



Gesamtsanierung Gaskessel Bern

Kurzbericht Planer*innen-Wahl für Architektur im selektiven Verfahren

Hochbau Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern, Telefon 031 321 66 11, hochbau@bern.ch,
www.bern.ch/hochbau

- **Bericht:** Madeleine Bodmer / Andreas Germann
 - **Bern, 16. Mai 2024**
 - **Projektnummer: PB14-006**
-

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Auftrag / Sanierungsbedarf	5
1.3	Projektziele	6
1.4	Termine / Meilensteine	6
2	Verfahren	7
2.1	Art des Verfahrens	7
2.2	Teilnahmeberechtigung	7
2.3	Projektvorgaben	8
3	Präqualifikation	9
3.1	Vorgehen	9
3.2	Ausgewählte Planerteams für die 2. Phase	9
4	Planer*innenwahl: Zugang zur Aufgabe / Vorgehensvorschlag / Vorstellungsgespräch	10
4.1	Termine	10
4.2	Vorprüfung	10
4.3	Bewertung	10
5	Würdigung und Empfehlung	19

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel, mit dem die Stadt seit 2002 Leistungsverträge abschliesst, hat eine Zentrumsfunktion für Jugendliche und Kulturschaffende aus der Stadt und Region Bern. Sein Angebot richtet sich mehrheitlich an Jugendliche und junge Erwachsene im Alter von 16 bis 25 Jahren. Das Gebäude ist seit längerem sanierungsbedürftig. Es liegt im Gaswerkareal, auf dem eine Arealentwicklung mit gemischten Nutzungen vorgesehen ist. Der Stadtrat hatte betreffend Arealüberbauung im Januar 2018 vierzehn Planungserklärungen abgegeben, unter anderem, dass im «... Rahmen des Entwicklungs- und Planungsprozesses des Gaswerkareals [...] darauf zu achten [ist], dass dem Gaskessel künftig eine moderne und attraktive Infrastruktur zur Verfügung gestellt wird».

Mit der Gesamtsanierung, die gestaffelt über mehrere Jahre realisiert wird, soll der Betrieb des Gaskessels gesichert, die Abläufe optimiert und die Zugänglichkeit für alle verbessert werden. Dies beinhaltet auch die unmittelbare Umgebung, die überdies die Prinzipien des Gaskessels in Bezug zur Arealentwicklung erfüllen soll. Der Gaskessel ist mehr als ein Gebäude. Für die engagierten Jugendlichen des Vereins Gaskessel ist er in einem prägenden Lebensabschnitt ein Ort höchster Identifikation. So ist die Mitwirkung der Jugendlichen von zentraler Bedeutung. Vom Planer*innen-Wahlverfahren bis und mit Realisierung sind die Jugendlichen ein bestimmender Teil des Prozesses. Der Betrieb soll während den Bauarbeiten so weit wie möglich aufrecht erhalten bleiben, eine komplette Schliessung ist ausgeschlossen. Auch nach den Sanierungsarbeiten soll das Gebäude und seine Menschen wandelbar, veränderbar und bis zu einem gewissen Grad unfertig bleiben, sodass genügend Spielraum bleibt für die Fortsetzung der über 50-jährigen Entwicklung.

Für die Planung und Realisierung der Gesamtsanierung wurde in einem selektiven Verfahren ein Architekturbüro in der Rolle der Gesamtleitung gesucht.



Gaswerkareal Bern, Richtung Norden

(im Vordergrund links Gaskessel, in der Bildmitte die Monbijoubrücke und im Hintergrund das Bundeshaus)

1.2 Auftrag / Sanierungsbedarf

Durch das zu beauftragende Architekturbüro sollen einerseits die bekannten Massnahmen geprüft werden und andererseits die noch zu definierenden Massnahmen zusammen mit dem Verein Gaskessel und der Stadt Bern im Gesamtkontext der Arealentwicklung geplant und realisiert werden. Das Architekturbüro trägt die Verantwortung für Planung und Realisierung und übernimmt die Koordination des gesamten Planungsteams. Die Planer*innen der Bereiche Gebäudetechnik, Bauingenieurwesen usw. werden im Nachgang zu diesem Verfahren beschafft. Die Umgebungsgestaltung (BKP 4) ist in den Leistungen des Architekturbüros inbegriffen.

Die Sanierung wird gestaffelt über mehrere Jahre stattfinden. Die Ausarbeitung einer entsprechenden Strategie zur Etappierung unter Berücksichtigung der Dringlichkeiten, einer sinnvollen Gesamtabwicklung, der Lebenserwartung einzelner Bauteile sowie der Umbautätigkeit bei laufendem Betrieb ist Teil der Planung. Der gesamte Planungsprozess wird stark partizipativ geprägt sein, um den Bedürfnissen rund um den Betrieb im Gaskessel gerecht zu werden. So wird auch das Architekturbüro in einem selektiven Verfahren unter Mitbestimmung des Vereins Gaskessel auserkoren. Das gewählte Architekturbüro prüft und eruiert in einem ersten Schritt die notwendigen Massnahmen und setzt sich im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit den betrieblichen Anforderungen des Gaskessels auseinander. Damit die Planungs- und Ausführungspha-

sen der Gesamtanierung möglichst ohne Unterbruch ineinander übergehen können, ist der genehmigte Projektierungskredit so ausgelegt, dass die gewerkspezifischen Ausschreibungen während des Baubewilligungsverfahrens und der Baukreditgenehmigung erfolgen können.

1.3 Projektziele

- Partizipation der Jugendlichen des Vereins Gaskessel während des gesamten Planungs- und Ausführungsprozesses
- Gestaffelte Gesamtanierung und mögliche Erweiterung des Gaskessels
- Erhalt des Charakters des Gaskessels
- Erfüllen der gesetzlich und betrieblich erforderlichen Sicherheitsstandards
- Verringerung von Lärmemissionen
- Verbesserung der Hindernisfreiheit gemäss SIA 500
- Optimieren der Betriebsabläufe
- Überprüfen und Anpassen der Personenbelegung
- Gestaltung der näheren Umgebung inkl. Logistik
- Berücksichtigung der Vorgaben aus der Arealentwicklung
- Einhaltung des Kostenziels
- Definition und Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien gem. der 'Strategie nachhaltige Entwicklung Verwaltungsvermögen Immobilien Stadt Bern'.

1.4 Termine / Meilensteine

a. Machbarkeitsstudie	3.Q. 2024
b. Vorprojekt mit Kostenschätzung $\pm 15\%$	4.Q. 2024
c. Bauprojekt mit Kostenvorschlag $\pm 10\%$	2.Q. 2025
d. Baugesuch	2.Q. 2025
e. Erwartung der Baubewilligung	1.Q. 2026
f. Baukredit Stadtrat	1.Q. 2026
g. Baubeginn	1.Q. 2026
h. Baudauer	3-5 Jahre
i. Bauende	offen

Vorbehältlich Änderungen seitens Auftraggeber und Kreditgenehmigung.

2 Verfahren

2.1 Art des Verfahrens

Hochbau Stadt Bern führte im Auftrag von Immobilien Stadt Bern ein selektives Verfahren nach WTO-Übereinkommen für die Beschaffung eines Architekturbüros durch, das den Auftrag erhält, den Gaskessel zu sanieren. Nach Abschluss des Verfahrens wird mit dem Siegerbüro ein Einzelplanervertrag abgeschlossen.

Das leistungsorientierte Verfahren wird nach der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 2019, BSG 731.2-1), dem Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBG, BSG 731.2) und der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBV, BSG 731.21) in einem selektiven Verfahren ausgeschrieben. Durch die Teilnahme an der Ausschreibung erwerben sich die Anbietenden keinerlei Rechte auf Ausführung oder Vergütung irgendwelcher Art. Der Zuschlag erfolgt aufgrund der Auftragsanalyse/Zugang zu den Aufgaben, des Fach- und Kommunikationskonzepts und des eingereichten Honorarangebots.

Es werden Architekturbüros gesucht, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz sowie Interesse an der Auseinandersetzung bezüglich partizipativer Anforderungen und Struktur des Gaskessels und unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben wahrzunehmen. Aufgrund einer Präqualifikation (selektives Verfahren 1. Phase) werden fünf Bewerbende, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, zur Einreichung eines Angebots ausgewählt (2. Phase). Die 2. Phase wird nicht anonym durchgeführt. Die Bewertung der Unterlagen erfolgt in beiden Phasen durch das Bewertungsgremium gemäss Ziffer 2.13.

Mit der Einreichung eines Angebotes anerkennen die Teilnehmenden die in der vorliegenden Ausschreibung festgehaltenen Bedingungen und Abläufe des Verfahrens sowie den Entscheid des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen.

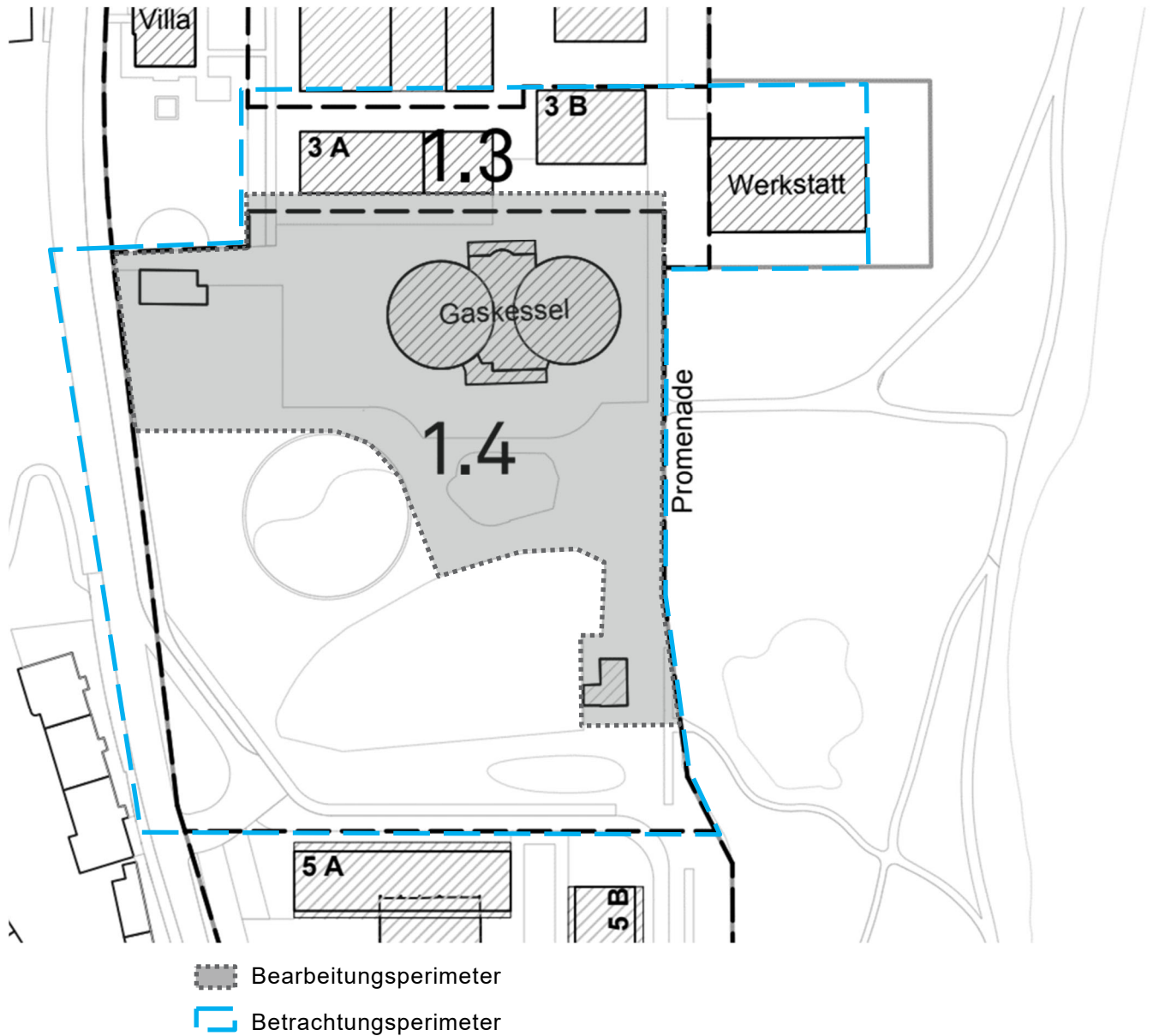
2.2 Teilnahmeberechtigung

Für das Verfahren konnten sich Anbietende von Planungsleistungen im Bereich Architektur aus der Schweiz, der EU oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt, bewerben. Von der Teilnahme ausgeschlossen waren Fachleute, welche bei der Auftraggeberin oder bei einem Mitglied des Bewertungsgremiums angestellt sind oder zu einem Mitglied des Bewertungsgremiums in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind.

2.3 Projektvorgaben

Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter

Infolge der Abhängigkeiten zur mittel- und langfristigen Arealentwicklung wurde unterschieden zwischen einem Betrachtungsperimeter (Schnittstellen zu angrenzenden Gebäuden, Bushaltestellen, etc.; blau) und einem Bearbeitungsperimeter (Gebäude und unmittelbarer Aussenraum; lila).



Zu beachten war, dass gewisse Themen mit Abhängigkeiten zum Areal, auch über den Betrachtungsperimeter hinaus, bearbeitet werden müssen. Beispielsweise sind dies Schulhausprovisorium, Hochwasserschutz, Werkleitungen, Erschliessung, Schallausbreitung, etc.

3 Präqualifikation

3.1 Vorgehen

Nach der öffentlichen Ausschreibung des Planer*innenwahlverfahrens gingen acht Bewerbungen fristgerecht am 14. Dezember 2023 bei der Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern ein. Zu der Ausschreibung konnten bis am 13. November 2023 Fragen gestellt werden. Von den acht Teams musste nach der Bewertung ein Büro ausgeschlossen werden, weil die Selbstdeklaration nicht vollständig war und auch nicht nachgeliefert wurde.

3.2 Ausgewählte Planerteams für die 2. Phase

Folgende fünf Teams wurden an der Sitzung vom 16. Januar 2024 aufgrund der in den Ausschreibungsunterlagen festgehaltenen Eignungskriterien ausgewählt:

Atelier 5 AG, Bern

Planrand GmbH, Bern

FritschiBeis AG, Bern

ARGE Saina Nicolet GmbH, Bern / Pawlik + Wiedmer GmbH, Bern

Bürgi Schärer AG, Bern

Planer*innenwahl

Zugang zur Aufgabe / Vorgehensvorschlag

Vorstellungsgespräch

3.3 Termine

Die Unterlagen für die zweite Phase wurden gleichzeitig mit den Unterlagen für die erste Phase am 1. November 2023 auf dem Informationssystem über das öffentliche Beschaffungswesen der Schweiz (simap.ch) aufgeschaltet. Am 14. und 15. Februar 2024 fanden für die eingeladenen Teams eine geführte obligatorische Besichtigung der Anlage statt. Alle Teams waren anwesend. Die Teilnehmenden konnten zu der 2. Phase des Verfahrens bis am 26. Februar 2024 anonym Fragen stellen, die Beantwortung an alle Teams erfolgte bis am 8. März 2024. Die Frist für den Eingang der Arbeiten bei der Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern wurde auf den 11. April 2024 festgesetzt.

3.4 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung wurden die eingereichten Arbeiten auf formale Kriterien und die Vollständigkeit geprüft. Alle fünf Eingaben der zugelassenen Teilnehmenden wurden rechtzeitig bei der Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern eingereicht.

3.5 Bewertung

Die Couverts mit den Angebotsblättern blieben während der qualitativen Bewertung verschlossen.

Am 23. April 2024 fand die Bewertung der Eingaben statt. Das Architekturbüro hatte auf einer Seite A3 zu beschreiben, wie die Gesamtanierung unter dem Aspekt der Partizipation und unter Betrieb ablaufen könnte. Was ist besonders zu beachten, welche Risiken bestehen und was ist besonders wichtig, damit das übergeordnete Ziel der Gesamtanierung effizient erreicht werden kann? Wie ist das Projektteam schlank organisiert? Wie wird der Ablauf mit dem Sitzungsrhythmus idealerweise gegliedert? Diese Bewertung wurde mit 40 % gewichtet.

Am 29. April 2024 fanden die Interviews statt. Jeweils zwei Personen der Firmen hatten zehn Minuten Zeit, ihre Auftragsanalyse zu erläutern. Im Anschluss gab es während 20 Minuten eine Fragerunde. Diese Bewertung wurde mit 35 % gewichtet.

Am 6. Mai 2024 wurde die provisorische Rangliste nochmals überprüft, bevor die verschlossenen Couverts mit den Angebotsblättern geöffnet wurden.

Die vorgängig erfolgte Benotung wurde mit der Benotung des Honorarangebots komplettiert. Die drei Zuschlagskriterien wurden gemäss den in den Ausschreibungsunterlagen bestimmten Prozentsätzen gewichtet und die daraus resultierende Gesamtnote für jede Eingabe berechnet. Die ersten beiden Ränge wurden durch das Preisangebot nicht verändert, während es bei den anderen Eingaben Rangverschiebungen ergab.

1. Rang

Planrand GmbH, Bern

2. Rang

FritschiBeis AG, Bern

3. Rang

ARGE Saina Nicolet GmbH, Bern / Pawlik + Wiedmer GmbH, Bern

4. Rang ex aequo

Bürgi Schärer AG, Bern

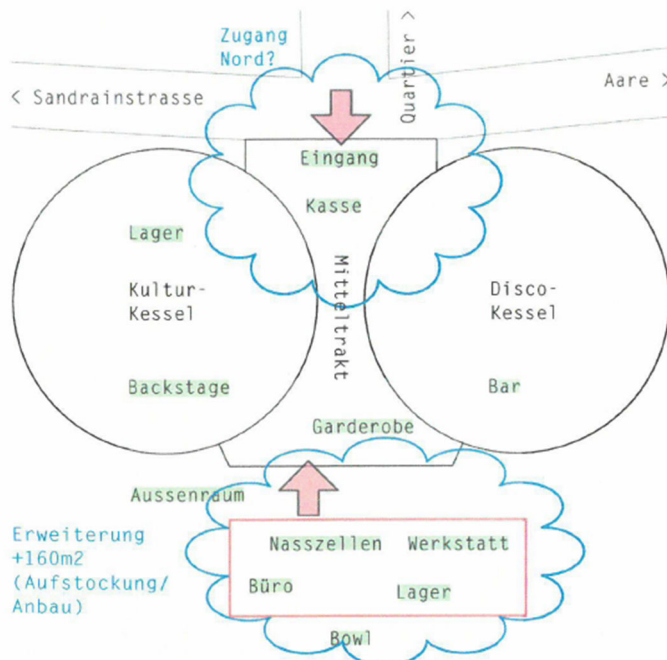
Atelier 5 AG, Bern

Eingabe Planrand GmbH, Bern

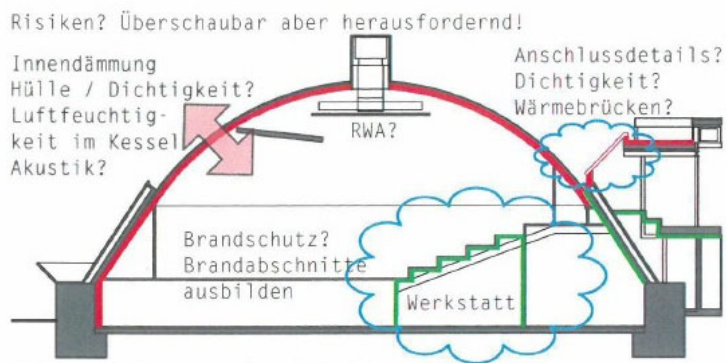
Die Eingabe überzeugte das Bewertungsgremium, weil sowohl das Thema der Partizipation als auch der Ausführung ausführlich behandelt wurden. Es sollen zu Beginn des Prozesses die relevanten Fragen gestellt werden, welche am Beispiel eines Puzzles beantwortet und zusammengefügt werden können. Anhand von Schemaskizzen wurden die wichtigsten organisatorischen und baulichen Herausforderungen genannt und priorisiert. Die Risiken und das Vorgehen wurden glaubwürdig dargestellt und anhand des Grobterminplans mit Sitzungsrhythmus eingeordnet. Bei der Fragenbeantwortung wurde das Vertrauen in das Team bestätigt. Das Bewertungsgremium ist davon überzeugt, dass dieses Team die Sanierung des Gaskessels mit der nötigen Sorgfalt, dem Fachwissen und der Vorgehensweise mit den Beteiligten des Gaskessels bestens umsetzen kann.



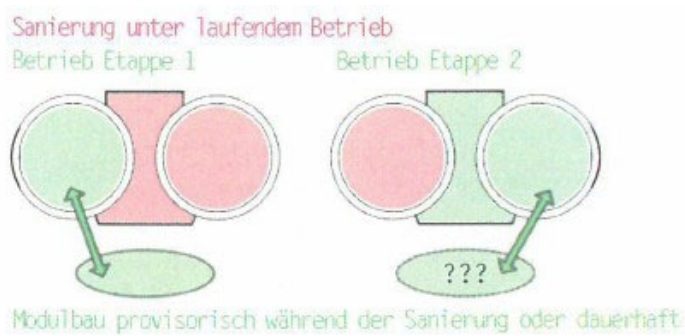
Darstellung der Partizipation als Puzzlespiel



Grundsätzliche betriebliche Fragen, welche vorgängig geklärt werden müssen



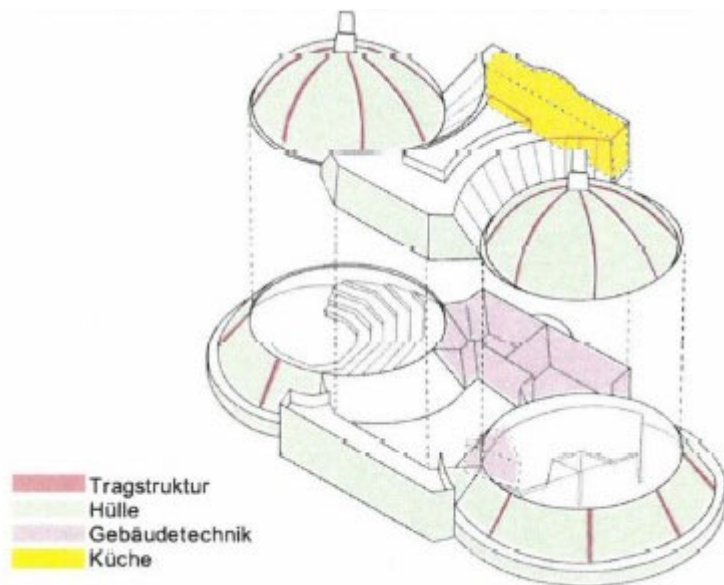
Risiken und technische Anforderungen, welche berücksichtigt werden müssen



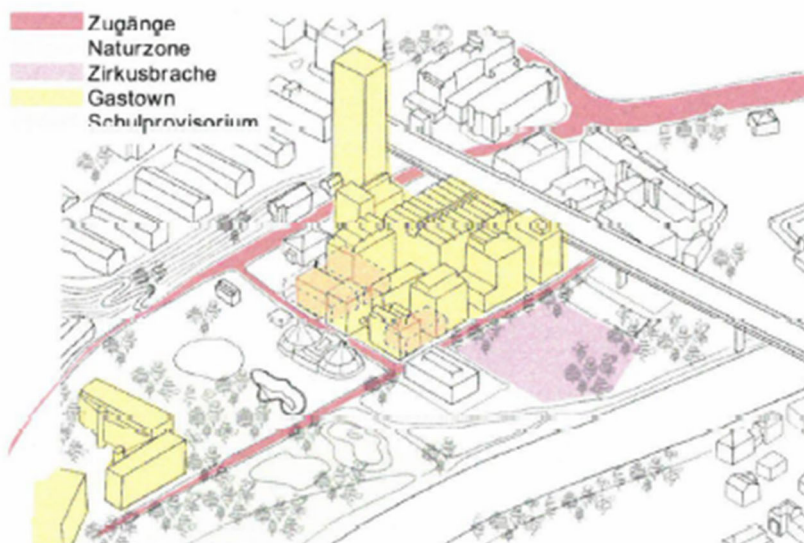
Vorschlag, einen Modulbau zu erstellen, damit die Sanierung unter Betrieb möglich ist.

Eingabe Fritschibeis AG, Bern

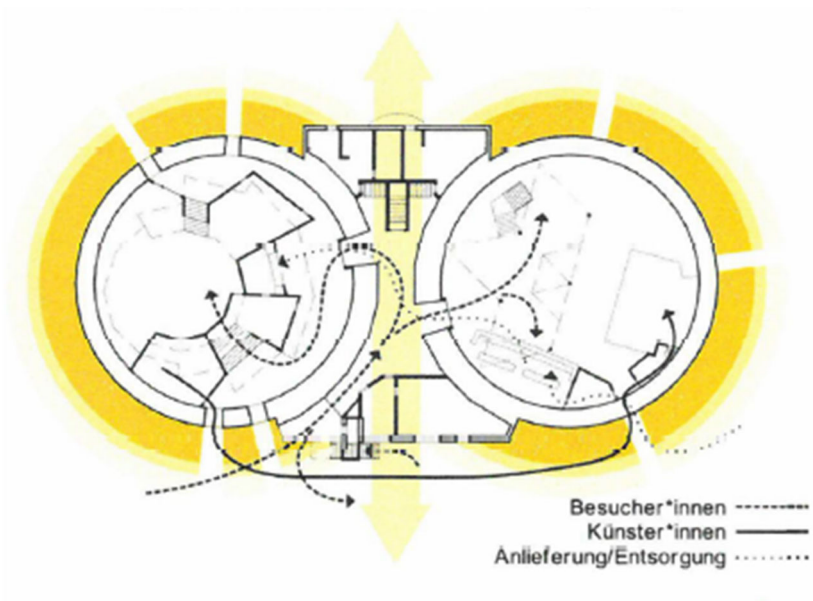
Die Verfassenden zeigten anhand von Schemata auf, wie der Gaskessel in Etappen saniert werden könnte. Möglichkeitsräume bezogen sich auch auf die Umgebung des Areals und zogen die Lärmfragen mit ein. Die Projektorganisation wurde realistisch aufgezeigt, Aussagen zur Partizipation blieben etwas vage. Risiken wurden keine aufgezeigt, bzw. es wurde lieber von Chancen ausgegangen. Das Interview hat einige Fragen klären können und damit aufgezeigt, dass das Team fachlich in der Lage gewesen wäre, die Sanierung durchzuführen. Es wurde bedauert, dass die vorgesehene Projektleiterin nicht anwesend war.



Sanierungskonzept abgestimmt auf Betrieb, Etappierungsplan



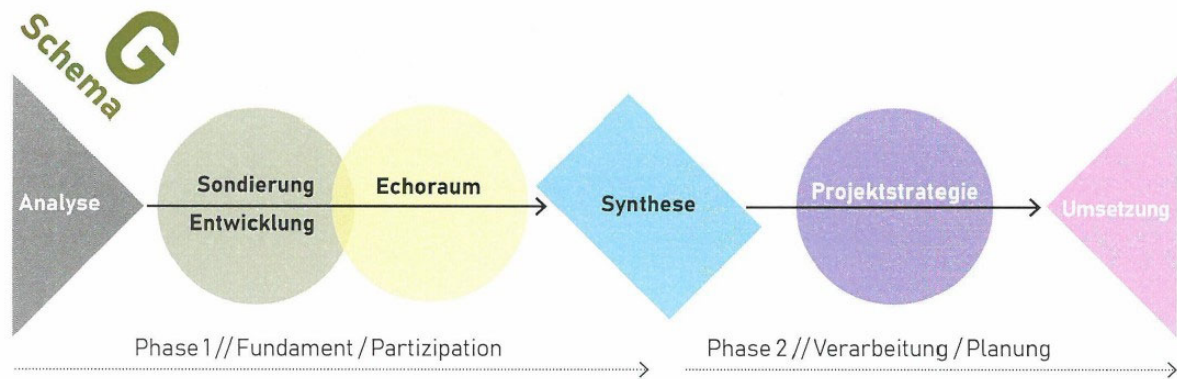
Nutzungsprogramm Strategie für Zonierung



Raumprogramm und räumliche Entwicklungsstrategie

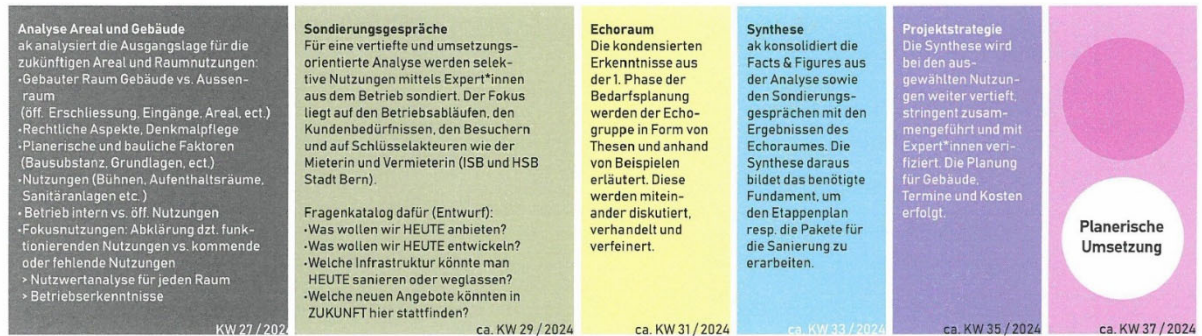
Eingabe ARGE Saina Nicolet GmbH, Bern / Pawlik + Wiedmer GmbH, Bern

Die Eingabe überzeugte vor allem in Bezug auf die Partizipation. Es wurde ein Schema G vorgeschlagen, welches in jeder Phase zur Anwendung kommen sollte. Zudem wurde eine Phase 0 eingeführt, welche von der SIA nicht vorgesehen ist. Das Team blieb die Antwort schuldig, wie die Ausführung damit umgesetzt werden könnte. Die Strategie funktioniert möglicherweise theoretisch, müsste aber in der Anwendung überprüft werden. Der Ansatz ging von der Lösung des einzelnen Bauteils aus, das auf weitere Bauteile Auswirkungen hat. Leider konnte das Interview die Vorbehalte gegenüber der Umsetzungsfähigkeit nicht widerlegen.



Schema G

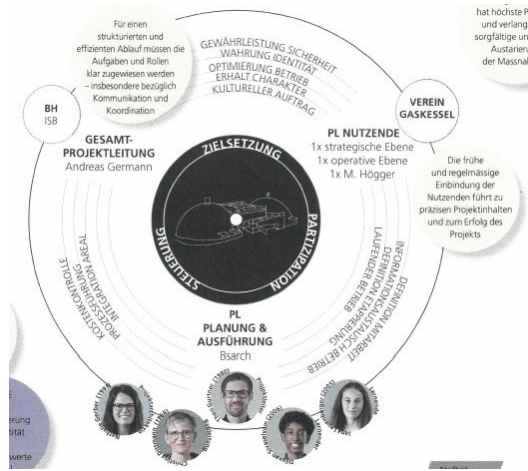
Beispiel Schema G für Sanierungsstrategie allgemein



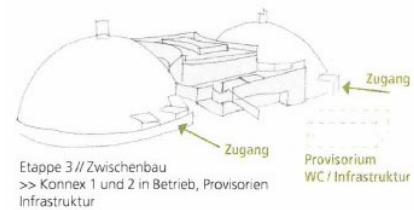
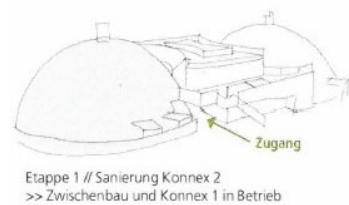
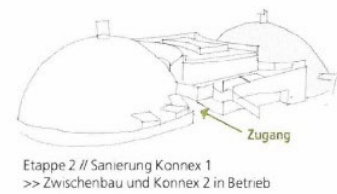
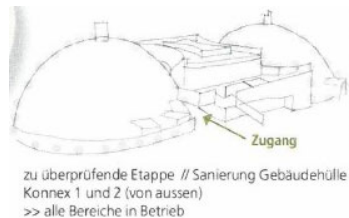
Beispiel Schema G

Eingabe Bürgi Schärer AG, Bern

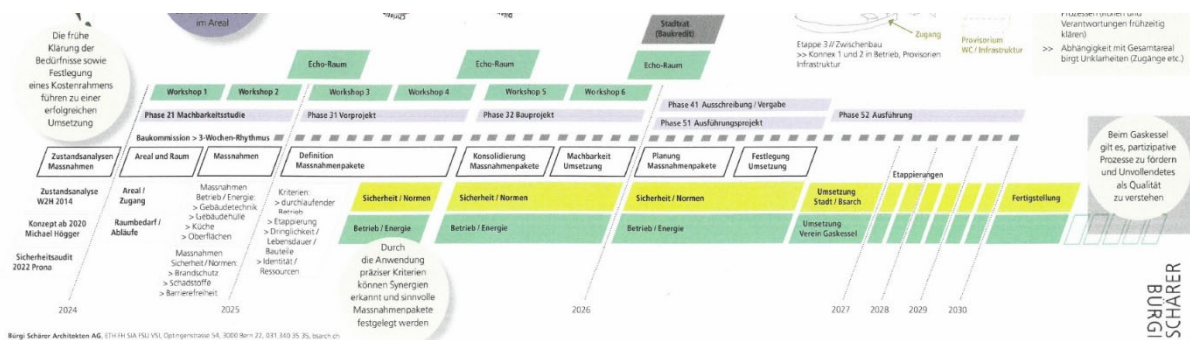
Das Team stellte die relevanten Themen dar, lieferte aber keine wesentlichen neuen Überlegungen dazu. Interessant war die doppelte Zeitschiene, wo der Beitrag des Gaskessels mit der Fortführung nach der Fertigstellung aufgeführt wurde. Die Vorgänge nach SIA wurden realistisch aufgezeigt und gut verstanden, während der Echoraum nicht im Sinne des Gaskessels interpretiert wurde. Beim Interview kamen leider die beiden Personen nicht genügend ausgewogen zu Wort. Inhaltlich konnten die Massnahmenpakete glaubwürdig erklärt werden.



Organigramm



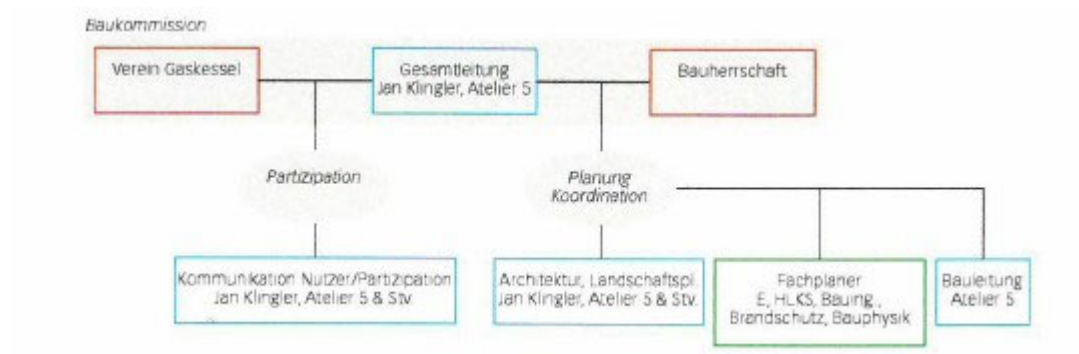
Mögliches Etappierungsszenario



Terminplan, Ablauf

Eingabe Atelier 5 AG, Bern

Die Verfassenden zeigten den baulichen Prozess überzeugend auf und wiesen darauf hin, dass es keine rollende Planung geben sollte. Es waren Workshops während der Ausführung vorgesehen. Die Rolle der Baukommission wurde leider nicht aufgezeigt und es war nicht klar, wie die Jugendlichen im Prozess wirklich auf Augenhöhe einbezogen worden wären. Fachlich wäre das Team sicherlich geeignet gewesen und es hätte auch Verantwortung übernommen.



Organisation Projektteam



Aneignung und Identifikation



Re-Use-Materialien

4 Würdigung und Empfehlung

Das Bewertungsgremium dankt allen Teams für die engagierte Arbeit und die interessanten Beiträge.

Aufgrund der Bewertung der Eingaben und Interviews und unter Berücksichtigung der Honorarangebote empfiehlt das Bewertungsgremium folgendes Planerteam mit den Planungsleistungen gemäss dem Leistungsbeschrieb in den Ausschreibungsunterlagen für die Weiterbearbeitung zu beauftragen:

Planrand GmbH, Bern

Bern, 16.05.2024

**Fonds für Boden- und
Wohnbaupolitik der
Stadt Bern**
p/A Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

M. Bodmer

Andreas Germann
Immobilien Stadt Bern
Gesamtprojektleitung

Madeleine Bodmer
Hochbau Stadt Bern
Verfahrensleitung

Stimmberechtigte Gremiumsmitglieder

Andreas Germann, Immobilien Stadt Bern, (Vorsitz)

Madeleine Bodmer, Hochbau Stadt Bern

Fabian Bauer, Immobilien Stadt Bern

Anna Beer, Baukommission Gaskessel

Francisco Droguett, Baukommission Gaskessel

Ena Dietrich, Vorstand Gaskessel

Laura Pestalozzi, SAJ Architekten AG, Bern

Matthias Haaf, Haaf & Haemmig Architekten

Expertin ohne Stimmrecht

Marietta Weibel, Fachstelle Beschaffungswesen Stadt Bern