

Architekturprojektwettbewerb mit Präqualifikation  
für gemeinnützige Investor\*innen und Planer\*innen

## Areal «Blumenstrasse Nord / Gurzelen», Biel/Bienne

Wettbewerbsprogramm



Biel, Juni 2021



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>1</b>
1.1	Einleitung .....	1
1.2	Stadtentwicklungsvorhaben der Stadt Biel .....	3
1.3	Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.....	4
1.4	Entwicklungsgebiet Gurzelen .....	4
1.5	Projektwettbewerb «Blumenstrasse Nord» .....	6
1.6	Aufgabestellung.....	6
1.7	Ablauf des selektiven Vergabeverfahrens .....	7
<b>2</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>8</b>
2.1	Veranstalter .....	8
2.2	Vergabeverfahren.....	8
2.3	Anonymität und Sprache .....	9
2.4	Genehmigung SIA .....	9
2.5	Preissumme .....	9
2.6	Ankäufe .....	10
2.7	Veröffentlichung .....	10
2.8	Weiterbearbeitung, Projektierung und Realisierung.....	10
2.9	Eigentumsverhältnisse und Urheberrechte .....	11
2.10	Streitigkeiten .....	11
<b>3</b>	<b>Präqualifikation</b> .....	<b>12</b>
3.1	Ausschreibung.....	12
3.2	Wahl der Bearbeitungsteams .....	12
3.3	Teilnahmeberechtigung .....	12
3.4	Zusammensetzung der Teams .....	12
3.5	Fragenrunde Präqualifikation .....	13
3.6	Bewerbung .....	13
3.7	Vorprüfung Präqualifikation .....	14
3.8	Beurteilung .....	14
3.9	Einreichung der Bewerbungsunterlagen .....	15
3.10	Verbindlichkeitserklärung .....	15
3.11	Eröffnung, Regelung von Streitfällen .....	16
<b>4</b>	<b>Termine</b> .....	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Preisgericht</b> .....	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Teilnehmer*innen</b> .....	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Architekturprojektwettbewerb</b> .....	<b>21</b>
A.	Rahmenbedingungen .....	21
7.1	Wettbewerbsperimeter «Blumenstrasse Nord» .....	21
7.2	Projekt « Fleur de la Champagne - Blumenstrasse Sud » .....	22
7.3	Strassen- und Wegerschliessung .....	22
7.4	Baurechtliche Rahmenbedingungen.....	25
7.5	Energetische Anforderungen .....	26

7.6	Sicherheit .....	27
7.7	Altlasten .....	27
7.8	Naturgefahrenkarte .....	27
7.9	Archäologie .....	28
7.10	Unterirdische Leitungen.....	28
7.11	Lärm .....	28
7.12	Ortsbildschutz (ISOS).....	28
B.	Programmvorgaben.....	29
7.13	Wohnen.....	29
7.14	Aussenräume und Gemeinschaftsflächen .....	31
7.15	Erschliessung und Parkierung.....	31
7.16	Klima und Biodiversität.....	33
7.17	Zivilschutz .....	33
7.18	Müllsammlung .....	33
<b>8</b>	<b>Baurechtsvertrag .....</b>	<b>34</b>
8.1	Eckpunkte des Baurechtsvertrags.....	34
<b>9</b>	<b>Beurteilung .....</b>	<b>36</b>
9.1	Vorprüfung .....	36
9.2	Beurteilungskriterien.....	36
<b>10</b>	<b>Abgabe .....</b>	<b>38</b>
10.1	Bedingungen für die Eingabe der Projekte .....	38
10.2	Form und Darstellung .....	38
10.3	Anforderungen.....	39
10.4	Anonymität und Selbstdeklaration .....	41
10.5	Varianten .....	42
<b>11</b>	<b>Wettbewerbsunterlagen .....</b>	<b>43</b>
11.1	Abgegebene Unterlagen.....	43
11.2	Weiterführende Unterlagen .....	44
<b>12</b>	<b>Genehmigung .....</b>	<b>45</b>



# 1 Ausgangslage

## 1.1 Einleitung

Die Stadt Biel will den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken und bis 2035 den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in Biel um rund einen Drittel auf 20% erhöhen, wie im Reglement über die Förderung des gemeinnützigen<sup>1</sup> Wohnungsbaus (RFGW) festgehalten ist. Im Gebiet Gurzelen wird hierzu ein wichtiger Schritt vollzogen.



Situationsplan des Entwicklungsgebietes «Gurzelen» in Biel

Das Entwicklungsgebiet Gurzelen ist im Besitz der Stadt Biel. Ihm kommt eine grosse Bedeutung für die Stadtentwicklung und die innere Verdichtung zu.

In diesem zentralen Gebiet sollen qualitätsvolle Überbauungen erstellt werden, die sich harmonisch in die bestehende Bebauung rund um das ehemalige Stadion und den heutigen Gurzelenplatz einfügen. Entlang der Falkenstrasse ist die Gestaltung eines neuen grosszügigen und ansprechenden öffentlichen Platzes vorgesehen. Obwohl die Überbauungen hauptsächlich Wohnzwecken dienen, sollen insbesondere entlang des zukünftigen Platzes publikumswirksame

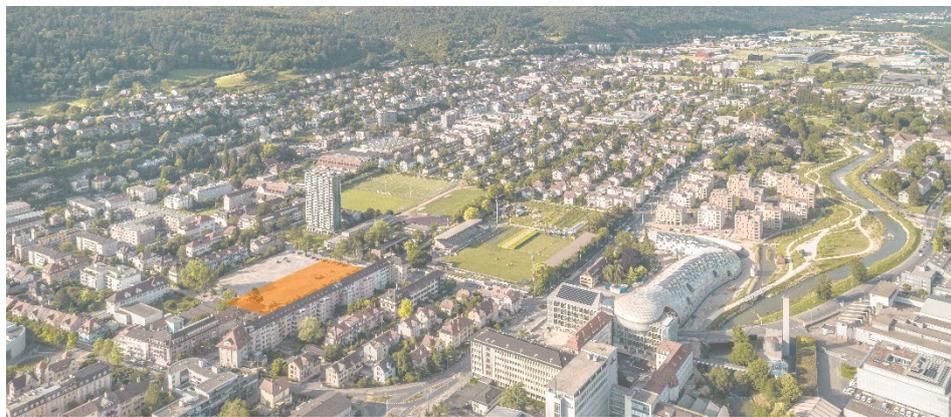
---

<sup>1</sup> Die Verordnung zum eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. November 1981 definiert Gemeinnützigkeit im Art 55: «Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, die den Anforderungen von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973<sup>1</sup> über die Stempelabgaben entspricht, und den Bedarf an Wohnungen decken soll, die preisgünstig sind und den Wohnbedürfnissen Rechnung tragen.»

Die Anforderungen umfassen u.a. eine eingeschränkte Rendite auf dem Eigenkapital, keine Ausrichtungen von Tantiemen, keine Gewinnbeteiligung der Mitglieder bei der Liquidation des Wohnbauträgers, Kostenmiete.

Nutzungen integriert werden und ein «Stück lebendige Stadt» entstehen. Dazu soll auch die Gestaltung und Durchlässigkeit der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Aussenräume durch deren hohe Qualität und Nutzbarkeit einen wesentlichen Beitrag leisten. Der dazu notwendigen Anpassung der baurechtlichen Vorgaben hat die Stimmbevölkerung im Mai 2019 mit grossem Mehr zugestimmt.

Der erste Schritt für die Weiterentwicklung der städtischen Gebiete auf der Gurzelen erfolgte mit der Ausschreibung und Vergabe des Teilbereichs «Blumenstrasse Süd». Die neu gegründete Genossenschaft GURZELENplus hat sich Anfang 2020 im Rahmen einer Konzeptausschreibung unter gemeinnützigen Wohnbauträgern gegen ihre Mitbewerber\*innen durchgesetzt. Gemeinsam mit der Stiftung Zentrum SIV (Anbieterin von geschützten Werkstätten) soll eine Überbauung mit öffentlich-wirksamen Nutzungen in den Erdgeschossen sowie gemeinnützige Wohnungen entstehen. Ab 2025 sollen in diesem Projekt «Fleur de la Champagne» rund 230 Personen wohnen und rund 120 arbeiten. Hierzu wurde vor Kurzem, in enger Zusammenarbeit zwischen den städtischen Instanzen und GURZELENplus ein Projektwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt. Das Programm «Fleur de la Champagne – Blumenstrasse Süd», der Jurybericht und die Dokumentation des Siegerprojekts liegen als Anhang 9 bei.



Sektor «Blumenstrasse Süd» (orange)

Parallel zum Projekt «Fleur de la Champagne - Blumenstrasse Süd» soll auch die Wohnüberbauung auf der Parzelle «Blumenstrasse-Nord» erfolgen, was die Realisierung von ca. 4'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, d.h. rund 30-35 zusätzlichen Wohnungen im gemeinnützigen Segment bedeutet.



Sektor «Blumenstrasse Nord» (rot)

Die künftige gemeinnützige Bauträgerschaft der «Blumenstrasse Nord» soll dazu im Rahmen eines anonymen Projektwettbewerbs SIA 142 mit Präqualifikation unter gemeinnützigen Investor\*innen und Planer\*innen ermittelt werden. Gesucht werden einerseits Projekte mit einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität, innovativen und vielfältigen Grundrisstypologien und die, dank ihrer Robustheit, über Voraussetzungen für ein langfristig preisgünstiges Wohnen verfügen. Andererseits werden gemeinnützige Investor\*innen (Genossenschaften, Stiftungen oder Aktiengesellschaften) gesucht, die mit ihrer Organisationsform massgeblich dazu beitragen, dass, neben dem von der Genossenschaft GURZELENplus verfolgten Projektvorhaben, auch das Projekt «Blumenstrasse Nord» zur künftigen Attraktivierung des Entwicklungsgebietes Gurzelen und die mit einer sorgfältigen Verzahnung zu angrenzenden Quartieren zu einer lebendigen Nachbarschaft beiträgt.

## 1.2 Stadtentwicklungsvorhaben der Stadt Biel

Das Areal Gurzelen mit dem Bereich «Blumenstrasse» und dem alten Stadion zählt zu einem der prioritären Entwicklungsgebiete der Stadt Biel. Zukünftig soll auf dem Gurzelen-Areal attraktives, städtisches und gemeinnütziges Wohnen aber auch teilweise Gewerbenutzungen und (publikumsorientierte) Dienstleistungen sowie belebte Aussenräume mit Begegnungsmöglichkeiten entstehen.

Als Eigentümerin des gesamten Geländes im Entwicklungsgebiet Gurzelen hat die Stadt Biel die Chance, die zukünftigen Investor\*innen und Wohnbauträger, welche die Überbauungen erstellen, auswählen zu können. So kann sie auch die Qualitätskriterien festlegen, welche die Investor\*innen und ihre Projekte erfüllen müssen, sowie die Realisierungsbedingungen im Detail regeln, damit ein beispielhaftes neues Quartier entstehen kann.

### **1.3 Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

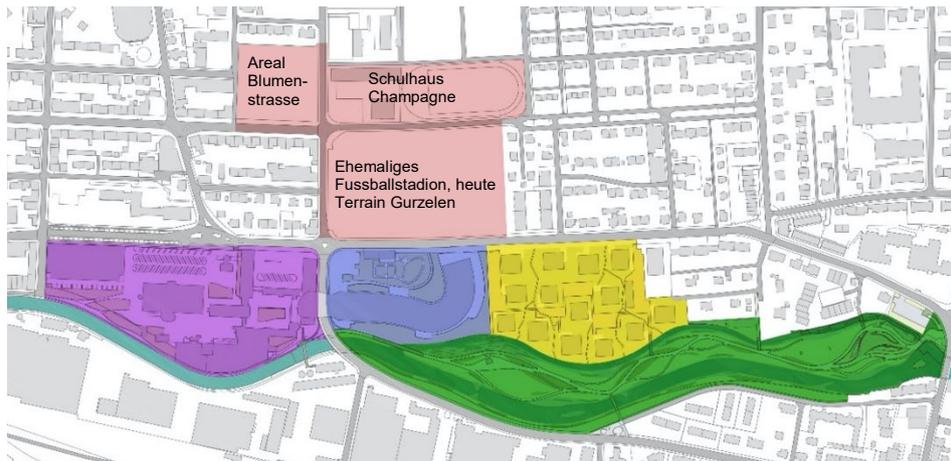
Die beiden Volksinitiativen von 2015 «für bezahlbare Wohnungen» und «für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen», die verlangten, dass sich die Stadt Biel mit einer aktiven Wohnbaupolitik für erschwinglichen Wohnraum und gemeinnützige Wohnungen, insbesondere im Gurzelen-Quartier, einsetzt, führten 2016 zum Erlass des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW). Das Reglement hält fest, dass für den Planungssperimeter Gurzelen mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben ist und der Anteil gemeinnützigen Wohnungen auf dem gesamten Stadtgebiet im Jahr 2035, mindestens 20% betragen muss (gegenüber 14% Ende 2016). Dies bedeutet eine Zunahme um rund 1'800 Wohnungen bis 2035.

Um dieses Ziel zu erreichen, beabsichtigt die Stadt Biel die grosse Mehrheit des Gurzelenareals durch gemeinnützige Wohnbauträger entwickeln, bauen und betreiben zu lassen. Dieses Ziel wird in der Botschaft des Stadtrats an die Stimmbürger\*innen der Stadt Biel «Gurzelen, Anpassung der Planungsgrundlagen» genauer ausgeführt. Die Stimmbürger\*innen haben am 19. Mai 2019 diesem Ansinnen und somit auch dem Anliegen der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit einem Ja-Stimmen Anteil von fast 80% zugestimmt. Diesen Entscheidungen zufolge soll die Parzelle Nr. 11328, der sogenannte Bereich «Blumenstrasse Nord», im Baurecht gemäss den Vorgaben des RFGW an einen gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht abgegeben werden.

Die Kostenmiete orientiert sich am Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG). Dieses schreibt einerseits die Kostenmiete vor. Andererseits werden in den Ausführungsbestimmungen (Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte) Kostenlimiten für die Anlagekosten festgelegt, um sehr hohe Mieten zu verunmöglichen. Die Kostenlimiten sind nach Standort abgestuft, was den unterschiedlichen Landkosten Rechnung trägt.

### **1.4 Entwicklungsgebiet Gurzelen**

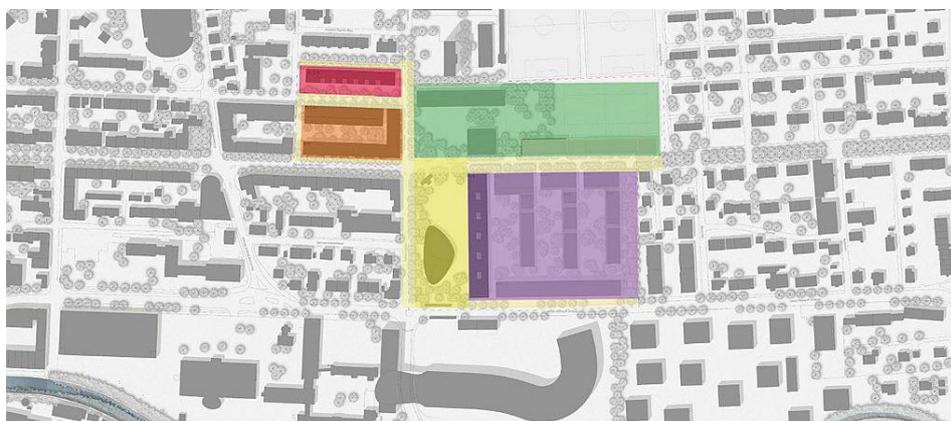
Das Entwicklungsgebiet Gurzelen ist Schauplatz einer umfassenden Neugestaltung. Dazu gehören der Wohnpark «Jardin du Paradis», das neue Repräsentationsgebäude von Swatch, das Omega-Museum und die neue Omega-Manufaktur sowie die öffentliche Parkanlage «Schüssinsel».



Entwicklungsgebiet «Gurzelen» (rosa); Omega-Gelände (violett); Swatch-Gelände (blau); Siedlung «Jardin du Paradis» (gelb); öffentliche Park auf der Schüssinsel (grün)

Mit dem geplanten Abbruch des Gurzelen-Fussballstadions, der Aufhebung der angrenzenden Trainingsgelände und den heute noch als Parkplatz genutzten Arealen «Blumenstrasse Nord» und «Blumenstrasse Süd» ergibt sich mitten in der Stadt Biel ein Gebiet mit wertvollem Entwicklungspotenzial.

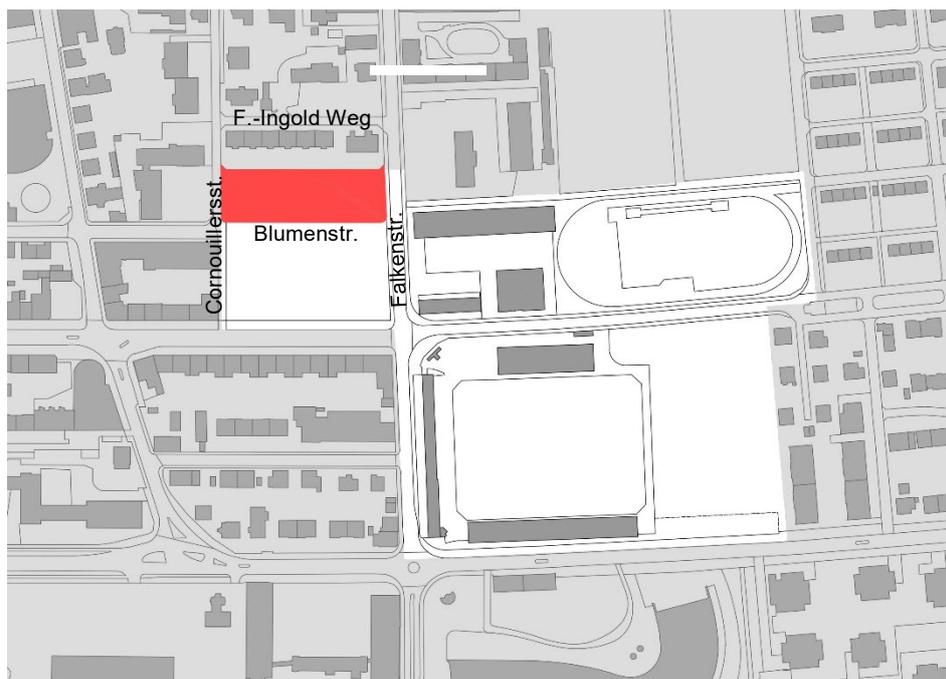
Das städtebauliche Konzept, das die Grundlage für die Planung Gurzelen bildet, sieht die Schaffung von dichten, städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Wohnüberbauungen mit rund 400 Wohneinheiten vor. Weiter sollen attraktive und für alle Altersgruppen zugängliche und nutzbare Freiräume, ein öffentlicher Platz als zentraler Begegnungsort sowie Dienstleistungs- und Gewerbeflächen mit Quartiernutzen geschaffen werden. Alle Entwicklungsvorhaben sind der nachhaltigen Siedlungsentwicklung verpflichtet und streben einen sparsamen Umgang mit den Ressourcen im Sinne der «2000-Watt-Gesellschaft» an.



Städtebauliches Konzept Gurzelen mit dem Geviert «Blumenstrasse Süd» (orange), «Blumenstrasse Nord» (rot), Schulhaus Champagne (grün), neuer Gurzelen-Platz (gelb) und Areal «Altes Stadion» (violett).

## 1.5 Projektwettbewerb «Blumenstrasse Nord»

Der Bereich «Blumenstrasse Nord» ist durch die Blumenstrasse, Falkenstrasse, Cornouillerstrasse sowie der Überbauung entlang des Frédéric-Ingold Wegs begrenzt und umfasst eine Landfläche von total rund 3050 m<sup>2</sup>. Diese kann mit einem oder mehreren aneinandergrenzenden Gebäuden überbaut werden (maximale oberirdische Geschossfläche (G<sub>Fo</sub>): 4'000 m<sup>2</sup>). Im nördlichen Teil des Bereichs wird ein privater Weg gestaltet (siehe Punkt 7.3).



Bereich « Blumenstasse Nord » (rot) im Entwicklungsgebiet «Gurzelen» (weiss)

Der Teilbereich «Blumenstrasse Nord», bzw. die stadteigene Parzellen Nr. 11328 und 8883 werden im Baurecht abgegeben. Die Suche nach einem geeigneten Projekt und gemeinnützigem Investor\*innen/Bauträger erfolgt im Rahmen des vorliegenden Projektwettbewerbs mit Präqualifikation für gemeinnützige Investor\*innen und Planer\*innen nach SIA 142.

Für den anonymen Projektwettbewerb dürfen sich ausschliesslich gemeinnützige Investoren\*innen/Bauträger (Genossenschaften, Stiftungen, Aktiengesellschaften) zusammen mit Architekten bewerben (siehe Punkt 3.3).

## 1.6 Aufgabestellung

Auf dem Entwicklungsgebiet «Gurzelen» sollen in erster Linie gemeinnützig gebaute Wohnungen mit langfristig fairen und angemessenen Mietpreisen in Übereinstimmung mit dem Reglement

über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW) angeboten werden.

Auf der Parzelle «Blumenstrasse Nord» wird eine architektonisch qualitätsvolle Überbebauung – insbesondere für Familien – mit attraktiven und langfristig preisgünstigen Wohnungen gewünscht, die den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft genügt. Gesucht ist ein Projekt, das sich durch eine vergleichsweise hohe Anzahl grosser Wohnungen und ein nachbarschaftliches Miteinander verschiedener Generationen auszeichnet. Der Projektvorschlag verfügt über hohe aussenräumliche Qualitäten und gewährleistet eine gute Einbindung ins neue Quartier Gurzelen.

Als Baurechtsgeberin stellt die Stadt Biel im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens sicher, dass diese obengenannten Anforderungen sowie die städtebaulichen Vorgaben und Qualitätsansprüche in den zukünftigen Projekten berücksichtigt werden.

## **1.7 Ablauf des selektiven Vergabeverfahrens**

### **Präqualifikation**

Der Ablauf des selektiven Vergabeverfahrens erfolgt mittels einer Präqualifikation (vgl. Kapitel 3):

Die Jury wählt hierzu das Team aus anhand:

- der Unterlagen, welche die Haltung und Motivation der gemeinnützigen Investor\*innen/Bauträger zur Aufgabe ausweist;
- der Referenzenobjekte der involvierten Architekt\*innen und gemeinnützigen Investor\*innen/Bauträger;
- der Organisationsform und Kapazitäten sowie der erforderlichen finanziellen Nachweise.

Es ist vorgesehen, dass mindestens 5 und maximal 10 Teams für den Projektwettbewerb ausgewählt werden.

### **Projektwettbewerb**

Mit den ausgewählten gemeinnützigen Investor\*innen-Planer\*innen Teams erfolgt ein anonymer Architekturprojektwettbewerb nach SIA 142.

Mit der Bestimmung des Siegerprojektes durch das Preisgericht wird zugleich auch die gemeinnützigen Investor\*innen für das Baufeld «Blumenstrasse Nord» bestimmt. Unter der Federführung des gemeinnützigen Bauträgers wird das Projekt gemeinsam mit dem siegreichen Architekturbüro und allfällig zugezogenen Fachspezialist\*innen realisiert.

## 2 Allgemeine Bestimmungen

### 2.1 Veranstalter

Veranstalterin ist die Einwohnergemeinde Biel. Diese ist ebenfalls Grundeigentümerin der Parzelle. Die Präsidialdirektion der Stadt Biel, vertreten durch die Abteilung Stadtplanung, übernimmt die Federführung des Verfahrens.

#### **Korrespondenzadresse des Wettbewerbssekretariats**

Abteilung Stadtplanung der Stadt Biel  
Dienststelle Planung und Stadtraum  
Zentralstrasse 49, Postfach, 2501 Biel/Bienne

Schalterzeiten Abteilung Stadtplanung:  
Montag bis Freitag: 8.00-11.45 Uhr, 14.00-16.30 Uhr

#### **Kontaktperson**

Stadtplanung Biel, Planung und Stadtraum  
Chloé Butscher, Projektleiterin  
chloe.butscher@biel-bienne.ch  
T 032 326 16 40

#### **Verfahrensbegleitung**

Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau

### 2.2 Vergabeverfahren

Die Parzellen Nr. 11328 und 8883 «Blumenstrasse Nord» wird – unter Vorbehalt des finanzkompetenten Organs – anschliessend an das Wettbewerbsverfahren dem\*der gemeinnützigen Investor\*in des Siegerteams im Baurecht abgegeben.

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Projektwettbewerb für gemeinnützige Investor\*innen und Planer\*innen mit Präqualifikation gemäss Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009, an welchem fünf bis zehn Teilnehmer\*innen vorgesehen sind. Der Auftraggeber erklärt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, für verbindlich.

Falls im Rahmen der Präqualifikation weniger als 5 Teams die Anforderungen der Jury erfüllen, so kann das Verfahren abgebrochen werden.

Laut Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen ist der Projektwettbewerb nicht öffentlich auszuschreiben.

### **2.3 Anonymität und Sprache**

Die Präqualifikation findet nicht anonym statt. Die Bewerbungen können in deutscher oder französischer Sprache verfasst werden.

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Sämtliche Dokumente (Fragestellung, Pläne, Mappen, Verfassercover etc.), sind mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Blumenstrasse Nord» zu versehen.

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Zur Wahrung der Anonymität sind alle Beiträge in deutscher Sprache zu verfassen.

Die Abgabedokumente des Projektwettbewerbs sind zusätzlich mit einem **Kennwort** zu bezeichnen. In einem neutralen und verschlossenen Verfassercover ist auf dem von der Auftraggeberin vorgefertigten Verfasserblatt das Kennwort, der Teamname, die Teamadresse, die Teammitglieder sowie allfällige Mitarbeiter\*innen und die Bank- oder Postcheckkontoverbindung etc., anzugeben (siehe Kapitel10).

Die Gewährleistung der Anonymität ist Sache der Teilnehmer\*innen.

### **2.4 Genehmigung SIA**

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

### **2.5 Preissumme**

Die Bestimmung der Gesamtpreissumme basiert auf der entsprechenden Wegleitung zur Ordnung SIA 142 2009.

Die Gesamtpreissumme beträgt somit CHF 140'000.-, exklusive Mehrwertsteuer. Die Gesamtpreissumme wird vom Preisgericht für drei bis sechs Preise und Ankäufe verwendet.

Ein angemessener Teil der Gesamtpreissumme (max. eine Hälfte) wird als Entschädigung gleichmässig unter die Teilnehmer\*innen, deren Arbeiten zur Beurteilung zugelassen werden, verteilt werden.

Die Gesamtpreissumme wird voll ausgerichtet, höchstens 40% davon für allfällige Ankäufe.

## **2.6 Ankäufe**

Hervorragende Wettbewerbsbeiträge, die wegen wesentlicher Verstöße gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen wurden, können angekauft werden.

Angekaufte Wettbewerbsbeiträge können durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Dazu ist ein Preisgerichtsentscheid mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen und die Zustimmung aller Vertreter\*innen der Auftraggeberin notwendig.

## **2.7 Veröffentlichung**

Die Veranstalterin des Vergabeverfahrens erstellt nach Abschluss der Beurteilung einen Bericht, teilt den Bearbeitungsteams die Empfehlung der Jury schriftlich mit, stellt die Ergebnisse des Projektwettbewerbs öffentlich aus und publiziert sie in der Tagespresse sowie allenfalls in ausgewählten Fachzeitschriften. Den Teilnehmer\*innen und der Presse werden Ort und Zeit der Ausstellung rechtzeitig mitgeteilt.

Den teilnehmenden Bearbeitungsteams ist es untersagt, ihren Wettbewerbsbeitrag vor der öffentlichen Bekanntgabe der Preisträger\*innen zu veröffentlichen.

Die Auftraggeberin beabsichtigt auf Empfehlung der Jury die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts durch das Verfassersteam zu beantragen.

## **2.8 Weiterbearbeitung, Projektierung und Realisierung**

Nach der Bestimmung des Siegerprojekts übernehmen die gemeinnützigen Investor\*innen die Grundstücke im Baurecht, um basierend auf den Ergebnissen des Projektwettbewerbs und unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Jury, den Wohnungsbau zu realisieren. Es wird davon ausgegangen, dass das ausgewählte Team zur Gewährleistung der angestrebten Qualität bis und mit Realisierungsphase beibehalten wird. Dem/den Architekten und den allfällig beigezogenen Spezialist\*innen (Landschaftsarchitekt\*innen

und andere Fachplaner\*innen) ist aber in jedem Fall ein Leistungsanteil nach Ordnungen SIA 102 (Ausgabe 2014), 103, 105 und 108 von mindestens 60% zuzusichern.

Die Projektierung der Überbauung ist so voranzutreiben, dass sie möglichst zeitgleich mit der Überbauung Blumenstrasse Süd umgesetzt werden kann. Vom Siegerteam wird deshalb verlangt, dass es umgehend nach dem Zuschlag mit den Arbeiten zur Projektumsetzung beginnt. Nachfolgend der vorgesehene Zeitplan:

2021 Q4	Jurierung des Projektwettbewerbs und Bekanntgabe des Siegerprojekts und Investor*innen/Architektenteams
2022 Q4	Baueingabe
Bis 2024 Q2	Baubeginn kurzfristig nach Erhalt der Baubewilligung

## **2.9 Eigentumsverhältnisse und Urheberrechte**

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen sachenrechtlich in das Eigentum der Veranstalterin (Auftraggeberin) über und können zur Illustration verwendet und publiziert werden.

Dagegen verbleibt das geistige Eigentum (Immaterialgut) und damit das Urheberrecht bei den Teilnehmer\*innen. Bei einer Publikation der Projekte werden die Urheberrechte der Bearbeitungsteams gewährleistet, die Auftraggeberin und die Projektverfasser\*innen sind stets zu nennen.

## **2.10 Streitigkeiten**

Es gilt Artikel 28 der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 (Ausgabe 2009). Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Biel-Nidau.

## 3 Präqualifikation

### 3.1 Ausschreibung

Das Verfahren wird auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) ausgeschrieben.

### 3.2 Wahl der Bearbeitungsteams

Durch das Präqualifikationsverfahren wird die Qualität der Wettbewerbsteams gewährt. Dazu werden Haltung und Motivation im Umgang mit der Aufgabe verlangt und die Referenzen und Nachweise der Bewerbenden durch die stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts (ohne Expert\*innen) geprüft.

Ziel des Präqualifikationsverfahrens ist es fünf bis zehn geeignete Teams für die Teilnahme am Projektwettbewerb «Blumenstrasse Nord» auszuwählen. Falls weniger als 5 Teams die Anforderungen der Jury erfüllen, so kann diese das Verfahren abbrechen.

### 3.3 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Bearbeitungsteams bestehend aus Planungsfachleuten (vgl. Punkt. 3.4) und Unternehmer\*innen mit dem Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz.

Bei den Bauträgern/Investor\*innen sind ausschliesslich Schweizer gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Art. 3 des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW, Anhang 19) zugelassen.

### 3.4 Zusammensetzung der Teams

Für das Präqualifikationsverfahren und den Projektwettbewerb ist nur die **exklusive** Teilnahme aller Planer\*innen und gemeinnützige Investor\*innen/Bauträger für ein Team zugelassen. Die Bearbeitungsteams setzen sich mindestens aus den folgenden Fachbereichen zusammen:

- Gemeinnützige Bauträger/Investor\*innen
- Architektur

Die Auftraggeberin ermuntert insbesondere innovative und junge Teams (sei es auf Seiten der gemeinnützigen Investor\*innen/Bauträger und/oder Planer\*innen) sich zu bewerben.

Landschaftsarchitekturbüros und weitere Fachspezialist\*innen können bei Bedarf zugezogen werden. Entsprechend dem Exklusivitätsprinzip dürfen Fachspezialist\*innen nur einem Bearbeitungsteam angehören.

Die Federführung innerhalb des Teams hat der\*die gemeinnützige Bauträger/Investor\*in. Diese verpflichten sich, die Vergütung der beigezogenen Fachplaner\*innen mittels SIA Verträgen zu sichern.

Die Korrespondenz im Verfahren wird ausschliesslich über die gemeinnützigen Bauträger/Investor\*innen geführt.

### **3.5 Fragenrunde Präqualifikation**

Fragen zur Präqualifikation sind gemäss Terminprogramm (vgl. Kapitel 4) schriftlich dem Wettbewerbssekretariat einzureichen (A-Post, Poststempel massgebend). Die anonymisierten Antworten werden innerhalb von rund 2 Wochen (vgl. Kapitel 4) auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) publiziert.

### **3.6 Bewerbung**

Das Bewerbungsdossier muss zwingend folgende Dokumente enthalten:

- Haltung zur Aufgabe und Motivation, (ohne bereits Beiträge zur Lösung der Aufgabe zu beschreiben) sowie Zusammensetzung des Teams unter Federführung der gemeinnützigen Investor\*innen/Bauträger (max. 1 A3-Seite).
- Eigene Referenzprojekte des gemeinnützigen Bauträgers und Leitbilder, Vorstellungsskizzen sowie Referenzprojekte vergleichbarer Ansätze (max. 2 A3-Seiten), wobei auch Angaben zu den Beteiligungs- und Aneignungsmöglichkeiten der Mietparteien gewünscht sind.\*
- Referenzbauten und -projekte aus Architektur, davon mindestens eine Referenz die in Bezug auf Energie und Klima hohen Standards genügt. (max. 3 A3-Seiten).\*

*\* Für junge Teams: Anstelle nicht vorhandener Referenzbauten können Studien oder Projekte eingereicht werden. Neu gegründete Genossenschaften reichen statt der Referenzprojekte eine Präsentation mit Beschreibung und Stand des Gründungsprozesses, ihrer Motivation und Ziele ein.*

Im Weiteren sind folgende Unterlagen mit der Bewerbung einzureichen

- Statuten oder Anlagerichtlinien des Bauträgers
- Handelsregisterauszug des Bauträgers, der Inverstor\*innen
- Einverständniserklärung zum Musterbaurechtsvertrag der Stadt Biel, inbegriffen Eckpunkte des Baurechtsvertrags (siehe Punkt 8.1)
- Schriftliche Zustimmung zur Charta der Stadt Biel und Wohnbaugenossenschaften Biel
- Schriftliche Bestätigung, dass die Voraussetzungen gemäss Reglement der Stadt Biel über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW) erfüllt werden
- Bericht/Bestätigung einer Bank/Revisionsstelle oder Ähnliches, dass die Finanzierung des Bauprojektes realistisch ist
- 2 Ausgefüllte und unterzeichnete Formulare Selbstdeklaration (1x durch den gemeinnützigen Bauträger und 1 x durch die Architekt\*innen)

Die Bewerbungsdossiers und Unterlagen sind in zwei gedruckten Exemplaren, A3-quer und A4, sowie digital (auf USB-Stick) einzureichen. Nach der Eingabe kann die Einschreibung bis zum Ende des Projektwettbewerbs nicht mehr verändert werden.

### **3.7 Vorprüfung Präqualifikation**

Die Bewerbungen zur Teilnahme am Projektwettbewerb werden einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Insbesondere wird die Einhaltung der formellen Programmbestimmungen hinsichtlich der Einhaltung der Gemeinnützigkeit, der Bonität und Erfüllung genereller Teilnahmebedingungen geprüft. Die Vorprüfung erfolgt unter der Leitung der Präsidialdirektion Biel, Abteilung Stadtplanung und wird durch die Wettbewerbsbegleitung unterstützt.

### **3.8 Beurteilung**

Die Bewerbungen werden durch die stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts (vgl. Kapitel 5) beurteilt.

Im Falle einer Verschlimmerung der Coronavirus-Situation und der damit verbundenen Einführung von strengeren Eindämmungsmassnahmen, sind die Fachpreisrichter\*innen befugt, die Bewerbungsdossiers auf schriftlichem Weg und/oder über Videokonferenz zu bewerten, um anschliessend ihre Auswahl der gesamten Jury vorzustellen.

Zur Beurteilung zugelassen werden jene Teams, deren Bewerbungsunterlagen vollständig eingereicht worden sind und die das Einhalten der Gemeinnützigkeit der Investor\*innen/Bauträger, die Anerkennung der geforderten Zustimmungen zu Charta, dem Musterbaurechtsvertrag und dem RFGW sowie die Erbringung des Bonitätsnachweises erbringen. Unwahre Angaben führen zum Ausschluss.

#### Beurteilungskriterium

- Haltung zur Aufgabe und Motivation zur Teilnahme im Kontext des Entwicklungsareals Gurzelen in Biel. (40%)
- Referenzprojekte gemeinnütziger Investor\*innen unter Angaben der Beteiligungskultur der Investor\*innen/Bauträgerschaft; bei Neugründungen auch Angaben zu Leitbilder, Vorstellungsskizzen und Referenzprojekten vergleichbarer Ansätze möglich. (20%)
- Referenzprojekte Architektur zu realisierten Bauten oder Referenzprojekte, aus denen sich die städtebaulichen und architektonischen Kompetenzen für die gestellte Wettbewerbsaufgabe ableiten lässt. (20%)
- Zusammensetzung und Leistungsfähigkeit Bearbeitungsteams. (20%)

### **3.9 Einreichung der Bewerbungsunterlagen**

Die Bewerbungsdossier für die Teilnahme am Projektwettbewerb sind gemäss Terminprogramm (vgl. Kapitel 4) schriftlich (A-Post, Poststempel massgebend) und mit dem Vermerk «Präqualifikation Blumenstrasse Nord / Einschreibung» dem Wettbewerbssekretariat (vgl. Punkt 2.1) einzureichen.

Verspätete Bewerbungen sowie Einschreibungen auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) oder Bewerbungen per Mail werden nicht berücksichtigt.

### **3.10 Verbindlichkeitserklärung**

Die Teilnehmer\*innen anerkennen durch ihre Teilnahme die Wettbewerbs- und Programmbestimmungen, den Musterbaurechtsvertrag (Anhang 17) sowie die Entscheide des Preisgerichtes in Ermessensfragen.

Die Wettbewerbsteilnahme gilt als Abschluss eines Vertrages zwischen Auftraggeberin und Teilnehmer\*innen. Das vorliegende

Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung bilden die verbindliche Rechtsgrundlage für die Auftraggeberin, das Preisgericht und die Teilnehmer\*innen.

### **3.11 Eröffnung, Regelung von Streitfällen**

Das Resultat der Präqualifikation mit der Liste der am Projektwettbewerb selektierten Teilnehmer\*innen wird allen Bewerber\*innen eröffnet.

Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Biel-Nidau.

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

## 4 Termine

- 18.12.2020 Publikation des Wettbewerbs**  
Ausschreibung des Wettbewerbs auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch). Das Wettbewerbsprogramm kann auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) heruntergeladen werden.
- 18.01.2021 Fragestellung Präqualifikation**  
Schriftliche Fragestellung mit dem Vermerk "PQ-Wettbewerb Blumenstrasse Nord" beim Wettbewerbssekretariat (A-Post, Poststempel massgebend). Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.
- 04.02.2021 Fragebeantwortung Präqualifikation**  
Publikation der anonymisierten Fragen und Antworten auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch)
- 29.04.2021 Einreichen Bewerbung zur Präqualifikation**  
Die Bewerbungsunterlagen sind gemäss Kapitel 3 einzureichen (A-Post, Poststempel massgebend)
- 05.07.2021 Resultate Präqualifikation**  
Eröffnung gemäss Punkt 3.11.
- 05.07.2021 Versand definitives Wettbewerbsprogramm Blumenstrasse Nord**  
Versand des definitiven Wettbewerbsprogramms und der Wettbewerbsunterlagen in elektronischer Form an die ausgewählten Teams.
- 12.07.2021 Teilnahmebestätigung**  
Bestätigung der Teilnahme durch die Teams.
- 19.07.2021 Modellausgabe**  
Die Modelle können beim Wettbewerbssekretariat (Öffnungszeiten vgl. Punkt 2.1) abgeholt werden.
- 30.07.2021 Fragestellung**  
Schriftliche Fragestellung unter Wahrung der Anonymität (ohne Kennwort) mit dem Vermerk "Projektwettbewerb Blumenstrasse Nord" (A-Post, Poststempel massgebend). Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

**19.08.2021 Fragebeantwortung**

Schriftliche Zustellung der Fragebeantwortung des Preisgerichts an die Teilnehmer\*innen.

**22.10.2021 Abgabe Wettbewerbsbeiträge**

Abgabe der Wettbewerbsbeiträge gemäss Vorgaben des Programms (siehe Kapitel 10). Die Unterlagen sind anonym mit dem Vermerk "Projektwettbewerb Blumenstrasse Nord" und mit dem Kennwort des Projektverfassers versehen fristgerecht einzugeben. Massgebend für das Einhalten der Eingabefrist ist das **Eingangsdatum**.

**05.11.2021 Abgabe Modell**

Das Modell ist anonym mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Blumenstrasse Nord» und versehen mit dem Kennwort des/der Projektverfasser\*innen (auf dem Modell und der Verpackung) nach den Angaben des Programms (siehe Kapitel 10) abzugeben. Massgebend für das Einhalten der Eingabefrist ist das **Eingangsdatum**.

**Nov. 2021 Jurierung**

Beurteilung und Jurierung der eingereichten Projektvorschläge. Die Teams werden anschliessend per E-Mail über die Ergebnisse (Rangierung) des Projektwettbewerbes informiert. Bis zur formellen Eröffnung des Resultates (vgl. unten) dürfen die Ergebnisse weder veröffentlicht noch weitergegeben werden.

**Dezember 2021 Eröffnung Wettbewerbsresultat**

Den Teilnehmer\*innen wird das Ergebnis des Projektwettbewerbs gemäss Punkt 2.7 eröffnet. Gleichzeitig wird der Schlussbericht versandt.

**Januar Ausstellung**

Alle Wettbewerbsbeiträge werden während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit werden noch bekannt gegeben.

Bemerkung: eine gemeinsame Begehung des Wettbewerbsperimeters ist nicht vorgesehen. Das Gelände ist öffentlich zugänglich und kann jederzeit individuell besichtigt werden.

## 5 Preisgericht

### **Sachpreisrichter**

- Erich Fehr, Stadtpräsident Biel
- Yves Froidevaux, Gründer und Projektbegleiter der Coopérative d'en face, Neuchâtel

### **Ersatzmitglied Sachpreisgericht**

- Silvia Steidle, Finanzdirektorin Biel

### **Fachpreisrichter\*innen**

- Yves Schihin, Architekt, Oxid Architektur, Zürich (Vorsitz)
- Anne-Catherine Javet, Architektin, Esposito & Javet architectes, Lausanne
- Barbara Buser, Architektin, Baubüro in situ AG, Basel
- Jürg Saager, Architekt, Abteilungsleiter Hochbau, Biel

### **Ersatzmitglied Fachpreisgericht**

- Florence Schmoll, Raumplanerin, Abteilungsleiterin Stadtplanung Biel

### **Fachexpert\*innen ohne Stimmrecht**

- Jérôme Attinger, Expert Nachhaltigkeit und 2000-Watt-Areale, Amstein + Walthert AG, Zürich
- Werner Abplanalp, Bauökonom, Zap, Bern
- Antal Thoma, Ostquartierleist, Biel
- Isabel Althaus, Leiterin Kinder- und Jugendförderung, Biel
- Beat Bommer, Abteilungsleiter Liegenschaften, Biel

### **Verfahrensbegleitung und -sekretariat**

- Chloé Butscher, Architektin, Projektleiterin Stadtplanung, Biel
- Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Veranstalterin behält sich vor, weitere Fachexpert\*innen beizuziehen. Bei der Wahl der Fachexpert\*innen ist sicherzustellen, dass keine Befangenheit vorliegt.

Die Veranstalterin sorgt dafür, dass die Zusammensetzung des Preisgerichts auch bei Abwesenheit eines Mitglieds der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009, entspricht.

Die Präqualifikation und der Projektwettbewerb werden durch die stimmberechtigten Jurymitglieder beurteilt.

## 6 Teilnehmer\*innen

**Team: FAB-A / :mlzd**

Genossenschaft FAB-A, Biel  
: mlzd Architekten, Biel

**Team: Wyttenbach / Kistler Vogt**

Baugenossenschaft Wyttenbach, Biel  
Kistler Vogt Partner AG, Biel

**Team: TEAM NPG**

NPG AG für Nachhaltiges Bauen, Bern  
Studio Burkhardt GmbH, Zürich / Lucas Michael Architektur, Zürich

**Team: GURZELENplus / Müller Sigrist**

Baugenossenschaft GURZELENplus, Biel  
Müller Sigrist Architekten AG, Zürich

**Team: Wobe / Atelier Bonnet**

Wohnbaugenossenschaft Wobe, Biel  
Atelier Bonnet Architectes Sàrl, Genf

**Team: Daheim / süd5**

Wohnbaugenossenschaft Daheim, Biel  
süd5, Biel

**Team: TEAM BEAM**

Baugenossenschaft Aare Bern, Bern  
FritschiBeis AG, Bern / Beyond Space, Amsterdam (NL)

**Team: LA VIE FLEURIE**

FAMBAU Genossenschaft, Bern  
W2H Architekten AG, Bern

**Team: wok Lorraine / Werkgruppe - reinhardpartner**

wok Lorraine AG, Bern  
Werkgruppe agw, Bern / reinhardpartner Architekten und Planer AG,  
Bern

## 7 Architekturprojektwettbewerb

### A. Rahmenbedingungen

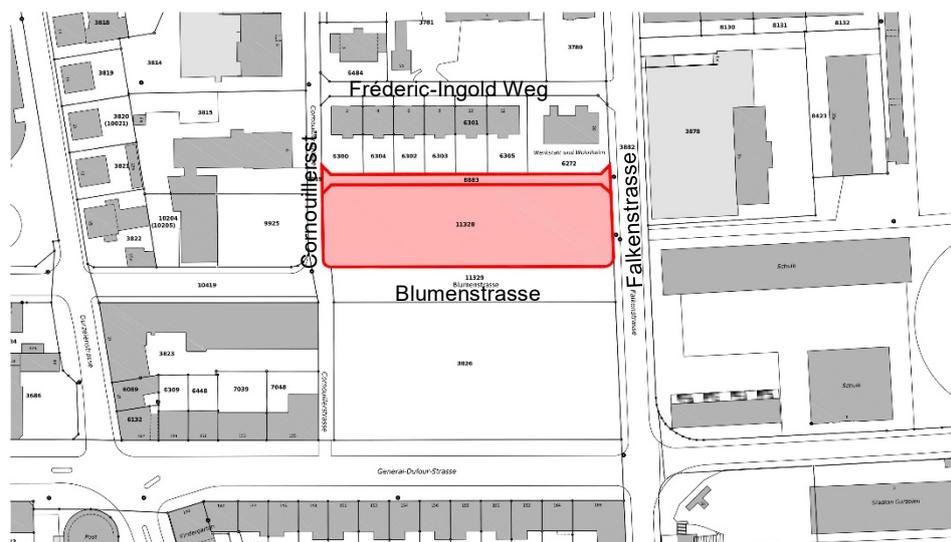
Das Architekturprojekt hat eine Vielzahl an Rahmenbedingungen zu erfüllen, die in den nachfolgenden Kapiteln aufgelistet werden.

#### 7.1 Wettbewerbsperimeter «Blumenstrasse Nord»

Der Wettbewerbsperimeter «Blumenstrasse Nord» bezeichnet die Grundstücke Nr. 11328 und 8883 und ist durch die Verlängerung der Blumenstrasse / Falkenstrasse / Cornouillerstrasse und die Bebauung entlang des Frédéric-Ingold Wegs begrenzt.

Auf die Parzelle 11328 ist eine Überbauung mit drei Geschossen plus Attika zugelassen. Dies entspricht ca.4'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch (GFo).

Auf dem Grundstück 8883 soll ein Privatweg zur zukünftigen Siedlung « Blumenstrasse Nord » entstehen, der ebenfalls ein öffentlicher Durchgang für Zufussgehende und Velofahrende sowie Zugänge zu den Gärten der Siedlung am Frédéric Ingold-Weg gewährleisten soll (Siehe Punkt 7.3).



Wettbewerbsperimeter « Blumenstasse Nord » (rot)

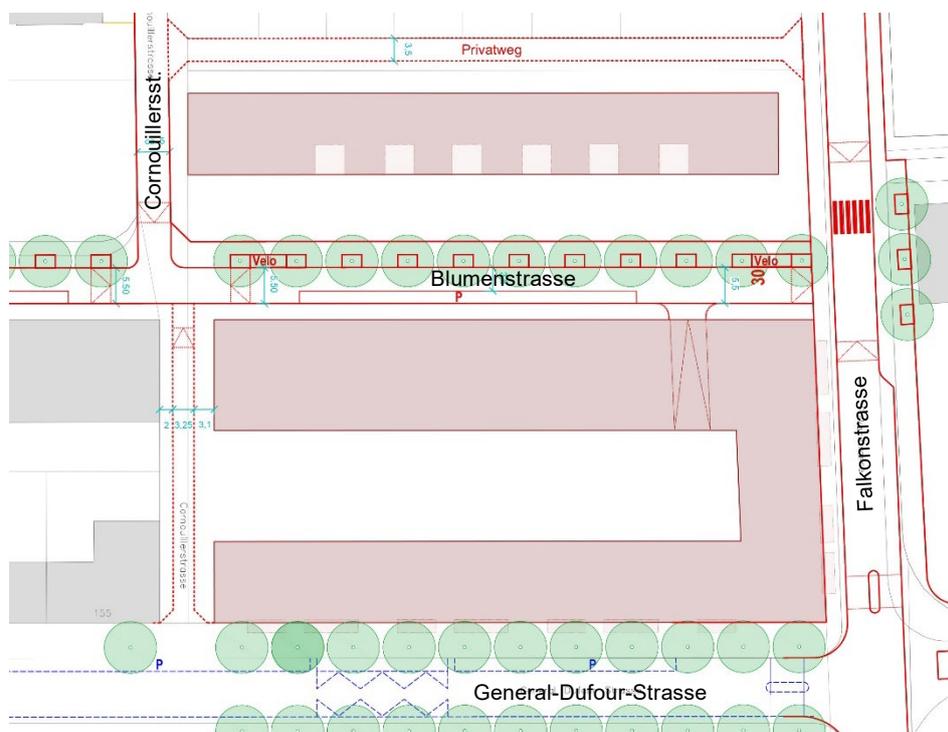
## 7.2 Projekt « Fleur de la Champagne - Blumenstrasse Sud »

Das zu beplanende Areal grenzt an das Areal «Blumenstrasse Süd» das durch die Wohnbaugenossenschaft GURZELENplus und die Stiftung SIV entwickelt wird. Das Projekt, wofür vor Kurzem ein Wettbewerb durchgeführt wurde, sieht vorwiegend Wohnnutzungen und Ateliers für die Stiftung SIV vor. Diese sind auf zwei Geschosse entlang der Blumenstrasse geplant. Im kleinerem Mass sind Kleingewerbe und Gemeinschaftsräume, v.a. im Erdgeschoss entlang der G.-Dufour-Strasse und der Falkenstrasse vorgesehen. Das Wettbewerbsprogramm «Fleur de la Champagne - Blumenstrasse Süd», der Jurybericht und die Dokumentation des Siegerprojekts liegen diesem Dokument als Anhang 9 bei. Auf diese Dokumente (inkl. Zufahrt zur Einstellhalle) ist im Rahmen des Projektwettbewerbs «Blumenstrasse Nord» Bezug zu nehmen.

## 7.3 Strassen- und Wegerschliessung

### Vorstudie zur Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums

Im Hinblick auf die Entwicklung des Gurzelen-Areals und insbesondere die Verlängerung der Blumenstrasse wurde eine Vorstudie zur Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums durchgeführt. Der folgende Planauszug ist Gegenstand von Anhang 12 (Vorstudie öffentlicher Verkehrsraum Gurzelen) der abgegebenen Unterlagen (Punkt 11.1).



Vorstudie zur Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums «Gurzelen», Sektor «Blumenstrasse», Vogt Landschaftsarchitekten AG und Büro Dudler.

## **Falkenstrasse**

Die Falkenstrasse ist eine wichtige Nord-Süd-Verbindungsstrasse für die verschiedenen Verkehrsarten, allen voran für den motorisierten Individualverkehr.

Aufgrund der Abmessungen der Fahrbahn und der Verkehrsbelastung der Falkenstrasse ist eine direkte Erschliessung des Wettbewerbsperimeters für Fahrzeuge ab dieser Strasse ausgeschlossen.

Vom Busverkehr wird heute nur der südliche Abschnitt der Falkenstrasse (zwischen G.-Dufour- und der J.-Stämpfli-Strasse) genutzt. Allerdings ist eine Anpassung der Businfrastruktur vorgesehen, so dass die Busse zukünftig auf der gesamten Länge der Falkenstrasse verkehren werden. Der nördliche Bereich der Falkenstrasse wird insbesondere als Zufahrtsachse zum Busdepot genutzt.

Entlang des Wettbewerbsperimeters sind gemäss Vorstudie zur Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums für die Falkenstrasse folgende Massnahmen vorgesehen:

- Punktuelle Verlangsamung des Verkehrs durch besondere Massnahmen, um die Querung der Strasse zu verbessern (bzw. den Schulweg sowie die Fussgängerüberwege sicherer zu machen);
- Verbesserung der Qualität der Fusswege entlang der Falkenstrasse (Verbreiterung des Trottoirs);
- Erhöhung der Sicherheit der Veloverbindung entlang der Falkenstrasse (Einführung von Fahrspuren für Veloverkehr).

## **Blumenstrasse**

Die Blumenstrasse ist eine ruhige Quartierstrasse (Detailerschliessung). Entlang des Wettbewerbsperimeters sind gemäss Vorstudie zur Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums (Anhang 12) für die Blumenstrasse folgende Massnahmen vorgesehen:

- Realisierung von beidseitigen Trottoirs;
- Pflanzung einer Baumreihe entlang des nördlichen Trottoirs;
- Öffentliche Kurzzeitparkplätze längs zur Strasse;
- Zufahrt zur Tiefgarage «Blumenstrasse Süd» von der Blumenstrasse;
- Schaffung öffentlicher Veloabstellplätze.

## **Cornouillerstrasse**

Die Cornouillerstrasse ist eine ruhige Strasse zur Feinerschliessung des Quartiers. Sie dient vorwiegend dem Langsamverkehr. Gemäss der erwähnten Vorstudie (siehe Anhang 12) ist es vorgesehen, dass die Fahrzeuge im Einbahnsystem in Süd-Nord-Richtung zwischen der General-Dufour-Strasse und der Blumenstrasse verkehren. Entlang des Wettbewerbsperimeters ist Gegenverkehr erlaubt.

## **Privatweg entlang der «Bebauung Frédéric-Ingold-Weg»**

Der Privatweg im Norden des Wettbewerbsperimeter soll den nördlichen Zugang zur Siedlung «Blumenstrasse Nord» und Zugänge zu den Privatgärten der Gebäude im Norden gewährleisten (Wegrechte sind zu berücksichtigen). Er soll ebenfalls dem öffentlichen Fuss- und Veloverkehr zur Verfügung stehen (ein entsprechendes öffentliches Wegrecht wird gewährleistet).

Die Gestaltung und Unterhalt des Weges wird Aufgabe der ausgewählten gemeinnützigen Bauherrschaft, weswegen ein entsprechender Gestaltungsvorschlag mit Berücksichtigung der oben beschriebenen Erschliessungsvorgaben im Wettbewerbsprojekt erwartet wird.

Die Realisierung, der Unterhalt und die Benützung des obengenannten Weges (inklusive der entsprechenden Wegrechte) werden vertraglich zwischen der Stadt Biel und der zukünftigen gemeinnützigen Bauherrschaft festgehalten (siehe Anhang 17, Entwurf Baurechtvertrag).

## **Öffentlicher Verkehr**

Der Wettbewerbsperimeter « Blumenstrasse Nord » ist durch den öffentlichen Verkehr heute bereits sehr gut erschlossen. Die Buslinie befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie die Haltestellen an der General Dufour-Strasse und der Bözigenstrasse (je ca. 200 Meter entfernt).

Bezüglich der zukünftigen Erschliessung durch den ÖV ist jedoch zu beachten, dass eine Verlegung der Buslinie von der Brandtstrasse in die Falkenstrasse und eine Bushaltestelle entlang dem Areal «Blumenstrasse Süd» (General-Dufour-Strasse) vorgesehen sind (siehe Plan oben und Anhang 12).

## 7.4 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die baurechtlichen Vorgaben für den Bereich «Blumenstrasse Nord» sind in der Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel im Bereich «Gurzelen» vom 2019 geregelt. Diese Teiländerung ist in der Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 angenommen und vom AGR am 28. August 2019 genehmigt worden. Die Botschaft an die Bieler Stimmberechtigten ist im Anhang 7 verfügbar.

### Nutzungszonenplan

- Mischzone B: Wohnnutzungen und nicht bis mässig störende Gewerbenutzungen; Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 8 BauRB<sup>2</sup>).
- Gebiet mit Grünflächenziffer, min. 30%.

### Bauzonenplan

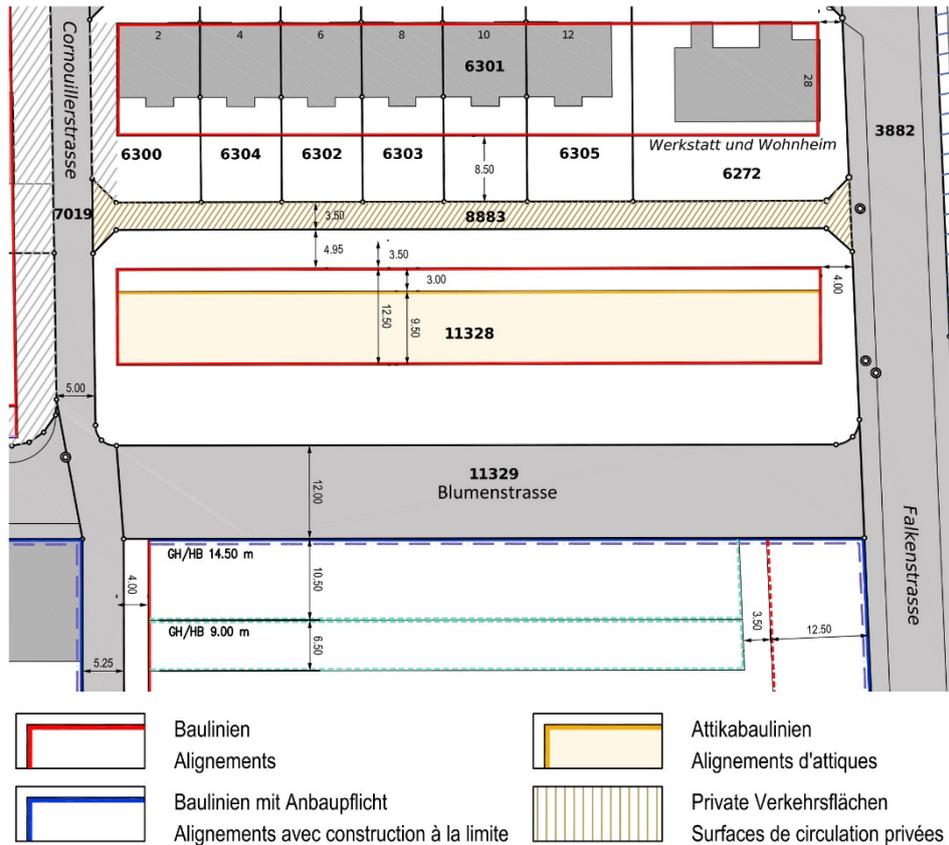
- Bauzone 3: hier sind max. drei Vollgeschosse plus Attika möglich (Art. 18 BauRB). Daher gilt im Wettbewerbsperimeter eine maximale Gebäudehöhe von 11.50 m (Siehe Art. 23 BauRB). Die Gebäudehöhe wird von der Strassenachse aus gemessen (geschlossene Bauweise), Referenz ist die Blumenstrasse (siehe Punkt 11.1, Anhang 1).
- Geschlossene Bauweise (Art. 20 BauRB).

### Baulinienplan

- Im Wettbewerbsperimeter begrenzen die roten Baulinien das Baufeld.
- Das Attikageschoss ist gemäss Attikabaulinie (gelb) gegen Nord-West um 3 m einzurücken, ansonsten kann es fassadenbündig gestaltet werden.
- Der Privatweg (Parzelle 8883) ist auf dem Baulinienplan als private Verkehrsfläche definiert. Die Begrenzungen, beziehungsweise die Breite des Weges, müssen im Wettbewerbsprojekt eingehalten werden und dürfen demnach nicht schmaler ausfallen.

---

<sup>2</sup> Baureglement der Stadt Biel vom 17. Juli 2018 (Nachführung der baurechtlichen Grundordnung vom 30. Juli 1999), SGR 721.1



Auszug aus dem Baulinienplan für den Bereich «Blumenstrasse Nord»

### Ausnutzung

Die realisierbare Geschossfläche oberirdisch (GfO) im Bereich «Blumenstrasse Nord» beträgt ungefähr 4'000 m<sup>2</sup>. Um das Potenzial des Areals voll auszuschöpfen, werden die Teilnehmer\*innen gebeten, sich in ihrem Projekt so nah wie möglich an die maximal mögliche GfO anzunähern.

## 7.5 Energetische Anforderungen

Im Sinne des angestrebten Ziels der «2000-Watt-Areale» im Bereich Gurzelen wird in Bezug auf den Energieverbrauch und die verwendeten Energieträger eine dafür exemplarische Überbauung erwartet. Das Dokument «Gebäudestandard 2019.1 Energie / Umwelt für öffentliche Bauten» dient als Referenz (siehe Anhang 13).

Eine besondere Aufmerksamkeit erhalten Konzepte, welche eine natürliche Belüftung und die nächtliche Abkühlung in ihrem Projekt integrieren.

Ebenso wird der Grauen Energie und der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Herstellung der Baustoffe grosse Beachtung geschenkt. Nachwachsende Baustoffe werden bevorzugt. Dabei kann

etwa die graue Energie von wiederverwendeten Bauteilen mit CO<sub>2</sub> =0 eingesetzt werden.

Für die Parzelle 11328 besteht eine Anschlusspflicht an den bestehenden Grundwasserwärmeverbund Champagne. Der Wärmeverbund garantiert einen Anteil erneuerbarer Energien von mind. 80%.

## **7.6 Sicherheit**

Die Sicherheit muss im Projekt mitberücksichtigt werden. Die Umgebung soll so konzipiert werden, dass das Sicherheitsgefühl gefördert wird. Der Zone zwischen Öffentlichem Grund und Gebäude ist besondere Aufmerksamkeit entgegenzubringen. Alle Erschliessungen für den Fuss- und Veloverkehr, die Haus- und Wohnungseingänge sowie allfällige gemeinschaftlich genutzten Räume sind übersichtlich als Orte der Begegnung und des Verweilens mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten und sollen die soziale Sicherheit erhöhen.

## **7.7 Altlasten**

Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern enthalten. Sollten dennoch Altlasten im Sinne des Umweltschutzgesetzes auftreten, gehen diese Kosten zu Lasten der Baurechtsgeberin im Rahmen der Bereitstellung des Grundstückes. Bauverzögerungen aufgrund von Altlasten werden nicht entschädigt.

## **7.8 Naturgefahrenkarte**

Nach der Naturgefahrenkarte liegt der westliche Teil des Bereichs in einer Zone mit geringer Gefährdung (Hochwasser und Überschwemmung). Für normale Wohnnutzungen (Ausnahme bspw. Alterswohnen) sind keine besonderen Auflagen zu berücksichtigen. Beim Projekt sind somit keine besonderen Vorkehrungen gegen Naturgefahren nötig. Nur bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern ist sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 Abs. 3 BauG<sup>3</sup>).

---

<sup>3</sup> Baugesetz des Kantons Bern, BSG 721.0 vom 09.06.1985

## **7.9 Archäologie**

Im Jahr 2016 wurden archäologische Sondierungen vorgenommen. Aufgrund von historischen Quellen und Untersuchungen im Umfeld des Gurzelenareals bestand die Annahme, dass bei baulichen Massnahmen archäologische Funde zu Tage kommen könnten.

Das Ergebnis der Sondierungen zeigte, dass eine grosse Grabung unwahrscheinlich ist. Nicht auszuschliessen ist hingegen, dass punktuelle Untersuchungen respektive Dokumentationen von Einzel-funden (z.B. Gräbern) notwendig werden könnten. Verzögerungen des Bauablaufs können verhindert werden, wenn der Archäologische Dienst des Kantons Bern beim Rückbau der bestehenden Anlagen (Kofferung Parkplatz) konsultiert wird. Notwendige Dokumentations- und Bergungsarbeiten müssten daraufhin zusammen mit der Bauherrschaft koordiniert werden. Bauverzögerungen aufgrund von archäologischen Funden werden nicht entschädigt.

## **7.10 Unterirdische Leitungen**

Die Werkleitungspläne liegen dem Programm als Anhang 14 bei. Zu beachten ist, dass die Versickerung des Regenwassers im Wettbewerbsperimeter erfolgen muss.

## **7.11 Lärm**

Die Immissionsgrenzwerte werden im Wettbewerbsperimeter gegenwärtig nicht überschritten. Lärmschutzmassnahmen sind deshalb nicht zwingend. Der Verkehrslärm der Falkenstrasse ist jedoch erheblich. Das ist beim Projekt zu berücksichtigen, um ein komfortables Wohnen und Nutzen des Areals zu gewährleisten.

## **7.12 Ortsbildschutz (ISOS)**

Der zu bebauende Perimeter befindet sich im ISOS-Gebiet 19 "Fabrik- und Wohnquartier Champagne, E. 19./1.H.20.Jh." Für das Gebiet 19 postuliert das ISOS das Erhaltungsziel "B". Das Erhaltungsziel "B" bedeutet nach Art. 9, Abs. 4 Bst. b VISOS « Erhalten der Struktur »: Erhalten der Struktur bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten". Innerhalb des Gebiets 19 ist mit der Ziffer 19.0.2 die "Freifläche bei Stadion, Parkplatz" als "Hinweis" vermerkt. Mit der Bezeichnung der Freifläche als Parkplatz schwingt eine negative Konnotation mit.

Den Anliegen des ISOS wurde anlässlich des städtebaulichen Studienauftrags von 2014 Rechnung getragen. Sie fanden Eingang in den daraus resultierenden und angepassten Zonenplan (Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung, 2019). Die Bereitstellung adäquater und qualitätsvoller Aussenräume war Teil der Aufgabenstellung. In diesem Zusammenhang wurde die Funktion der Freifläche (Parkplatz) reflektiert: Die Freifläche wurde zugunsten einer logischen und pragmatischen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur aufgegeben.

Konkretes Schutzziel:

Der künftigen Bebauung und Gestaltung der zugehörigen Aussenräume ist entsprechend dem bestehenden wertvollen städtebaulichen Kontext auch im architektonischen Ausdruck Rechnung zu tragen. Insbesondere ist die differenzierte Situation zwischen städtisch ausgeprägter Strassenfront entlang der Dufourstrasse und der wohnquartierartigen Bebauung entlang des Ingoldwegs zu reflektieren.

## **B. Programmvorgaben**

Das Architekturprojekt hat dem Standard der «2000-Watt-Areale» zu entsprechen und eine Vielzahl an Qualitätsmerkmalen und programmatische Vorgaben zu erreichen, die in den nachfolgenden Punkte 7.13 bis 7.16 ausgeführt werden.

Von den gemeinnützigen Bauträgern wird erwartet, dass sie die Partizipation der Mieter\*innen Blumenstrasse Nord sicherstellen, etwa bei Fragen von Gestaltung und Betrieb der gemeinschaftlichen Infrastrukturen.

### **7.13 Wohnen**

Gesucht wird eine architektonisch überzeugende Überbauung mit identitätsstiftendem Charakter und einer hohen Umgebungsqualität. Das Wohnungsangebot ist auf ein generationenübergreifendes und insbesondere dichtes Familienwohnen auszurichten. Während die Belegung betrieblich durch Vermietungskriterien gesichert wird, muss das Projekt durch innovative Wohnungsgrundrisse, einem Angebot von temporär zumietbaren Zusatzräumen zum Wohnen oder Arbeiten sowie vielfältig nutzbare gemeinschaftlich Aussen- und Innenräume gewähren.

Die Überbauung hat deshalb insbesondere folgende Richtwerte hinsichtlich des Wohnens zu berücksichtigen:

- Mindestens die Hälfte aller Wohnungen muss 4.5 oder mehr Zimmer ausweisen.
- Mind. 15% der Geschossfläche ist für Grosswohnungen mit 5.5 oder mehr Zimmern einzuplanen.
- 5-10% der Geschossfläche ist für gemeinschaftliche Nutzung wie Gemeinschaftsräume, temporär zumietbare Jokerzimmer (Mansardenprinzip), Co-Working etc. vorzusehen.
- Bei Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern kann jedes ganze Zimmer als Schlafzimmer dienen und so eine hohe Personenbelegung ermöglichen (z.B. 4.5 Zimmerwohnungen mit vier Schlafzimmern für Familie von vier oder mehr Personen); die ganzen Zimmer können vom Wohn-/Küchenbereich schallschutztechnisch nachweisbar abgetrennt sein oder mit einfachen baulichen Massnahmen im Bedarfsfall entsprechend abgetrennt werden können.
- Bei Wohnungen ab 7.5 Zimmern kann eines der ganzen Zimmer zusätzlich als nicht abtrennbares Wohnzimmer vorgesehen werden.
- Die Wohnungen verfügen über keine Waschtürme, es sind – je nach Vorschlag – eine oder mehrere Gemeinschaftswaschküche/n zu erstellen. Waschküchen können Orte der Begegnung bilden und sind gegebenenfalls darauf auszurichten.
- Wohnungen ab 5 Zimmer müssen über 2 Nasszellen verfügen.
- Die maximale Gesamt-Energiebezugsfläche (EBF) pro Person soll 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Angestrebt werden angesichts des geforderten hohen Anteils an Familienwohnungen mit Kindern aber Werte, die bei 40 m<sup>2</sup> pro Person oder tiefer liegen.
- Die durchschnittliche jährliche Miete pro m<sup>2</sup> HNF sollte bei der Erstvermietung nach Erstellung 180 CHF / m<sup>2</sup> HNF nicht überschreiten. Diese dient als Richtwert und ist als Forderung nach einfachen aber qualitativ guten Lösungen zu verstehen.
- Es werden innovative Projekte erwartet, die auch für grosse Haushalte ein preisgünstiges Wohnen ermöglichen und deshalb die Anlagekostenlimiten des Bundes für die Gemeinde Biel (ohne Inanspruchnahme von möglichen Zuschlägen für energetische Massnahmen) im Minimum einhalten bzw. im Idealfall um bis zu 10% unterschreiten.

## 7.14 Aussenräume und Gemeinschaftsflächen

Das Projekt zeichnet sich durch eine Vielfalt an gemeinschaftlich, polyvalent nutzbaren Gemeinschaftsräumen und Aussenräumen aus, die Nachbarschaft und Begegnung fördern. Die Gebäudeerschliessung und die Anordnung der Gemeinschaftsflächen fördern dieses Anliegen.

Jede Wohnung verfügt über einen nutzbaren Aussenraum, dieser kann auch geteilt werden. Auf der Ebene des Erdgeschosses ist hierbei auf einen sorgsam Umgang zwischen privaten Wohnbereichen und gemeinschaftlichen, für alle Altersgruppen zugänglichen und nutzbaren Aussen- und Freiräume zu achten.

Der naturnah gestaltete und weitgehend unversiegelte Aussenraum muss in Gestalt und Nutzbarkeit über einen hohen Gebrauchswert für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung verfügen und entspricht den Grundsätzen der Biodiversität. Neben den Spielflächen, sind attraktiv gestaltete Aussen- und Grünflächen zur gemeinsamen Nutzung (Aufenthalt, Gemeinschaftsgarten etc.) erwünscht. Diese Flächen sind gemäss kantonalen Recht, Art. 44 ff BauV zu gestalten.

Der Aussenraum bietet auch dem umliegenden Quartier einen Mehrwert. Er schottet sich visuell nicht ab, sondern erweist sich als Scharnier der Überbauung Blumenstrasse Nord zur umliegenden Nachbarschaft und dem neuen Quartier Gurzelen.

## 7.15 Erschliessung und Parkierung

Die Teilnehmer\*innen berücksichtigen bei der Projektentwicklung, dass die effiziente und nachhaltige Planung der Mobilität Teil der « 2000-Watt-Areale »-Vision ist.

In Bezug auf die Erschliessung und Parkierung ist insbesondere Folgendes zu beachten:

### **Motorisierter Individualverkehr**

Öffentliche Parkplätze der blauen Zone sind entlang der Verlängerung der Blumenstrasse geplant. Diese stehen den Erdgeschossnutzungen des Areals «Blumenstrasse Süd» und weiteren bestehenden Nutzungen im Quartier zur Verfügung. Sie können von den Bewohner\*innen und Besucher\*innen der Überbauung «Blumenstrasse Nord» nicht beansprucht werden.

Sollte eine autoarme / autofreie Überbauung angestrebt werden, so gelten die diesbezüglichen kantonalen Vorgaben. U.a. ist ein

Mobilitätskonzept durch den gemeinnützigen Bauträger zu erstellen. Im Rahmen der Projekteingabe muss das Mobilitätskonzept noch nicht vorliegen. Hingegen müssen in den Unterlagen die Auswirkungen auf das Projekt und daraus folgende bauliche-betriebliche Massnahmen erläutert und dargestellt werden.

Sieht das Wettbewerbsprojekt Parkplätze vor, soll dafür (mit Ausnahme der Besucher\*innenparkplätze) eine unterirdische Einstellhalle geplant werden.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs «Fleur de la Champagne, Blumenstrasse Süd» war es Aufgabe der teilnehmenden Teams, eine Erweiterungsoption der Tiefgarage mit zusätzlichen 16 Parkplätzen auf dem Perimeter Blumenstrasse Süd als Eventualposition auszuweisen. Je nach Lösungsvorschlag des Gewinnerprojekts können zu einem späteren Zeitpunkt und auf Grundlage der konkreten Projekte Blumenstrasse Süd und Nord Synergien zwischen den beteiligten Bauträger\*innen gesucht und eine gemeinsame Tiefgaragenlösung diskutiert werden.

Auf diesem Grund können die Teilnehmer\*innen als Alternative zur oben genannten unterirdischen Einstellhalle maximal 16 Parkplätze für das Projekt «Blumenstrasse Nord» im Untergeschoss des Projekts «Fleur de la Champagne - Blumenstrasse Süd » vorschlagen.

### **Veloparkierung**

Bei der Veloparkierung wird von einem bedeutend höheren Bedarf ausgegangen als in den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (Art. 54c) vorgeschrieben. Insbesondere ist der Platzbedarf für Fahrzeuge wie Cargo-Bikes, (Kinder-)Veloanhänger, u.Ä. vorzusehen.

Die Veloparkierung muss für die Benutzer\*innen problemlos und auf sicherem Weg erreicht werden können und einen guten Wetter- und Diebstahlschutz gewährleisten. Mindestens die Hälfte der Abstellplätze ist zu überdachen oder im Gebäude anzuordnen. Ausreichend Anschlüsse für Elektrobikes wie auch Stauraum für das Zubehör (Helme, Velokleidung, etc.) sind zwingend vorzusehen.

Die Veloparkierung ist gemäss vorangehender Beschreibung sowie deren Erschliessung auf den Plänen auszuweisen und zu erläutern. Im Falle einer autoarmen/autofreien Überbauung ist auch ein Nachweis für die zusätzlich benötigten Stellplätze zu erbringen.

Es dürfen keine Abstellplätze für Fahrräder im öffentlichen Strassenraum platziert werden.

Als Referenzdokument steht den Teilnehmer\*innen das Handbuch «Veloparkierung, Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, Handbuch» (Anhang 16) zur Verfügung.

## **7.16 Klima und Biodiversität**

Die Aussenflächen der Blumenstrasse Nord sollen weitgehend unversiegelt und naturnah ausgestaltet werden und zur Biodiversität beitragen. Eine ausreichende Beschattung und vorteilhafte, mikroklimatische Bedingungen sind durch die Gestaltung des Aussenraums zu erreichen. In diesem Sinn muss das Regenwasser im Boden versickern können und die Aussenraumgestaltung einen möglichst hohen Anteil an durchlässigen Oberflächen umfassen. Werden unterirdische Bauten vorgesehen (Einstellhalle), muss deren Dachgestaltung eine bestmögliche Retention von Regenwasser ermöglichen.

Die Überbauung soll den Zielen der 2000-Watt-Areale genügen, weshalb innovative Lösungen und überzeugende Konzepte hinsichtlich Energie- und Ressourcenverbrauch auch schon bei der Erstellung gefordert sind (z.B. die Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen, cradle-to-cradle, Kreislaufwirtschaft).

Entlang der Blumenstrasse wird auf öffentlichem Grund eine Allee von Strassenbäumen gepflanzt (siehe Anhang 12).

## **7.17 Zivilschutz**

Es besteht in Biel Bedarf an Schutzräumen. Angaben zur Dimensionierung sind auf der Website des Zivilschutzes des Kantons Bern zur Verfügung:

<https://www.pom.be.ch/pom/fr/index/bevoelkerungsschutz-militaer/zivilschutz/schutzbauten.html>

Falls ein Projekt kein Untergeschoss vorsieht, wird der Bau eines Zivilschutzraumes als technisch nicht umsetzbar erachtet. Unter diesen Bedingungen entfällt diese Verpflichtung und es wird eine Ersatzabgabe erhoben.

## **7.18 Müllsammlung**

Der öffentliche Raum (Strassen) steht für Müllsammlung nicht zur Verfügung. Die Standorte für die Abfallcontainer müssen im Projekt bzw. innerhalb des Wettbewerbsperimeters eingeplant werden. Entweder im Inneren des Gebäudes als Recyclingraum mit Entlüftung oder an sinnvoller Lage ausserhalb. Als Alternative zu Abfallcontainern für Kehrlicht können auch Unterflurcontainer (3000 oder 5000 Liter) in Betracht gezogen werden.

## 8 Baurechtsvertrag

### 8.1 Eckpunkte des Baurechtsvertrags

Der Musterbaurechtsvertrag liegt den Unterlagen bei (siehe Punkt 11.1, Anhang 17). Der Baurechtsvertrag (inkl. Nachtrag) wird folgende Eckwerte umfassen (unter Vorbehalt des Entscheids des finanzkompetenten Organs):

- Die Baurechtsdauer beträgt 60 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen;
- Der Baurechtszins wird auf Basis eines Kapitalwertes und Verzinsung festgelegt. Der Kapitalwert beträgt CHF 415.- / m<sup>2</sup> GFo wobei von einer Realisierung von rund 4'000 m<sup>2</sup> GFo bzw. und damit einem gesamten Kapitalwert von rund CHF 1'660'000.- ausgegangen wird;
- Für die Berechnung des Kapitalwertes gelten die Vorgaben des Reglements der Stadt Biel über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW, Anhang 19);
- Der Kapitalwert wird alle 5 Jahre der Teuerung angepasst;
- Die Verzinsung basiert auf dem Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO);
- Die Heimfallentschädigung beträgt 80% des Verkehrswertes der Bauten;
- Die Stadt Biel hat ein Vorkaufsrecht am Baurecht;
- Verpflichtung zum Abschluss eines Nachtrages zum Baurechtsvertrag, welche die im vorliegenden Pflichtenheft beschriebenen Zielsetzungen festlegt;
- Die Realisierung, der Unterhalt und die Nutzung des Privatweges im Norden des Sektors « Blumenstrasse Nord » (und die damit verbundenen öffentlichen und privaten Wegrechte) (siehe Punkt 7.3);

Nachtrag zum Baurechtsvertrag

- Einhaltung der Vorgaben 2000-Watt-Areale;
- Der Wohnungsmix gemäss Punkt 7.13 des vorliegenden Wettbewerbsprogramms;
- Die durchschnittliche jährliche Miete pro m<sup>2</sup> HNF sollte bei der Erstvermietung nach Erstellung 180 CHF / m<sup>2</sup> HNF nicht überschreiten. Diese dient als Richtwert und ist als Forderung nach einfachen aber qualitativ guten Lösungen zu verstehen.

- Die maximale Gesamt-Energiebezugsfläche (EBF) pro Person soll 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten;
- Den im Punkt 2.8 erläuterten Zeitplan « Weiterbearbeitung, Projektierung und Realisierung» des Projekts;
- Falls am Siegerprojekt bedeutende Anpassungen vorgenommen werden, muss das Projekt während der Baubewilligungsphase dem Fachausschuss der Stadt Biel vorgelegt werden;

Die Genehmigung des Baurechtsvertrages unterliegt der Zustimmung des Stadtrats der Stadt Biel.

## 9 Beurteilung

### 9.1 Vorprüfung

Die Wettbewerbsarbeiten werden vor der Beurteilung einer allgemeinen und wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfung wird unter der Leitung der Präsidialdirektion Biel, Abteilung Stadtplanung, unterstützt durch die Wettbewerbsbegleitung, durchgeführt. Die Projekte werden zudem durch einen Experten für 2000-Watt-Areale geprüft. Falls notwendig können weitere Experten\*innen beigezogen werden.

### 9.2 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projekte werden einer ganzheitlichen Beurteilung in den Bereichen Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft und damit auch hinsichtlich der 2000-Watt-Areale unterzogen und hinsichtlich folgender Kriterien beurteilt:

#### **Gesellschaft**

Städtebauliche Leitidee

- Identität Gesamtanlage
- Bezug zum Ort und Orientierung an den Gebäuden

Architektonische Gestaltung

- Räumliche und formale Identität, Volumen, Proportionen
- Qualität der Innen- und Aussenräume,
- Effizienz und Flexibilität der Grundrisse
- Flexibilität des Entwurfes in Bezug auf die Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen und -materialien

Nutzungsqualität und Innovation

- Vielfältigkeit und Flexibilität des Wohnungsangebots, zukunftsfähige Grundrisstypologien für ein dichtes Familien- und Generationenwohnen
- Erschliessungen Funktionsabläufe und Nutzungsordnungen
- Kommunikationsfördernden Gemeinschafts- und Begegnungsorten und Gemeinschaftsflächen mit hochwertiger Nutzungsqualität

Organisation

- Beiträge «2000-Watt-Areale»
- Kreislaufwirtschaft, Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen

## **Wirtschaft**

### Kosten

- Innovative Lösungen unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten des Bundes
- Langfristig tiefe Betriebskosten

### Gebäudekonzept

- Kompaktheit Baukörper, Flächeneffizienz und Nutzungsflexibilität
- Eignung Konstruktionsprinzip für Wohnnutzung

## **Umwelt**

### Materialisierung und Arealqualität

- Dauerhaftigkeit, Schadstofffreiheit, Bauteiltrennung
- Minimale Oberflächenversiegelung, Biodiversität und Wasserhaushalt
- Minimierung der grauen Energie
- Ermöglichen der Kreislaufwirtschaft
- Nachwachsende Baustoffe

### Energie und Mobilität

- Beiträge «2000-Watt-Areale», d.h. Reduktion des Energiebedarfs und Optimierung der Energieproduktion auf dem Areal.
- umweltverträgliche Abwicklung der Mobilität mit Nachweis der Erschließung und verlangten Abstellplätze für Velo und motorisierten Individualverkehr
- Besonnung, Wärmeschutz, Akustik

Die Reihenfolge der Kriterien entspricht keiner Gewichtung und ist kein Hinweis auf Prioritäten.

## 10 Abgabe

Dieses Kapitel betrifft nicht die Präqualifikation, sondern die Wettbewerbsbeiträge.

### 10.1 Bedingungen für die Eingabe der Projekte

Die Projekte sind nach dem Terminplan des Programms (vgl. Kapitel 4 «Termine») einzureichen: die Unterlagen bis 22. Oktober 2021, das Modell bis 5. November 2021.

- Abgabe beim Wettbewerbssekretariat (vgl. Punkt 2.1).

Abteilung Stadtplanung der Stadt Biel  
Dienststelle Planung und Stadtraum  
Zentralstrasse 49, Postfach, 2501 Biel/Bienne

Montag–Freitag: 08.00 – 11.45 und 14.00 – 16.30 Uhr

- Abgabe auf dem Postweg (A-Post) an das Wettbewerbssekretariat (vgl. Punkt 2.1). Massgebend ist der Poststempel. Die Teilnehmer\*innen verfolgen die Sendung auf [www.post.ch](http://www.post.ch) unter «Track & Trace». Ist die Sendung nach fünf Tagen nicht angekommen, melden sie dies umgehend dem SIA-Generalsekretariat. Dieses wird sich treuhänderisch und unter Wahrung der Anonymität mit entsprechender Meldung an die Veranstalterin richten. Nach Ablauf dieser Benachrichtigungsfrist können die Teilnehmer\*innen ihre Rechte im Verfahren nicht mehr geltend machen, auch wenn die Absendung rechtzeitig erfolgt ist. Die Aufbewahrung einer Kopie der Quittung (mit Strichcode) ist in jedem Fall von grösster Wichtigkeit.

Die Verfasser\*innen tragen die Verantwortung für die Einhaltung der Fristen.

### 10.2 Form und Darstellung

Insgesamt sind 4 bis max 6 Pläne im Format A1, alle im Querformat, abzugeben. Alle Dokumente sind in dreifacher Ausführung abzugeben. Pläne müssen 2x gefaltet und 1x ungefaltet eingereicht werden. Zudem ist von jedem Plan eine Reduktion auf A3 beizulegen. Flächennachweise sind in Tabellenform abzugeben.

Ausrichtung: Alle Plandarstellungen sind horizontal entlang der südlichen Grenze des Wettbewerbsperimeters entlang der Blumenstrasse auszurichten (horizontale Achse im Katasterplan, der den Teilnehmer\*innen zur Verfügung gestellt wird).

Alle Pläne verfügen über einen grafischen Massstab und einem Nordpfeil bei Grundrissen.

Die Projekte sind in Mappen abzuliefern. Alle Pläne sind auf weissem Papier darzustellen. Hochglanzoberflächen, gerollte oder auf feste Materialien aufgezeichnete Pläne sind nicht zulässig.

Das Modell ist kubisch und weiss zu halten (kein Naturholz). Es muss in der Originalverpackung eingereicht und vorzugsweise persönlich abgegeben werden (vgl. Punkt 10.1), um Beschädigungen bei der Lieferung per Post (oder einem anderen Kurierdienst) zu vermeiden. Die Veranstalterin ist in keiner Weise für Schäden verantwortlich, die bei der Lieferung entstehen.

Sämtliche Bestandteile der Abgabe und deren Verpackung sind ausschliesslich mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Blumenstrasse Nord» und dem Kennwort der Verfasser\*innen zu bezeichnen. Projekte, welche die Anonymität verletzen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Die Verantwortung für das korrekte und anonyme Eintreffen der Unterlagen liegt bei den Verfassern (vgl. Punkt 10.4).

Die eingereichten Pläne werden nach Abschluss des Verfahrens **nicht** zurückgegeben. Die Modelle der nicht rangierten Beiträge können innert 60 Tagen ab der Veröffentlichung des Schlussberichtes nach Voranmeldung beim Wettbewerbssekretariat abgeholt werden. Nach dieser Frist wird der Verzicht auf Rücknahme angenommen.

### **10.3 Anforderungen**

#### **Lageplan 1:2500**

Plan auf Basis des Katasterplanes, schwarz-weissen mit der Lage der bestehenden und projektierten Gebäude.

#### **Situationsplan 1:500**

Plan auf Basis des Katasterplanes mit den bestehenden und projektierten Bauten und unter Darstellung der wesentlichen Elemente wie Dachaufsicht, Wegführung, Oberflächen, Spielbereiche, Erschliessungen, Parkierung sowie den Höhenkurven und Höhenkoten. Der Katasterplan muss erkennbar bleiben.

### **Grundrisse, Schnitte und Fassaden**

Im Massstab 1:200 alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, unter Angabe der Wohnungsgrössen in m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie aller Raumgrössen in m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ergänzt um beispielhafte Wohnungstypen, vermasst und teils möbliert in geeignetem Massstab (1:100/1:50) wobei ein differenzierter Nutzweise für unterschiedliche Wohnformen und Belegungsdichten nachzuweisen ist.

Der Erdgeschossplan umfasst zusätzlich alle Aussenflächen des Bearbeitungsperimeters.

Im Massstab 1:200 alle zum Verständnis notwendigen Schnitte und alle Fassaden mit Angabe der Höhenkoten gemäss Baureglement der Stadt Biel in den Fassadenplanen (Art. 23 BauRB), des gewachsenen und fertigen Terrains, schematischer Darstellung der Nachbarbauten.

Ausschnitt Konstruktions- und Fassadenschnitt im Massstab 1:50 mit Materialangabe und Beschrieb.

### **Erschliessungskonzept und Parkierung**

Darstellung Erschliessungskonzept der Gebäude und Aussenräume für Zufussgehende, Velofahrende und den motorisierten Individualverkehr, inkl. Parkierung Velo / Velocargo / Kinderwagen und motorisierter Individualverkehr.

### **Erläuterungsbericht**

Erläuterungen (als Text, Bilder, Schemas oder Diagrammen) in knapper und verständlicher Form zu Konzepten Städtebau, Wohnungsangebot und Begegnungsqualitäten, Planungs- und Nutzungsflexibilität, Erschliessung und Nutzungsanordnung, Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung sowie Aussagen zur Nachhaltigkeit und Energie (Minimierung der grauen Energie, Minimierung des Energiebedarfs und –verbrauchs, Optimierung der Energieproduktion auf dem Areal) sind auf den Plänen darzustellen.

### **Nachweis Mengen und Kenndaten**

Nachvollziehbare Angaben (gemäss SIA 416) der Geschossflächen und Gebäudevolumen, der Anzahl Wohnungen mit Räumen und Wohnflächen, den Spiel- und Erholungsbereichen, Parkplätzen und Velostellplätzen, sind auf den von der Auftraggeberin abgegebenen Tabellen (Vorlage Berechnungen) und in Schemagrundrissen im Massstab 1:500 einzutragen.

Zusätzlich ist eine Kalkulation der Kosten einzureichen (abgegebene Tabelle: Vorlage Berechnungen). Diese umfasst:

- Investitionskostenschätzung (Anlagekosten);
- Nutzflächenberechnungen (m<sup>2</sup> HNF);
- plausible und nachvollziehbare Mietzinsberechnung.

**Modell 1:500**

Einfaches, volumetrisches Einsatzmodell auf der bereitgestellten Grundlage. Die Elemente werden in mattem Weiss dargestellt. Im Modell sind die wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung darzustellen.

**Verkleinerungen**

Ein kompletter Plansatz in reproduzierbarer Qualität, massstabsfrei auf Format A3 verkleinert ist den Plänen beizulegen.

**Digitale Projektdokumentation**

Die digitale Fassung aller abgegebenen Unterlagen sind als PDF (ungeschützt; im originalen Planformat und verkleinert auf die Formate A3) auf einem USB Stick im Couvert der Verfasser\*innen beizulegen. Die Dateien sind, mit dem Kennwort an erster Stelle des Dateinamens, abzuspeichern.

**Couvert der Verfasser\*innen**

Das Verfasserblatt (Anhang 21) wird ausgefüllt und in einem versiegelten Umschlag (Verfassercouvert) mit dem Kennwort des Projekts versandt.

Bei Teambildung mit Fachspezialisten, sind die Namen und Adressen aller beteiligten Büros, zusammen mit dem Verfasserblatt dem versiegelten Umschlag beizulegen.

Der Datenträger mit sämtlichen Wettbewerbsunterlagen in digitaler und gut reproduzierbarer Form ist zusammen mit dem Verfasserblatt ins Couvert der Verfasser\*innen beizulegen.

**10.4 Anonymität und Selbstdeklaration**

Um die Anonymität der Teilnehmer\*innen zu gewährleisten, werden die Namen der Autor\*innen auf den eingereichten Dokumenten, Modelle und Verpackungen nicht genannt. Auch die Adresse der Absender\*innen darf nicht sichtbar sein. Die eingereichten Dokumente wie ihre Verpackung tragen den Vermerk «Projektwettbewerb Blumenstrasse Nord» sowie das individuelle Kennwort des Projekts.

Projekte, die die Bedingungen der Anonymität des Verfahrens nicht einhalten, werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Die Verantwortung für die Einhaltung dieser Bedingungen liegt bei den Verfasser\*innen.

## **10.5 Varianten**

Es darf nur eine Wettbewerbsarbeit abgegeben werden. Varianten sind nicht zulässig.

Der skizzenhafte, konzeptionelle Nachweis der geforderten Nutzungsflexibilität sowie die alternativen Parkplätze im Projekt «Fleur de la Champagne - Blumenstrasse Süd» (siehe Punkt 7.15) werden als Szenario beurteilt und sind keine Varianten.

# 11 Wettbewerbsunterlagen

## 11.1 Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den Bearbeitungsteams in elektronischer Form abgegeben\*:

1. Katasterplan mit Wettbewerbsperimeter, Orientierungsachse und Referenzpunkt Gebäudehöhe (pdf, dxf und dwg)
2. Schwarzplan (pdf, dxf und dwg)
3. Orthophoto des Areal (jpg)
4. Modell und Altimetrie (pdf, dxf, dwg)
5. Kantonales Baugesetz und kantonale Bauverordnung (pdf)
6. Baurechtliche Grundlagen der Stadt Biel im Bereich "Gurzelen" (pdf)
7. Botschaft an die Bieler Stimmberechtigten vom 19. Mai 2019 (pdf)
8. Siedlungsentwicklung der Stadt Biel (pdf)
9. Programm, Jurybericht des Projektwettbewerbs «Fleur de la Champagne - Blumenstrasse Süd » und Dokumentation des Siegerprojekts (pdf)
10. Schlussbericht des städtebaulichen Studienauftrages «Gurzelen» vom 2014 (pdf)
11. ISOS (pdf)
12. Vorstudie öffentlicher Verkehrsraum Gurzelen (pdf)
13. Überkommunaler Richtplan Energie und Gebäudestandard 2019.1 Energie / Umwelt für öffentliche Bauten(pdf)
14. Werkleitungsplan (pdf)
15. Bericht Archäologischer Dienst des Kantons Bern «Ergebnisse der archäologischen Sondierungen im Bereich des Stadions» vom 2016 (pdf)
16. Veloparkierung, Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, Handbuch (pdf)
17. Musterbaurechtvertrag der Stadt Biel für gemeinnützige Bauträger (pdf)
18. Charta der Stadt Biel und Wohnbaugenossenschaften Biel (pdf)
19. Reglements der Stadt Biel über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW) (pdf)
20. Vorlage Berechnungen (xls)
21. Verfasserblatt (docx und pdf)
22. Formulare Selbstdeklaration (docx und pdf)

## 11.2 Weiterführende Unterlagen

Baurechtliche Grundordnung der Stadt Biel:

<https://www.biel-bienne.ch/de/planung-und-stadtraum.html/777>

WebSIG Bienne:

<http://gis.biel-bienne.ch/>

Gesetzessammlungen des Kantons Bern:

[https://www.belex.sites.be.ch/frontend/change\\_documents?locale=de](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/change_documents?locale=de)

Geoportal des Kantons Bern:

<http://www.geo.apps.be.ch/de/>

Bauinventar online, Kanton Bern:

[http://www.erz.be.ch/erz/fr/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar\\_online.html](http://www.erz.be.ch/erz/fr/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar_online.html)

## 12 Genehmigung

Das Bearbeitungsprogramm für den Projektwettbewerb wurde vom Auslober und dem Preisgericht genehmigt.

Biel, den 1. Juni 2021

### **Sachpreisrichter**

Erich Fehr .....

Yves Froidevaux .....

### **Ersatzmitglied**

Silvia Steidle .....

### **Fachpreisrichter\*innen**

Yves Schihin (Vorsitz) .....

Anne-Catherine Javet .....

Barbara Buser .....

Jürg Saager .....

### **Ersatzmitglied**

Florence Schmoll .....