



Konzeptausschreibung
für gemeinnützige Wohnbauträger

Gurzelen, Teilbereich «Blumenstrasse Süd» Biel/Bienne

Pflichtenheft



Biel, 20. August 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Ausgangslage und Ziele	6
2.1	Ausschreibung Teilbereich «Blumenstrasse Süd»	6
2.2	Stadtentwicklungsvorhaben der Stadt Biel.....	6
2.3	Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	7
2.4	Ziele und Erwartungen an ersten Ausbauschnitt.....	7
3	Situation, Areal und Rahmenbedingungen	9
3.1	Entwicklungsgebiet Gurzelen	9
3.2	Der Teilbereich «Blumenstrasse Süd».....	10
3.3	Baurechtliche Rahmenbedingungen.....	11
3.4	Städtebauliche und architektonische Verfahrensanforderungen..	12
3.5	Vorprojekt Stiftung Zentrum SIV	13
3.6	Nutzungsanforderungen.....	14
3.7	Erschliessung und Parkierung.....	16
3.8	Energetische Anforderungen.....	17
3.9	Altlasten.....	18
3.10	Hochwasserschutz.....	18
3.11	Archäologie.....	18
3.12	Terminplan für die Projektierung und Realisierung.....	19
4	Aufgabenstellung	20
4.1	Konzeptausschreibung.....	20
4.2	Konzeptanforderungen.....	20
5	Baurechtszins und Baurechtsvertrag	23
5.1	Eckpunkte des Baurechtsvertrags	23
6	Grundlagen	24
7	Auswahlverfahren	25
7.1	Art des Verfahrens	25
7.2	Veranstalter	25
7.3	Sprache	25
7.4	Teilnahmeberechtigung.....	25
7.5	Bewerbungsinhalte	26

7.6	Verbindlichkeit des Angebotes	27
7.7	Fragen	27
7.8	Bewerbungsunterlagen	27
7.9	Eingabetermin.....	28
7.10	Präsentation	28
7.11	Auswahlgremium	28
7.12	Auswahlkriterien	29
7.13	Entschädigung.....	30
7.14	Ablauf und Termine.....	30
7.15	Schlussbestimmungen	30

1 Einleitung

Die Stadt Biel will, wie im Reglement über die Förderung des gemeinnützigen¹ Wohnungsbaus (RFGW) festgehalten, den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken und bis 2035 den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen an allen Wohnungen in Biel um rund einen Drittel auf 20% erhöhen. Ein wichtiger Schritt hierzu soll im Gebiet Gurzelen vollzogen werden. Das Entwicklungsgebiet Gurzelen ist im Besitz der Stadt Biel. Ihm kommt eine grosse Bedeutung für die Stadtentwicklung und die innere Verdichtung zu.



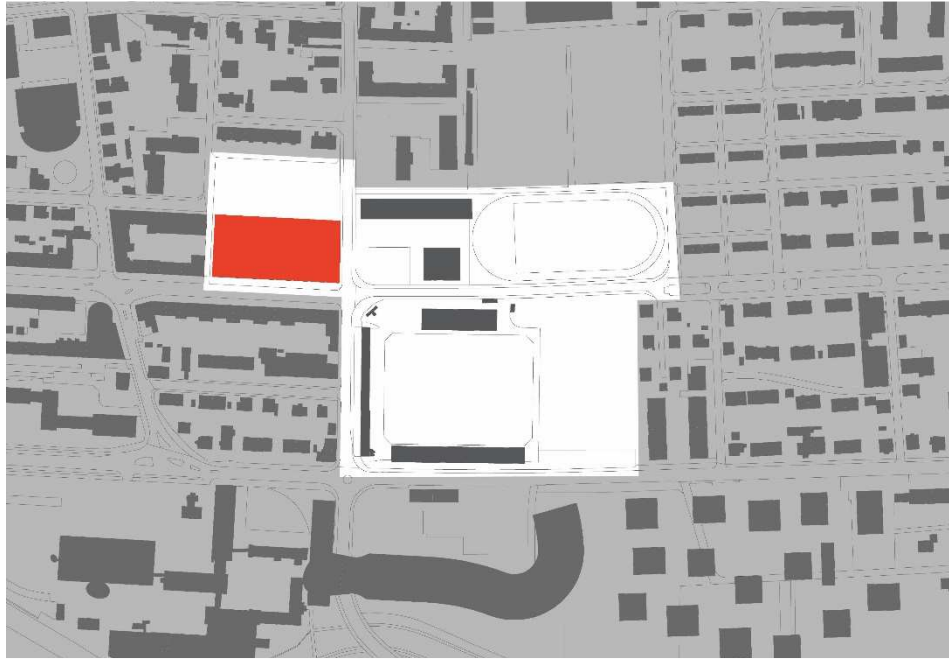
Situationsplan des Entwicklungsgebietes «Gurzelen» mitten in Biel

In diesem zentralen Gebiet sollen qualitätsvolle Überbauungen, welche sich harmonisch in die bestehende Bebauung rund um das ehemalige Stadion und den heutigen Gurzelenplatz einfügen, erstellt werden. Die Gestaltung eines neuen grosszügigen und ansprechenden öffentlichen Platzes ist entlang der Falkenstrasse vorgesehen. Obwohl die Überbauungen hauptsächlich Wohnzwecken dienen sollen, sind vorwiegend in den Erdgeschossen und besonders entlang der zukünftigen Platzes publikumswirksame Nutzungen zu integrieren, damit nicht nur «Wohnsiedlungen» sondern ein «Stücklebendige Stadt» entsteht. Dazu soll auch die Gestaltung und Durchlässigkeit der privaten und öffentlichen Aussenräume einen wesentlichen Beitrag leisten. Der dazu notwendigen Anpassung der baurechtlichen Vorgaben hat die Stimmbevölkerung im Mai 2019 mit grossem Mehr zugestimmt.

¹ 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 1973¹ 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.

Der Startschuss für die konkrete Weiterentwicklung der städtischen Gebiete auf der Gurzelen erfolgt mit der Überbauung des heutigen Gurzelenplatzes. Im Teilbereich «Blumenstrasse Nord» wird die Burgergemeinde Bözingen eine Wohnüberbauung erstellen. Im Teilbereich «Blumenstrasse Süd» wird einerseits die Stiftung Zentrum SIV (*fr.* Fondation Centre ASI) ihre geschützten Werkstätten erstellen, andererseits sollen rund 60-80 neue gemeinnützige Wohnungen erstellt werden können.



Entwicklungsgebiet Gurzelen (weiss) mit Teilbereich «Blumenstrasse Süd» (rot)

Die Projektierung der Überbauung «Blumenstrasse Süd» (Teilbereich der Parzelle Nr. 3826) erfolgt im Rahmen eines von der künftigen Bauträgerschaft und der Stadt Biel veranlassten Projektwettbewerbs SIA 142, wobei seitens der Räumlichkeiten der SIV bereits ein Vorprojekt besteht, das integraler Bestandteil des Wettbewerbs ist.

Die künftige gemeinnützige Bauträgerschaft soll im Rahmen einer Konkurrenz der besten Projektkonzepte ermittelt werden. Vorgängig zum Projektwettbewerb erfolgt deshalb eine **Ausschreibung unter gemeinnützigen Bauträgern. Diese haben sich mit einem durchdachten, zukunftsfähigen und innovativen Konzept für die Übernahme der Baubereiche auf der Parzelle «Blumenstrasse Süd» zu bewerben.** Alle für die Bewerbung geforderten Grundlagen und Rahmenbedingungen werden im vorliegenden Dokument ausgeführt.

2 Ausgangslage und Ziele

2.1 Ausschreibung Teilbereich «Blumenstrasse Süd»

Für die Ausschreibung eines Ideenkonzepts zwecks Übernahme des Teilbereichs «Blumenstrasse Süd» (begrenzt durch Blumenstr./Falkenstr./Dufourstr./Cornouillerstr.) der stadteigenen Parzelle Nr. 3826 im Baurecht und Realisierung einer Überbauung für gemeinnützigen Wohnungsbau und geschützte Werkstatt der Stiftung Zentrum SIV (realisiert durch die SIV) gilt:

- Der Teilbereich «Blumenstrasse Süd» umfasst eine Landfläche von total ca. 4'445 m². Dieser kann mit einem oder mehreren Gebäuden überbaut werden. Die maximale zulässige oberirdische Geschossfläche (GFo) entspricht 12'600 m².
- Die Überbauung «Blumenstrasse Süd» weist einen Innenhof auf, der von allen Bauträgern gemeinsam genutzt wird und auch für die Anordnung der notwendigen unterirdischen Parkierung genutzt werden kann.
- Die Erdgeschosse weisen alle eine minimale Höhe von 4.0 m auf.

2.2 Stadtentwicklungsvorhaben der Stadt Biel

Das Entwicklungsgebiet 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 mehrheitlich 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 Investoren und Wohnbauträger, welche die Überbauungen erstellen, auswählen zu können. So kann sie auch die Qualitätskriterien festlegen, welche die Investoren und ihre Projekte erfüllen müssen, sowie die Realisierungsbedingungen im Detail regeln, damit ein beispielhaftes neues Quartier entstehen kann.

Zu den bereits bekannten Investoren zählen heute die Burgergemeinde Bözingen (Wohnungsbau im Teilbereich «Blumenstrasse Nord») sowie die Stiftung Zentrum SIV (Anteil am Teilbereich «Blumenstrasse Süd»). Ausserdem sieht das Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW) von 2016 vor, dass die mögliche Bruttogeschossfläche im gesamten Gebiet «Gurzelen» mindestens zur Hälfte an Wohnbaugenossenschaften abzugeben ist.

Diese Vorgabe gilt für den Gesamtperimeter Gurzelen, aber die Stadt Biel will deutlich darüber hinaus gehen und alle noch nicht bestimmten Bauträgern zugewiesenen Bereiche dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stellen (siehe nachfolgend).

2.3 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 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 gesamten Gurzelenareals durch gemeinnützige Wohnbauträger entwickeln, bauen und betreiben zu lassen. Dieses Ziel wird in der Botschaft «Gurzelen, Anpassung der Planungsgrundlagen» des Stadtrats an die StimmbürgerInnen der Stadt Biel genauer ausgeführt.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger 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

Der erste Entwicklungsschritt auf dem städtischen Terrain der Gurzelen erfolgt im Teilgebiet Blumenstrasse. Die Stadt Biel wird hier nicht selber als Investorin auftreten. Deshalb soll ein Teil der Parzelle Nr. 3826, der sogenannte Bereich «Blumenstrasse Süd» im Baurecht gemäss den Vorgaben des RFGW an einen oder mehrere gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht abgegeben werden. Die Vergabe erfolgt im Rahmen der vorliegenden Konzeptausschreibung.

2.4 Ziele und Erwartungen an ersten Ausbauschnitt

Auf der Gurzelen soll in erster Linie gemeinnütziger Wohnungsbau, mit langfristig fairen und angemessenen Mietpreisen in Übereinstimmung mit dem RFGW angeboten werden.

Im Teilgebiet «Blumenstrasse Süd» ist die Realisierung einer architektonisch qualitätsvollen, dichten Bebauung geplant, mit welcher

eine Genossenschaft zeitgemässen und vielseitigen Wohnraum anbieten können wird. Zusammen mit den Werkstätten der Stiftung Zentrum SIV soll ein hochwertiges Ganzes entstehen, mit einem gemeinsam genutzten, attraktiven Hofbereich und gemeinsamer Einstellhalle.

Auf dem gesamten Gurzelenareal soll ein Quartier entstehen, das ökologisch, sozial und wirtschaftlich beispielhaft ist. Im Teilgebiet «Blumenstrasse Süd» wird demnach in Bezug auf die Bewohnerschaft, das Wohnungsangebot, die Anbindung ans bestehende Quartier, das Zusammenspiel der Aussenräume, die architektonische Qualität und den Energieverbrauch exemplarische Überbauung angestrebt, wo Personen verschiedener Generationen und mit unterschiedlichen Lebenswirklichkeiten ihren Platz finden.

Als Baurechtgeberin wird die Stadt Biel bei der Vergabe ihrer Parzellen im Baurecht wie auch bei der Begleitung der qualitätssichernden Verfahren sicherstellen, dass die Anforderungen der Planung sowie die städtebaulichen Vorgaben und Qualitätsansprüche in den realisierten Projekten berücksichtigt werden.

3 Situation, Areal und Rahmenbedingungen

3.1 Entwicklungsgebiet Gurzelen

Das Gurzelen-Quartier 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».

Mit dem geplanten Abbruch des Gurzelen-Fussballstadions, der Aufhebung der angrenzenden Trainingsgelände und dem heute noch als Parkplatz benutzten 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 öffentliche Plätze und Freiräume sowie Dienstleistungs- und Gewerbeflächen mit Quartiernutzen neu geschaffen werden. Alle Entwicklungsvorhaben sind der nachhaltigen Siedlungsentwicklung verpflichtet und streben einen sparsamen Umgang mit den Ressourcen im Sinne der «2000 Watt-Gesellschaft» an.

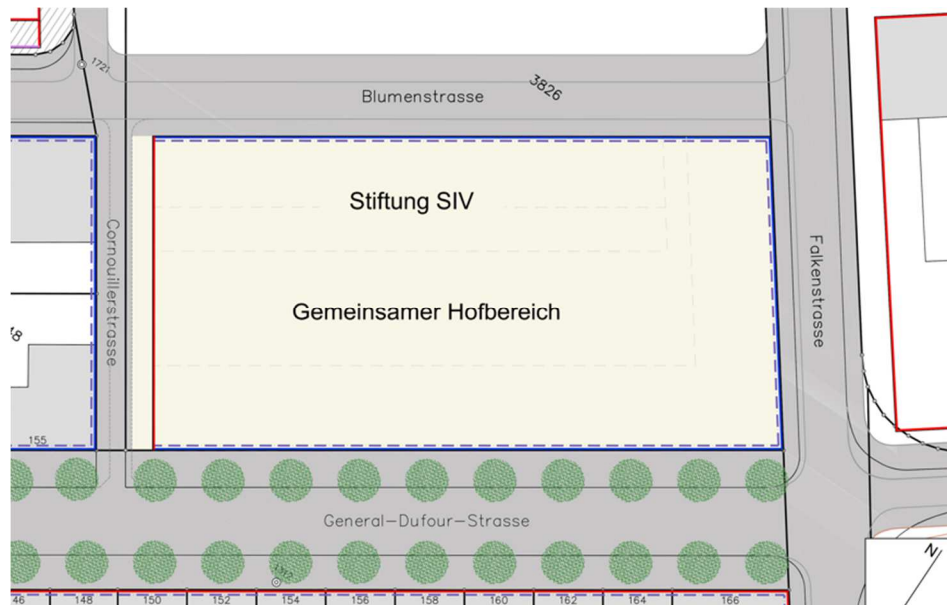


Städtebauliches Konzept Gurzelen mit dem Geviert «Blumenstrasse Süd» (orange), «Blumenstrasse Nord» (rot), Schulhaus Champagne (grün), neuer Gurzelen-Platz (gelb) und Areal «Altes Stadion» (violett).

3.2 Der Teilbereich «Blumenstrasse Süd»

Der Teilbereich «Blumenstrasse Süd» bezeichnet den südlichen Bereich der Parzelle Nr. 3826 (begrenzt durch Blumenstrasse / Falkenstrasse / Dufourstrasse / Cornouillerstrasse) mit einer max. Flächenausnutzung von 12'600 m² GfO.

Die künftige(n) Baute(n) bildet bzw. bilden gegenüber der Dufour-, Falken- und der neu verlängerten Blumenstrasse einen Blockrand. Zur Cornouillerstrasse hin kann die Bebauung offen sein.



Baubereich «Blumenstrasse Süd» mit massgebenden Baulinien

Auf dem Baubereich Blumenstrasse wird die Stiftung Zentrum SIV auf einer Fläche von 2'500 m² GfO ihre Räumlichkeiten für geschützte Werkstätten betreiben. Die restliche Fläche von 10'100 m² GfO ist dem gemeinnützigen Wohnungsbau resp. gemeinnützigen Nutzungen vorbehalten.

Für die von der Stiftung Zentrum SIV benötigten Räumlichkeiten liegt ein Vorprojekt vor, ein integraler und verbindlicher Bestandteil des künftigen Gesamtprojekts (vgl. Kapitel 3.5ff) darstellt. Dieser verbindliche Teil des Vorprojekts umfasst das EG und 1. OG sowie die Zufahrt zur Tiefgarage. Für das 2. und 3. OG liegen Vorschläge für Wohnungen vor. Dieser Teil des Vorprojekts ist aber in dieser Form nicht verbindlich für die künftige gemeinnützige Bauträgerin.

Entlang der Blumenstrasse sind vier Vollgeschosse möglich. Entlang Dufour-/Falkenstrasse kann mit fünf Vollgeschossen und einer Attika (respektive Dachausbau) geplant werden.

Der Innenhof wird allen Baurechtsnehmern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen und soll von diesen gemeinsam betrieben werden.

Unter dem Innenhof und den Hauptbauten kann die Parkierung organisiert werden.

3.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die baurechtlichen Vorgaben für den Bereich «Blumenstrasse Süd» (Anteil von Parzelle 3826) sind in der Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel im Bereich «Gurzelen» geregelt. Diese Teiländerung wurde in der Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 angenommen und sollte nächstens vom AGR genehmigt werden.

Nutzungszonenplan

- Mischzone B: Wohnnutzungen und nicht bis mässig störende Gewerbenutzungen; Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 8 BauRB²).
- Erdgeschossbestimmungen: Erdgeschosse müssen eine minimale Höhe von 4 m aufweisen (Art. 29 BauRB).

Bauzonenplan

- Entlang der General-Dufour-Strasse und der Falkenstrasse gilt die Bauzone 5. Es sind fünf Vollgeschosse plus Attika oder Dachausbau möglich (Art. 18 BauRB).
- für den nördlich gelegenen Baubereich entlang der Verlängerung der Blumenstrasse gilt die Bauzone 4. Hier sind vier Vollgeschosse möglich (Art. 18 BauRB).
- Es gilt die geschlossene Bauweise (Art. 20 BauRB).

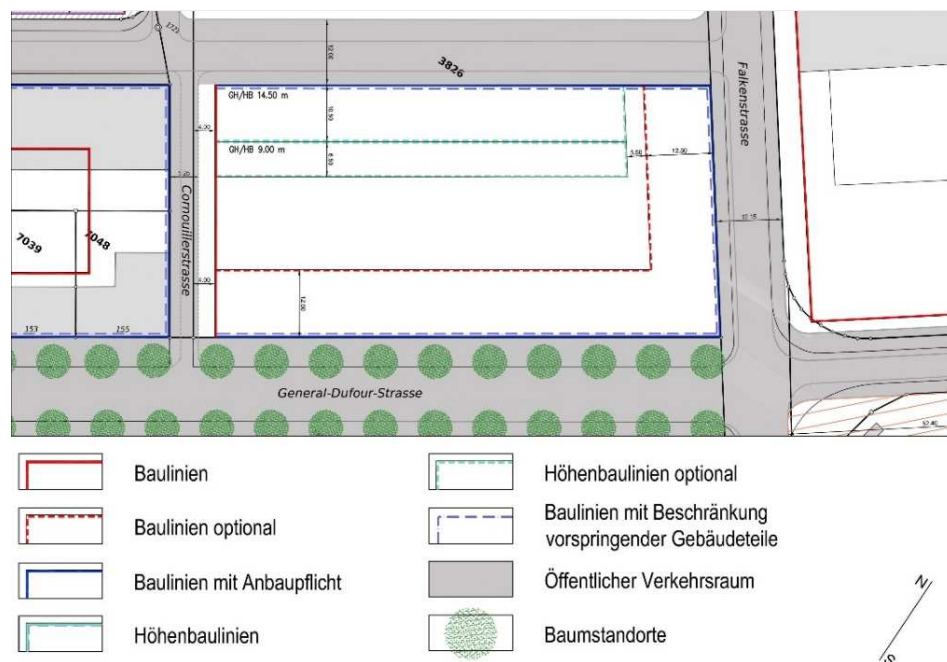
Baulinienplan

- Gegenüber der Verlängerung der Blumenstrasse, der Falkenstrasse und der G.-Dufour-Strasse gilt eine Baulinie mit Anbaupflicht. Die Bauten müssen somit mit ihren räumlich wirksamen Fassadenteilen auf die Baulinie gestellt werden (Art. 2 BaulRB³). Zusätzlich gilt gegenüber diesen Strassen eine Beschränkung vorspringender Gebäudeteile, diese dürfen keine fassadenbildende Wirkung haben (Art. 8 BaulRB).

² Baureglement der Stadt Biel vom 7. Juni 1998 (, SGR 721.1)

³ Baulinienreglement der Stadt Biel vom 18. März 2004, (SGR 721.2)

- Gegenüber der Cornouillerstrasse gilt eine «normale» Baulinie, die nur durch vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 11 BauVB überschritten werden darf.
- Gegenüber dem Hof sind die Baulinien optional. Im Fall einer Arealüberbauung auf dem gesamten Teilbereich «Blumenstrasse Süd» (gemeinsame Projektierung nach Art. 75 BauG) kann von diesen optionalen Baulinien abgewichen werden (Art. 7 BaulRB). Dies ist vorliegend der Fall. Die maximale Mass der Nutzung von 12'600 m² GFo für den ganzen Bereich «Blumenstrasse Süd» darf dennoch nicht überschritten werden.



Auszug aus dem Baulinienplan für den Bereich «Blumenstrasse Süd»

3.4 Städtebauliche und architektonische Verfahrensanforderungen

Die Realisierung der Überbauung setzt einen Projektwettbewerb nach SIA 142 voraus. Dieser umfasst neben den Gebäuden auch die Aussenräume und berücksichtigt die Anforderungen an ein 2000 Watt-Areal.

Der Wettbewerb wird durch den gewählten Bauträger und die Stadt Biel gemeinsam durchgeführt und die anfallenden Kosten werden zu gleichen Teilen getragen. Alle involvierten Partner sind angemessen im Preisgericht vertreten.

3.5 Vorprojekt Stiftung Zentrum SIV

Verbindliche Vorgaben des Vorprojekts

Für die Stiftung Zentrum SIV ist ein Vorprojekt erarbeitet worden. Dabei sind folgende Teile **verbindlich**:

- Die Werkstätten im EG und 1. Obergeschoss müssen in der projektierten Form erstellt werden können.
- Ebenso verbindlich ist die Position der Einfahrt zur unterirdischen Parkierung für den motorisierten Individualverkehr (vgl. Kapitel 3.7)
- Die projektierten Zonen für Anlieferung und Warenumschlag der Werkstätten sind zu übernehmen.

Vorschläge des Vorprojekts

Im Vorprojekt gibt es Vorschläge für die Parkplatzanordnung und die Hofgestaltung (vgl. Kapitel 3.6). Ebenfalls als Vorschlag einzustufen sind die im Vorprojekt erarbeiteten Wohnungstypen im 2. und 3. Obergeschoss oberhalb der Werkstätten des Stiftung Zentrum SIV. Der künftigen gemeinnützigen Bauträgerschaft steht es demnach frei, unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben:

- die im Vorprojekt erarbeiteten Wohnungstypen im 2. und 3. Obergeschoss so zu übernehmen.
- im Rahmen des Wettbewerbs das 2. und 3. OG neu anzuordnen und zu gestalten, wobei auf die Statik und Erschliessungsvorgaben des Gebäudes geachtet werden muss.
- Im Rahmen des Wettbewerbs (Arealüberbauung) gänzlich auf den Bau des 2. und 3. OG zu verzichten, wenn stattdessen die 10'100 m² GFo auf dem oder den Neubauten entlang der Dufour- und Falkenstrasse realisiert werden.
- das Dach, ungeachtet dessen ob mit oder ohne 2. und 3. OG zusätzlich als Dachterrasse zu konzipieren und allenfalls an die Gebäude entlang der Falkenstrasse anzuschliessen.

Die Pläne des Vorprojekts UG bis 3. OG der Stiftung Zentrum SIV werden als Beilagen zum vorliegenden Dokument abgegeben (vgl. Kap. 6).

Weiterbearbeitung nach Wahl des gemeinnützigen Bauträgers

Das bestehende Vorprojekt der Stiftung Zentrum SIV wird bis zum Abschluss des vorliegenden Ausschreibungsverfahrens nicht weiter vorangetrieben. Eine Weiterbearbeitung des Projekts wird erst in Absprache mit der gewählten Bauträgerschaft erfolgen und auf die gemeinsamen Bedürfnisse abgestimmt.

Zudem ist die Frage offen, ob die von der Stiftung Zentrum SIV als Kantine genutzten Flächen auch für eine breitere Öffentlichkeit genutzt werden bzw. ob diese Flächen ausserhalb der Betriebszeiten von Drittparteien genutzt werden könnten.

Dabei ist vorgesehen dass die Stiftung Zentrum SIV für ihr Gebäude bzw. ihren Gebäudeteil einen eigenen Baurechtsvertrag abschliessen wird.

Im unwahrscheinlichen Fall, dass die Stiftung Zentrum SIV vom Geschäft zurücktreten würde, fielen die 2'500 m² GfO der gewählten, gemeinnützigen Bauträgerschaft zu und nicht einer Drittpartei, die die Fläche für zusätzlichen Wohnungsbau und/oder die Ansiedlung von Gewerbe und/oder Dienstleistung verwenden könnte.

Kommunikation

Im Rahmen der Ausschreibung sind die Teilnehmenden aufgefordert **keinen Kontakt** zur Stiftung Zentrum SIV aufzunehmen. Eine engere Zusammenarbeit beginnt erst nach Wahl der gemeinnützigen Bauträgerschaft wenn im 1. Quartal 2020 das Wettbewerbsprogramm erarbeitet und die Schnittstellen zwischen den beiden Bauträgern geklärt werden müssen.

Einzig im Rahmen der Fragebeantwortung können allfällige für die Konzeptausschreibung nötige Angaben erfragt werden.

3.6 Nutzungsanforderungen

Für den Teilbereich «Blumenstrasse Süd» wird eine funktionale und soziale Durchmischung mit einer hohen Personendichte angestrebt. Gemeinschaftliche Einrichtungen und Ideen für den gemeinsamen Betrieb derselben sind gewünscht. Konkrete Vorschläge in Bezug auf den Wohnungsmix und die angestrebten gemeinschaftlichen Nutzungen sind im Rahmen der Ausschreibung zu machen.

Erdgeschosse

Von der künftigen gemeinnützigen Bauträgerschaft wird in erster Linie der Nachweis einer dichten und vielfältigen Wohnnutzung verlangt. Das kann auch Wohnen bis ins Erdgeschoss bedeuten – wobei überzeugende Alternativen zu einem konventionellen Wohnungsangebot gefragt sind, da die Höhe der Erdgeschosse im Teilbereich «Blumenstrasse Süd» durchgehend mind. 4 Meter beträgt.

Beim Teilbereich handelt es sich um eine Mischzone B. Es sind deshalb überzeugende Aussagen zu den möglichen Mischnutzungen im

Erdgeschoss verlangt. Dazu können dem Wohnen dienende Nutzungen (Eingangsbereich, Veloabstellplätze, Wasch- und Gemeinschaftsräume) zählen. Es sind aber auch gezielt Vorschläge für öffentlichkeitswirksame Nutzungen zu unterbreiten.

Im Rahmen der 2. Entwicklungsphase soll entlang des neuen Platzes auf der Gurzelen das derzeit bestehende (kleine) Quartierzentrum (heutige Poststelle / Restaurant Merkur) abgelöst werden und ein Ort mit übergeordnetem Quartierzentrumscharakter realisiert werden. Die Überbauung «Blumenstrasse Süd» soll diese geplante Zentrumsentwicklung Entwicklungen antizipieren und ergänzen, aber nicht konkurrenzieren.

Die Teilnehmenden müssen deshalb darstellen, welche Erdgeschossnutzungen mit Publikumscharakter im Teilbereich «Blumenstrasse Süd» sinnvollerweise angeboten werden können und wie diese im Kontext der bestehenden Angebote im Quartier sowie der zu erwartenden Angebote im künftigen Gurzelen verortet werden können.

Gestaltung nachbarschaftlicher Begegnungs- und Aufenthaltsorte

Die «Blumenstrasse Süd» soll gezielt Orte mit hoher Aufenthaltsqualität erhalten, wo die Nachbarschaft gelebt wird und sich entwickeln kann. Als solche Orte können Terrassen oder auch der Innenhofbereich gelten.

Zur Gestaltung des Innenhofes wurden im Rahmen des Vorprojekts der Stiftung Zentrum SIV erste Überlegungen angestellt und ein Vorschlag für dessen mögliche Gestaltung erarbeitet. Wie erwähnt ist dieses Gestaltungskonzept nicht verbindlich. Es ist vorgesehen, dass die Parzellengrenze des Gebäudes der Stiftung Zentrum SIV an deren Fassade endet.

Der Hof dient nicht als Anlieferungsort für die Stiftung Zentrum SIV, jedoch ist die Zufahrtsmöglichkeit für Notfallfahrzeuge sicherzustellen.

Der Hof ist der einzige Aussenraum, der die beiden Baubereiche auf Erdgeschossniveau verbindet. Entsprechend stellt er potentiell einen wichtigen Begegnungsort für die Mitarbeitenden der Stiftung Zentrum SIV und die Bewohnerinnen und Bewohner dar. Ebenfalls ist zu erwarten, dass der Hof eine wichtige Bedeutung für das Kinderspiel v.a. jüngerer Kinder einnehmen und einen Ort für geselliges Beisammen sein könnte.

Des Weiteren wird im Rahmen dieser Ausschreibung Aussagen verlangt, wie der Hof gemeinsam durch die Bauträgerschaft und die Stiftung Zentrum SIV betrieben werden könnte und (je nach Konzept) welche Formen der Mitgestaltung seitens der Nutzenden möglich sein sollten.

Weitere Begegnungsflächen können auf den Dächern und dabei auch auf dem Dach des max. 4 geschossigen Gebäudes entlang der Blumenstrasse erstellt werden.

3.7 Erschliessung und Parkierung

Im Rahmen der vorliegenden Ausschreibung haben die Teilnehmenden erste Ideen für das Mobilitätskonzept der Überbauung, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stiftung Zentrum SIV, darzulegen. In Bezug auf die Erschliessung und Parkierung ist insbesondere Folgendes zu beachten:

Motorisierter Individualverkehr

Die MIV-Parkplätze sind ausschliesslich unterirdisch anzuordnen. Der Innenhof darf nur von Notfallfahrzeugen befahren werden.

Die Anzahl Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist nicht vorgegeben. Vor der Durchführung des Projektwettbewerbes ist jedoch zwingend ein genehmigungsfähiges Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Die Bauträgerschaft ist darum aufgefordert, bereits in ihrer Bewerbung anzugeben, wie viele MIV-Einstellplätze pro Wohnung sie in ihrem Projekt realisieren will und wie sie den Mobilitätsbedürfnissen ihrer künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern gerecht werden will. Die Stadt Biel strebt dabei ein Mobilitätskonzept an, das eine möglichst weitgehende Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze erlaubt.

Im Rahmen des Vorprojekts der Stiftung Zentrum SIV wurde entschieden, die Einstellhallenzufahrt an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes ab der Blumenstrasse zu platzieren. Diese Rampe dient nicht nur als Zufahrt zur Parkierung, sondern kann auch die Lagerräume der Stiftung Zentrum SIV und weitere Kellergeschosse erschliessen.

Wie die Anordnung der Einstellhalle aussehen könnte, wurde im Rahmen des Vorprojektes ebenfalls studiert. Die Einstellhalle käme demnach unterhalb des Innenhofes und des westlichen Teils des Baubereiches «Blumenstrasse Süd» zu liegen. Das Vorprojekt kann als Anhaltspunkt für die Anordnung der Parkplätze der gemeinnützigen Bauträgerschaft dienen. Eine angepasste Anordnung der Parkplätze, eine Reduktion der Abstellplätze für den gemeinnützigen Teil oder auch eine minimale Verschiebung der Rampe entlang der Blumenstrasse sind

denkbar. Die 16 Parkplätze für die Stiftung Zentrum SIV müssen gewährleistet werden.

Ein direkter Ausgang (Lift) vom Parking in die Werkstätten bzw. in die Wohngebäude ist wünschenswert. Im Rahmen der gemeinsamen Programmarbeitung mit der Stiftung Zentrum SIV ist allenfalls auch ein zentraler Ausgang im Hof denkbar.

Falls sich die gemeinnützige Bauträgerin für eine komplett autofreie Siedlung entscheidet, würde die Stiftung Zentrum SIV die unterirdische Parkierung eigenständig realisieren.

Öffentliche Parkplätze der blauen Zone sind entlang der Verlängerung der Blumenstrasse geplant.

Veloparkierung

Für die Veloparkierung ist von den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (Art. 54c) auszugehen – wobei bei der Veloparkierung von einem höheren Bedarf ausgegangen wird und zusätzlich auch der Platzbedarf für Cargo-Bikes, (Kinder-)Veloanhänger, u.ä. vorzusehen ist.

Die Abstellplätze müssen für die Benutzerinnen und Benutzer einfach und auf sicherem Weg erreicht werden können und einen ausreichenden Wetter- und Diebstahlschutz gewährleisten. Mindestens die Hälfte der Abstellplätze ist zu überdachen oder im Gebäude anzuordnen. Ein wesentlicher Anteil der Veloabstellplätze ist in den Gebäuden oder in der Einstellhalle vorzusehen. Es dürfen keine Abstellplätze für Fahrräder im öffentlichen Strassenraum platziert werden.

Die Veloparkierung ist Teil des Mobilitätskonzepts. Im Rahmen der Ausschreibung haben die Teilnehmenden einen approximativen Zielwert über die Anzahl gewünschter VPs pro Wohnung und ihre Anordnung anzugeben.

Erschliessung Fussgänger

Die Haupteerschliessung der Wohnungen kann frei gewählt werden. Es ist zu beachten, dass seitens Dufour-Strasse, Falkenstrasse und Blumenstrasse die Gebäudefassade direkt an den öffentlichen Raum respektive an das Trottoir angrenzt.

3.8 Energetische Anforderungen

Im Sinne des angestrebten Ziels der «2000-Watt-Gesellschaft» im Bereich Gurzelen wird in Bezug auf den Energieverbrauch und die

verwendeten Energieträger eine dafür exemplarische Überbauung erwartet.

Im Rahmen der Ausschreibung sollen die Teilnehmenden deshalb Ideen in Bezug auf den Energiestandard, die verwendeten Energieträger und weitere Massnahmen der ökologischen Nachhaltigkeit präsentieren sowie mögliche, und angestrebte Labels benennen.

Für die Parzelle 3826 besteht eine Anschlusspflicht an den bestehenden Grundwasserwärmeverbund Champagne. Der Wärmeverbund garantiert einen Anteil erneuerbarer Energien von mind. 80% und ist somit 2000-Watt-Areal-konform.

3.9 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.

3.10 Hochwasserschutz

Das Grundstück befindet sich randlich (westlich sowie südöstlich) im gelben Gefahrengebiet (Restgefährdung) aufgrund der Hochwassergefahr durch die Schüss. Nur bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern ist sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 Abs. 3 BauG⁴). Für normale Wohnnutzungen (Ausnahme bspw. Alterswohnen) sind keine besonderen Auflagen zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell eine Totalrevision der Gefahrenkarte der Stadt Biel läuft. Von der Gefährdungssituation gemäss bestehender Gefahrenkarte abweichende Resultate bleiben vorbehalten.

3.11 Archäologie

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

⁴ Baugesetz des Kantons Bern, BSG 721.0 vom 09.06.1985

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

3.12 Terminplan für die Projektierung und Realisierung

Die Projektierung der Überbauung ist so voranzutreiben, dass folgende Termine eingehalten werden können:

2019	Ausschreibungsverfahren Konzept und Auswahl der Investorin bis Februar 2020
2020 Q1-Q2	Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms, gemeinsam mit der Stiftung Zentrum SIV
2020 Q2	Volksabstimmung über die Abgabe «Blumenstrasse Süd» im Baurecht an Baurechtnehmer; Start Projektwettbewerb nach SIA 142
2020 Q4	Jurierung des Wettbewerbs und Bekanntgabe des Siegerprojekts
2021	Bauprojekt und Baueingaben
2022	Baubeginn (ev. etappiert) unmittelbar nach Erhalt der Baubewilligung
2024	Bauabschluss der Gebäude der Stiftung Zentrum SIV und Inbetriebnahme der Werkstätten

4 Aufgabenstellung

4.1 Konzeptausschreibung

Auf der Gurzelen sollen ein neues «Stück Stadt» mit einer starken eigenen Identität entwickelt werden und ein gutes Zusammenspiel der verschiedenen Nutzungen entstehen. Das Geviert «Blumenstrasse Süd» markiert den Anfang dieser Entwicklung.

Gesucht werden gemeinnützige Bauträgerschaften die im Teilbereich «Blumenstrasse Süd» rund 80 Wohnungen realisieren und selber betreiben wollen. Die gemeinnützigen Bauträgerschaften müssen sich mit einem Konzept bewerben, in dem sie u.a. darlegen, wie sie den Teilbereich «Blumenstrasse Süd» entwickeln und betreiben wollen, wie die geforderte Identität und Qualität erlangt werden kann, wie sie ihre Philosophie des Wohnens umzusetzen gedenken und wie das Bauvorhaben der Stiftung Zentrum SIV seinen Platz darin finden kann.

Die Konzepte stellen die Grundlage der Beurteilung dar. Im Rahmen ihrer Eingabe sollen die gemeinnützigen Teilnehmenden diese im Rahmen einer Konzeptpräsentation darlegen. Unterlagen und Präsentation bilden die Basis für die Wahl der künftigen, gemeinnützigen Bauträgerschaft. Die gewählte Bauträgerschaft wird anschliessend gemeinsam mit der Stadt Biel einen Projektwettbewerb (SIA 142) veranstalten.

4.2 Konzeptanforderungen

Von den Teilnehmenden werden Aussagen erwartet zu Wohnvorstellungen, Wohnungstypen und der Nutzungsverteilung. Antworten auf die mögliche Ausgestaltung der Erdgeschosse (im Hinblick auf Arealentwicklung Gurzelen), Angaben zu Schnittstellen mit der Stiftung Zentrum SIV und dem Betrieb der gemeinsam genutzten Flächen (Hof, Parkierung, Gemeinschaftsbereiche etc.).

Neben der architektonischen und funktionalen Qualität der Überbauung (vgl. auch Kapitel 3.4 und 3.6), den energetischen Anforderungen (vgl. auch Kapitel 3.8), dem Mobilitätskonzept (vgl. auch Kapitel 3.7) und der Zielsetzung des gemeinnützigen Wohnungsbaus stehen somit die Wohnqualität, das Zusammenleben und die Schaffung eines eigenen Charakters als erstes Puzzleteil der Gesamtüberbauung Gurzelen im Zentrum.

Der Philosophie der Teilnehmenden und ihrem Konzept, wie diese Zielsetzungen erreicht werden sollen, wird daher im Rahmen der Ausschreibung viel Beachtung geschenkt. Nachfolgende Themenblöcke gilt es deshalb nachvollziehbar zu beantworten:

a. Wohnformen und Bebauungsvorstellung

- Typologie und bauliche Dichte?
- Anvisierte Mietzinse und Realisierungskosten?
- Formen der Durchmischung?
- Aufenthalt- und Spielräume?
- Beitrag an die Diversifizierung des eigenen Portfolios und des bestehenden und zukünftigen Quartiers Gurzelen?
- Bewohnerdichte, Wohnkonzepte, Bewirtschaftungsvorgaben (u.a. Vermietungsrichtlinien)?

b. Erdgeschossnutzungen mit Publikumswirksamkeit

- Konzept zur Durchmischung / zu Mischnutzungen?
- Öffentlichwirksame Nutzungen mit Anbindung an den Strassenraum?
- Beitrag der EG-Nutzung «Blumenstrasse Süd» zur Gesamtentwicklung Gurzelen (inkl. ehemaliges Stadion):
 - Welche Angebote braucht es im Gesamtgebiet Gurzelen, die im Teilgebiet «Blumenstrasse Süd» bewusst nicht angeboten werden sollen?
 - Was für EG-Nutzungs-Angebot im Teilgebiet «Blumenstrasse Süd» sind vorgesehen bzw. sollen angestrebt werden?

c. Nachbarschaftliche Gestaltung und Nutzungen

- Gemeinschaftliche Angebote und Art der geplanten Begegnungsorte (Innenräume/Aussenräume) für Bewohnende und Arbeitstätige?
- Prozesse der Mitwirkung, Rauman eignung und -gestaltung vor, während und nach Abschluss des Bauprojekts?
- Synergien und Schnittstellen zur Stiftung Zentrum SIV?
- Vorstellungen zum Umgang bei Konflikten zwischen der Stiftung Zentrum SIV und der Wohnbaugenossenschaft?

d. Quartieranbindung und Vernetzung

- Lokale Verankerung und Einbindung im gemeinnützigen Wohnungsbau Biel?
- Angaben zu möglichen betrieblichen Synergien mit weiteren gemeinnützigen Investoren im Bereich Gurzelen?

- Verortung des Wohnungs- und Dienstleistungs-/Gewerbeangebots bezüglich der Arealentwicklung Gurzelen?
- Angebot für bestehende und künftige Quartierbewohner?

e. Mobilitätskonzept

- Grundsatzüberlegungen zum Modalsplit?
- Angabe zur Anzahl und Anordnung der Parkplätze für Motorfahrzeuge und der Veloabstellplätze?
- Überlegungen zu Kooperation mit Mobilitätsanbietern?
- Überlegungen zu Sharing-Konzepten?
- Bestrebung zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr?
- Mehrwert für Quartier Gurzelen?

5 Baurechtszins und Baurechtsvertrag

5.1 Eckpunkte des Baurechtsvertrags

Gemäss beiliegendem Mustervertrag mit folgenden Eckdaten (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. Sie betragen **CHF 4'191'500.00 für 10'100 m² GFo**
- Für die Berechnung des Kapitalwertes gelten die Vorgaben des Reglements der Stadt Biel über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW)
- 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
- Abschluss einer Zielvereinbarung zwischen der Stadt Biel und der Baurechtsnehmerin, welche die im vorliegenden Pflichtenheft beschriebenen Zielsetzungen festlegt.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, auf dem Areal eine Überbauung mit den gemäss Zonenplanung möglichen Nutzungen und Ausnutzungen zu realisieren und einen Projektwettbewerb nach SIA 142 (gemeinsam mit der Stadt Biel) durchzuführen. Die Kosten für den Wettbewerb werden seitens Baurechtsnehmer und Stadt Biel zu gleichen Teilen getragen.

Die Genehmigung des Baurechtsvertrages unterliegt der Zustimmung des finanzkompetenten Organs der Stadt Biel (Volksabstimmung).

6 Grundlagen

1. Grudisauszug Parzelle Nr. 3826
2. Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel im Bereich «Gurzelen»
3. Schlussbericht des städtebaulichen Studienauftrages «Gurzelen» vom 2014
4. Katasterplan
5. Erschliessungsplan
6. Vorprojekt Neubau Stiftung Zentrum SIV, Tribu Architecture Sàrl, Lausanne, 09.11.2017 bestehend aus folgenden Beilagen:
 - Annexe 02_Plans de construction
 - Annexe 03_Programme des locaux
 - Annexe 04_Tableau des surfaces SIA 416
 - Annexe 05_Estimation du coût
7. Bericht Archäologischer Dienst des Kantons Bern vom 17. November 2016: Biel, Gurzelen, Ergebnisse der archäologischen Sondierungen im Bereich des Stadions
8. Musterbaurechtsvertrag
9. Charta der Stadt Biel und Wohnbaugenossenschaften Biel

7 Auswahlverfahren

7.1 Art des Verfahrens

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Konzeptausschreibung unter gemeinnützigen Wohnbauträgern. Das Verfahren ist offen und nicht anonym.

Das Verfahren untersteht nicht dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG).

Abgabe von Land im Eigentum der öffentlichen Hand untersteht nicht dem Submissionsrecht. Der Rechtsweg ist diesbezüglich ausgeschlossen.

7.2 Veranstalter

Ausschreibungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Biel, vertreten durch ihre Finanzdirektion, Abteilung Liegenschaften. Das Verfahren wird zudem von der Präsidialdirektion, Abteilung Stadtplanung, und der Abteilung Hochbau der Direktion Bau, Energie und Umwelt begleitet

Verfahrenssekretariat

Abteilung Stadtplanung der Stadt Biel
Florence Schmoll, Leiterin Stadtplanung
Zentralstrasse 49, 2501 Biel/Bienne
florence.schmoll@biel-bienne.ch
T : 032 326 16 21

7.3 Sprache

Die Offerte kann in deutscher oder französischer Sprache verfasst werden.

7.4 Teilnahmeberechtigung

Die Ausschreibung richtet sich ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Art. 55 der Bundesverordnung zum eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz⁵ (VWEG). Bewerbungen können von einem gemeinnützigen Bauträger oder einem

⁵ vgl. <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19810311/index.html>

Team mehrerer gemeinnütziger Bauträger eingereicht werden. Im Falle einer Teamingabe müssen alle beteiligten Bauträger die genannten Kriterien der Gemeinnützigkeit erfüllen.

7.5 Bewerbungsinhalte

Die Eingaben für die Bewerbung müssen die in den Konzeptanforderungen umrissenen Themenblöcke umfassen (vgl. Kapitel 4.2 a-e). Diese Themenblöcke sind in die nachfolgend geforderten Informationen aufzunehmen und in diesen wie folgt abzubilden:

1. Angaben zur gemeinnützigen Bauträgerschaft, zur lokalen Verankerung und Motivation für die Bewerbung
2. Begründung, warum sich die gemeinnützige Bauträgerschaft für den ersten Baustein der Arealentwicklung Gurzelen eignet
3. Bedeutung des Projekts hinsichtlich des Gesamtportfolios des gemeinnützigen Bauträgers
4. Nutzungskonzept für ein dichtes und nachbarschaftliches Wohnen für verschiedene Generationen (vgl. insbesondere Kap. 4.2 a-b)
5. Konzepte für Erdgeschossnutzungen sowie Ausgestaltung und Betrieb Gemeinschaftsflächen, inkl. Aussenräume (vgl. auch Kap. 3.6 und 4.2 c-d)
6. Grundsatzüberlegungen zur Mobilität (vgl. Kap. 3.7 und 4.2 e)
7. Vorstellungen zu Zusammengehen und Schnittstellen zum Projekt der Stiftung Zentrum SIV, sowie Angaben auf den anvisierten Umgang mit dem Wohnanteil (3. und 4. Obergeschoss)
8. Zwei eigene Referenzprojekte der Teilnehmenden (bzw. der in ihr organisierten gemeinnützigen Bauträger) zu vergleichbaren, realisierten Wohnbauten oder Entwicklungen – wobei insbesondere Hinweise auf ein gemeinschaftliches und durchmischtes Wohnen, gemeinsam betriebene, gemeinschaftliche und/oder gewerbliche (Erdgeschoss-)Nutzungen interessieren
9. Zwei realisierte Referenzprojekte, die die Teilnehmenden als besonders relevante Beispiele für ihr Vorhaben im Geviert «Blumenstrasse Süd» erachten
10. Indikative Angaben der anvisierten Mietpreise, Wohnungsgrößen und Ausstattung der Standardwohnungen und allfälliger Gewerbe- oder Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss
11. Angaben zu den notwendigen Entscheidungsgremien und Prozesse seitens Bauträgerschaft mit Organigramm für die Planungs- und Realisierungsphase

Zusätzlich sind nachfolgende Unterlagen mit der Bewerbung einzureichen (nicht auf den A3-Blättern, vgl. Kap. 7.8):

- 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
- Einverständniserklärung zum Musterbaurechtsvertrag der Stadt Biel
- Statuten
- Handelsregisterauszug
- Jahresbericht/e 2018 oder 2019
- Nachvollziehbares Finanzierungskonzept (unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten des Bundesamt für Wohnungswesen (BWO))

7.6 Verbindlichkeit des Angebotes

Das Baurecht wird durch die Stadt Biel unter Vorbehalt der Genehmigung des finanzkompetenten Organs (Volksabstimmung) zum Baurechtsvertrag erteilt.

Das ausgewählte Angebot ist während 4 Jahren ab Datum des Wahls im Rahmen dieses Ausschreibungsverfahrens verbindlich (Die Dauer der Verbindlichkeit des Angebots richtet sich nach dem voraussichtlichen Zeitpunkt der Gemeindeabstimmung).

7.7 Fragen

Fragen zur Ausschreibung sind per Mail oder auf schriftlichen Weg an das Verfahrenssekretariat zu richten (vgl. Kap. 7.2)

Die Fragen sind bis zum 13. September 2019 einzureichen. Die Antworten aller anonymisierten Fragen werden bis zum 30. September 2019 auf der Website der Stadt Biel publiziert auf dem Link: www.biel-bienne.ch/wohnbaugenossenschaften

7.8 Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbung ist auf max. 12 A3-Blättern einzureichen. Hinsichtlich Form und Gestaltung der A3-Blätter werden keine Vorgaben gemacht. Die Teilnehmenden können ihre Ideen in Textform, mit Skizzen,

Illustration, Bildern, Fotos, in s/w oder in Farbe darstellen. Bei Texten ist eine gute Leserlichkeit gewünscht.

Es werden *ausdrücklich* keine architektonischen und städtebaulichen Aussagen oder gar Projektideen gefordert!

Auf den max. 12 A3-Blättern sind alle notwendigen Angaben zur Aufgabestellung darzustellen. Die Dokumentation ist in 3-facher Ausführung, einseitig bedruckt in einer Mappe (nicht gerollt) einzureichen. Die Unterlagen sind auch als PDF einzureichen und derart gestaltet, dass sie auf einem Standard A3-Farblaserdrucker ausgedruckt werden können.

7.9 Eingabetermin

Die Bewerbungsdossiers müssen bis spätestens 24. Januar 2020, 17.00 Uhr beim Verfahrenssekretariat (vgl. Kapitel 7.14) eingetroffen sein (Poststempel ist nicht massgebend).

Nicht termingerecht eingereichte Angebote werden nicht berücksichtigt.

7.10 Präsentation

Alle Teilnehmenden erhalten die Möglichkeit die Organisation, ihre Nutzungskonzepte und Betriebsideen dem Beurteilungsgremium zu erörtern. Hierzu stehen 10 Minuten für die Präsentation zur Verfügung und weitere 15 Minuten für Fragen und Diskussion.

Die Präsentation erfolgt anhand der eingereichten Unterlagen. Es ist keine Präsentation mit Beamer vorgesehen. Für die Präsentation können zudem *keine* zusätzlichen Dokumente verwendet oder eingereicht werden.

7.11 Auswahlgremium

Die Evaluation und Wahl der Bauträger erfolgt durch ein Auswahlgremium. Dieses setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Biel und externe Experten im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammen, namentlich:

Behördendelegation:

Erich Fehr, Stadtpräsident Biel, Vorsitz
Silvia Steidle, Finanzdirektorin der Stadt Biel

Experte und Expertinnen der Stadtverwaltung Biel:

Beat Bommer, Abteilungsleiter Liegenschaften
Florence Schmoll, Abteilungsleiterin Stadtplanung
Jürg Saager, Abteilungsleiter Hochbau
Isabel Althaus, Leiterin Dienststelle für Kinder- und Jugendförderung

Externe Experte und Expertinnen:

Barbara Buser, Architektin, Baubüro in situ AG, Basel
Tilman Rösler, Architekt, Regionalverband Bern Solothurn

Verfahrensbegleitung (ohne Stimmrecht):

Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau

7.12 Auswahlkriterien

Bei der Auswahl des gemeinnützigen Wohnbauträgers werden folgende Kriterien (Reihenfolge entspricht keiner Priorisierung) berücksichtigt welche drei thematischen Gruppen zugeordnet werden:

Zielerfüllung und Diversifizierung

- Umsetzung der gemeinnützigen und wohnbaupolitischen Zielsetzungen der Stadt Biel
- Strategische Optimierung des Portfolios des Bauträgers
- Lokale Verankerung und Anbindung
- Einbettung des Projekts ins Gesamtvorhaben Gurzelen (Synergien)

Professionalität und Sicherheit

- Erfahrung und realisierte Referenzobjekte
- Finanzierungskonzept/Bonität
- Erfüllung der Voraussetzungen gemäss RFGW
- Vollständigkeit

Innovation und Nachhaltigkeit

- Originalität und Vielfalt
- Plausibilität, Nachvollziehbarkeit und Umsetzbarkeit

- Einbindung Vorprojekt Stiftung Zentrum SIV und gemeinsame Bereiche
- Erreichen Zielsetzung 2000 Watt Gesellschaft – u.a. mit:
 - Bewirtschaftungsvorgaben (u.a. Vermietungsrichtlinien)
 - Personendichte (Wohnkonzept)
 - Mobilitätskonzept
 - Energie

7.13 Entschädigung

Den Bewerberbenden wird keine Entschädigung und kein Preisgeld ausgerichtet.

7.14 Ablauf und Termine

Der terminliche Ablauf des Ausschreibungsverfahrens ist wie folgt geplant:

26.08.2019	Start Ausschreibungsverfahren
13.09.2019	Einreichen von Fragen (schriftlich/per Mail)
30.09.2019	Beantwortung der eingegangenen Fragen (per Mail)
24.01.2020	Einreichen des Bewerbungsdossiers
30.01.2020	Orientierung der Bewerbenden betreffend Präsentation
04.02.2020	Präsentation durch Bewerbende
02.03.2020	Eröffnung Entscheid des Auswahlgremiums zur Wahl der gemeinnützigen Investorin

7.15 Schlussbestimmungen

Abgabe von Land im Eigentum der öffentlichen Hand untersteht nicht dem Submissionsrecht. Der Rechtsweg ist diesbezüglich ausgeschlossen.

Die Genehmigung des Baurechtsvertrages unterliegt der Zustimmung des finanzkompetenten Organs der Stadt Biel.

Sämtliche Projektausgaben der Teilnehmenden werden nicht vergütet. Auch werden keine Entschädigungen ausgerichtet.

Die in dieser Ausschreibung enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.