Baufeld B (vgl. Abb. 3 Bearbeitungsperimeter).

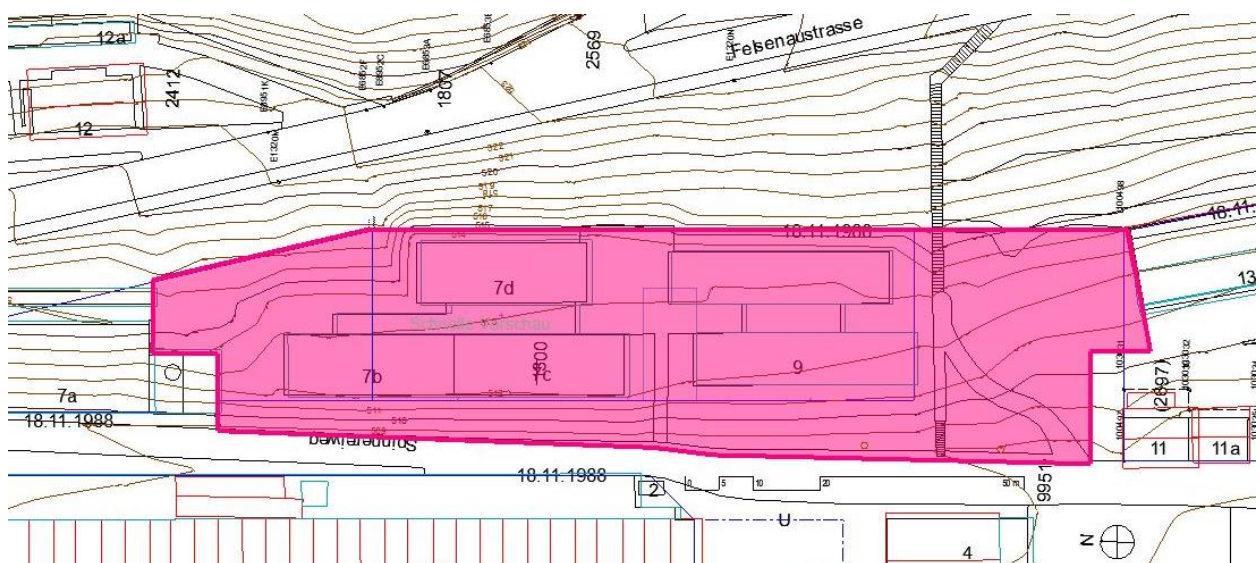


Abb. 3 Plan mit Bearbeitungsperimeter

1.5. Aufgabestellung und geforderte Qualitäten

Aufgabe	Die Genossenschaft Via Felsenau will mit der 3. Etappe eine Ergänzung des Wohnangebots ihrer Siedlungen erreichen. Verlangt wird hierzu der Entwurf eines oder mehrerer Gebäude mit rund 25 Wohnungen auf dem Baufeld E. Aus Gründen der Nachhaltigkeit werden kleine Wohnflächen pro Person angestrebt. Gesucht sind in Erstellung, Unterhalt und Betrieb kostengünstige Lösungen. Diese sollen aber weder den Anspruch der in der Via 1 und der Via 2 praktizierten ökologischen und ressourcenschonenden Bauweise vernachlässigen, noch Abstriche bei der für die Via Felsenau als zentral gewerteten Begegnungsorte machen.
Qualitäten	Die eingereichten Projekte werden vom Beurteilungsgremium im Hinblick auf städtebauliche, gestalterische, funktionale, wirtschaftliche, ökologische und soziale Qualitäten beurteilt. Erwartet werden von den Projekten:
Gesellschaft	– Städtebaulich und architektonische Lösungen, die sowohl die unmittelbaren Ansprüche an die 3. Etappe erfüllen, wie auch deren Rolle als ergänzende Komponente der Gesamtsiedlung Via Felsenau berücksichtigen. – Ansätze, die funktional sind und einen breiten Wohnungsmix aufzeigen. – Zeitgenössische einfache Wohnstandards. Dies soll sich auch in der Wohnfläche pro erwachsene Person (Richtwert 35m²) niederschlagen. – Intelligente Lösungen für temporäre Erweiterung des Wohnangebots mittels Jokerzimmer, die nicht fix einzelnen Wohnungen zugeordnet sind. – Innovative und gemeinschaftsfördernde Erschliessungsformen.
Umwelt	– Erfüllung ökologischer Anforderungen gemäss Minergie Eco oder äquivalenter Standards, ohne dass zwingend ein Label erreicht werden muss. – Schonender Umgang mit Energieressourcen – Lösungen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermik oder Photovoltaik)
Wirtschaft	– Wirtschaftliche Lösungen mit niedrigen Gebäude-Lebenszykluskosten (ausgewogene Betrachtung von Erstellungskosten, niedrigen Energiekosten, kostengünstigem Unterhalt und Betrieb). – Unterschreiten der maximalen Anlagekostenlimiten des Bundes als Basis für langfristig günstige Mieten.

1.6. Beurteilungskriterien

- Städtebauliches Bebauungs- und Freiraumkonzept
- Architektonische Gestaltung und Materialisierung
- Nutzungsqualität bei Grundrissen und Aussenräumen durch Flexibilität, Raumbeziehungen und Behaglichkeit
- Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Arealausnutzung, Konstruktion, Funktionalität und technischer Gebäudeerschliessung

Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Preisgericht nimmt aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

2. Durchführung

2.1. Veranstalterin und Begleitung

Veranstalterin	Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau, Spinnereiweg 13b, 3004 Bern
Wettbewerbsbegleitung	Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, Freiburgstr. 257, 3018 Bern, vertreten durch Daniel Blumer, Leiter des Kompetenzzentrums; in Zusammenarbeit mit Jürg Sollberger, dipl. Arch. ETH, reinhardpartner Architekten und Planer AG, Freiburgstrasse 257, 3018 Bern

2.2. Verfahren

Art des Verfahrens	Art des Verfahrens ist ein einstufiger Projektwettbewerb im Einladungsverfahren mit max. sieben Teilnehmenden. Der Auftraggeber erklärt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, für verbindlich. Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.
Teilnehmende	Es werden sieben Architekturbüros zum Wettbewerb eingeladen. Die Via Felsenau lädt gemeinsam mit der Jury zusätzlich zu den bereits von der Genossenschaft gesetzten Architekturbüros AAB und ARGE Patrick Kräuchi wahlrülfi Architekten & Raumplaner (die AAB Architekten Arwed Junginger und Ryszard Gorajek bzw. Patrick Kräuchi zeichneten für Entwurf und Bau der Siedlungen Via 1 bzw. Via 2 verantwortlich) fünf weitere Architekturbüros ein.
Verbindlichkeit und Sprache	Alle Beteiligten anerkennen mit ihrer Teilnahme am Verfahren das vorliegende Wettbewerbsprogramm, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

2.3. Teilnahme

Eingeladene Büros	Für die Teilnahme am Projektwettbewerb sind die folgenden Architekturbüros eingeladen worden und haben ihre Teilnahme bestätigt:
Büro 1	AAB (Arwed Junginger und Ryszard Gorajek), Bern
Büro 2	ARGE Patrick Kräuchi und wahlrülfi Architekten & Raumplaner, Bern
Büro 3	BÜRGI SCHÄRER Architektur und Planung, Bern
Büro 4	Freiluft Architekten, Bern
Büro 5	Galli Rudolf Architekten, Zürich
Büro 6	Valentin Loewensberg, Zürich
Büro 7	Johannes Saurer, Thun
Beizug SpezialistInnen	Das Beiziehen von Fachplaner/innen ist aus der Sicht der Bauherrschaft nicht verlangt, da die Aufgabenstellung einfach und klar ist. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die künftige Gestaltung der Aussenräume in Zusammenarbeit und unter Mitarbeit der Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Via Felsenau erfolgen wird.

Stellt das Preisgericht einen Beitrag von herausragender Qualität eines oder einer freiwillig beigezogenen Fachplaners/-planerin fest, würdigt es dies im Bericht entsprechend. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass auch freiwillig von den Wettbewerbsgewinnern beigezogene Fachleute mit der Weiterbearbeitung ihres Beitrags beauftragt werden können.

2.4. Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Sachpreisrichter/innen	- Gabriela Bader, Via Felsenau - Erich Gartmann, Via Felsenau - Thomas Widmer, Immobilien Stadt Bern, ISB - Hans-Peter Diener, Via Felsenau (Ersatz)
Fachpreisrichter/innen	- Jutta Strasser, Architektin (Präsidium) - Tina Arndt, Architektin - Jacqueline Hadorn, Architektin, SPA - Andreas Wirz, Architekt. - Marianne Dutli Derron, Architektin (Ersatz)
Expert/innen	alle ohne Stimmrecht: - Renzo Riedwyl, Vertreter Gewerbeplatz, ISB - Philipp Wigger, Fachstelle Wohnbauförderung, SPA - Jürg Scheidegger Kostenplaner, Büro E'xact.— - Jürg Keller, Denkmalpfleger, Denkmalpflege Bern
Wettbewerbsbegleiter	Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau (ohne Stimmrecht).
Vorprüfung	Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau zusammen mit Jürg Sollberger, dipl. Arch. ETH, reinhardpartner Architekten und Planer AG und Jürg Scheidegger Kostenplaner, Büro E'xact.—.

Das Preisgericht behält sich vor, weitere Expertinnen oder Experten zur Beurteilung beizuziehen.

2.5. Entschädigungen, Preise und Ankäufe

Gesamtpreisumme	Dem Preisgericht stehen für die Ausrichtung von festen Entschädigungen, von drei bis vier Preisen und für allfällige Ankäufe insgesamt CHF 110'000.— exkl. Mehrwertsteuer zur Verfügung.		
	Die Bestimmung der Gesamtpreisumme basiert auf der entsprechenden Wegleitung zur Ordnung SIA 142 2009 sowie auf der folgenden Kostenschätzung		
	– Anlagekosten ohne Land, inkl. MWST	CHF	8'880'000
	– BKP 2 + 4 inkl. MWST	CHF	8'430'000
	– exkl. MWST gerundet	CHF	7'800'000

Feste Entschädigung	Die feste Entschädigung für die zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten (in Anlehnung an Art. 19.1 a Ordnung SIA 192 2009) beträgt CHF 4'500.— exkl. Mwst.
Ankäufe	Hervorragende Wettbewerbsarbeiten, welche wegen wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen wurden, können angekauft werden. Angekaufte Beiträge können durch das Preisgericht rangiert werden und derjenige im ersten Rang kann auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden, wobei die Zustimmung aller Vertreterinnen und Vertreter der Auftraggeberin gegeben sein muss.

2.6. Weiterbearbeitung und Folgeauftrag

Weiterbearbeitung	Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin, der Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau. Sie beabsichtigt – Kreditsprechung und Baubewilligungen durch übergeordnete Instanzen vorbehalten – die weiteren Projektarbeiten entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichtes zu vergeben und den Verfasserinnen und Verfassern des erstrangierten Projekts einen entsprechenden Folgeauftrag zu erteilen. Eine Vergabe an einen Generalunternehmer ist nicht vorgesehen. Die Auftraggeberin behält sich aber vor, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung und Kostenkontrolle anderweitig zu vergeben.																								
Folgeauftrag	Der Folgeauftrag umfasst dementsprechend mindestens (orientiert an Leistungstabelle in der Honorarordnung SIA 102 2014): <table><tr><td>4.31</td><td>Vorprojekt</td><td>9.0%</td></tr><tr><td>4.32</td><td>Bauprojekt (inkl. Kostenvoranschlag)</td><td>21.0%</td></tr><tr><td>4.33</td><td>Bewilligungsverfahren</td><td>2.5%</td></tr><tr><td>4.41</td><td>Ausschreibungspläne</td><td>10.0%</td></tr><tr><td>4.51</td><td>Ausführungspläne</td><td>15.0%</td></tr><tr><td>4.52</td><td>Gestalterische Leitung</td><td>6.0%</td></tr><tr><td>4.43</td><td>Dokumentation</td><td>1.0%</td></tr><tr><td></td><td></td><td>64.50%</td></tr></table>	4.31	Vorprojekt	9.0%	4.32	Bauprojekt (inkl. Kostenvoranschlag)	21.0%	4.33	Bewilligungsverfahren	2.5%	4.41	Ausschreibungspläne	10.0%	4.51	Ausführungspläne	15.0%	4.52	Gestalterische Leitung	6.0%	4.43	Dokumentation	1.0%			64.50%
4.31	Vorprojekt	9.0%																							
4.32	Bauprojekt (inkl. Kostenvoranschlag)	21.0%																							
4.33	Bewilligungsverfahren	2.5%																							
4.41	Ausschreibungspläne	10.0%																							
4.51	Ausführungspläne	15.0%																							
4.52	Gestalterische Leitung	6.0%																							
4.43	Dokumentation	1.0%																							
		64.50%																							
Honorar	Die Honorarberechnung für den Folgeauftrag erfolgt nach den Baukosten (Art. 7 Honorarverordnung SIA 102 2014). Dabei gelten die folgenden Kennwerte: – Baukategorie IV, Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$ – Anpassungsfaktor $r = 1.0$ – Koeffizienten Z1 und Z2: gemäss Veröffentlichung SIA Die folgenden Kennwerte gelten als Verhandlungsbasis: – Teamfaktor $i = 1.0$ – Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$ – Stundenansatz h: Fr. 128.00/h																								
Bonussystem	Die Bauherrschaft beabsichtigt ein Bonussystem für sinnvolle und kreative Beiträge zur Kostensenkung zu erarbeiten.																								

2.7. Urheberrecht und Streitfälle

Urheberrecht	Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum des Auftraggebers über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Sie erklären mit der Abgabe eines Projektes, über die Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt worden sind. Eine Publikation der Projektstudien durch die Auftraggeberin erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.
Streitfälle	Gerichtsstand ist Bern, anwendbar ist schweizerisches Recht.

3. Terminprogramm, abgegebene und einzureichende Unterlagen

3.1. Terminprogramm

7. Mai 2015	Einladung von sieben Architekturbüros zur Teilnahme am Wettbewerb.
14. Mai 2015	Eingang der schriftlichen Bestätigung der Teilnahme an den Wettbewerbsbegleiter (per Email); ggf. Nachnominierung Architekturbüros.
27. Mai 2015	Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen (inkl. Modell). Treffpunkt Spinnereiweg 13, im sogenannten „Annex“, Gemeinschaftsraum der Via 2. Im Anschluss erfolgt eine gemeinsame Besichtigung des Baufelds E sowie der bestehenden Gebäude der Genossenschaft Via Felsenau.
17. Juni 2015	Schriftliche Fragestellung, anonym. d.h. ohne Namensnennung und mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Via Felsenau 3. Etappe“. Jede Frage ist mit einem entsprechenden Hinweis auf das Wettbewerbsprogramm zu versehen.
29. Juni 2015	Beantwortung der eingegangenen Fragen per Email, die Antworten gehen an alle Teilnehmenden. Die Antworten werden damit integraler Bestandteil des vorliegenden Wettbewerbsprogramms.
bis 9. Sept. 2015 (Poststempel od. 16.00 Uhr)	Abgabe des Wettbewerbsbeitrags (ohne Modell) an das Wettbewerbssekretariat – anonym, in einer Mappe, versehen mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Via Felsenau 3. Etappe“ und dem Kennwort.
bis 16. Sept. 2015 (16.00 Uhr)	Abgabe des Modells an das Wettbewerbssekretariat – anonym, versehen mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Via Felsenau 3. Etappe“ und dem Kennwort.
Ende Okt/ Nov. 2015	Jurierung
Ende Nov. 2015	Medienkonferenz und Eröffnung der Wettbewerbsausstellung mit Apéro.

3.2. Abgegebene Unterlagen

Den teilnehmenden Teams werden die folgenden Unterlagen abgegeben:

- Dokumente digital (CD) - Wettbewerbsprogramm mit Anhängen (pdf)
- Amtliche Vermessung mit Baulinie, Höhenkurven und -koten, bestehenden Bauten und Baumbestand (dwg, pdf 1:500, pdf 1:200)
 - Orthofoto (tif)
 - Formular Flächen und Volumen (Excel)
 - Formular Verfasser/-innen (Word)
 - Machbarkeitsstudie 1 (Morscher Architekten)
 - Machbarkeitsstudie 2 (Morscher Architekten)
 - Überbauungsordnung
 - Inventarblatt Denkmalpflege Gewerbepark
 - Inventarblatt der besonders schutzwürdigen Bäume
 - Hanguntersuchung

Modell	Modellgrundlage im Massstab 1:500 (Gipsabguss in Holztransportkiste, Grösse ca. 30 x 50 x 25 cm)
Dokumente im Internet	Die Baurechtliche Grundordnung mit Nutzungszonen-, Bauklassen- und Lärmempfindlichkeitsstufenplan sowie mit der Bauordnung findet sich unter: http://www.bern.ch/stadtverwaltung/prd/stadtplanung/thema-raumordnung/Nutzungsplanung/copy_of_grundordnung Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV) des Kantons Bern können auf: www.sta.be.ch/belex/d/7/721_0.html bzw. www.sta.be.ch/belex/d/7/721_1.html heruntergeladen werden.

3.3. Einzureichende Unterlagen

Vollständigkeit	Die teilnehmenden Teams haben die einzureichenden Unterlagen vollständig und termingerecht abzugeben.
Pläne	Folgende Pläne sind im Format A1 Querformat, Osten oben , einzureichen:
Situationsplan	Situationsplan im Massstab 1:500 unter Verwendung der unveränderten Unterlage (gleicher Ausschnitt wie Modellgrundlage) mit u.a. Dachaufsicht der Bauten, Wegführung, Parkierung, Rampen, Oberflächen, Bepflanzung, Höhenkurven und -koten.
Grundrisse	Im Massstab 1:200 alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse mit anschliessender Umgebungsgestaltung, Zugängen, Höhenkoten und unter Angabe der Wohnungsgrössen in m ² Nutzfläche.
Schnitte & Fassaden	a) Im Massstab 1:200 alle zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Angabe der Höhenkoten, gewachsenem und fertigem Terrain, schematischer Darstellung der Nachbarbauten sowie höhenrichtiger Darstellung der Bepflanzung b) Konstruktions- und Fassadenschnitt im Massstab 1:50 mit Materialangabe und Beschrieb.
Wohnungsgrundrisse	Exemplarische Wohnungsgrundrisse mit Angaben von Raumflächen und einer möglichen Möblierung sind im Massstab 1:100 darzustellen.
Visualisierungen	Visualisierungen werden keine verlangt.
Erläuterungsbericht	Erläuterungen zu Konzepten Städtebau, Wohnungsangebot, Planungs- und Nutzungsflexibilität, Erschliessung, Raumdisposition, Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung, Aussagen zur Nachhaltigkeit sowie ein Schacht-Konzept sind auf den Plänen darzustellen.
Mengenermittlung	Volumen- und Flächenangaben gemäss Norm SIA 416. Sie sind digital in die von der Veranstalterin abgegebene Tabelle (Formular zur Angabe der Flächen, Volumen und Projektkennwerte - Excel-Tabelle) einzutragen. Nachvollziehbare Angaben der Geschossflächen und Gebäudevolumen nach SIA 416 in Tabellen und in Schemagrundrissen im Massstab 1:500.

Pläne	Hiervon sind abzugeben: a) ein Satz Pläne, ungefaltet auf weissem und festem Papier (120 g/m²), A1 60 x 84 cm quer b) für die Vorprüfung ein Satz Pläne auf leichtem Papier (80 g/m²), gefaltet, im Originalformat A1 c) 2 x Satz Pläne verkleinert im Format A3 (1x für Jurybericht, 1x für allf. Abklärungen)
Modell	Modell im Massstab 1:500 auf der abgegebenen Unterlage, in weisser Darstellung, mit bestehenden und neuen Bauten, in einfacher kubischer Art, mit Terrainveränderungen, Aussen- und Erschliessungsanlagen sowie den wesentlichen Bepflanzungselementen.
In verschlossenem Couvert	Folgende Unterlagen sind in einem <u>verschlossenen Couvert</u> einzureichen:
Digitale Unterlagen	Alle Unterlagen als CD oder DVD mit den digitalen Plänen im Format pdf (ungeschützt; im originalen Planformat und verkleinert auf die Formate A3 und A4).
Kontoangaben	Einzahlungsschein oder Angabe der Bankverbindung für die Erstattung der festen Entschädigungen, allfälliger Preise oder Ankäufe.
Verfasserblatt	Einreichung des abgegebenen Verfasserblatts mit Kennwort, Namen rechtskräftiger Projektverfasser, Adresse, Kontaktadresse, Mail und Unterschrift.
Abgabebedingungen	Die Pläne sind auf maximal 4 Blättern im Format A1 60 x 84 cm quer darzustellen. Pro Projekt steht 1 Stellwand im Format 195 x 125 cm quer zur Verfügung. Das Planlayout ist entsprechend darauf auszurichten. Die Pläne werden mit Reissnägeln befestigt werden. Alle Pläne sind zusammen mit den übrigen Dokumenten in einer Mappe abzugeben.
Anonymität	Mappe, Modell und alle abzugebenden Bestandteile sind anonym, mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Via Felsenau 3. Etappe“ und einem Kennwort zu versehen.
Varianten	Es darf nur eine Wettbewerbsarbeit abgegeben werden. Varianten sind nicht zulässig.
Eingabeadresse	Die Projekte und Modelle sind beim Wettbewerbssekretariat (reinhardpartner Architekten und Planer AG, Freiburgstr. 257, 3018 Bern) Bern einzureichen.

4. Rahmenbedingungen

Grundstück	Der Wettbewerb beschränkt sich auf das Baufeld E. Die Gebäude Nr. 7 (Transformatorhaus) und Nr. 7a (Kesselhaus) bleiben erhalten, sind an eine Drittpartei vergeben und von der Bearbeitung deshalb ausgeklammert.
Baurechtliche Bestimmungen	Für das Baufeld E gelten die Bestimmungen der Überbauungsordnung (vgl. UeO in den Unterlagen).
Überschreitung UeO	Gemäss Zusicherung des Stadtplanungsamtes und des AGR sind im Rahmen des Projektwettbewerbs folgende Überschreitungen der UeO zulässig:
Höhenkote	Die UeO schreibt eine Höhenkote von 517 Meter ü.M. vor (UeO Art. 8. Abs. 10). In Absprache mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Bern dürfen unter der Voraussetzung, dass eine gute städtebauliche Wirkung erzielt wird, Gebäude mit einer Höhenkote von max. 522 Meter ü. M. projiziert werden.
Bauklasse	Das Baufeld E sieht eine Bauklasse II vor (2 Vollgeschosse mit Attika). Im Rahmen des Wettbewerbs kann die Bauklasse überschritten werden. Gebäude nach den Regeln der Bauklasse III ohne Attika sind erlaubt. Städtebaulich muss die Hanglage berücksichtigt werden. Aareraumseitig darf das Gebäude den Eindruck eines viergeschossigen Gebäudes (3 Geschosse plus erhöhtes Erdgeschoss/Untergeschoss) nicht überschreiten.
Baufeld	Durch die Baulinie (vgl. Abb. 4, untenstehend) wird das Baufeld für ober- und unterirdische Bauten definiert. Die Gebäudefassaden dürfen an oder hinter die Baulinie gestellt werden.

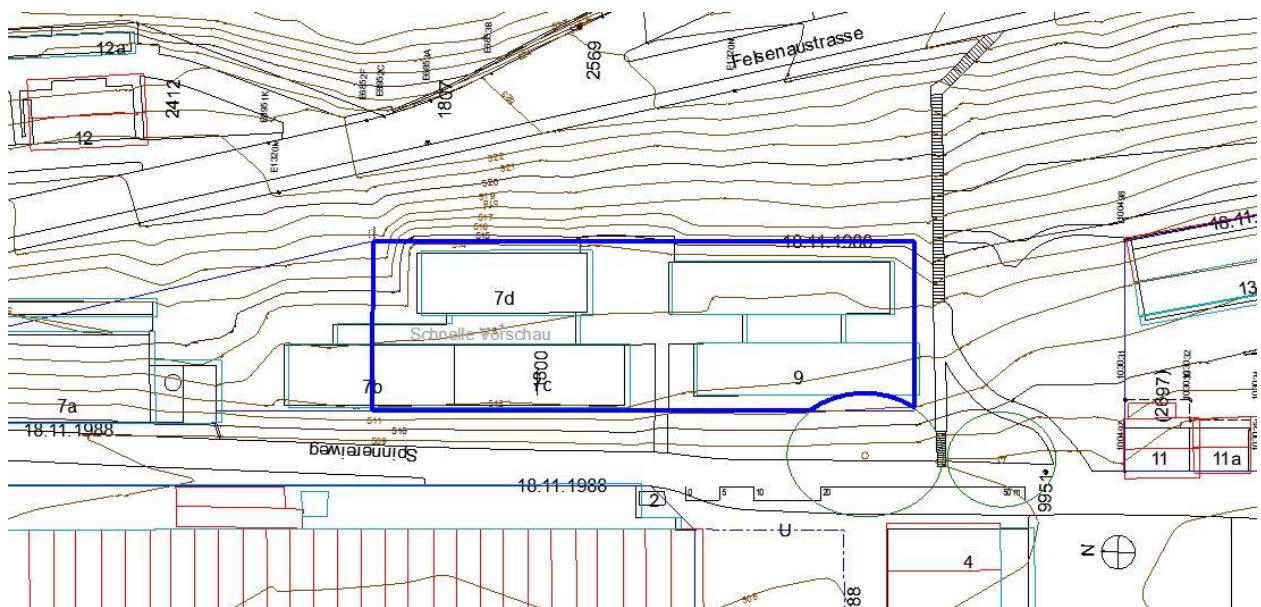


Abb. 4 Baufeld mit Baulinie (blau); Mindest-Abstand der geschützten Linde ist berücksichtigt

Gestaltungsgrundsätze	Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen (UeO Art. 8. Abs. 10). Die Überbauungsordnung sieht keine Beschränkungen hinsichtlich Länge oder Tiefe der Gebäude vor.
Nutzungsmass	Die maximal zulässige, anrechenbare Bruttogeschossfläche auf dem Baufeld E beträgt 3'000m². Von den 3'000m² BGF sind 140m² durch die Gebäude Nr. 7 (Transformatorenhaus) und Nr. 7a (Kesselhaus) konsumiert. Nach Abbruch der Pavillons Nr. 7b, c, d und Nr. 9 bleiben 2'860m² BGF. Die Definition der BGF basiert auf der alten Bauverordnung des Kantons Bern. Da der Kanton Bern bereits auf die neue Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umgestellt hat, sind Begriffe und Berechnung von AZ und BGF in der geltenden Bauverordnung (BauV) nicht mehr enthalten. Die Stadt Bern hat die BMBV noch nicht umgesetzt, deshalb gelten noch die altrechtlichen Bestimmungen. Die Definition gemäss alter BauV findet sich in den Beilagen (vgl. Beilage Definition BGF).
Lärmbelastung	Das Baufeld liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Überprüfung der Lärmbelastung hat gezeigt, dass aufgrund des Strassenabstandes die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III im Baufeld E ohne bauliche Massnahmen resp. Einschränkungen eingehalten werden können.
Denkmalschutz	Der Gewerbepark ist im kantonalen Inventar der Denkmalpflege als schützenswert eingestuft. Das im Norden ans Baufeld E angrenzende Kesselhaus (Gebäude 7a) gilt zusammen mit dem nachfolgenden Transformatorenhaus (Gebäude 7) als beachtenswert (vgl. Unterlagen). Gesucht sind Projekte, welche die Einsehbarkeit der Spinnerei von der Felsenastrasse bzw. die Wirkung der Wohnüberbauung auf die geschützten resp. beachtenswerten Gebäude im Umfeld angemessen berücksichtigen.
Baumschutz	Die auf Strassenniveau Spinnereiweg stehenden zwei Sommerlinden am südlichen Rand vom Baufeld E sind im Inventar der besonders schutzwürdigen Bäume der Stadt Bern aufgeführt (vgl. Unterlagen Baumschutz). Im Wurzelbereich der beiden Linden bzw. im Ausdehnungsbereich der Baumkronen dürfen keine Terrainveränderungen ausgeführt werden. Die zu planenden Gebäudefassaden müssen einen von der Abt. Stadtgrün vorgegebenen Abstand zum Baumstamm einhalten (vgl. Abb. 4 hinten stehend).
Ersatzpflanzungen	Die Bäume im Bebauungssperimeter des Baufeld E können gefällt werden. Als Ersatzpflanzung für die zu rodenden Bäume auf dem Baufeld E der Via Felsenau sind mindestens ein grosskroniger Baum (Wuchshöhe von über 20m), ein mittelkroniger Baum (Wuchshöhe bis 20m) und drei kleinkronige Bäume (Wuchshöhe bis 10m) zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind auszuweisen, müssen aber nicht zwingend auf dem Baufeld E erfolgen, sondern können auch auf den angrenzenden Baufeldern der Via Felsenau vorgenommen werden.
Biodiversität	Die Stadt Bern hat ein Biodiversitätskonzept, das behördenverbindlich ist. Im Rahmen des Wettbewerbs muss eine Vernetzung (z.B. mit Wiesenstreifen oder Kiesflächen) quer durch die Überbauung gewährleistet sein. Flächenversiegelungen sind nur soweit notwendig vorzunehmen. Die im Betrachtungssperimeter liegenden Umgebungsflächen sind, so weit möglich, naturnah zu gestalten.

Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung (inkl. Ersatzpflanzungen) wird im Rahmen der Projektweiterentwicklung genauer bestimmt werden.

Parkierung

Die Projektierung von Parkplätzen ist nicht Gegenstand des Wettbewerbs. Die Parkplätze der 3. Etappe finden sich ausserhalb des Bearbeitungsperimeters. Die der neuen Überbauung zugewiesenen Parkplätze befinden sich a) entlang des Spinnereiwegs (5 Stk.), sowie nördlich des Baufelds sind weitere 6-7 Parkplätze projektiert (vgl. Abb. 5 nachstehend).

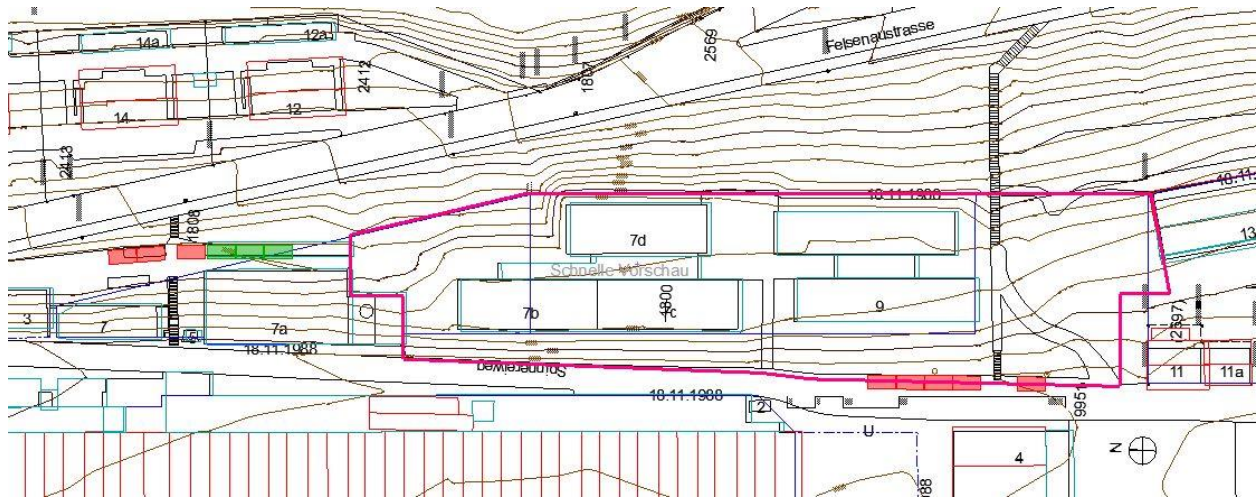


Abb. 5 Vorgesehene Parkierung: bestehende Parkplätze (rot) und projektierte Parkplätze (grün)

5. Raumprogramm

5.1. Wohnungs- und Raumangebot

Grundsätzliches	Die grundsätzlichen Anforderungen an die 3. Etappe der Via Felsenau sowie das Raumprogramm für die 3. Etappe wurde im Rahmen eines partizipativen Prozesses durch die Arbeitsgruppe 3. Etappe erarbeitet und durch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Via Felsenau genehmigt.
Teil eines Ganzen	Die 3. Etappe dient der gesamten Via Felsenau als weiterer Baustein hin zu einer Siedlung, die als Ganzes (Via 1, Via 2, Via 3 und Spinnrad) Wohnraum für verschiedene Lebensphasen (z.B. Wohngemeinschaft, Familienwohnen, Nach- oder Nichtfamilie-Haushalte, barrierefreie Alterswohnungen etc.) wie auch die unterschiedlichsten Lebensentwürfe (Ein- und Zweipersonenwohnungen, Familienwohngemeinschaften, Patchwork-Situationen u.a.) bereitstellen soll.
Infrastruktur	Die Via Felsenau nutzt ihre Infrastruktur gemeinsam. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Via 3 werden somit die bestehenden Infrastruktureinrichtungen in der Via 1 (Saal „Club“) und in der Via 2 (Gemeinschaftsraum „Annex“) sowie die künftigen Gemeinschaftsräume im Restaurant Spinnrad nutzen können. Zusätzliche Gemeinschaftsräume sind im Rahmen der 3. Etappe deshalb nicht vorzusehen. Als Novum für die Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau bietet die 3. Etappe hingegen den künftigen Bewohner/innen der Via 3 wie auch allen Genossenschafter/innen die Möglichkeit, auf befristete Zeit ein Jokerzimmer zu mieten (Mansardenprinzip).
Begegnung	Wie bereits bei der Via 1 und der Via 2 ist die Zuordnung und Erschliessung der Wohnungen derart zu gestalten, dass für die Bewohner/innen ungezwungene Kommunikationsmöglichkeiten entstehen. Die Haupteerschliessungen und die gemeinsam genutzten Räume (z.B. Waschküche/n) sind als Orte solcher Begegnungen zu konzipieren. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei den Wegen und Aufenthaltsbereichen für Kinder in und um das Baufeld E zu widmen.
Fläche	Die anrechenbare Bruttogeschossfläche für das Baufeld E beträgt 3'000 m ² BGF. Davon sind bereits 140 m ² in den nicht im Bearbeitungsperimeter liegenden und nicht der Via Felsenau gehörenden Gebäude im Norden (Transformatorhaus Nr. 7 und Kesselhaus Nr. 7a) konsumiert. Die anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt demnach <u>2'860 m²</u> .
Wohnen	Mit ihrem Wohnungsangebot stiess die Via Felsenau in den vergangenen Jahren immer wieder mal an Grenzen. Wie kann räumlich auf familiäre oder berufliche Veränderungen reagiert werden – in der Wohnung, in der Genossenschaft? Kann ein Kinderzimmer abgetrennt, das Büro ausgelagert, ein Gast für längere Zeit untergebracht werden? Ein die Via 1 und Via 2 ergänzender Wohnungsmix und das Jokerzimmer-Angebot sollen im Rahmen der 3. Etappe einen Beitrag zur flexiblen Lösung solcher Wohnherausforderungen aller Bewohner/innen der Via Felsenau bieten.

Wohnstandards

Die Erfahrungen aus der Via 1 und der Via 2 zeigen: das Leben findet oft in und um die Küche statt. Gesucht sind Projekte, welche dies räumlich berücksichtigen und ein gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen. Damit ein gemeinsames und dichtes Wohnen funktioniert, müssen die Mehrpersonenwohnungen zugleich Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Die Wohnungen sollen dabei auch für Personen und Familien mit einem schlan-ken Budget geeignet sein.

Gesucht sind Projekte, die diese Anforderungen erfüllen, in dem sie sich z.B. an den Untergrenzen der Wohnflächenvorgaben orientieren und/oder in dem z.B. die Zimmerzahl einer Wohnung der Anzahl abschliessbarer Räume entspricht und dementsprechend viele Individualräume anbieten kann.

Trotz dieser Ansprüche sind Zimmer unter 11m² nicht erwünscht; insbesondere ist in den Familienwohnungen der Garderobenbereich und Stauraum in genü-gender Grösse auszuweisen.

Wohnungsspiegel

Die 3. Etappe soll Wohnungen von 2 bis 5.5 Zimmern sowie eine 9-Zimmer-wohnung enthalten. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Jokerzimmer. Alle Wohnungen grösser als 4 bis 4.5 Zimmer sind als Familienwohnungen zu kon-zipieren.

Wohnungsmix und Wohnungsgrössen

Folgende Zusammensetzung der Wohnungen ist vorzusehen:

2 – 2.5 Zi-Wohnungen	50 m ²	5 x	ca. 20 %
3 – 3.5 Zi- Wohnungen	75 m ²	6 x	ca. 24 %
4 – 4.5 Zi-Wohnungen	95 m ²	8 x	ca. 27 %
5 – 5.5 Zi-Wohnungen	105 m ²	4 x	ca. 32 %
9 Zi-Wohnung für Familien-WG	170 m ²	1 x	ca. 4 %
Jokerzimmer	15m ²	6 x	ca. 2 %
WC/Dusche/Lavabo	4 m ²	2 x	

Total ca. 24 Whg. + Jokerzimmer

Bei den Wohnungsgrössen kann ein Spielraum von max. -10% bis + 5% genutzt werden. Die Kleinwohnungen (2 – 3.5 Zi-Wohnungen) sind eher im nördlichen Bereich des Baufeldes anzuordnen

9-Zimmerwohnung

Die 9-Zimmerwohnung ist auf ein Mehr-Familienwohnen (Familien-Wohnge-meinschaft) auszurichten.

Jokerzimmer

Jokerzimmer sind zumietbare, nutzungsneutrale Zimmer, die keiner Wohnung direkt zugeordnet sind. Sie können von den Bewohner/innen der gesamten Via Felsenau auf befristete Zeit zum Wohnen, als Gästezimmer oder als Büro ge-mietet werden. Pro ca. 3 Jokerzimmer ist ein gemeinsam nutzbarer Nassraum (WC, Dusche, Lavabo) vorzusehen.

Es wird allerdings davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Jokerzimmern durch Bewohner/innen in der Via 3 am grössten sein wird; ihnen sollen die Jo-kerzimmer zur familiär bedingten, zeitlich begrenzten räumlichen Entlastung dienen. Die Projekte haben bei der Anordnung der Jokerzimmer dieser An-nahme Rechnung zu tragen.

Grundrissanforderungen Folgende Anforderungen sind zu beachten:

Nasszellen	Die 9-Zimmerwohnung verfügt über 2 Nasszellen (1x WC/Lavabo/Badewanne, 1x WC /Lavabo/Dusche). Die 5 bis 5.5-Zimmerwohnungen verfügen über 2 Nasszellen (1x WC/Lavabo/Badewanne, 1x WC/Lavabo). Die 4 bis 4.5-Zimmerwohnungen verfügen über 1 Nasszelle (1x WC/Lavabo/Badewanne). Es ist vorgesehen, im Rahmen der Projektierung diese Nasszelle mittels Leichtbauweise allenfalls in zwei Nasszellen zu unterteilen (in 1x WC/Brünneli und 1x Lavabo/Badewanne). Die 2 bis 3.5-Zimmerwohnungen verfügen über 1 Nasszelle (1x WC/Lavabo/Badewanne). Die Jokerzimmer verfügen über 1 Wasseranschluss (Möglichkeit zur Installation eines Brünneli) Es sind keine Waschtürme in den Nasszellen vorzusehen.
Privater Aussenraum	Jede Wohnung hat einen Zugang zu einem privaten Aussenbereich/Balkon/Terrasse. Die privaten Aussenräume sind über einen der gemeinschaftlichen Räume der Wohnung erschlossen.
Hindernisfrei	Die Gebäude und die Nahumgebung sind nach SIA 500 „hindernisfreie Bauten“ behindertengerecht zu projektieren. Das Projekt ist so zu entwickeln, dass <u>keine Lifte</u> für die Erschliessung der Wohnungen im Obergeschoss notwendig sind. Dabei ist dem Art. 22 BauG Beachtung zu schenken (vgl. Unterlagen).
Nebenräume	- Wasch- und Trockenräume: Diese sind zentral zu organisieren. - Stauflächen: Pro Wohnung ist ein Kellerabteil gem. Art. 47 BauV einzuplanen.
Schutzräume	Es besteht eine Schutzraumspflicht. Pro drei Zimmer sind zwei Schutzraumplätze vorzusehen.
Planungsflexibilität	Die Auftraggeberin geht nicht davon aus, dass die Wohnungsgrössen bzw. der Wohnungsmix nach der Realisierung der Neubauten grundsätzlich verändert werden können. Es ist aber gewünscht, dass das Wohnungsangebot während der Planungsphase, also bis vor der Realisierung, noch der Nachfrage angepasst werden kann. Folgende Vorgaben soll das Projekt deshalb erfüllen:
Nutzungsflexibilität	Es soll die Möglichkeit geben, dass an Stelle einer 3- und einer 4-Zimmerwohnung eine 2- und eine 5-Zimmerwohnung angeboten wird. Diese (Planungs-) Flexibilität ist nachzuweisen.
Grosswohnung	Die 9-Zimmer-Wohnung sollte auch auf zwei Wohnungen aufteilbar sein, sollte sich in der Projektierungsphase zeigen, dass diese doch keinem Bedürfnis entspricht.

5.2. Energiestandards, Heizung, Haustechnik

Energiestandard	Die Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau will ein energetisch vorbildliches Projekt realisieren. Sie orientiert sich am Energiestandard Minergie Eco ohne den Anspruch zu haben, die Siedlung nach einem Label zu zertifizieren.
Komfortlüftungen/Haustechnikkonzepte	In der Via Felsenau bestehen unterschiedliche Haltungen zu Komfortlüftungen. Gesucht werden innovative Lösungen zur Thematik Komfortlüftung und energiearme Haustechnikkonzepte, die im Rahmen der Weiterentwicklung des Projekts vertieft werden können. Die Bauherrschaft wird nach dem Wettbewerb zusammen mit dem Siegerteam die Standards abschliessend definieren.
Heizung	Es ist beabsichtigt, auch die Bauten der 3. Etappe an das Fernwärmenetz des EWB (vgl. Hinweis Machbarkeitsstudie 1, S. 21) anzuschliessen. Als Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung plant die Genossenschaft Via Felsenau auch bei der 3. Etappe wiederum zusätzlich Solarenergie (Solarthermik oder Photovoltaik) zu gewinnen. Entsprechende Ideen für die Positionierung der Flächen sind darzustellen.

5.3. Erschliessung und Parkierung

Fussgänger	Es bestehen folgende Fussgängererschliessungen des Baufelds E und der Siedlungen der Via Felsenau:
Treppe Süd	Im Süden des Baufeldes E besteht eine Treppen-Erschliessung ab der Felsenaustrasse. Dieser öffentliche Fussweg führt zwischen den Baufeldern B und E durch und endet auf dem Spinnereiweg.
Treppe Nord	Am Nordende des Baufeldes E gibt es eine Doppel-Treppe: Eine erste, kurze Treppe führt von der Felsenaustrasse auf den Erschliessungsweg des Baufelds E; eine zweite, längere Treppe führt von dort zwischen dem Transformatorenhaus Nr. 7 und dem Gebäude Nr. 3 hindurch auf den Spinnereiweg hinab.
Fussweg durch Baufeld E	Durch die derzeit bestehende Pavillonanlage auf dem Baufeld E und entlang der Gebäude Nr. 7a, Nr. 7 und Nr. 3 führt ein durchgehender Fussweg. Dieser wird von den Kindern aus dem Quartier als Schulweg genutzt, um den Fussgängerstreifen im Norden des Gewerbeparks Via Felsenau zu erreichen. Dieser Fussweg ermöglicht es den Kindern, den von Gewerbefahrzeugen viel genutzten Spinnereiweg zu meiden. Die Vereinbarung zwischen Immobilien Stadt Bern und der Genossenschaft Via Felsenau schreibt vor, dass diese Wegführung durch das Baufeld E auch künftig gewährleistet sein muss. Im Rahmen des Projektwettbewerbs ist die Erschliessung durch das Baufeld E barrierefrei und als attraktiver Begegnungsraum zu gestalten.
Velo-Verkehr	Die Velo-Erschliessung der Via 1 und Via 2 erfolgt heute via Spinnereiweg. Oft wird auch die Treppe Süd genutzt, um den Spinnereiweg zu vermeiden. Die Fahrrad-Erschliessung der Via 3 wird über den Nordzugang des Baufelds E (entlang der Gebäude 3, 7 und 7a) erfolgen. Es ist zu prüfen, ob diese Erschlies-

	sung auch für die Velo-Erschliessung der Via 2 und Via 1 geeignet ist. Auf ein gutes Nebeneinander von Velofahrenden und Personen zu Fuss (diese haben Priorität) ist zu achten.
Fahrrad & -zubehör	Für die rund 25 Wohnungen sind rund 30 Laufmeter Abstellplätze für Fahrräder, Veloanhänger etc. vorzusehen. Die gedeckten Abstellplätze sind oberirdisch anzuordnen. Rund die Hälfte der notwendigen Fahrradabstellplätze können im bestehenden (allenfalls südwärts verlegten) Fahrradunterstand im Norden des Baufeld E untergebracht werden.
Autoparkplätze	Die Parkierung ist nicht Teil der Aufgabenstellung. Die gesetzlich geforderten Autoparkplätze werden ausserhalb des Bearbeitungsperimeters realisiert (vgl. Plan Kap. 4, Abschnitt Parkierung).

5.4. Aussenraum und Anbindungen an die Via 2 und die Via 1

Aussenraum	Es werden grobe Aussagen zur Nutzung und Gestaltung der Aussenräume auf dem Baufeld E erwartet. Die künftige Gestaltung der Aussenräume wird unter Mitarbeit der Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Via Felsenau erfolgen.
Anbindung Via 2&1	Es werden grobe Aussagen zu allfällig neuen Wegen, gemeinsam nutzbaren Aussenräumen zwischen den Baufeldern E und B sowie zu deren Potential einer gemeinsamen Nutzung erwartet.

5.5. Hanglage und Baugrund

Hangsituation	Der sich oberhalb des Gebäudes Spinnereiweg 7 befindende Hang ist als gering rutschungsgefährdet kartiert (Naturgefahrenkarte des Kantons Bern). Auch Teile des Gebäudes (Spinnereiweg 7b und 7d) liegen in dem entsprechenden Perimeter. Es besteht die Möglichkeit kleinerer Hangmuren. (Häufigkeit: sehr selten, Intensität: schwach). Das Untersuchungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich B.
Baugrunduntersuchung	Die Via Felsenau hat einen Bericht zum Baugrund erstellen lassen, um die Qualität des vorhandenen Lehms für einen allfälligen Lehmabau abzuklären. Die Qualität des Lehms erweist sich als ungenügend für die Verwendung im Projekt. Der Bericht macht aber Aussagen zur Stabilität des Baugrundes und gibt u.a. folgende Empfehlungen ab (vgl. Dokument Baugrunduntersuchung):
Foundation	Die Deckschicht und der darunter liegende Gehängelehm sind auf Grund der geringen Lagerungsdichte nicht für eine Foundation geeignet. Die verschwemmte Moräne ist wegen der recht stark variierenden Lagerungsdichte nicht für die Aufnahme grosser Lasten geeignet. Abhängig von den Gebäudelasten ist eine Foundation gegebenenfalls möglich. Dies ist durch den Ingenieur zu prüfen. Bei hohen Gebäudelasten sollte eine Foundation in der unverwitterten Molasse ausgeführt werden. Bei grossen Differenzen zwischen Fundationskote und Felsoberfläche sollte ein Abstützen mittels Riegeln, Stützen oder Mikropfählen erfolgen. Hierbei ist auf eine Einbindetiefe von mindestens 1 Meter zu achten.

Baugrubenabschluss	Die Standsicherheit der Böschung ist präzise abzuklären. Erste Hinweise auf maximale Neigungswinkel der Baugrube und Vorgaben betr. Sicherung (Nagelwand) finden sich im Dokument Baugrunduntersuchung.
Entwässerung	Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen. Allenfalls auftretendes Schichtwasser kann am Böschungsfuss gefasst werden. Eine Vernässung der Foundationen ist zu verhindern. Platzflächen sind so weit wie möglich wasserdurchlässig zu gestalten. Von einer konzentrierten Versickerung von Dachwasser ist abzusehen. Das auf Dachflächen anfallende Wasser ist abzuleiten.

5.6. Kostenziel

Kostenziel Für die Gewährung von Bundeshilfe dürfen die standortabhängigen Anlagekostenlimiten (inkl. Landanteil) für Mietwohnungen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO nicht überschritten werden.

Die Via Felsenau beabsichtigt langfristig preisgünstige Mietwohnungen anzubieten. Als Kostenziel erwartet die Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau deshalb eine deutliche Unterschreitung derselben:

Wohnungsgrösse	max. Baukostenziel ohne Landanteil
9-Zimmerwohnung	CHF 680'000.—
5 bis 5.5-Zimmerwohnung	CHF 420'000.—
4 bis 4.5-Zimmerwohnung	CHF 380'000.—
3 bis 3.5-Zimmerwohnung	CHF 300'000.—
2 bis 2.5-Zimmerwohnung	CHF 200'000.—
Jokerzimmer (inkl. Anteil Nasszelle)	CHF 70'000.—

Diese Kostenvorgaben basieren auf Baukosten von durchschnittlich rund CHF 4'000.— pro m² HNF (BKP 1 – 5). Daraus ergibt sich als Ziel für den Wettbewerb der folgende Kostenrahmen für die Siedlung: BKP 1 – 5 (ca. HNF 2'220 m² x CHF 4'000.—) = CHF 8'880'000.— ohne Land inkl. Mwst.

6. Genehmigung des Programms

Das Wettbewerbsprogramm wird durch die Mitglieder des Preisgerichts genehmigt:

Bern, den 30. April 2015

Sachpreisrichter/in

Gabriela Bader, Via Felsenau

Erich Gartmann, Via Felsenau

Thomas Widmer, ISB

Hans-Peter Diener, Via Felsenau (Ersatz)

Fachpreisrichter/in

Jutta Strasser, Architektin (Präsidium)

Tina Arndt, Architektin

Jacqueline Hadorn, Architektin, SPA

Andreas Wirz, Architekt

Marianne Dutli Derron, Architektin (Ersatz)

Experten/Expertin

(ohne Stimmrecht)

Renzo Riedwyl, Gewerbepark, ISB

Philipp Wigger, Fachstelle Wohnbauförderung, SPA

Jürg Scheidegger, Kostenplaner, Büro E'xact.—

Jürg Keller, Denkmalpflege Bern

The block contains handwritten signatures in blue ink, each written on a horizontal line. The signatures correspond to the names listed in the adjacent columns. From top to bottom, the signatures are: Gabriela Bader, Erich Gartmann, Thomas Widmer, Hans-Peter Diener, Jutta Strasser, Tina Arndt, Jacqueline Hadorn, Andreas Wirz, Marianne Dutli Derron, Renzo Riedwyl, Philipp Wigger, Jürg Scheidegger, and Jürg Keller.