

## **Projektwettbewerb**

### **«Neue Freistatt, Thun»**



Ausschreibungsunterlagen für die Präqualifikation

Version 2.0



11. November 2021

## IMPRESSUM

### Veranstalter

- Stadt Thun
- Gemeinnützige Bau- und  
Wohngenossenschaft Freistatt Thun
- Städtische Pensionskasse Thun

### Verfahrensbegleitung

Hänggi Planung + Beratung GmbH

Beundenfeldstrasse 45

3013 Bern

### Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

Thun, 11. November 2021

# Inhalt

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1    | Ausgangslage und Zielsetzung .....                       | 5  |
| 1.1  | Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt..... | 8  |
| 1.2  | Städtische Pensionskasse Thun .....                      | 9  |
| 2    | Bestimmungen zum Verfahren.....                          | 10 |
| 2.1  | Veranstalter und Art des Verfahrens .....                | 10 |
| 2.2  | Verfahrensbegleitung .....                               | 10 |
| 2.3  | Ablauf des Verfahrens.....                               | 11 |
| 2.4  | Teilnahmeberechtigung.....                               | 11 |
| 2.5  | Preisgericht und Experten.....                           | 12 |
| 2.6  | Befangenheit und Ausstandsgründe.....                    | 13 |
| 2.7  | Preise, Ankäufe und Entschädigungen .....                | 14 |
| 2.8  | Weiterbearbeitung.....                                   | 14 |
| 2.9  | Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse .....             | 15 |
| 2.10 | Vertraulichkeit.....                                     | 15 |
| 2.11 | Verbindlichkeit und Rechtsschutz.....                    | 15 |
| 2.12 | Termine und Fristen (provisorisch).....                  | 15 |
| 3    | Präqualifikation .....                                   | 17 |
| 3.1  | Publikation und Bezug der Unterlagen .....               | 17 |
| 3.2  | Wahl des Verfahrens .....                                | 17 |
| 3.3  | Teilnahmeberechtigung.....                               | 17 |
| 3.4  | Bewerbung .....  | 18 |
| 3.5  | Fragenbeantwortung und Begehung .....                    | 18 |
| 3.6  | Einreichung der Bewerbungsunterlagen .....               | 18 |
| 3.7  | Beurteilung .....  | 18 |
| 3.8  | Präqualifikationsentscheid.....                          | 19 |
| 4    | Projektwettbewerb (Version 1.0) .....                    | 20 |
| 4.1  | Versand der Wettbewerbsunterlagen .....                  | 20 |
| 4.2  | Startveranstaltung und Begehung .....                    | 20 |
| 4.3  | Fragenbeantwortung.....                                  | 20 |
| 4.4  | Abgabe der Projekte .....                                | 20 |
| 4.5  | Vorprüfung.....  | 21 |
| 4.6  | Beurteilung und Beurteilungskriterien .....              | 21 |
| 4.7  | Ausstellung und Bericht des Preisgerichts.....           | 22 |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 5   | Rahmenbedingungen und Anforderungen.....                          | 23 |
| 5.1 | Projektierungs- und Betrachtungsperimeter.....                    | 23 |
| 5.2 | Aufgabe.....  | 25 |
| 5.3 | Bau- und zonenrechtliche Bestimmungen .....                       | 26 |
| 5.4 | Zonenvorschriften ZPP «Freistatt».....                            | 26 |
| 5.5 | Arealentwicklung Freistatt - Baustein der Wohnstrategie .....     | 29 |
| 5.6 | Grundsätze und Anforderungen .....                                | 31 |
| 5.7 | Raumprogramm / Bestimmende Faktoren «Bereich GBWG Freistatt»..... | 38 |
| 5.8 | Raumprogramm / Bestimmende Faktoren «Bereich PK Thun» .....       | 42 |
| 5.9 | Raumprogramm / Anforderungen – Gemeinschaftliche Anlagen.....     | 44 |
| 6   | Unterlagen.....   | 47 |
| 6.1 | Wettbewerbsunterlagen .....                                       | 47 |
| 6.2 | Einzureichende Unterlagen .....                                   | 48 |
| 7   | Genehmigung.....  | 50 |



# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Die Genossenschaftssiedlung Freistatt an der Länggasse prägt mit ihren vierzehn charakteristischen Bauten in zwei Zeilen und grossen Vorgärten seit den 1940er-Jahren das Ortsbild an der Grenze zwischen Länggass- und Westquartier. Wo früher grosse Gärten angelegt und bewirtschaftet wurden, verteilen sich heute die grosszügigen Aussenräume auf unterschiedliche Spiel-, Grün und Bracheflächen, sowie vereinzelt auch auf Autoabstellplätze. Die kleinen Wohnungsgrundrisse spiegeln noch immer den Geist der Gründerjahre der Genossenschaftssiedlung, als sich eine vier- bis fünfköpfige Familie eine Dreizimmerwohnung teilte.

Es wird von den Baurechtsnehmern und der Grundeigentümerin eine innere Verdichtung der Siedlung angestrebt. Zum einen ist die bestehende Bausubstanz teilweise in einem schlechten Zustand und weist Sanierungsbedarf auf, zum andern sind der Baustandard und die Wohnungsgrössen nicht mehr zeitgemäss.

Mit der Testplanung «Areal Freistatt, Thun» in den Jahren 2015/2016 wurde die städtebauliche und soziale Verträglichkeit einer solchen Verdichtung und Transformation analysiert und die Rahmenbedingungen für die Zonenplanänderung definiert.

Der Synthesebericht «Testplanung Areal Freistatt, Thun» zeigte, dass die Siedlung mit einer neuen städtebaulichen Qualität ersetzt werden kann, dass aber in den weiteren Planungsschritten der sozialverträglichen Etappierung eine wichtige Bedeutung beigemessen werden muss.

Mit dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 strebt die Stadt Thun eine Neuorientierung für das Wohnquartier Freistatt an.

Das Planungsareal mit der Genossenschaftssiedlung Freistatt, den städtischen Mehrfamilienhäusern am Schützenweg und der Poststelle Länggasse Thun, liegt im Thuner Westquartier und grenzt an das Hohmadquartier. Auf diesem Areal soll ein lebendiges und vielfältiges, neues Stadtquartier entstehen.

Am 22. August 2019 hat der Thuner Stadtrat der Zonenplanänderung mit den neuen ZPP-Vorschriften zugestimmt und die Planung wurde am 21. April 2020 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Die grundlegenden planungsrechtlichen Eckwerte sind damit, für den vorliegenden Projektwettbewerb, definiert.

Mit dem Projektwettbewerb «Neue Freistatt» werden Projektvorschläge, die in allen drei Bereichen der Nachhaltigen Entwicklung (NE), Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt, insgesamt zu überzeugen vermögen und die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft verfolgen, gesucht. Dabei sind die Themen städtebauliche Einpassung, Stadtklima, architektonische Qualität, Quartierverträglichkeit, Nachbarschaft, Nutzungsqualität, wirtschaftliche Tragbarkeit und Bauökologie gleichwertig zu berücksichtigen.



Abb. 1 Luftbild West- und Hohmadquartier

#### Zielsetzung

Die Veranstalter verfolgen für das Areal Freistatt folgende Ziele:

- Siedlungsentwicklung nach innen
- Beispielhafte Siedlungserneuerung
- Schaffung von zusätzlichem attraktivem Wohnraum
- Schaffung eines Quartierzentrums mit quartierorientierten öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen
- Erhalt einer Poststelle in zentraler Lage
- Konzeption einer eigenständigen Überbauung und Freiräume mit hoher Identität
- Verträgliche städtebauliche Eingliederung und Vernetzung der neuen Überbauung in das bestehende Quartier
- Überzeugende Anordnung der vorgesehenen Nutzungen, sowohl der Bauten, wie auch der Freiräume
- Soziale Durchmischung im Bereich der Wohnnutzungen
- Erhalt und Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Förderung einer nachhaltigen Quartierentwicklung und Mobilität
- Optimale Integration der neuen Siedlung in das Netz der Quartierstrassen und das übergeordnete Strassennetz
- Zweckmässige Etappierung

Auf dem Areal soll ein durchmischter, vielfältiger, an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientierter Stadtraum mit gemeinnützigen, familienfreundlichen, altersgerechten und hindernisfreien Wohnungen entstehen.

Im Sinne der Mobilitätsziele des Stadtentwicklungskonzepts Thun 2035 (STEK 2035) soll die neue Überbauung Freistatt mehrheitlich autoarm geplant werden.

Auf dem Freistatt-Areal soll Wohn- und Lebensraum für rund 780 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Mindestens 65% der realisierten GfO Wohnfläche sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert.

Die Entwicklung des Planungsgebietes ist durch die Testplanung sorgfältig initiiert und vorbereitet worden. Um der Bedeutung und Komplexität der Aufgabenstellung gerecht zu werden, möchten die Realisierungspartner (Stadt Thun, die Gemeinnützige Bau- und Wohngesellschaft Freistatt und die Pensionskasse der Stadt Thun), auf Grundlage der verabschiedeten ZPP Freistatt, mittels einem qualitätssichernden Verfahren, den nächsten Planungsschritt angehen.

Aufgabe

Zur Erreichung der Zielsetzung veranstaltet die Stadt Thun, die Gemeinnützige Bau- und Wohngesellschaft Freistatt und die Pensionskasse der Stadt Thun den vorliegenden Projektwettbewerb im selektiven Verfahren, gemäss Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe 142, (Ausgabe 2009) mit max. 16 Bearbeitungsteams.

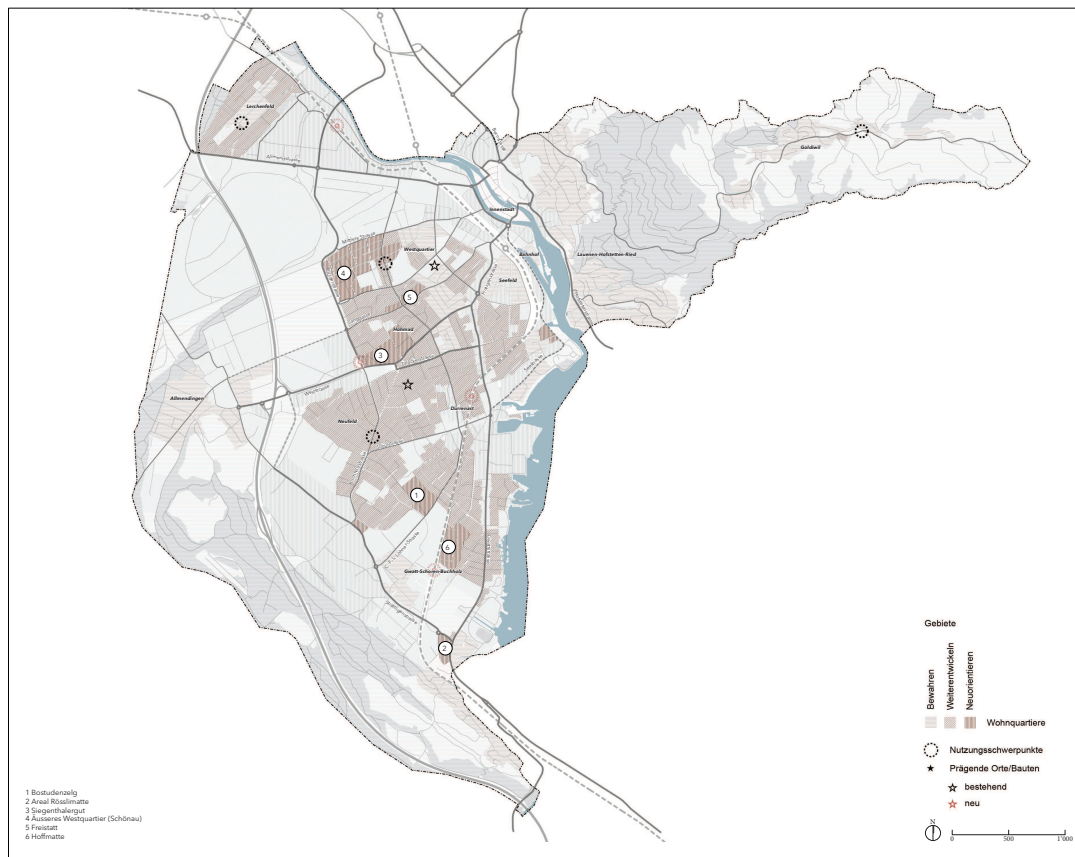


Abb. 2 Stadtentwicklungskonzepts Thun 2035 / Strategiekarte Wohnen - Schlüsselareal 5 Freistatt (Neuorientierung)

## 1.1 Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt

### Kurzporträt

Die Wohnungsnot am Industriestandort Thun führte 1922 zur Gründung der GBWG Freistatt (Siedlung 1). Aufgrund der anhaltenden Wohnungsnot entstand noch während dem Zweiten Weltkrieg ein weiterer Siedlungsteil (Siedlung 2). Dieser zweite Siedlungsteil wird nun ersetzt, während der ältere Siedlungsteil erhalten bleibt und mit sinnvollen Massnahmen erneuert wird.

Die Arbeitersiedlung wurde als Gartenstadt geplant und bis heute ist die Siedlung geprägt von einem aktiven Gartenleben, das die Menschen zusammenbringt und in dem alle die Möglichkeit haben, sich zu verwirklichen. Dafür nehmen die Menschen weniger Wohnraum und einen tieferen Ausbaustandard in Kauf. Hervorzuheben ist auch, dass die Freistatt eine stark durchmischte Bewohnerschaft hat, die durch den Aussenraum als gemeinsamen Nenner zusammengebracht wird.

Seit den 1920er Jahren war die Freistatt ein Teil der städtischen Sozialpolitik. Zuerst, um Arbeiterfamilien in Notunterkünften ein Dach zu geben, später bestand lange eine Zusammenarbeit mit der «Trinkerfürsorge» und auch heute ist die GBWG Freistatt eine Partnerin der Thuner Sozialdienste und der Asylkoordination.

Die GBWG Freistatt ist die älteste Wohnbaugenossenschaft in Thun und feiert 2022 ihr 100-Jahr-Jubiläum. Mit dem vorliegenden Wettbewerbsprogramm stellen wir mit Ihnen zusammen die Weichen für die nächsten hundert Jahre.

### Vision: Neue Freistatt

#### Eine neue Gartenstadt

Die Neue Freistatt soll eine Neuinterpretation der Gartenstadt der frühen Arbeitersiedlungen sein. Frei nach Jan Gehl soll der Sozial- und Aussenraum von Beginn an ein starkes Gewicht bekommen. Es wird ein gutes Mikroklima angestrebt, wofür wir vielfältig gestaltbare Räume benötigen – horizontal, vertikal und auf dem Dach. Ein besonderes Augenmerk ist deshalb auf eine feine Abstufung zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen zu legen. Damit können wir ein vielfältiges und differenziertes soziales Leben ermöglichen.

#### Partizipation

Die Genossenschafter\*innen tragen Verantwortung und bestimmen mit: Sie entscheiden in den kommenden hundert Jahren, wie der Sozial- und Aussenraum bespielt und genutzt wird – und das wird sich mehrmals ändern. Die Sozial- und Aussenräume sollen deshalb multifunktional und offen geplant werden. Wir werden diese dann zusammen mit den neuen Genossenschafter\*innen gestalten und beleben.

#### Solidarität

Auch die Neue Freistatt muss preisgünstiges Wohnen ermöglichen – von Anfang an! Als Wohnbaugenossenschaft müssen wir der Gentrifizierung Einhalt bieten und wir möchten unsere Zusammenarbeit mit den Thuner Sozialdiensten und der Asylkoordination auch in der Neuen Siedlung fortsetzen. Die GBWG Freistatt soll auch nach dem Ersatzneubau eine durchmischte Siedlung sein, welche die Menschen zusammenbringt.

## Wohnen

Die Wohnungen der Neuen Freistatt sollen einfach und praktisch sein. Nicht die Wohnfläche und der Ausbaustandard, sondern die Alltagstauglichkeit und der Charme sind entscheidend. So sind uns Lösungen für den Rollator, die Bobbycars und Kinderwagen, Schuhe und Jacken sowie Stauraum allgemein wichtiger als heutige Küchen- und Nasszellenstandards. Wir streben preisgünstige Mietzinse an.

## Nachhaltigkeit

Unser Planungshorizont sind die nächsten hundert Jahre. Die GBWG Freistatt baut hierfür eine klimaschonende, kostengünstige und lebendige Siedlung. Die Planungsteams müssen nachvollziehbar darlegen können, wie sie diese hohen Anforderungen erfüllen möchten.

Mit dem Privileg der Bahnhofsnähe, mehreren Busstationen in unmittelbarer Nähe und dem Slogan «In 25 Minuten am Bahnhof Bern!» streben wir natürlich auch eine autoarme Siedlung an.

## Ein Stück Stadt...

Wir bauen nicht nur Wohnungen sondern ein Stück Stadt! An der Ecke Mattenstrasse-Länggasse gehören zur Neuen Freistatt auch Gewerberäume und damit ein öffentlicher Platz, der die Bewohner\*innen des ganzen Quartiers einladen soll. Hierfür muss die Neue Freistatt und das umliegende Quartier möglichst gut mit diesem Siedlungsteil interagieren.

## 1.2 Städtische Pensionskasse Thun

### **Kurzporträt**

Die Städtische Pensionskasse Thun ist eine selbständig öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sie ist im Handelsregister eingetragen und handelt unabhängig von der Städtischen Verwaltung. Die Pensionskasse besteht seit 1923 und feiert somit in Kürze ihr 100-Jahr-Jubiläum

Die Pensionskasse bezweckt, ihren Versicherten nach Erreichen des Pensionierungsalters eine lebenslängliche Altersrente und allenfalls ergänzend eine einmaligen Kapitalleistung zu finanzieren. Zudem sind die Kassenmitglieder sowie deren Angehörige gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Tod und Invalidität geschützt.

Der Pensionskasse sind weitere Arbeitgeber angeschlossen: Energie Thun AG, Verein Asyl Berner Oberland, Parkhaus Thun AG und Verein Café Mokka Thun. Aktuell sind insgesamt rund 800 aktive Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen und 500 Rentner und Rentnerinnen versichert.

Die Gesamtleitung der Kasse obliegt der Pensionskassenkommission. Die laufenden Geschäfte werden durch eine externe Geschäftsstelle besorgt. Für das Projekt «Neue Freistatt, Thun» hat die Kommission einen Delegierten bestimmt, welcher die Interessen der Kasse, resp. deren Versicherten wahrnimmt.

Im Rahmen ihrer Anlagetätigkeit sowie ihrer Anlagestrategie investiert die Pensionskasse aktiv in Liegenschaften. Zurzeit werden 6 Liegenschaften mit rund 120 Wohnungen bewirtschaftet. Mit dem Projekt «Neue Freistatt, Thun» will die Pensionskasse eine nachhaltige und klimafreundliche Investition tätigen und damit einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten, welche gleichzeitig eine marktübliche Rendite erzielt.

## 2 Bestimmungen zum Verfahren

### 2.1 Veranstalter und Art des Verfahrens

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Veranstalter                         | Veranstalter des Verfahrens sind die Stadt Thun, die Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt und die Städtische Pensionskasse Thun (nachfolgend Veranstalter).   |
| Art des Verfahrens                   | Es handelt sich um einen Projektwettbewerb mit einer offenen Präqualifikation (selektives Verfahren) gemäss Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009. Ziel des vorliegenden Projektwettbewerbs ist die Ermittlung des bestgeeigneten Projektes für die Überbauung Neue Freistatt und die Wahl eines Planerteams zu deren Realisierung. Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb – falls es sich als notwendig erweisen sollte – um eine optionale, anonyme Bereinigungsstufe verlängern.       |
| Option<br>Verzicht auf Erlass<br>UeO | Der Gemeinderat der Stadt Thun sieht die Option vor, gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. b BauG, auf den Erlass einer Überbauungsordnung zu verzichten und das Baubewilligungsverfahren basierend auf dem vorliegenden Projektwettbewerb, durchzuführen (Dispensationsentscheid des Gemeinderats).  |
| Beschaffungswesen                    | Das Wettbewerbsverfahren untersteht dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen. Der Projektwettbewerb ist als selektives Verfahren gemäss Gesetz und Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Bern (ÖBG vom 11. Juni 2002, rev. 01.10.2014 / ÖBV vom 16.11.2002, rev. 01.10.2014) und der Internationalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB vom 25.11.1994, rev. 15.9.2001) ausgeschrieben. Die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009, gilt subsidiär. |
| Anonymität                           | Der Projektwettbewerb wird anonym (mit Kennwörtern) durchgeführt. Bei der Wahl des Kennworts (keine Nummern) ist das Gebot der Anonymität zu beachten. Alle Teilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Willentliche oder selbstverschuldete Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren. Auf dem Verfasserblatt sind die Projektautoren und sämtliche Mitarbeitenden zu nennen.   |
| Sprache                              | Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.   |

### 2.2 Verfahrensbegleitung

|                     |  |
|---------------------|--|
| Verfahrensbegleiter | <p>Die Veranstalter werden im Projektmanagement und der Moderation des gesamten Verfahrens durch das Büro, Hänggi Planung + Beratung, Bern, unterstützt (nachfolgend Verfahrensbegleiter). Der Verfahrensbegleiter ist zuständig für sämtliche Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren. Kontaktaufnahmen sind nur statthaft bei:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bezug der Unterlagen</li><li>▪ Fragen zum Herunterladen und Öffnen der Unterlagen</li><li>▪ Fragenbeantwortung</li></ul> |
|---------------------|--|

Adresse des Verfahrensbegleiters:

Hänggi Planung + Beratung GmbH, Bern  
Beundenfeldstrasse 45  
3013 Bern  
info@haenggiplanung.ch

## 2.3 Ablauf des Verfahrens

Präqualifikation: In einem ersten Schritt findet eine offene Präqualifikation durch die Veranstalter statt.

Ablauf

Projektwettbewerb: In einem zweiten Schritt findet der Projektwettbewerb statt. Das Preisgericht beurteilt den Projektwettbewerb und empfiehlt den Veranstaltern, ein Bearbeitungsteam mit der Ausarbeitung des Bauprojekts in Etappen zu beauftragen.

Option zur Überarbeitung: Das Preisgericht kann den Projektwettbewerb, falls es sich als notwendig erweist, mit einer Bereinigungsstufe verlängern, indem es eine oder mehrere Projekteingaben überarbeiten lässt. Es wird dazu gegebenenfalls ein Überarbeitungsprogramm erstellen und die zusätzliche Entschädigung festlegen (SIA 143, Art. 5.4).

Überbauungsordnung: Unter Mitwirkung des siegreichen Bearbeitungsteams folgt die Erarbeitung der Überbauungsordnung durch die Stadt Thun und die Veranstalter (siehe auch Kap. 2.1).

## 2.4 Teilnahmeberechtigung

In der Präqualifikation werden [max. 16] Teams zur Teilnahme am Projektwettbewerb, gemäss den festgelegten Eignungskriterien ausgewählt. Bewerben um eine Teilnahme am Projektwettbewerb können sich grundsätzlich alle Planungsbüros mit den geforderten Fachkompetenzen und mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT / WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Teilnahme

Die Wettbewerbsaufgabe ist von einem Bearbeitungsteam mit folgenden Fachkompetenzen zu bearbeiten:

- Architektur (Federführung)
- Landschaftsarchitektur

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften zweier Architekturbüros ist ausdrücklich zugelassen.

Planungsbüros, welche im Zusammenhang mit der Testplanung «Areal Freistadt, Thun» bereits Planungsleistungen erbracht haben, gelten als nicht vorbefasst und sind teilnahmeberechtigt. Die jeweiligen Planungsergebnisse werden sämtlichen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt, somit erhalten alle Anbieter den gleichen Wissensstand.

Für die Bearbeitung der Aufgabe ist der Beizug weiterer Fachrichtungen (Sozialplanung/Generationenwohnen/Nachbarschaft, Nachhaltigkeit, Mobilität, Bauingenieur, Bauökonomie, etc.) möglich, aber nicht vorgeschrieben. Mehrfachbeteiligungen der fakultativ beigezogenen Fachleute sind zulässig. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachbeteiligung von Teammitgliedern tragen die Bewerbungsteams selbst.



## 2.5 Preisgericht und Experten

### Preisgericht

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzten die Auftraggeber folgendes Preisgericht ein:

#### Sachpreisrichter

|                 |  |
|-----------------|--|
| Konrad Hädener  | Vorsteher, Direktion Bau und Liegenschaften, Thun                                  |
| Thomas Zumthurm | Leiter Amt für Stadtliegenschaften, Thun   |
| Florian Kühne   | Stadtarchitekt, Co-Leiter Planungsamt, Thun  |
| Bruno Stettler  | Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt                                |
| Marco Girardi   | Pensionskasse Stadt Thun   |
| Paul Rosser     | Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt, Thun (Ersatz, GBWG Freistatt) |
| Martin Zobrist  | Leiter Baumanagement, Amt für Stadtliegenschaften (Ersatz, Stadt Thun)             |

#### Fachpreisrichter und Fachpreisrichterinnen

|                    |  |
|--------------------|--|
| Danièle Heinzer    | Architektin, Zürich                          |
| Heinrich Degelo    | Architekt, Basel                             |
| Martin Zulauf      | Architekt, Bern                              |
| Sabine Wolf        | Stadtplanerin/Landschaftsarchitektin, Zürich |
| Alexandra Wicki    | Siedlungsplanerin/Architektin, Zürich        |
| Barbara Emmenegger | Soziologin, Zürich                           |
| Jürg Hänggi        | Planer, Bern (Ersatz)                        |



Die Experten und Expertinnen können an der Jurierung teilnehmen und beraten das Preisgericht in fachlicher und technischer Hinsicht im Rahmen der Vorprüfungen. Sie besitzen kein Stimmrecht.

Experten  
Expertinnen

#### Experten / Expertinnen

|                  |  |
|------------------|--|
| Michael Gassner  | Leiter, Fachstelle Umwelt Energie Mobilität, Thun    |
| Eric Lanz        | Leiter Planung/Neubau, Tiefbauamt Thun               |
| Thomas Judt      | Projektleiter Stadtplanung, Planungsamt Thun         |
| Andreas Zenger   | Bauinspektorat Stadt Thun                            |
| Sandra Weber     | Portfoliomanagerin, Amt für Stadtliegenschaften Thun |
| Heinz Berger     | Genossenschaftlich Wohnen                            |
| Elias Rügsegger  | «und» das Generationentandem                         |
| Renato Bomio     | Nachhaltigkeit / 2000 Watt                           |
| Bruno Hari       | Nachhaltigkeit / 2000 Watt                           |
| Rolf Steiner     | Mobilität  |
| Daniel Schütz    | Quartiervertretung / Verein Zukunft Freistadt        |
| Werner Abplanalp | 2ap, Bauökonomie                                     |

Die Veranstalter können bei Bedarf weitere Experten zur Begutachtung von Spezialfragen beiziehen.

## 2.6 Befangenheit und Ausstandsgründe

Betreffend Befangenheit und Ausstandsgründe gilt Art. 12.2 SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) für alle Wettbewerbsbeteiligten. Vergleiche dazu auch die SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe» (Ausgabe 2008).

Befangenheit und  
Ausstandsgründe

Da die Selektion nicht anonym erfolgt, sind die Mitglieder des Preisgerichts mitverantwortlich, allfällige Befangenheiten offen zu legen.

Die Abklärung von allfälligen Befangenheitsgründen zwischen Teilnehmenden und Mitgliedern des Preisgerichts und des Expertengremiums ist bis zum Abschluss des Verfahrens Sache der Teilnehmenden. Mit der Abgabe eines Wettbewerbsbeitrags bestätigen die Teilnehmenden, dass kein Ausschlussgrund im Sinne der aufgeführten Regelwerke besteht.

## 2.7 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

|                    |   |
|--------------------|---|
| Präqualifikation   | Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.   |
| Gesamtbetrag       | Für das Verfahren steht dem Preisgericht ein Gesamtbetrag von 300'000.-- (exkl. MWST) für Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung. Dieser Betrag wird voll ausgerichtet.  |
| Fixe Entschädigung | Jedes zur Beurteilung zugelassene Team erhält eine fixe Entschädigung von je CHF 6'000.- (exkl. MWST). Voraussetzung für die Auszahlung der Entschädigung ist die Erfüllung der Wettbewerbsaufgabe, sowie eine vollständige Abgabe. Eine allfällige, optionale Bereinigungsstufe würde separat und pauschal entschädigt.  |
| Preise und Ankäufe | Es ist vorgesehen, 4 - 6 Preise zu vergeben. Die Gesamtsumme für allfällige Ankäufe beträgt max. 40% der nach Abzug der fixen Entschädigung übrigbleibenden Summe. In Übereinstimmung mit Art. 22.3 der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe kann das Preisgericht ein angekauftes Projekt zur Weiterbearbeitung empfehlen. Voraussetzung ist, dass es auf den ersten Rang gesetzt wird und die Empfehlung einstimmig erfolgt. |
| Auszahlung         | Die Auszahlung der Preise, Ankäufe und Entschädigungen erfolgt an das federführende Architekturbüro. Für die Verteilung innerhalb eines Teams haften die Veranstalter nicht.  |

## 2.8 Weiterbearbeitung

|                   |   |
|-------------------|---|
| Weiterbearbeitung | <p>Der Entscheid über die Auftragserteilung liegt allein bei den Auftraggebern (Baurechtsnehmer). Sie beabsichtigen, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und der Empfehlung des Preisgerichts, das Bearbeitungsteam der zur Ausführung gewählten Projekte mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.</p> <p>Es wird beabsichtigt, das siegreiche Bearbeitungsteam (vorgeschriebene Teammitglieder) mit 100% (min. 63.5%) Teilleistungen gemäss SIA-Ordnung 102 bzw. 105 (Ausgaben 2020) zu beauftragen. Eine Auftragserteilung erfolgt vorbehältlich der Erteilung der Kreditbewilligung. Die Teilleistungen werden phasenweise ausgelöst.</p> |
|-------------------|---|

Es wird erwartet, dass das ausgewählte Team zur Gewährleistung der angestrebten Qualität bis und mit Realisierungsphase beibehalten wird.

Die Teambildung mit weiteren Fachplanern ist freiwillig. Stellt das Preisgericht einen wesentlichen Beitrag eines freiwillig beigezogenen Fachplaners fest, würdigt es dies im Bericht entsprechend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplaner des entsprechenden Teams auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden können, vorausgesetzt sie erfüllen die Anforderungen an das öffentliche Beschaffungswesen, insbesondere die Bezahlung der Steuern, der Sozialleistungen sowie die Einhaltung von Gesamtarbeitsverträgen.

Die aufwandbestimmenden Bausummen, Nebenkostenanteil usw., sowie die Faktoren allfälliger weiterer Fachplaner und Spezialisten, werden nach Abschluss des Verfahrens anlässlich der Vertragsverhandlungen definiert.

## 2.9 Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Das Urheberrecht verbleibt bei den Teilnehmenden. Eine Publikation der Projekte durch die Veranstalter erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen und das Modell der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Projekte, gehen in das Eigentum der Veranstalter über.

Eigentumsverhältnisse

## 2.10 Vertraulichkeit

Die Teilnehmenden sind verpflichtet alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden.

Vertraulichkeit

Die Information der Öffentlichkeit über die vorliegende Planungsaufgabe ist alleinige Sache der Veranstalter.

## 2.11 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Die Veranstalter und das Preisgericht erklären die SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 2009), die vorliegende Ausschreibung, das Programm und die Fragenbeantwortung als verbindlich. Mit der Einreichung der Projektabgabe (Projektwettbewerb) anerkennen auch die Bewerberinnen und Bewerber, respektive die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, ausdrücklich die darin festgehaltenen Bestimmungen und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Verbindlichkeit und  
Rechtsschutz

Für Streitfälle, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Thun.

## 2.12 Termine und Fristen (provisorisch)

### Präqualifikation:

Termine und Fristen

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Publikation                          | 17. November 2021   |
| Möglichkeit zum Bezug der Unterlagen | 17. November 2021   |
| Eingabe der Bewerbung                | 12. Januar 2022     |
| Verfügung Präqualifikationsentscheid | Anhang Februar 2022 |

### Projektwettbewerb:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Verabschiedung Programm durch das Preisgericht   | Ende Januar 2022        |
| Abgabe Wettbewerbsprogramm / Unterlagen          | Februar 2022            |
| Startveranstaltung und Bezug Modell / Unterlagen | Februar 2022            |
| Fragenstellung                                   | Februar 2022            |
| Fragenbeantwortung                               | März 2022               |
| Abgabe der Wettbewerbsbeiträge (90 Tage)         | Juni 2022               |
| Abgabe der Modelle                               | Juli 2022               |
| Jurierung  | August / September 2022 |
| Bekanntgabe des Ergebnisses                      | September 2022          |

Weiterer Terminplan:

Nach dem vorliegenden Verfahren ist zurzeit folgender weiterer Terminplan vorgesehen:

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| . Durchführung Wettbewerb | 2022        |
| . Planung / Projektierung | 2023 – 2025 |
| . Realisierung            | 2026 – 2028 |

### 3 Präqualifikation

#### 3.1 Publikation und Bezug der Unterlagen

Die Ausschreibung wird am 17. November 2021 in [simap.ch](http://simap.ch) publiziert. Spätestens ab 17. November 2021 stehen folgende Unterlagen unter [simap.ch](http://simap.ch) zum Download zur Verfügung:

Publikation

|   |   |            |
|---|---|------------|
| 1 | Ausschreibung<br>- Ausschreibung mit provisorischem Wettbewerbsprogramm   | PDF        |
| 2 | Formulare<br>- Bewerbungsformulare  | Word       |
| 3 | Beilagen<br>- ZPP / Erläuterungsbericht «Freistatt», 2020<br>- Testplanung Areal Freistatt, Thun, Synthesebericht, 2016 | PDF<br>PDF |

#### 3.2 Wahl des Verfahrens

Um möglichst auf den Ort und die Zielvorstellungen der Bauträger sowie der Stadt Thun massgeschneiderte, innovative Projektvorschläge zu erhalten, wird ein selektives Verfahren (Präqualifikation) nach SIA 142 durchgeführt. Die Präqualifikation soll die Qualität des Wettbewerbsverfahrens sicherstellen, indem sie die am besten qualifizierten Bewerber und Bewerberinnen für die Teilnahme am Wettbewerb auswählt.

Wahl des Verfahrens

Im Rahmen des Auswahlverfahrens werden die nach untenstehenden Kriterien am besten geeigneten Bewerbungen berücksichtigt. Die Bewerbungsdossiers werden durch die stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts geprüft.

Zugelassen zum Verfahren werden maximal 16 Teams, darunter 4 Nachwuchsteams.

#### 3.3 Teilnahmeberechtigung

Zugelassen sind Planer mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT / WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Teilnahmeberechtigung

Teilnehmende aus dem Ausland müssen ein Zustelldomizil in der Schweiz bestimmen und mit der genauen Zustelladresse im Verfasserkuvert bekannt geben. Falls keine schweizerische Zustelladresse angegeben wird, gilt die Verfügung am Erstellungstag als zugestellt und wird im Amt für Stadtliegenschaften der Stadt Thun an der Industriestrasse 2, 3602 Thun zur Abholung bereitgestellt.

Als Nachwuchsteam gilt ein Team, wenn beim federführenden Architekturbüro alle Inhaber und Inhaberinnen Jahrgang 1982 oder jünger sind («unter 40 Jahre alt»). Die übrigen Teammitglieder (Landschaftsarchitektur/Sozialplanung/Nachhaltigkeit etc.) werden nicht evaluiert.

### 3.4 Bewerbung

#### Bewerbung

Das Bewerbungsdossier muss zwingend folgende Dokumente enthalten:

- Motivationsschreiben mit Haltung und Zugang zur Aufgabenstellung (max 2 x DIN A4 oder 1 x A3 quer Format);
- realisierte, vergleichbare Projekte\* je 1 Referenzprojekte Architektur; Landschaftsarchitektur; Generationenwohnen/Nachbarschaft (3 Seiten DIN A3 quer Format);
- Angaben zum federführenden Büro, sowie den hauptverantwortlichen Personen im Team, sowie der verantwortlichen Person (Lead) im späteren Projekt (Projektierungs-kompetenz/-potenzial und Ausführungskompetenz/- potenzial) (max. 1 Seite DIN A4);
- Selbstdeklaration (Stadt Thun)

Die Mitglieder des Bearbeitungsteams haben bei der Anmeldung die vollständig ausgefüllten und rechtsgültig unterschriebenen Selbstdeklarationen für alle in Kapitel 2.4 aufgelisteten Fachrichtungen des Bearbeitungsteams einzureichen. In der Selbstdeklaration müssen alle Fragen mit Ja beantwortet sein.

Die verlangten Nachweise in der Selbstdeklaration müssen bei der Anmeldung für den Architekten (Federführung) und Landschaftsarchitektur, der Anmeldung beigelegt werden.

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

### 3.5 Fragenbeantwortung und Begehung

#### Fragenbeantwortung und Begehung

Direkte Kontakte zwischen den Bewerbenden und den Veranstaltern, dem Preisgericht oder dem Verfahrensbegleiter sind nicht vorgesehen. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt und im Rahmen der Präqualifikation findet keine Fragenbeantwortung statt. Die Veranstalter verzichten auf eine Begehung im Rahmen der Präqualifikation.

### 3.6 Einreichung der Bewerbungsunterlagen

#### Eingaben

Die Bewerbung ist in Papierform rechtsgültig unterzeichnet in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis «Bitte nicht öffnen» und dem Vermerk «Präqualifikation Projektwettbewerb, Neue Freistadt - Thun» bis 12. Januar 2022 (Datum Poststempel; A-Post) beim Verfahrensbegleiter (Hänggi Planung + Beratung GmbH, Beundenfeldstrasse 45, 3013 Bern) einzureichen.

Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen verfolgen die Sendung auf [www.post.ch](http://www.post.ch) unter «Track & Trace». Ist die Sendung nach drei Tagen nicht angekommen, melden sie dies umgehend dem Verfahrensbegleiter. Verspätete Angebote werden nicht berücksichtigt, ebenso Einschreibungen auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) oder Bewerbungen per E-Mail.

### 3.7 Beurteilung

#### Beurteilung

Die Bewerbungen werden durch die stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts beurteilt. Zur Beurteilung zugelassen werden jene Teams, deren Bewerbungsunterlagen fristgerecht und vollständig eingereicht worden sind. Unwahre Angaben führen zum Ausschluss.

## Beurteilungskriterien

- projektspezifisches Motivationsschreiben mit Aussagen zu Haltung und Zugang zur Aufgabe (40%)
  - . hohes Interesse an genossenschaftlichem Wohnungsbau in Thun
  - . erkennbare Motivation preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu schaffen
  - . Kenntnisse/begründetes Interesse an innovativen Wohn-, Lebens- und Gewerbeformen, sowie gelebtem Miteinander und quatiervernetzten Nachbarschaften
  - . Kenntnisse/begründetes Interesse an klimaneutralem Bauen, Stadtklima und zukunftsfähiger Mobilität
  - . Kenntnisse/begründetes Interesse an der 2000-Watt-Areal-Entwicklung
- vergleichbare Projekte realisiert\* (Architektur; Landschaftsarchitektur; Generationenwohnen/Nachbarschaft) (40%)
- Organisatorische Eignung/Projektmanagement (20%)
  - . Projektierungskompetenz/-potenzial und Ausführungskompetenz/-potenzial

\* für Nachwuchsteams: Das federführende Büro darf bei der Projektdokumentation auch Wettbewerbe, Studienbeiträge und Projekte darstellen, wenn noch keine realisierten Referenzprojekte vorliegen.

Die Bewerbungen werden anhand der Eignungskriterien durch das Preisgericht beurteilt. Jedes Kriterium wird mit Hilfe einer Notenskala von 1 - 5 bewertet, wobei halbe Noten zulässig sind. Die Summe der gewichteten Noten ergibt die Wertung. Es wird die nachfolgende Notenskala verwendet:

- Note 1: keine Angaben, ohne Aussagekraft
- Note 2: ungeeignet, die Anforderungen weitgehend nicht erfüllt
- Note 3: gut, die Anforderungen erfüllt
- Note 4: sehr gut, die Anforderungen teilweise übertroffen
- Note 5: ausgezeichnet, weit über den Anforderungen

Selektioniert sind die 16 bestrangierten Büros.

Für die Selektion müssen mindestens 75 % der maximalen möglichen Punktezahl erreicht werden.

### 3.8 Präqualifikationsentscheid

Das Resultat der Präqualifikation mit der Liste der für den Projektwettbewerb selektionierten Teilnehmer und Teilnehmerinnen wird allen Bewerbern und Bewerberinnen per Post eröffnet.

Eröffnung

Die Veranstalter teilen im Rahmen des Verfahrens den Präqualifikationsentscheid sowie den Zuschlagsentscheid mit einer Verfügung schriftlich mit. Gegen diese Verfügungen kann innerhalb von 10 Tagen nach Eröffnung beim Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Thun des Kantons Bern schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Thun.

## 4 Projektwettbewerb (Version 1.0)

### 4.1 Versand der Wettbewerbsunterlagen

Versand Unterlagen

Das Wettbewerbsprogramm wird am xx. Februar 2022 an die Teilnehmenden abgegeben. Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen.

Teilnahmebestätigung

Die selektionierten xx Bearbeitungsteams bestätigen ihre Teilnahme am Projektwettbewerb bis spätestens am xx. Februar 2022 schriftlich und per E-Mail an den Verfahrensbegleiter (siehe Kap. 2.2).

Modellgrundlage

Die Modellgrundlage wird den Teilnehmenden im Rahmen der Auftaktveranstaltung am xx. Februar 2022 abgegeben.

### 4.2 Startveranstaltung und Begehung

Startveranstaltung und  
Begehung

Am xx. Februar 2022 von 14.00 bis 16.00 Uhr, findet eine Startveranstaltung zur Wettbewerbsaufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalter statt. Treffpunkt für die Veranstaltung ist Mattenstrasse 17a, 3600 Thun. Im Anschluss an die Startveranstaltung findet eine geführte Begehung des Projektperimeters statt.

An der Startveranstaltung und Begehung werden nur Verständnis- und Orientierungsfragen zur bestehenden Situation, jedoch keine Fragen zum Wettbewerbsprogramm beantwortet. Es werden keine Einladungen versandt. Eine Teilnahme ist obligatorisch.

Die öffentlich zugänglichen Bereiche der Überbauung Freistatt können frei besichtigt werden.

### 4.3 Fragenbeantwortung

Fragenbeantwortung

Die Teilnehmenden können unter Wahrung der Anonymität bis xx. Februar 2022 (Datum Poststempel), schriftlich Fragen zum Wettbewerbsprogramm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen mit dem Vermerk «Fragen Projektwettbewerb, Neue Freistatt - Thun» an den Verfahrensbegleiter (Hänggi Planung + Beratung, Beundenfeldstrasse 45, 3013 Bern) stellen. Jede Frage ist mit dem entsprechenden Programmpunkt zu versehen.

Die Fragenbeantwortung erfolgt durch das Preisgericht. Sämtliche Fragen und Antworten werden allen Teilnehmenden bis spätestens xx. März 2022 als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt. Weitere Kontakte mit dem Verfahrensbegleiter sind nicht zulässig.

### 4.4 Abgabe der Projekte

Abgabe Projektdossier

Die Projektdossiers sind mit dem Kennwort und dem Vermerk «Projektwettbewerb, Neue Freistatt - Thun» zu versehen und unter Wahrung der Anonymität bis xx. Juni 2022 (Datum Poststempel) bei der Stadt Thun, Amt für Stadtliegenschaften, Industriestrasse 2, 3602 Thun, einzureichen. Vergleiche dazu auch die SIA-Wegleitung «Postversand von Beiträgen von Wettbewerben und Studienaufträgen» (Ausgabe 2015).

Abgabe Modell

Die Abgabe der Modelle, verpackt in der Originalkiste, erfolgt ebenfalls anonym. Das Modell ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Projektwettbewerb, Neue Freistatt - Thun» zu versehen. Die Abgabe hat bis xx. Juli 2022 um 16.00 Uhr, bei der Stadt Thun, Amt für Stadtliegenschaften, Industriestrasse 2, 3602 Thun, zu erfolgen. Die Entgegennahme (gegen Quitting) erfolgt durch eine am Wettbewerb unbeteiligte Person. Öffnungszeiten Empfang: Mo-Do 8.00-11.45 Uhr und 13:30-17.00 Uhr / Fr 8.00-11.45 Uhr und 13.30-16.00 Uhr

Abgabe Bedingungen

Die Teilnehmenden haben ein vollständiges und anonymisiertes Projektdossier einzureichen. Nicht fristgerecht oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig eingereichte Projektdossiers und Modelle führen zum Ausschluss aus dem Verfahren. Die Veranstalter übernehmen keine Verantwortung für allfällige Transportschäden. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.



## 4.5 Vorprüfung

Die wertungsfreie Vorprüfung umfasst die formellen Rahmenbedingungen (fristgerechte Einreichung, Vollständigkeit, Anonymität), sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Wettbewerbsaufgabe, Einhaltung der inhaltlichen Randbedingungen usw.) und wird von den beteiligten Expertinnen und Experten sowie der Verfahrensbegleitung durchgeführt.

Vorprüfung

Die Feststellungen der Vorprüfung werden dem Preisgericht, welches abschliessend darüber befindet, anlässlich der Beurteilung bekannt gegeben.

## 4.6 Beurteilung und Beurteilungskriterien

Die gewählten Beurteilungskriterien legen aus einer Gesamtsicht heraus Wirkungen, bzw. Qualitäten und Defizite der Projekte, bezüglich der drei Säulen einer nachhaltigen Entwicklung, offen. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vornehmen. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

Beurteilung

- Planungsidee/Gestaltung – Städtebauliche und gestalterische Qualität der Gesamtkonzeption (Dichte, Körnung und Massstäblichkeit, Eingliederung und Vernetzung mit dem Quartier, der Nachbarschaft und dem Umfeld, v.a. Durchwegung und Anbindung für Fuss- und Veloverkehr / Schattenwurf / Baugruppe / biodiverse Umgebungsgestaltung); Stadtklima (Gebäudestellung, Durchströmung Kaltluft/Windzirkulation, Erhalt Altbäume, geringst möglicher Anteil Versiegelung und Unterbauung); Gemeinschaftsorientierung, Begegnungsmöglichkeiten und Aneigenbarkeit; Identität; Qualität der architektonischen Lösung je Etappe (Grundriss und Schnitt, Erscheinungsbild und Proportionen der Fassaden, Materialisierung); Aussenraumqualität je Etappe; Identität und Ausstrahlung.
- Nutzung/Funktionalität – Nutzungszuteilung und -Durchmischung aufgrund der unterschiedlichen Exposition und Lagequalitäten; Umsetzung der Grundsätze und Anforderungen, Qualität der Nutzungsdurchmischung; Raum- und Nutzungsqualität der Wohnungen, Erschliessungs- und Gemeinschaftsräume sowie Aussenräume; Gestaltung Übergänge innen/aussen sowie privat/halbprivat/ öffentlich; Eignung hinsichtlich einer hohen sozialen Nachhaltigkeit, Eignung der Erdgeschosse für öffentlichkeits-, publikums- oder gemeinschaftsorientierte Nutzungen zur Stärkung des Subzentrums Pestalozzi-, Mattenstrasse, Länggasse; Erzeugung guter Nachbarschaften; gute Adressbildung und Auffindbarkeit; Flexibilität bezgl. Wohnungsmix; Zweckmässigkeit der Erschliessung; Qualität und Nutzbarkeit der Aufenthalts- und Spielflächen; Mobilität: Erschliessungskonzept, Fuss- und Veloverkehr, Anlieferung/Parkierung.
- Wirtschaftlichkeit – hohe Flächeneffizienz; Effizienz und Angemessenheit des statischen und technischen Konzeptes (Konstruktion, Materialisierung); Dauerhaftigkeit; Unterhaltsaufwand und Erneuerbarkeit; langfristige Flexibilität der Baustruktur. Erstellungskosten im Rahmen der Vorgaben.
- Ökologie/Nachhaltigkeit – Anforderungen SIA 2040:2017 «Effizienzpfad Energie» Kompatibilität; hohe Effizienz in Bezug auf den Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch (z.B. Kompaktheit der Bauvolumen; Grundrisse, die eine hohe Wohnungsbelegung ermöglichen); Potential für die Erreichung der 2000-Watt-Areal Anforderungen; Potential zur nachhaltigen Energieerzeugung.

Beurteilungskriterien

#### 4.7 Ausstellung und Bericht des Preisgerichts

Information und  
Ausstellung

Nach Abschluss der Jurierung werden alle zur Beurteilung zugelassenen Projekte unter Nennung aller auf dem Verfasserblatt vermerkten Beteiligten während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben. Der abschliessende Bericht des Preisgerichts wird zum Zeitpunkt der Ausstellungseröffnung bereitgestellt. Er wird den Teilnehmenden sowie der Fach- und Tagespresse nach Erscheinen zugestellt.

Rückgabe  
der Projekte

Die nicht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Arbeiten können am letzten Tag der Ausstellung von den Teilnehmenden abgeholt werden, ansonsten wird über die Projektunterlagen verfügt.

## 5 Rahmenbedingungen und Anforderungen

Die in den nachfolgenden Abschnitten formulierten Rahmenbedingungen und Anforderungen sind stufengerecht zu berücksichtigen.

Rahmenbedingungen  
und Anforderungen

### 5.1 Projektierungs- und Betrachtungsperimeter

Der zu bearbeitende Projektperimeter umfasst die ZPP «Freistatt» mit den zugehörigen öffentlichen, halbprivaten und privaten Verkehrs- und Grünflächen (rot gepunktete Umrandung).

Projektierungsperimeter

Der übergeordnete Betrachtungsperimeter umfasst je nach Fachbereich – z.B. Mobilität, Quartiersversorgung etc. – das Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant ist (Siedlung 1 GBWG Freistatt, angrenzende Strassenräume bis ganzer Quartierteil).

Betrachtungsperimeter

Die weiteren Entwicklungen können den offiziellen Dokumenten des Planungsamts zum Stadtentwicklungskonzept 2030, zur Ortsplanungsrevision und zu laufenden Projekten entnommen werden.



Abb. 3 Projektierungs- und Betrachtungsperimeter



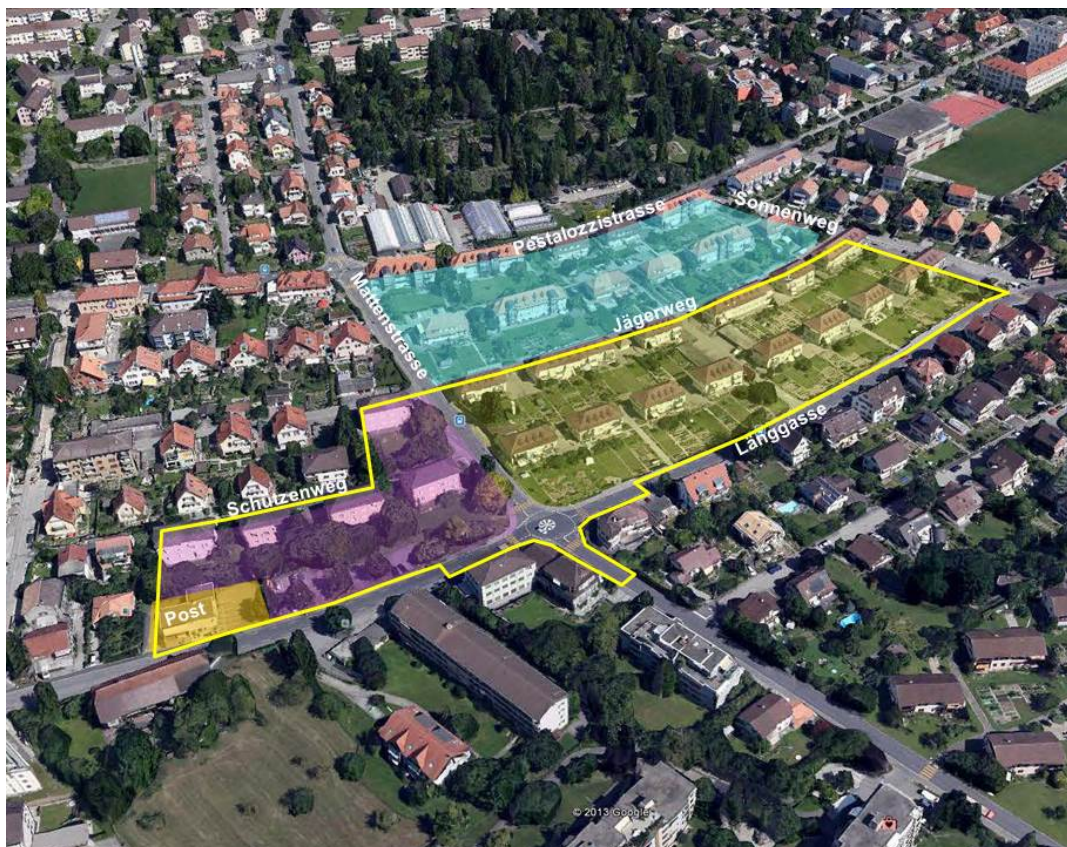


Abb. 4 Bestehende Verhältnisse, mit Gebiet GBWG Freistadt Siedlungsteil 1 (blau), Siedlungsteil 2 (gelb), städtische Siedlung Jägerweg (violett), Postparzelle (orange), ZPP-Perimeter (gelbe Linie)

## 5.2 Aufgabe

Nachfolgende Beschreibung legt die Erwartungen der Veranstalter und somit die Anforderungen und Grundsätze an die Wettbewerbsbeiträge dar.

Wesen der Aufgabe

Die 2000-Watt-Gesellschaft ist eine Vision für eine lebenswerte Zukunft. In der Schweiz verbraucht jede Person aktuell ca. 5'500 Watt und produziert ca. 7,2 t CO<sub>2</sub> jährlich. Das Ziel ist den Verbrauch pro Person auf 2000 Watt und 1 t CO<sub>2</sub> jährlich zu reduzieren.

Der Veranstalter beabsichtigt, die Überbauung an den Vorgaben für 2000-Watt-Areale und der Empfehlung SIA 112/1 2004 Nachhaltiges Bauen - Hochbau auszurichten.

Bei der Gestaltung des Aussenraums ist die Förderung urbaner Biodiversität ein zentrales Thema. Die örtlichen Gegebenheiten bieten einen hohen Freizeitwert. Dieser soll zusammen mit dem Anspruch nach Orten der sozialen Begegnung bewusst zum Entwurfsthema gemacht werden.

Der vorliegende Projektwettbewerb hat zum Ziel, auf Basis der Anforderungen effizient realisierbare Projekte für die «Neue Freistadt» hervorzubringen, welche die Vorgaben der «ZPP Freistadt» städtebaulich, architektonisch, energetisch und betrieblich überzeugend umsetzen.

Der Städtebau und die Freiraumstruktur sollen die Entwicklungsschritte und den Transformationsprozess von der Siedlung zum städtischen Quartier abbilden.

Die gesuchten Lösungen haben den hohen Anforderungen der Veranstalter an eine qualitätsvolle, zukunftsgerichtete Wohnüberbauung auf Basis des angestrebten Raumprogrammes zu erfüllen, sollen sich bezüglich Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Effizienz auszeichnen und einen Beitrag zu einem lebendigen Quartierbauteil leisten.

Die Projekte sollen in der Nachhaltigen Entwicklung (NE) mit den drei Aspekten Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt überzeugen. Die effiziente Realisierbarkeit für ein vorbildliches 2000-Watt-Areal an bester Lage muss erkennbar sein.

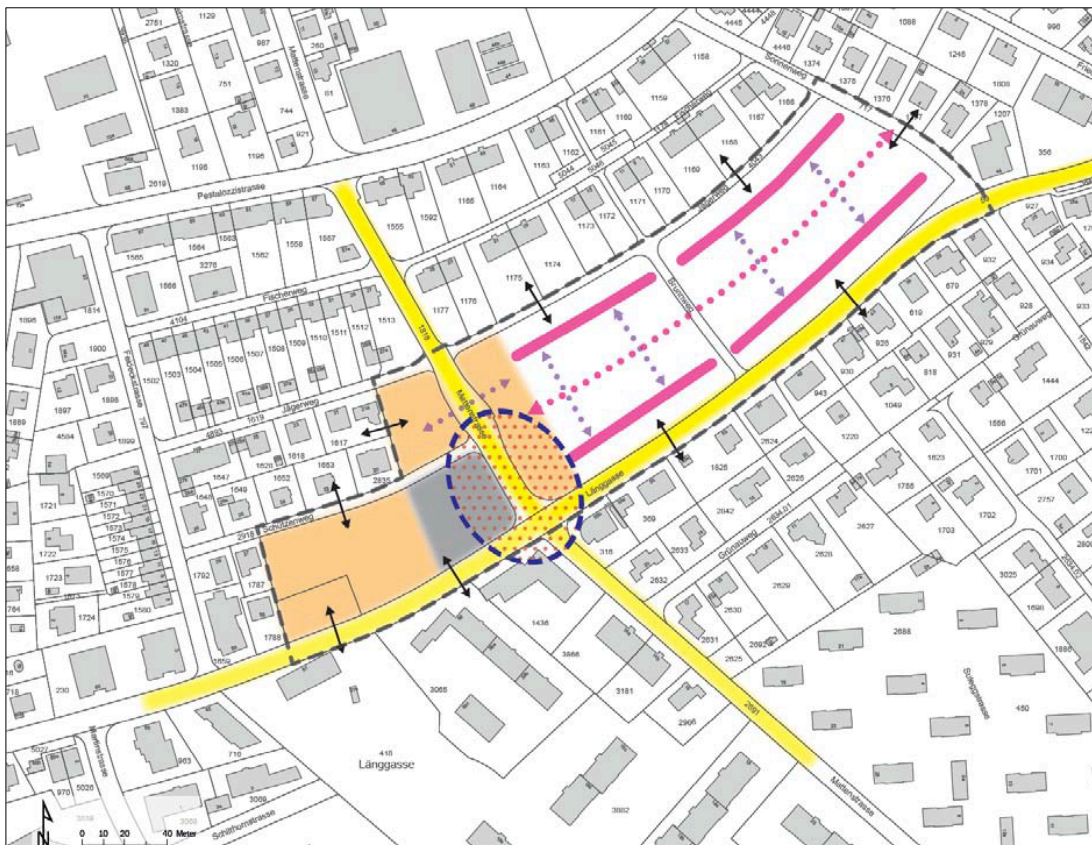


Abb. 5 Testplanung Freistadt – Syntheseplan Stadtraum / Städtebau (Grundlage für die Zonenvorschriften ZPP «Freistadt»)



### 5.3 Bau- und zonenrechtliche Bestimmungen

Neben den im Programm aufgeführten Grundlagen sind auch nicht aufgeführte massgebende Gesetze, Verordnungen und Weisungen auf Stufe Bund, Kanton Bern und Stadt Thun, sowie massgebende Normen, Richtlinien und Empfehlungen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind, einzuhalten. Dabei sind insbesondere folgende Gesetze und Richtlinien stufengerecht zu berücksichtigen:

- Baugesetz des Kantons Bern (BauG)
- Bauverordnung des Kantons Bern (BauV)
- Bisherige Artikel 93 bis 98 BauV
- Grundordnung der Stadt Thun / ZPP Freistadt
- Normen für das Strassen- und Verkehrswesen in der Schweiz (VSS)
- Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BehiG)

Die gültigen Baulinien sind im Grundlagenplan eingezeichnet. Für den Projektwettbewerb wird vorausgesetzt, dass die ZPP Freistadt mit einer Überbauungsordnung erfüllt wird. In dieser können die Regeln der Neubebauung spezifisch auf die Resultate des Projektwettbewerbes angepasst und neu definiert werden.

### 5.4 Zonenvorschriften ZPP «Freistadt»

Basis für den «Projektwettbewerb Neue Freistadt, Thun» bilden die ZPP-Bestimmungen:

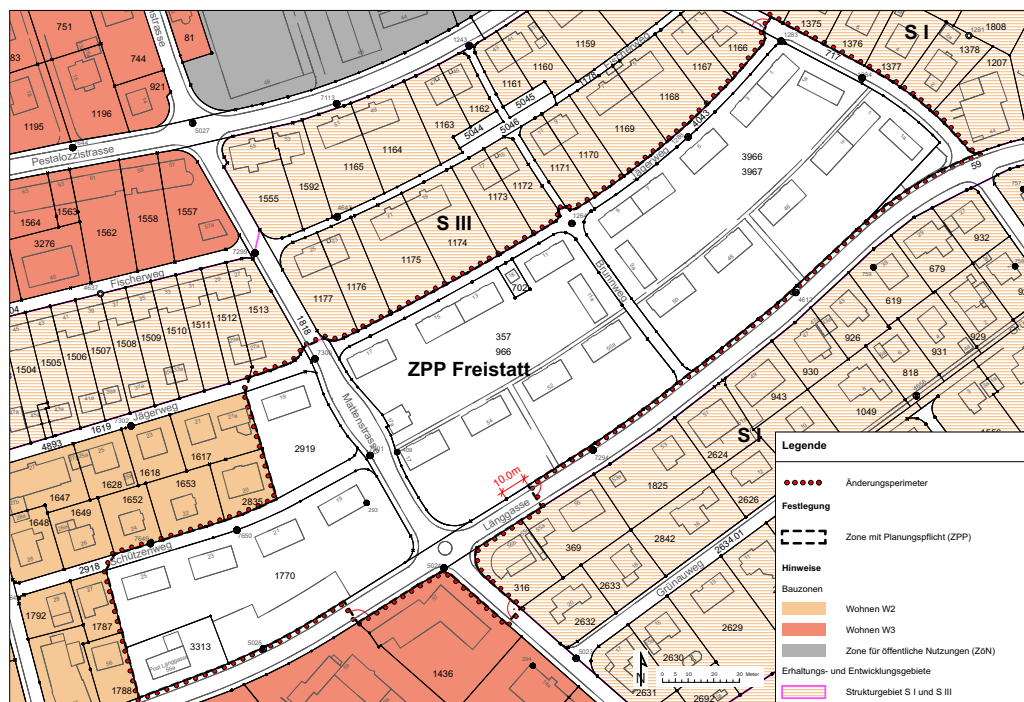


Abb. 6 Zonenplan / ZPP Freistadt

## ZPP-Bestimmungen

### Planungszweck

- Erstellen einer nachhaltigen und städtebaulich überzeugend gestalteten Überbauung in verdichteter Bauweise mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität als Ersatz oder Teilersatz der bestehenden Bebauung. Ermöglichen gemeinnütziger Wohnbauformen, mindestens in einem Teilgebiet.
- Schaffen eines Begegnungsorts und Quartierzentrums mit Identifikationspotenzial im Umfeld des Knotens Länggasse/Mattenstrasse mit umgebenden publikumsorientierten, quartierbezogenen und öffentlichen Nutzungen; mindestens im 1. Vollgeschoss.
- Neugestaltung und sicherer Betrieb des Knotens Länggasse/Mattenstrasse für alle Verkehrsteilnehmenden, sowie eine optimale Anordnung der Bushaltestellen.

### Nutzungsart

- Vorwiegend Wohnen mit breitem Nutzungsspektrum, einschliesslich gemeinnützigem Wohnen, Alterswohnen und Pflege, untergeordnet stilles Gewerbe, gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen. Das gemeinnützige Wohnen ist dem preisgünstigen Wohnungsbau und der Gemeinwohlorientierung verpflichtet.<sup>1</sup>
- Poststelle, Quartiercafe, Quartierladen.

<sup>1</sup> gemäss Bestimmungen nach Schweizerischen Stempelsteuergesetz sowie der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes.

### Nutzungsmass

- Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) mind. 1.0, max. 1.3.
- Mindestens ein Drittel der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (GFo) sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.
- Quartierladen mit max. 250 m<sup>2</sup> dem Verkauf dienende oberirdischer Geschossfläche, exklusive Lagerflächen.
- Erste Bautiefe im Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse: max. 7 Vollgeschosse (westlich Mattenstrasse). Im übrigen Gebiet östlich der Mattenstrasse max. 4 Vollgeschosse, punktuell 5 Vollgeschosse und westlich der Mattenstrasse max. 5 Vollgeschosse.
- Keine zusätzlichen Attika- oder Dachgeschosse.
- Westlich oder östlich des Knotens Länggasse/Mattenstrasse ist ein vielfältig nutzbarer, mind. 150 m<sup>2</sup> (Nettofläche) grosser Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung vorzusehen.

### Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

- Gesamtes Planungsgebiet ES II.

### Gestaltungsgrundsätze

- Für die Umsetzung der ZPP ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Regeln (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) durchzuführen.
- Realisieren eines städtebaulichen Akzents, sowie eines attraktiv gestalteten Platzes und Ankunftsorts im Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse.
- Ausbildung weiterer Begegnungsräume mit hoher Aufenthaltsqualität, u.a. eines Kinder-spielplatzes.
- Die Überbauung ist mit auf die bestehende Quartierstruktur abgestimmten Fusswegverbindungen durchlässig zu gestalten, insbesondere auch in Richtung West-Ost.

- Bei einer etappenweisen Realisierung sind die Zwischenzustände so zu planen, dass sich bei jeder Etappe volumetrisch und räumlich mit dem Bestand eine gute Gesamtwirkung ergibt.
- Qualitativ gute Gestaltung der Strassenräume, sowie der Übergangsbereiche zur Überbauung.
- Auf die städtebauliche Eingliederung der Bebauung in die bestehende Quartierstruktur, sowie auf die angrenzenden Baudenkmäler samt ihrem Umfeld, ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

Für das Teilgebiet östlich Mattenstrasse gilt zusätzlich:

- Realisieren eines grösseren zusammenhängenden, siedlungsbezogenen und halböffentlichen Freiraums für Aufenthalt und Spiel.
- Ausrichtung der Hauptbebauung längs zur Länggasse als Zeilenbebauung.
- Staffelung der Gebäude in Grundriss und Geschossigkeit zur Erzielung einer guten und quartierverträglichen Gesamtwirkung.

#### Erschliessungsgrundsätze

- Die Haupteerschliessung erfolgt ab Mattenstrasse und Länggasse.
- Die zulässige Parkplatzzahl im Wirkungsbereich wird bestimmt aus der Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen, sowie für übrige Nutzungen:
  - a) Für Wohnnutzungen gelten folgende Bestimmungen: mind. 0.5 Abstellplatz pro Wohnung, max. 1.1 Abstellplatz pro Wohnung. Betreffend Abweichung von der unteren Bandbreite von 0.5 Abstellplatz pro Wohnung bei motorfahrzeugarmen und motorfahrzeugfreien Wohnüberbauungen bleibt Art. 54a BauV vorbehalten.
  - b) Der gesamte PP-Bedarf für die übrigen Nutzungen bemisst sich am Minimalwert, gemäss Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch in gebäudeinternen gemeinschaftlichen Parkieranlagen anzuordnen. Davon ausgenommen sind Kurzzeit- und Kundenparkplätze, Parkplätze für Güterumschlag und dergleichen, welche den Anteil von 10% der insgesamt zulässigen Parkplatzzahl nach a) und b) nicht überschreiten dürfen.
- Bei Neubauten ist pro Zimmer zu Wohnzwecken 1 Fahrradabstellplatz innerhalb des Gebäudes oder in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen. Mindestens 50% der Abstellplätze müssen überdeckt sein.
- Mit einem Betriebskonzept Mobilität ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen möglichst umweltschonend und verträglich zum näheren Umfeld organisiert wird (mit Anreizen zur Benützung des Fuss- und Veloverkehrs, bedarfsgerechtem Carsharing-Angebot etc.).

#### Energie

- Bei der Erarbeitung des Überbauungsprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.
- Neubauten sind an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, ist für Heizung und Warmwasser als Hauptenergieträger Grundwasser einzusetzen.
- Neubauten haben in den Gebäudekategorien I, II, III, IV, V den Grenzwert beim gewichteten Energiebedarf gemäss Anhang 7 KEnV um 10% zu unterschreiten.



## 5.5 Arealentwicklung Freistatt - Baustein der Wohnstrategie

### Wohnstrategie - gemeinnützige Wohnbauprojekte

Der Gemeinderat hat im August 2016 die Thuner Wohnstrategie 2030 verabschiedet. Mit diesem Instrument will er die Entwicklung des städtischen Wohnraumangebots in den kommenden Jahren in Zusammenarbeit mit den Akteuren im Wohnungsmarkt aktiv mitsteuern und mitgestalten. Die Wohnstrategie konkretisiert die längerfristigen städtischen Ziele der Wohnraumentwicklung und zeigt auf, mit welchen Massnahmen diese Ziele erreicht werden sollen. Sie ist zudem eine wichtige Grundlage und Zielvorgabe für die laufende Revision der Ortsplanung.

Die Wohnraumentwicklung soll verschiedenen Trends und sich verändernden Ansprüchen an die Wohnbedürfnisse Rechnung tragen. Mit Neubauten und gezielten Erneuerungen gilt es ausreichend zeitgemässen Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung bereitzustellen. Gleichzeitig soll aber auch nachteiligen Entwicklungen der vergangenen Jahre - wie der Überalterung oder dem individuellen Flächenverbrauch - gezielt entgegengewirkt werden. Die Wohnstrategie sieht zudem neue Wohnprojekte oder grössere Sanierungsprojekte im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen als Anlass und Chance, Stadt und Quartier insgesamt als Lebensraum aufzuwerten.

#### Wohnstrategie – Ziel Nr. 2 «Arealentwicklung aktiv steuern und innovative Lösungen fördern»

Zur Entwicklung von Wohnbauarealen fördert die Stadt Thun vertiefte und ganzheitliche Planungsprozesse, welche deutliche Mehrwerte für das Quartier – insbesondere ein bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot und eine hohe städtebauliche Qualität bei Gebäuden und Aussenraum – gewährleisten. In diesen Prozessen sorgt sie für eine angemessene Beteiligung der Quartierbevölkerung.

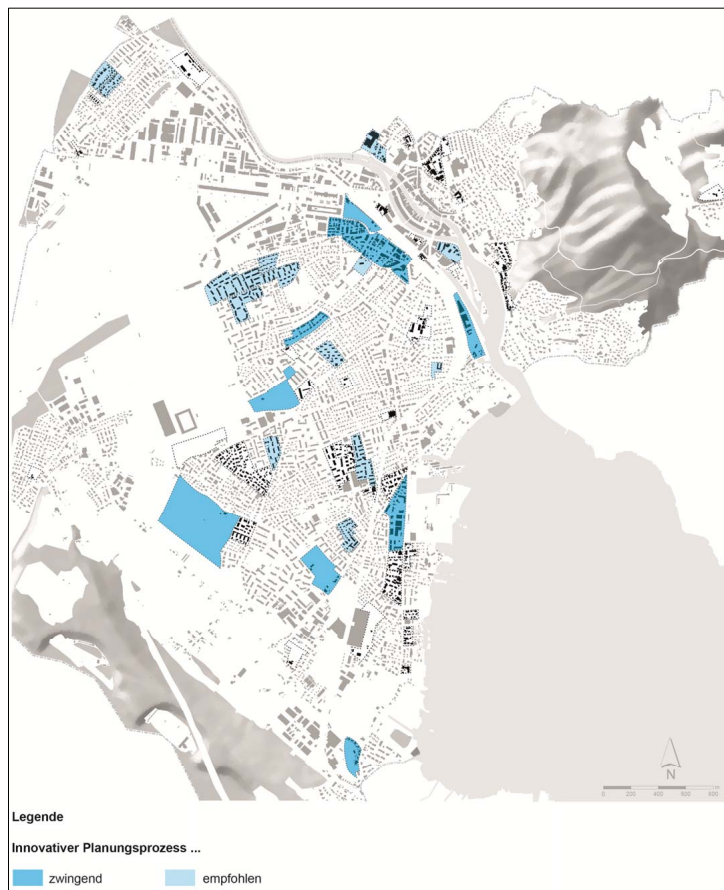


Abb. 7 Wohnstrategie – Stadtentwicklung «Umsetzung Areal Freistatt - Innovativer Planungsprozess zwingend»

Es gilt demnach, neue, zukunftsgerichtete Ansätze im Wohnen zu fördern. Insbesondere sollen sich künftige Wohnprojekte durch ihre Nachhaltigkeit in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht auszeichnen. Ihre städtebauliche Einordnung ins Quartier, ihre architektonische Qualität und ihr sozialer «Wohncharakter» sollen durch eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den Kriterien «Adresse», «Raumangebot», «Wohnbedürfnisse», «Aussenraum» und «Struktur» ermittelt werden. Im Weiteren ist eine intensive Auseinandersetzung mit den arealspezifischen Bewohner-Zielgruppen nötig. Und - als wichtiges Ziel - soll durch die Auseinandersetzung mit Aspekten wie Dichte, Koexistenz der Nutzungen, soziale Durchmischung und Aneignung eine lebendige Urbanität gefördert werden. Neuer Wohnraum soll vermehrt flexibel geschaffen werden, um den sich wandelnden Lebensphasen und Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Nicht zuletzt sollen neue Wohnprojekte auch einen Beitrag zur Identifikation der Bevölkerung mit dem Quartier und dessen Entwicklung leisten.

#### Areal Freistatt - Inwertsetzung des Lage- und Wohnbaupotenzials

Das Areal Freistatt weist eine vorteilhafte Lage im Stadtgebiet auf. Es liegt in Fussdistanz zum Stadtzentrum und Bahnhof und befindet sich im gut versorgten Westquartier mit zusätzlichen nahen Einkaufsmöglichkeiten, guter und vollständiger Bildungsinfrastruktur und gutem Anschluss an die städtischen Buslinien. Das Westquartier weist im Vergleich zu anderen Quartieren eine hohe Anzahl an Single-Haushalten verbunden mit einer stärkeren Überalterung auf. Die Einkommen liegen hier gesamthaft deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Ein hoher Bestand von Wohnungen aus der Nachkriegsperiode 1946-1980 und ein hoher Anteil kleiner Wohnungen (mit kleinen Wohnflächen) prägen für dieses Quartier einen eher grossen Erneuerungsbedarf. Traditionell ist der Anteil der genossenschaftlichen Wohnungen eher hoch, der Anteil des Wohneigentums hingegen klein. Trotz des eher hohen Anteils der Single-Haushalte resultiert im Westquartier aufgrund der eher kleinen Wohnungen ein vergleichsweise tiefer Pro-Kopf-Flächenverbrauch.

Die hohe Lagequalität macht das Areal für mehrere Zielgruppen der Wohnstrategie interessant. Es eignet sich sowohl für Familienwohnen, für altersgerechtes Wohnen (oder auch in Kombination für Mehrgenerationenwohnen), wie auch für attraktives urbanes Wohnen. Mit Rücksicht auf die eher überalterte Bewohnerstruktur des Westquartiers soll vorab die Zielgruppe der «Familien» (allenfalls auch Paare als angehende Familien) gestärkt und der Anteil der altersgerechten Wohnungen nicht zu hoch definiert werden.

Das Wohnprojekt soll einen hohen Grad der Nachhaltigkeit aufweisen - hinsichtlich ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte. Gerade hier sind neue, innovative Ansätze - z.B. in Bezug auf verwendete Baumaterialien, den Umgang mit Energie und Mobilität oder bezüglich Formen des Zusammenlebens - zu entwickeln, die zur Charakterisierung eines «Leuchtturmprojekts» beitragen. Die kreative Auseinandersetzung mit dem Flächenverbrauch muss Dichte - über das reine Nutzungsmass hinaus - als „Lebensdichte“ behandeln, die durch geeignete Nutzungsüberlagerungen und Wohnformen entsteht. Die höhere Lebensdichte verlangt gleichzeitig nach einem neuen Ansatz für die Mobilität der Bewohnenden, welche das umgebende Quartier nicht zusätzlich belastet. Ausgehend von der gemeinnützigen Ausrichtung der GBWG Freistatt ist ein hohes Mass an «Gemeinschaft» anzustreben, welches die Begegnung und Nachbarschaftshilfe in Siedlung und Quartier fördert.

## 5.6 Grundsätze und Anforderungen

Als Wohnbauträger entwickeln die Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt, Thun und die Städtische Pensionskasse Thun, neuen Wohn- und Lebensraum zu langfristig tragbaren Bedingungen.

Eine nachhaltige und solide Bauweise bietet unserer Mieterschaft eine hohe Wohnqualität. Dies erreichen wir mit einer zweckmässigen, hohen Bauqualität bei attraktiven Mietzinsen. Diesem Ziel wird auch mit optimierten Wohnungsgrundrissen mit hoher Flächeneffizienz entsprochen. Da wir unsere Liegenschaften langfristig halten, legen wir Wert auf eine sorgfältige, aber kostengünstige Unterhaltsplanung. Dieser Anforderung ist im Bau und Betrieb zu entsprechen. Das Bauprojekt soll sich auszeichnen durch:

- Das Projekt kann eigenständig, als Quartierteil bestehen und versteht sich gleichzeitig als Teil des Freistatt-Quartiers.
- Schaffung eines attraktiven Wohnbauprojektes mit Mietwohnungen und einem Gewerbeteil mit einem gutem nachbarschaftlichem Bezug der beiden Bauträger GBWB und PK.
- Die Wohnungen der Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt werden zu Kostenmiete angeboten. Die Wohnungen der Städtischen Pensionskasse Thun werden zu Marktmieten abgegeben.

Es werden Projektvorschläge gesucht, die in allen drei Bereichen der Nachhaltigkeit, Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt insgesamt zu überzeugen vermögen. Es ist vorgesehen, das Projekt gemäss den Anforderungen der 2000-Watt-Areale zu realisieren. Dabei sind Themen, wie die städtebauliche Einpassung, überzeugende Gestaltung, Flexibilität, Orte nachbarschaftlicher Begegnung, Hindernisfreiheit, Schonung der Umwelt und Ressourcen, Mobilität, gutes Innenklima sowie Optimierung der Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen. Die Empfehlung SIA 112/1 2004 Nachhaltiges Bauen – Hochbau bietet eine übersichtliche Darstellung der relevanten Kriterien im Bauwesen.

Für die Neubauten ist ein ganzheitliches, der Situation angepasstes Energie-, Gebäude-technik- und Gebäudehüllenkonzept zu entwickeln, welches die nachfolgenden Anforderungen optimal erfüllt und langfristig niedrige Kosten gewährleistet. Generell ist ein minimaler Ressourceneinsatz anzustreben. Es wird ein langfristig umbaufähiges Gebäudekonzept und die Verwendung von langlebigen, wartungsarmen und wenn möglich lokalen ECO-Baumaterialien angestrebt.

### Positionierung

- Wohnen in einem städtischen Quartier mit gut ausgebauter Infrastruktur.
- Kostengünstige Mietwohnungen an guter städtischer Lage.
- Helle, optimal organisierte und offen gestaltbare Wohnungen.
- Kombination von Wohnen, Freizeit, Arbeit und Quartiergemeinschaft.

Städtisches Quartier

### Zielgruppen

Das Wohnen richtet sich an:

- Wohnen für alle (Singles, Paare, Familien mit Kindern, ältere Personen und Menschen mit einer Behinderung, alternative Wohnformen).
- Junggebliebene, aufgeschlossene und kommunikative Menschen, die aber dabei auch Rückzugsorte in der Wohnung vorfinden, jedoch auch für das gemeinschaftliche Quartierleben offen sind.
- Menschen, welche das städtische, urbane Leben mit einer guten Infrastruktur schätzen.
- Menschen mit geringem Einkommen (z.B. SeniorInnen mit Ergänzungsleistungen).

Wohnen

### Qualitätsstandard

#### Qualitätsstandard

- Guter Mietwohnungsstandard differenziert nach den Anforderungen der beiden Bauträger (GBWG und PK).
- Nutzungsflexibilität ist bei allen Wohnungen anzustreben, flächeneffiziente Geschosswohnungen mit minimalen Verkehrsflächen innerhalb der Wohnungen.
- Private Aussenflächen für jede Wohnung.
- Attraktive Wohnungen mit:
  - einer optimalen Ausrichtung der einzelnen Wohnungen
  - einer hohen gestalterischen Qualität der privaten Aussenräume
  - einer hohen Flächeneffizienz (Verhältnis HNF/GFo).
- Die Dachflächen sollen verschiedenen Zielen genügen: Aufenthalt und Nutzung für die Photovoltaik sind wichtig, aber auch Begrünung im Interesse der Biodiversität sind sehr erwünscht. Kreative Lösungen für die Kombination dieser Nutzungen sind gefragt.

### Gestaltung

#### Gesamtkonzept

- Das Projekt zeichnet sich durch seine Gesamtwirkung aus.
- Das Gesamtkonzept bietet vielfache Anknüpfungspunkte und bietet die räumlichen Voraussetzungen für eine lebendige Nachbarschaft.
- Es verfügt über eine hohe gestalterische Qualität der Aussenräume und Freiflächen.
- Es zeigt abgestufte und ablesbare Öffentlichkeitsgrade (privat, halbprivat, öffentlich) auf, ist durchlässig, vernetzt sich mit dem umgebenden Quartier und übernimmt eine Zentrumsfunktion.

### Gemeinschaft und Zugänglichkeit

#### Soziale Nachhaltigkeit

- Erwartet werden ein hoher Innovationsgehalt und eine Zukunftsorientierung unter Berücksichtigung der spezifischen Standortqualitäten im ausgewiesenen Perimeter. Optimale räumliche Abläufe und Voraussetzungen im Innen- und Aussenraum, sowie gemeinsam genutzte Begegnungsorte in und vor den Gebäuden sollen die Bildung sozialer Kontakte und tragfähiger Nachbarschaften unterstützen (siehe Beilage «Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen»). Eine gute Zugänglichkeit und Hindernisfreiheit ist für alle zu gewährleisten.
- Im Wohnumfeld sind Aufenthaltsbereiche, Kinderspielorte und Spielfelder an möglichst sonnigen, hindernisfrei und gefahrlos erreichbaren, einsehbaren, sowie dem Verkehr abgewandten Lagen anzuordnen. Sie sind als Teil der beispielbaren Stadt multifunktional, veränderbar und für alle Generationen aneigenbar gestaltet.

### Wohlbefinden und Gesundheit

#### Wohlbefinden

- Für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer sind insbesondere folgende Eigenschaften zu erreichen: Behaglichkeit, Komfort, Immissionsschutz, schadstofffreies Innenklima, optimale Tageslichtverhältnisse und sommerlicher Sonnenschutz.
- Das Wohnumfeld bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern naturnahe Aufenthaltsorte mit Nischen zum Verweilen und Begegnungs- und Bewegungsmöglichkeiten, eine klare Orientierung, angebrachte Beleuchtung und eine gute Abstufung der Öffentlichkeitsgrade.

## Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftlichkeit

- Erwartet werden wirtschaftlich vorbildliche Projekte, welche für die Wohnungen optimierte Mietkosten ermöglichen.
- Erwartet wird ein gutes Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche (HNF) zu den oberirdischen Geschossflächen (GFo) und eine tiefe Gebäudehüllzahl.
- Für die GBWG Freistatt und die Pensionskasse der Stadt Thun hat die Wirtschaftlichkeit ein grosses Gewicht. Entsprechend werden Konzepte/Entwürfe erwartet, welche bezüglich Baukosten und den nachfolgenden Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt günstig sind und trotzdem eine hochwertige Nutzungsdisposition zulassen.
- Es werden für Gebäude und Aussenraum möglichst geringe Gesamtlebenszykluskosten angestrebt.
- Es liegt an den Teilnehmenden, die Gesamtwirtschaftlichkeit durch eine hohe Qualität der Grundrisse, eine effiziente Flächennutzung, rationelle Realisierungsmöglichkeiten, sowie die Wahl geeigneter Konstruktionsformen (bspw. Spannweiten, Lastabtragung, Materialisierung) sicherzustellen. Um ein adäquates Mietzinsniveau sicherzustellen, sind folgende Kosten- und Effizienzziele für die Wohnungen gegeben:
  - Verhältnis HNF/GFo Wohnen 78 %
  - GBWG Freistatt Kosten BKP 1-5/HNF (inkl. MwSt.) 4'200.—
  - PK Thun Kosten BKP 1-5/HNF (inkl. MwSt.) 4'600.—
- Durch eine effiziente Gliederung der Ver- und Entsorgung, sowie der Erschliessung, werden nebst tiefen Baukosten auch eine kostengünstige, zukünftige, grosszyklische Erneuerung ermöglicht. Dem Verhältnis von Investitions- zu Betriebskosten ist eine hohe Beachtung zukommen zu lassen.
- Im Rahmen der Vorprüfung wird, aufgrund der verifizierten Geschossflächen und einer Einschätzung der Realisierungseffizienz, eine vergleichende Kostenschätzung erstellt.
- Es gelten die maximalen Anlagekostenlimiten der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004 (Stand am 11. Dezember 2020) Für besondere Massnahmen im Bereich der Energie und Ökologie (2000-Watt-Areal) kann ein Zuschlag von 5% gewährt werden.

## Flexibilität und Realisierung

- Es ist eine konzeptionelle Variabilität bezüglich der Grundrissgestaltung anzustreben. Gesucht werden einfache, dauerhafte und wirtschaftliche Konstruktionen, welchen ein flexibles konstruktives Konzept zugrunde liegt.

Wirtschaftliche Konstruktionen

## Erstellung und Betrieb

- Gebäude und Aussenraum müssen gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und dem kantonalen Baugesetz (BauG) hindernisfrei gestaltet sein. Es gilt die Norm SIA 500 (Ausgabe 2009).
- Die Wert- und Qualitätsbeständigkeit der Baute und die Struktur über den gesamten Lebenszyklus ist sehr wichtig. Ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis, bezüglich Investitions- und Betriebskosten, ist anzustreben.

Lebenszyklus

Baustoffe

- Der Einsatz von ökologisch und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen gemäss der ECO-Bauweise ist eine wichtige Voraussetzung (siehe [www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch), ECO-BKP Merkblätter ökologisches Bauen).
- Die Verwendung langlebiger und unterhaltsarmer Materialien soll einen problemlosen Betrieb der Anlagen ermöglichen. Eine kompakte Bauform und die ökologische Auswahl der Materialien sind für den Bedarf an grauer Energie sehr wichtig. Es ist eine ressourcenschonende Bauweise zu wählen, welche die unterschiedliche Lebensdauer der verschiedenen Bauteile im Hinblick auf deren Erneuerung berücksichtigt.

•

Energie und Nachhaltigkeit

- Die Überbauung muss nach den Vorgaben Merkblatt SIA 2040:2017 «SIA-Effizienzpfad Energie» zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Areal erstellt und betrieben werden.
- Es werden Projektvorschläge gesucht, die in allen drei Bereichen der Nachhaltigkeit - Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt - zu überzeugen vermögen. Der «SIA-Effizienzpfad Energie» definiert Ziel- und Richtwerte für den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen in den drei Bereichen Erstellung (Graue Energie), Betrieb (Wärme, Lüftung/Klimatisierung, Beleuchtung, Betriebseinrichtungen) und standortabhängige Mobilität. Innerhalb der Gesamtenergiebilanz müssen die Zielwerte sowie die Zusatzanforderung (Graue Energie und Betrieb) für nicht erneuerbare Primärenergie und Treibhausgasemissionen eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Möglichkeit von Kompensationen zwischen den Bereichen Erstellung und Betrieb bietet Spielraum für projektspezifische Lösungen im Rahmen der wirtschaftlichen Vorgaben.
- Mit der stufengerechten Berücksichtigung der Vorgaben des «SIA-Effizienzpfads Energie» im vorliegenden Projektwettbewerb soll sichergestellt werden, dass aus dem Verfahren ein «SIA-Effizienzpfad-kompatibler» Projektvorschlag resultiert, der in den anschliessenden Planungsphasen stufenweise, hinsichtlich der Zielwerterreichung, zu einem optimalen Projekt weiterentwickelt werden kann.
- Die Einflussfaktoren in den drei Bereichen Erstellung, Betrieb und Mobilität sind bei der Erarbeitung konzeptionell zu berücksichtigen und die diesbezüglichen Überlegungen und Massnahmen in den Erläuterungen zu dokumentieren.
- Im Rahmen der Vorprüfung wird die Zielwerterreichung SIA 2040:2017 überprüft.
- Eine kompakte, gut wärmedämmte und luftdichte Gebäudehülle muss umgesetzt werden. Eine hohe Tageslichtautonomie mit einem ausgewogenen Fensteranteil ist notwendig. Zweckmässige Gebäudetiefen, eine Bauweise mit gradliniger Lastabtragung und eine gut zugängliche Technikführung sind wichtige ökologische Voraussetzungen. Eine klare Systemtrennung vom Primär-, Sekundär- und Tertiärsystem wird verlangt. Die Wärmeerzeugung wird über das Fernwärmenetz der KVA Thun gewährleistet.
- Neubauten haben in den Gebäudekategorien I, II, III, IV, V den Grenzwert beim gewichteten Energiebedarf gemäss Anhang 7 KEnV um 10% zu unterschreiten.

## Erschliessungsgrundsätze und Parkierung

Die Haupteerschliessung des Areals erfolgt ab Mattenstrasse und Länggasse.

Im Interesse der Funktionsfähigkeit des in Spitzenstunden bereits stark ausgelasteten und teilweise überbelasteten Strassennetzes der Stadt und Region Thun und im Hinblick auf die politische Vorgabe eines 2000 Watt Areals, wird für das Areal Freistatt hohe Priorität auf den Umweltverbund gelegt. Somit wird insgesamt eine autoarme Siedlung angestrebt. Dabei sind im Arealteil der PK etwas höhere Autoanteile als im genossenschaftlichen Teil vorgesehen. Ergänzend sind im Rahmen eines zu erarbeitenden «Betriebskonzepts Mobilität» Massnahmen vorzusehen, die die Attraktivität des Umweltverbundes erhöhen und die tiefe Anzahl Autoabstellplätze abfedern helfen. Erste wichtige Massnahmen hierzu sind im Rahmen des Wettbewerbes durch die Teams zu skizzieren und wo nötig konkret zu lokalisieren (z.B. Paket-Anliefer- und Abholstelle).

Die Parkplatzzahl berechnet sich wie folgt:

- Wohnen Motorfahrzeuge GBWG: 0.4 AP/ Wg, = ca. 54-70 AP (davon 0.1 AP/Wg für Besucher = ca. 12 bis 16 AP)
- Wohnen Motorfahrzeuge PK: 0.5-0.8 AP/ Wg, = ca. 62 -82 AP (davon 0.1 AP/Wg für Besucher = ca. 8-11 AP)
- Wohnen Roller, Motorräder, Cargobike und Velo mit Anhänger: 0.1 AP/Wg = ca. 22-27
- Wohnen Velos: 1 AP pro Zimmer = ca. 670-880
- Post: 3 Kurzzeitkundenparkplätze oberirdisch in Eingangsnähe Post; ausserhalb Öffnungszeiten der Poststelle für übrige Besucher nutzbar
- Gewerbe/Dienstleistung: 4 Autoabstellplätze oberirdisch (weitere Besucherparkplätze Synergien nutzen mit Besucher Parkplätze Wohnen in EH)
- Behindertenparkplatz: 1 AP oberirdisch
- Abstellplätze für Sharingfahrzeuge: es sind in der Einstellhalle im öffentlich zugänglichen Besucherabteil, Besucherparkplätze, sowie 2 Abstellplätze für mobility-Fahrzeuge oder ein analoges siedlungseigenes Angebot und im Bereich der Gewerbenutzungen Abstellplätze für ca. 5 bis 10 Publibikes oder analoges Angebot vorzusehen.

## Anordnung Autoabstellplätze

Um einen möglichst grossen Anteil des wertvollen Aussenraumes den BewohnerInnen und BesucherInnen der Siedlung zur Verfügung zu stellen, soll nur eine minimale Anzahl Autoabstellplätze oberirdisch angeordnet werden (3 AP Postbesucher, 1 Behindertenparkplatz, 1 AP Besucher Gewerbe). Die übrigen Abstellplätze sind in einer gemeinsamen Einstellhalle anzuordnen. Die Einstellhalleneinfahrten sind ab Mattenstrasse und/oder ab der Länggasse, zu erschliessen. Lage und Dimensionierung sind sorgfältig zu prüfen (Stadtklima; Minimierung von Unterbauungen; Erhalt von Grossbäumen).

Ein erstes, öffentlich zugängliches Abteil ist für Besucherparkplätze vorgesehen. Ein zweites, nur für Mieter von Autoabstellplätzen zugängliches Abteil, ist an mehreren Stellen mit Zugängen zu versehen, die für Berechtigte auch von ausserhalb der Gebäude zugänglich sind. So sind die Autoabstellplätze beispielsweise auch für Bewohner der Siedlung 1 zugänglich, falls verfügbar und nicht durch Mieter der Neubausiedlung benötigt.

### Anordnung Veloabstellplätze

Es wird hohen Wert auf attraktive Bedingungen für den Zweiradverkehr gelegt. Alle Veloabstellplätze müssen mit Velo und Kinderanhänger ohne Absteigen sicher erreichbar sein (inkl. Türöffnung). Ein sinnvoller Anteil ist zu überdecken. Es gelten folgende Richtwerte: Anordnung 1/2 oberirdisch möglichst in Nähe Eingangstüre, 1/2 oberirdisch überdeckt abschliessbar oder unterirdisch in Velo- Einstellhalle resp. Schutzraum. Abweichungen sind zu begründen.

### Elektromobilität

Ein Drittel aller Abstellplätze ist mit Elektrolademöglichkeiten auszurüsten oder zumindest vorzusehen (Auto, Motorrad, Velo), weitere müssen mit geringem Aufwand nachrüstbar sein.

### Erste Elemente eines Betriebskonzepts Mobilität

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ein «Betriebskonzept Mobilität» auszuarbeiten. Im Rahmen des Wettbewerbs sind erste Elemente dazu vorzusehen. Mit dem «Betriebskonzept Mobilität» ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen möglichst umweltschonend und verträglich zum näheren Umfeld organisiert wird (hohe Anreize zur Benützung des öffentlichen, sowie des Fuss- und Velo- Verkehrs, bedarfsgerechte Sharing-Angebote etc.).

Nebst attraktiven Zugängen für den Fuss- und Veloverkehr, gut zugänglichen und ausreichenden Velo- Abstellplätzen sind des weiteren Standorte für Sharingfahrzeuge vorzusehen, Service-Angebote in der Velohalle (Velo-reparaturstelle, Arbeitsplatz für «Stören-Mechaniker»).

Nebst einer zentralen Entsorgungsstelle ist eine Schliessfachanlage für die verschiedenen Paket-zustelldienste vorzusehen. Diese ist idealerweise im Bereich der Poststelle. So müssen die verschiedenen Lieferdienste nicht alle Briefkasten im Inneren der Siedlung anfahren und können jederzeit, auch bei Abwesenheit der Adressaten, Pakete anliefern oder abholen.

### Verkehrsregime in der Siedlung

Es ist eine hohe Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Aussenräumen und auf den Strassen und Wegen der Siedlung anzustreben. Entsprechend ist von einer Begegnungszone (Tempo 20 und Fussgängervortritt) oder sogar Fussgängerzone (Schrittempo und Fussgängervortritt) auszugehen. Diese stellt eine hohe Koexistenz der verschiedenen Mobilitätsformen und Nutzungen sicher.

Der Brunnweg ist als öffentlich zugängliche Verbindung für den Velo- und Fussverkehr sowie Notfallfahrzeuge in etwa am heutigen Ort vorzusehen, kann aber bei Bedarf geringfügig verschoben werden.

### Verkehrsregime und Aussenraumqualität der umgebenden Strassen

Der Perimeter der ZPP und damit des Wettbewerbs wurde im Bereich der Kreuzung Länggass / Mattenstrasse bewusst bis an die gegenüberliegenden Hausfassaden gelegt. Damit sollen die Wettbewerbsteilnehmenden einen Freiraum erhalten, der es ermöglicht, eine Knotengestaltung mit einer hohen Aussenraumqualität vorzuschlagen. Damit kann den hohen Anforderungen an diesen zentralen Raum entsprochen werden, die sich aus der hohen Überbauungsdichte des Areals ergibt. Dabei ist auf eine zweckmässige Anordnung der Bushaltestellen hohes Gewicht zu legen. Für die beiden Strassen kann in Bezug auf Sichtbermen bei Ausfahrten im Bereich der Siedlung von einer Betriebsgeschwindigkeit von ca. 30 km/h ausgegangen werden. In Bezug auf Vortrittsregelung ist keine der beiden Achsen (mit Buslinien) zu priorisieren.

Die Erschliessung der Privatparkplätze entlang dem Jägerweg muss gewährleistet bleiben. Durchgangsverkehr ist jedoch nicht erwünscht.



### Etappierung

Gesamtkonzept

- Die Testplanung «Areal Freistatt, Thun» zeigte, dass die Siedlung mit einer neuen städtebaulichen Qualität ersetzt werden kann, dass aber bei den weiteren Planungsschritten der Etappierung eine wichtige Bedeutung beigemessen werden muss.
- Zwingend bei der Etappierung ist deshalb, dass die Planung von Anfang an von einem Gesamtkonzept ausgeht.
- Es ist von zwei bis drei Bauetappen auszugehen.
- Durch eine etappierte Realisierung kann unter anderem eine Antwort auf die Forderung der Sozialverträglichkeit des Vorhabens gegeben werden. Damit sollen Umzüge der bisherigen Bewohner in ein Gebäude, welches erst einer späteren Etappe weichen muss, oder in eine der Neubauten möglich sein. Da auch während der Realisierungsphase immer ein Teil der Wohnungen bewohnt sein wird, ist eine Lösung mit einer möglichst geringen Störung der bisherigen, wie der neuen Bewohnerschaft anzustreben. Der Zeitraum der Etappierung kann sich über mehrere Jahre erstrecken. Während dieser Phase müssen die bestehenden alten Bauten und Aussenräume, sowie die zu jenem Zeitpunkt neu erstellten Bauten, trotz der Bautätigkeit, eine angemessen hohe Wohnqualität aufweisen. Die Qualitäten der Etappenstände sind aufzuzeigen.
- Es muss sichergestellt werden, dass die Poststelle ohne Unterbruch und ohne Provisorium weiterbetrieben werden kann.
- Wird im Bereich der PK die höhere Anzahl Autoabstellplätze von 0.8 AP/Wg anvisiert, ist aufzuzeigen, wie der Bau der Einstellhalle allenfalls etappiert erfolgen könnte.

### Baugrund, Altlasten

Baugrund und Altlasten

- Es kann für das Verfahren von einem normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden. Der Planungsperimeter ist im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) nicht aufgeführt.

## 5.7 Raumprogramm / Bestimmende Faktoren «Bereich GBWG Freistatt»

In der Folge ergeben sich wichtige Vorgaben an die Überbauung Freistatt «Bereich GBWG Freistatt»:

Der Areal-Anteil der GBWB Freistatt beträgt 2/3 der Geschossflächenziffer oberirdisch was ca. 19'000 m<sup>2</sup> / GFZo entspricht.

Die Aufteilung des Areals in die zwei Bereiche GBWG und PK sieht den «Bereich GBWG Freistatt» im West und Mittelteil des Areals vor. Eine abweichende Aufteilung ist unter der Bedingung möglich, dass es sich um einen zusammenhängenden Perimeter je Partei handelt, der 'hausscharf' abgegrenzt ist. Die Abweichung ist zu begründen.

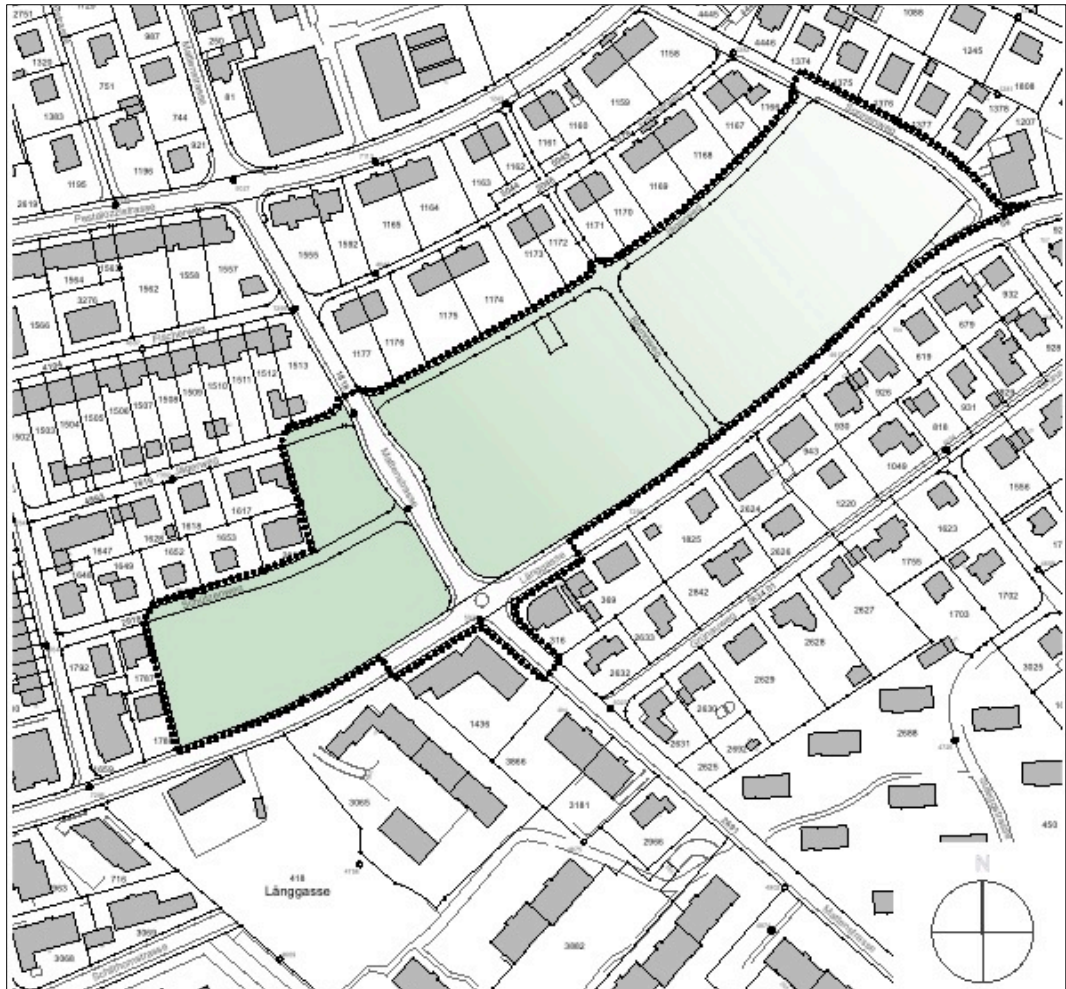


Abb. 8 Aufteilung des Areals im West und Mittelteil «Bereich GBWG Freistatt» (grün)

- Das Erdgeschoss ist ein Schlüsselgeschoss. Es weist eine hohe Nutzungsflexibilität auf und vermag langfristig zum öffentlichen Quartierraum beizutragen.
- Es werden Vorschläge erwartet, welche aufzeigen, wie das Erdgeschoss in der Vermittlung von öffentlichem zu privatem Raum genutzt werden kann.

Zusätzlich werden die folgenden Eigenschaften erwartet:

- Gut nutzbarer privater Aussenraum.
- Gut nutzbare, begegnungsfördernde, einladende und naturnahe gemeinsame Aussenflächen (Aussenraum, Durchgangswege).
- Übersichtlich und grosszügig gestaltete Haupteinschliessung, Haus- und Wohnungseingänge, diese, als Orte der Begegnung gestalten.

Zielsetzung ist es, eine soziale, ökologische und langfristig wirtschaftliche Siedlung mit einem vielfältigen Angebot von rund 150 - 160 Wohnungen zu realisieren, in der Familien mit niedrigem und durchschnittlichem Einkommen ein neues Zuhause finden. Kleinere Wohnungen für Paare und Einzelpersonen, sowie Alterswohnungen ergänzen den Wohnungsmix. Die Gebäude sollen Bedürfnisse von Menschen mit unterschiedlichen Lebensformen und in verschiedenen Lebenslagen abdecken. Ziel ist es, zweckmässige Wohnungen mit zeitgemäsem Ausbaustandard, privatem Aussenraum und effizienten Wohnungsgrundrissen mit einer Nasszelle zu planen. In den Wohnungen mit vier und mehr Zimmern ist ein zusätzlicher Nassraum vorzusehen. Das detaillierte Raumprogramm für die Wohnungen befindet sich untenstehend.

|   |                              |
|---|------------------------------|
| ▪ Grundstücksfläche Total               | 23'763 m <sup>2</sup>        |
| ▪ Grundstückfläche GBWG                 | 14'931 m <sup>2</sup>        |
| ▪ GFo Total                             | 15'000-19'000 m <sup>2</sup> |
| ▪ Wohnen GFo                            | 14'500-18'000 m <sup>2</sup> |
| ▪ Gewerbe GFo                           | 250 m <sup>2</sup>           |
| ▪ Parkplätze Wohnen (inkl. Besucher PP) | max. 0,4 PP/Whg              |
| ▪ Parkplätze Gewerbe oberirdisch        | 5 PP                         |
| ▪ Veloabstellplätze                     | 1 Velo-PP pro Zimmer         |

#### Wohnungsmix

Die Anteile an der Wohnungsanzahl in Prozent mit unterschiedlicher Anzahl Zimmer sind wie folgt vorgesehen:

Wohnungsmix

|  |             |                          |   |
|--|-------------|--------------------------|---|
| Atelierwohnungen<br>EG Nutzung im Bereich Quartierplatz  | 5%          | 40 - 50 m <sup>2</sup>   | Nasszelle mit Dusche                    |
| Studio, Einzelpersonenhaus-halt  | 10 – 15%    | 30 - 45 m <sup>2</sup>   | Nasszelle mit Dusche / WC               |
| 2 – 2½ Zimmerwohnungen   | 10 – 15%    | 50 - 60 m <sup>2</sup>   | Nasszelle mit Dusche / WC               |
| 3½ Zimmerwohnungen*<br>* 10 Wohnungen davon sollen rollstuhlgängig sein. (siehe Informationsblätter W001 und W002 procap), diese werden als Alterswohnungen vermietet. | 30 – 40%    | 70 - 80 m <sup>2</sup>   | Nasszelle mit Bad / WC                  |
| 4½ Zimmerwohnungen   | 25 – 30%    | 90 - 100 m <sup>2</sup>  | Nasszellen mit Bad / WC                 |
| 5½ Zimmerwohnungen   | 5 – 10%     | 100 - 115 m <sup>2</sup> | Nasszellen mit Bad / WC und Dusche / WC |
| 6½ Zimmerwohnungen   | ca. 5%      | 125 - 135 m <sup>2</sup> | Nasszellen mit Bad / WC und Dusche / WC |
| Clusterwohnungen à 4 – 6 Wohneinheiten unterschiedlicher Grösse<br>*Flexibel zu Normalwohnungen umbaubar   | 4 Wohnungen | 210 - 280 m <sup>2</sup> | Nasszelle mit Dusche / WC               |
| Gästezimmer<br>*mit geringen Aufwand den Clusterwohnungen zuteilbar.   | 4 Stück     | 20 m <sup>2</sup>        | Nasszelle mit Dusche / WC               |

#### Ergänzende Angaben:

- Zimmer 12 – 15 m<sup>2</sup>, gut möblierbar, Schrank und Doppelbett.
- Ein Schrank (anstelle Reduit) je Wohnung von mindestens 80cm x 120cm im Bereich Eingang und/oder Küche.
- Küche mit 7 – 8 Elementen mit Keramikherd, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, langlebige Materialien.
- Einbauschränke im Bereich des Entrees (Garderobe, Tablar) sind vorzusehen.
- Gut nutzbare, begegnungsfördernde, einladende und naturnahe gemeinsame Aussenflächen (Aussenraum, Durchgangswege).
- Übersichtlich und grosszügig gestaltete Haupteinschliessung, Haus- und Wohnungseingänge sind als Orte der Begegnung zu gestalten.
- Private Aussenräume für jede Wohnung in Form von Balkonen, Loggia, Terrasse oder Gartenanteil. Mindestens 2.40m tief und mindestens 8 m<sup>2</sup>. Kommunikationsmöglichkeiten und Schutz der Privatsphäre sind in geeigneter Form zu berücksichtigen.
- Dachnutzung für soziale und ökologische Zwecke.

#### Flexibilität bez. Nutzung

##### Nutzungsflexibilität

- Die Wohnungen sollten möglichst flexibel sein, damit ein grosses Zielpublikum angesprochen werden kann. «Nutzungsflexibilität» ist bei allen Wohnungen anzustreben; bei einem Teil der Wohnungen sind nach Möglichkeit die Räume so zu gestalten, dass sie als Wohnzimmer oder als Individualzimmer genutzt werden können.
- Das Erdgeschoss, insbesondere im Bereich Quartierplatz, soll anpassbar an unterschiedliche Nutzungen sein.
- Der Gewerbeanteil soll möglichst flexibel konzipiert sein, so dass Umnutzungen zu einem späteren Zeitpunkt möglichst einfach vorgenommen werden können.

#### Nebenräume, Nebenflächen

##### Nebenräume

- Kellerabteile pro Wohnung 10 m<sup>2</sup>
- Personenaufzüge 630 kg 8 Personen
- Eingangsbereich 10 - 20 m<sup>2</sup>
- Der Hauptzugang zum Gebäude ist von innen aus der Siedlung zu planen. An dieser Adresse werden sich wahrscheinlich auch die Briefkastenanlagen befinden.
- Hauswart-/Putzraum zentral gelegen 15 - 20 m<sup>2</sup>
- Abstellraum Aussengeräte ev. in Einstellhalle 15 - 20 m<sup>2</sup>
- Haustechnik (Elektro, Lüftung, U-Station Heizung) nach Bedarf (low tech)
- Waschräume (pro 8-10 Wohnungen 1 WM/TU) mit separatem Trockenraum 40 m<sup>2</sup>.  
An zentraler Lage, mit Tageslicht, konzipiert als Treffpunkt.
- Die Überbauung ist schutzraumpflichtig

#### Mobilität / Fuhrpark

##### Mobilität

- Fahrradabstellplätze oberirdisch platziert. 1 Velo pro Zimmer  
50% der Veloplätze wettergeschützt und teilweise abschliessbar.  
Ladestationen für E-Bikes
- Abstellraum Kinderwagen (pro Wohnung 1- 2 m<sup>2</sup>) total 150 - 300 m<sup>2</sup>  
An zentraler Lage, oberirdisch
- Einstellhallenplatz Auto, max. 0,3 Parkplätze pro Wohnung (20% E-Mobilität)
- Die Erschliessung der genossenschaftlichen Wohnungen ist primär über öffentliche Zugänge zu organisieren.

### Gemeinschaftliches Angebot und Gewerbeflächen

Die gemeinschaftlichen- und gewerblichen Flächen verstehen wir als „Möglichkeitsräume“, welche verschieden bespielt werden können.

Die Flächen sollen möglichst nutzungsoffen (Stützenraster, Nasszellen) geplant werden, damit eine grösstmögliche Nutzungsflexibilität vorhanden ist. Im Erdgeschoss mit Tageslicht.

### **Quartierplatz (Aussenraum) mit angrenzender gemeinschaftlicher Nutzung**

#### **Gewerbefläche 250m<sup>2</sup>**

- Postfiliale (als Ankermieter gesetzt) 100 - 120m<sup>2</sup>  
Angrenzend 3 Ateliers, welche dazugeschaltet werden können. Je 40 - 50m<sup>2</sup>  
Flexibles Geschäftslokal im Erdgeschoss  
Lager unterirdisch  
Aussenflächen in unmittelbarer Nähe zum Geschäftslokal: für Postfachanlage, My-Post24 Anlage, Briefeinwurf, Postomat
- 4 oberirdische Kundenparkplätze (Kurzzeitparkierung)

#### **Gemeinschaftsräume max. 180m<sup>2</sup>**

- Quartiertreff mit Co-Workingspace  
(inkl. Bar, Arbeitsplätze offen, Sitzungszimmer und Nasszellen peripher)  
Büro für Siedlungscoach (evt. im Co-Working integriert) 20m<sup>2</sup>  
Tauschbörse unterirdisch  
Siedlungswerkstatt unterirdisch, aber mit Tageslicht

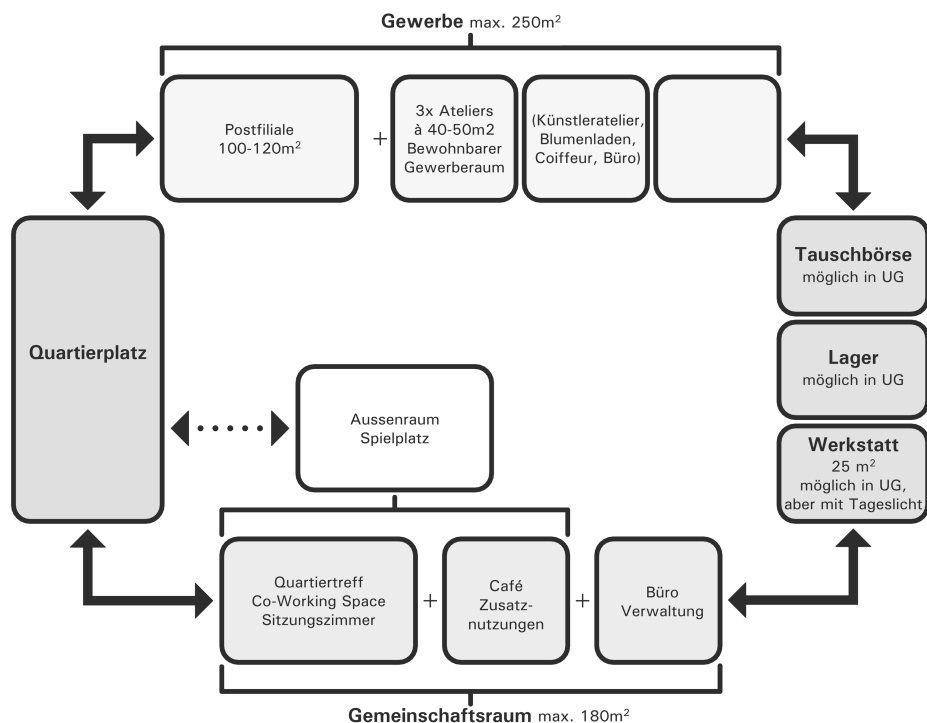


Abb. 9 Organigramm Gemeinschafts- und Gewerberäume

## 5.8 Raumprogramm / Bestimmende Faktoren «Bereich PK Thun»

In der Folge ergeben sich wichtige Vorgaben an die Überbauung Freistatt «Bereich PK Thun»:

Der Areal-Anteil der PK Thun beträgt 1/3 der Geschossflächenziffer oberirdisch, was ca. 9'000 bis 11'500 m<sup>2</sup> / GFZo entspricht.

Die Aufteilung des Areals in die zwei Bereiche PK und GBWG sieht den «Bereich PK Thun» im Ost und Mittelteil des Areals vor. Eine abweichende Aufteilung ist unter der Bedingung möglich, dass es sich um einen zusammenhängenden Perimeter je Partei handelt, der 'haus-scharf' abgegrenzt ist. Die Abweichung ist zu begründen.

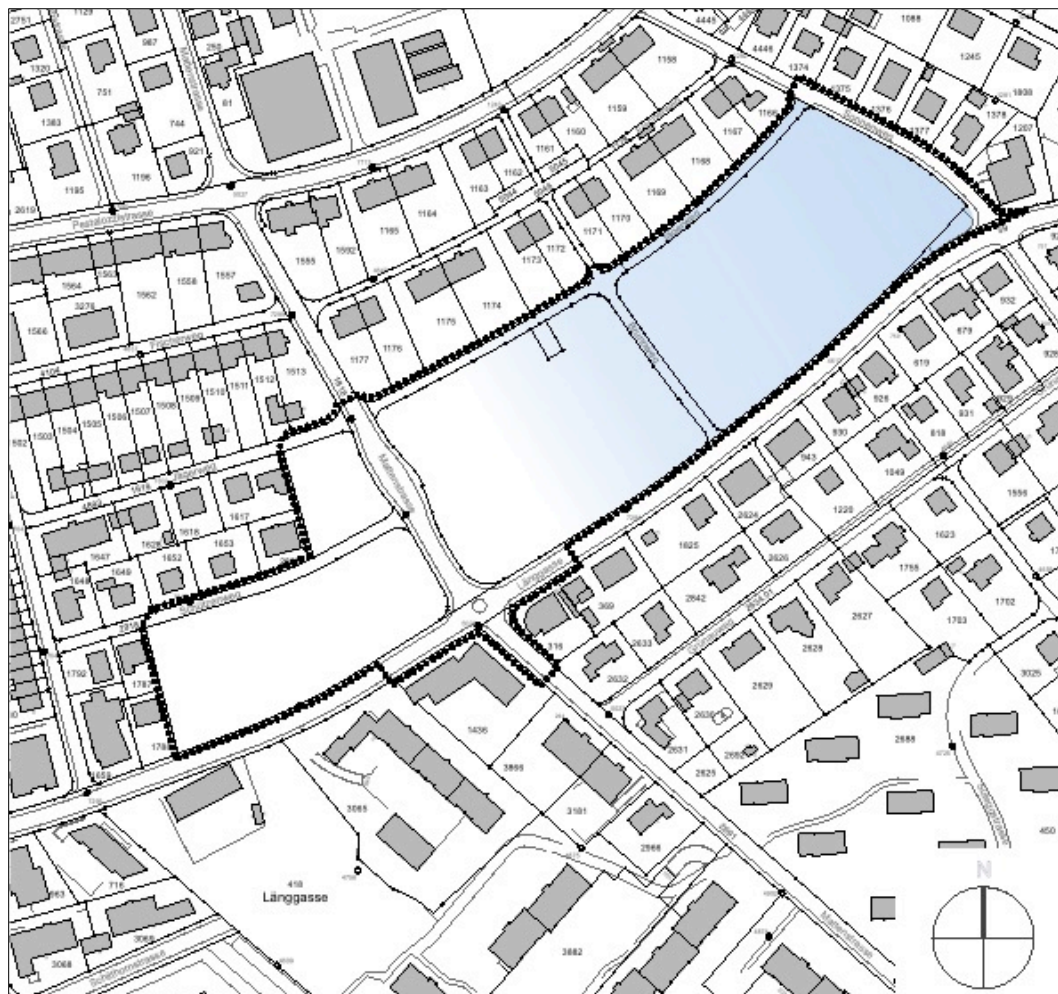


Abb. 10 Aufteilung des Areals im Ost und Mittelteil «Bereich PK Thun» (blau)

Schaffung eines attraktiven Wohnbauprojektes mit Mietwohnungen in gutem nachbarschaftlichem Bezug und bestmögliche Nutzung von Synergien mit dem genossenschaftlichen Teil der GBWG.

Zusätzlich werden die folgenden Eigenschaften erwartet:

- Gut nutzbarer privater Aussenraum.
- Gut nutzbare, begegnungsfördernde, einladende und naturnahe gemeinsame Aussenflächen (Aussenraum, Durchgangswege).
- Übersichtlich und grosszügig gestaltete Haupteerschliessung, Haus- und Wohnungseingänge, diese, als Orte der Begegnung gestalten.

Zielsetzung ist es, eine soziale, ökologische und langfristig wirtschaftliche Siedlung mit einem vielfältigen Angebot von rund 100 Wohnungen (Teil PKT) zu realisieren. Kleinere Wohnungen für Paare und Einzelpersonen sowie Familienwohnungen, welche sich auch für eine Alters-WG eignen, ergänzen den Wohnungsmix. Die Gebäude sollen Bedürfnisse von Menschen mit unterschiedlichen Lebensformen und in verschiedenen Lebenslagen abdecken. Ziel ist es, zweckmässige Mietwohnungen, privatem Aussenraum und effizienten Wohnungsgrundrissen mit einer Nasszelle zu planen.

Das detaillierte Raumprogramm für die Wohnungen befindet sich untenstehend.

|  |                      |
|--|----------------------|
| ▪ Grundstücksfläche Total                | 23'763 m2            |
| ▪ Grundstücksfläche (Teil PK)            | ca. 8'832 m2         |
| ▪ Wohnen GFo (Teil PK)                   | ca. 9'000-11'500 m2  |
| ▪ Schulische Nutzung (Kindergarten/KITA) | 325 m2 GF            |
| ▪ Parkplätze Wohnen (inkl. Besucher PP)  | 0,5 – 0,8 PP/Whg     |
| ▪ Veloabstellplätze                      | 1 Velo-PP pro Zimmer |

#### Wohnungsmix

Die Anteile an der Wohnungsanzahl in Prozent mit unterschiedlicher Anzahl Zimmer sind wie folgt vorgesehen:

|                      |          |             |                                |
|----------------------|----------|-------------|--------------------------------|
| 1 ½-Zimmer-Wohnungen | ca. 5 %  | ca. 30 m2   | Nasszelle (NZ) mit Dusche/WC   |
| 2 ½-Zimmer-Wohnungen | ca. 15 % | 50 - 60 m2  | Nasszelle (NZ) mit Dusche/WC   |
| 3 ½-Zimmer-Wohnungen | ca. 45 % | 70 - 80 m2  | Nasszelle (NZ) mit Bad/WC      |
| 4 ½-Zimmer-Wohnungen | ca. 35 % | 90 - 105 m2 | NZ mit Bad/WC und separaten WC |

Wohnungsmix

- Ein Reduit je Wohnung von mindestens 2 m2
- Grosszügige Einbauschränke im Bereich des Entrées (Garderobe, Putzschrank, Tablar) sind vorzusehen.
- Aussenräume für jede Wohnung in Form von Balkonen oder privaten Vorbereichen im EG, mindestens 2.40 m tief und mindestens 8 m2, nach Möglichkeit windgeschützt, Loggia, Terrasse oder Gartenanteil. Kommunikationsmöglichkeiten und Schutz der Privatsphäre sind in geeigneter Form zu berücksichtigen.

#### Flexibilität bez. Nutzung

- Die Wohnungen sollten möglichst flexibel sein, damit ein grosses Zielpublikum angesprochen werden kann. «Nutzungsflexibilität» ist bei allen Wohnungen anzustreben.

Nutzungsflexibilität

#### Nebenräume, Nebenflächen

- Kellerabteile pro Wohnung 10 m2
- Personenaufzüge 630 kg 8 Personen
- Eingangsbereich/Briefkastenanlage 10 - 20 m2
- Hauswart-/Putzraum zentral gelegen 15 - 20 m2
- Abstellraum Aussengeräte ebenerdig vorzusehen 15 - 20 m2
- Haustechnik (Elektro, Lüftung, U-Station Heizung) nach Bedarf (low tech)
- Gemeinsame Waschräume pro 4-5 Wohnungen, kombiniert als Trocknerraum mit Wäscheleinen, pro Wohnung separate Waschtürme WM/TU 25 - 30 m2
- Die Überbauung ist schutzraumpflichtig

Nebenräume

## Mobilität / Fuhrpark

Mobilität

- Fahrradabstellplätze (mit Elektrolademöglichkeiten)
- Abstellraum Kinderwagen (pro Wohnung 1 - 2 m<sup>2</sup>) total 100 – 200 m<sup>2</sup>
- Einstellhallenplatz Auto, 0.5 - 0.8 Parkplätze pro Wohnung  
davon 1/3 mit Elektrolademöglichkeiten ausgerüstet
- Die Erschliessung der Autoeinstellhalle ist über direkte Zugänge zu den Gebäuden zu organisieren. Alternativ sind auch Zugänge von ausserhalb der Gebäude möglich, diese müssen dann aber wettergeschützte Verbindungen zu den Gebäuden aufweisen (z.B. Überdachungen, Laubengänge, usw.).

## 5.9 Raumprogramm / Anforderungen – Gemeinschaftliche Anlagen

### Kindergarten und KITA

Kindergarten, KITA

In der Überbauung ist an geeigneter Lage eine Doppelstruktur für einen Kindergarten bzw. eine KITA anzuordnen.

- Hauptraum 2 x 80 m<sup>2</sup> 160 m<sup>2</sup>  
Pro Klasse wird im Hauptraum (allenfalls auch im Gruppenraum) eine Teeküche eingerichtet. Wenn von den beiden Haupträumen einsehbar, kann auch nur eine Teeküche für beide Klassen eingerichtet werden.
- Gruppenraum, Nebenraum zu Hauptraum 2 x 30 m<sup>2</sup> 60 m<sup>2</sup>
- Garderobe 2 x 20 m<sup>2</sup> 40 m<sup>2</sup>  
Die Garderoben können in einem Raum untergebracht werden, sind aber klar pro Klasse unterteilt.
- Arbeitsraum Lehrpersonen 2 x 15 m<sup>2</sup> 30 m<sup>2</sup>
- Materiallager 2 x 15 m<sup>2</sup> 30 m<sup>2</sup>
- Garderobe mit Mal-/Nassbereich 2 x 20 m<sup>2</sup> 40 m<sup>2</sup>
- Toilettenanlage 15 m<sup>2</sup>  
6 Toiletten für Kinder + 1 Toilette Erwachsene / Menschen mit Behinderung
- Windfang/Eingang 2 x 10 m<sup>2</sup> (gedeckter Zugang 2 x 15 m<sup>2</sup>) 20 m<sup>2</sup>
- Geräteraum für Spielgeräte, Kinderfahrzeuge 2 x 10 m<sup>2</sup> 20 m<sup>2</sup>

Betriebsräume

### **Betriebsräume**

- Aussengeräte und Maschinen 10 m<sup>2</sup>
- Putzraum 10 m<sup>2</sup>
- Technikraum 10 m<sup>2</sup>
- Entsorgung 10 m<sup>2</sup>

Total Raumbedarf Doppelkindergarten (Netto NF) 400 m<sup>2</sup>

### **Aussenraum Kindergarten und KiTa**

Kindergarten

Die Anordnung von Schulräumen ist idealerweise ebenerdig mit kurzem Zugang über die Garderobe oder auch direktem Zugang aus dem Haupt- und Gruppenraum in den Aussenbereich.

Aussenraum

Der Aussenraum für die Schule oder die Familienergänzenden Angebote ist aus Gründen der Aufsicht vom öffentlichen Raum der Überbauung abgetrennt. Er kann ausserhalb der Unterrichtszeiten auch von der Öffentlichkeit genutzt werden.

- Rasenplatz / Wiese 200 m<sup>2</sup>
- Trockenplatz / Allwetterplatz 150 m<sup>2</sup>
- Sand- und Kiesanlage mit Wasseranschluss 50 m<sup>2</sup>



## Öffentlicher Verkehrsraum

An der Kreuzung Mattenstrasse / Länggasse entsteht ein lebendiges Quartierzentrum. Die Strassenkreuzung und die Bushaltestellen der Linien 2 und 3 sollen im Rahmen des Wettbewerbsprojekts optimal angelegt werden. Grundsätze dazu siehe ZPP Vorschriften und Erläuterungsbericht vom 18.06.2019.

Quartierzentrum

## Aussenraum Überbauung «Neue Freistatt, Thun»

Die Umgebungsgestaltung gibt der Überbauung eine eigene Identität mit Gemeinschaftsgärten, grünen Dächer und Fassaden, aneigenbaren Bereichen, attraktiver Wegeführung mit ansprechender Beleuchtung, klimawirksamer Gestaltung, hoher Biodiversität von Flora und Fauna und nachhaltiger Materialisierung. Ruhige Nischen werden ebenso angeboten wie Spielbereiche und Orte zum gemeinsamen Gärtnern. Die Gestaltung fördert die Begegnung zwischen den Bewohner und Bewohnerinnen sowie den Gewerbetreibenden und schafft den nötigen Freiraum, aber auch die Geborgenheit für Einzelaktivitäten.

Aussenräume

Im Bereich der GBWG Freistatt ist vorgesehen, die detaillierte Ausgestaltung des Aussenraums (Spielplätze, Gärten, Treffpunkte) zusammen mit den zukünftigen Bewohnern in partizipativen Prozessen zu entwickeln. Eine entsprechende Begleitung dieses Prozesses durch das Landschaftsarchitekturbüro wird in der Weiterbearbeitung des Projekts gewünscht. Im Betrieb sollen die Gemeinschaftsflächen, insbesondere die Gärten, durch eine Mieterkommission betrieben werden.

Die Aussenräume sind flexibel konzipiert, um spontane und temporäre Nutzungen zu ermöglichen, z.B. grösser oder kleiner werdende Nachfrage nach Nutzgärten, sie sollen weitgehend gemeinschaftlich genutzt werden und Rücksicht auf die EG-Nutzungen nehmen. Umgebung und Gebäude bilden eine Einheit und treten miteinander in Dialog, die Übergänge sind bewusst und auch zur Aneignung gestaltet.

Die Neue Freistatt fördert Biodiversität und kompensiert den Gebäudeabdruck soweit möglich mit ökologischen Ausgleichsflächen.

Die Höfe sind – wie auch Dächer – klimagerecht und nach den Prinzipien der Schwammstadt mit aktivem Regenwassermanagement gestaltet: Regenwasser wird am Ort behalten und gespeichert, genutzt und verdunstet. Nur wo das nicht möglich ist, wird es versickert – aber grundsätzlich nicht abgeleitet.

Die Neue Freistatt soll dazu beitragen, das lokale Mikroklima aktiv zu verbessern. Die Begrünung ist naturnah, ökologisch und standortgerecht mit unterschiedlichen Vegetationstypen. Die geschickte Anordnung der Tiefgarage ermöglicht das Pflanzen grosser Bäume und die Integration von Wasser in die Hofgestaltung. Bei vorgesehener Bepflanzung mit Bäumen auf der Tiefgarage ist eine Mindestüberdeckung von 80 bis 120 cm vorzusehen.

### Kinderspielplätze

#### Spielplätze

An synergiereicher Lage ist eine für Kinderspiel geeignete Fläche in angemessener Grösse auszuweisen. Angestrebt wird eine Mehrfachnutzung, z.B. von Kindergarten, KITA und Bewohner und Bewohnerinnen der Überbauung.

Die Aufenthalts- und Spielflächen müssen den Vorgaben von Art. 44- 46 BauV entsprechen. Im Rahmen des vorliegenden Wettbewerbs ist die Einhaltung nachzuweisen.

Die Qualität dieser Aussenräume wird stark zur allgemeinen Attraktivität der Überbauung beitragen, weshalb ein besonderes Augenmerk auf die Anordnung von ausreichenden und qualitätsvollen Flächen zu legen ist.

#### Grössere Spielfläche

Gemäss Kant. Baugesetz (Art. 15) ist eine angemessene grössere Spielfläche (ca. 600 m<sup>2</sup>) vorzusehen. Anzahl und Grösse der Kinderspielplätze sind zusätzlich zu den zweckgebundenen und nicht durchgehend der Öffentlichkeit zugänglichen Aussenräumen der Schulangebote / Familienergänzenden Angebote vorzusehen.

### Einstellhalle / Infrastrukturanlage

#### Einstellhalle

Gemeinsame Einstellhalle für die beiden Bereiche GBWG und PK Thun».

Wird im Bereich der PK die höhere Anzahl Autoabstellplätze von 0.8 AP/Wg anvisiert, ist aufzuzeigen, wie der Bau der Einstellhalle allenfalls etappiert erfolgen könnte.

### Ver- und Entsorgung

#### Ver- und Entsorgung

Der Projektierungsperimeter ist an den angrenzenden Betrachtungsperimeter vollständig öffentlich erschlossen. Innerhalb des Perimeters erfolgt die Erschliessung der bestehenden Bauten durch Hausanschlüsse.

Auf dem Grundstück ist 1 öffentliche Unterflur Entsorgungsstation zu planen und zu realisieren.

Für die vorgesehene Unterflur Entsorgungsstation ist ein zweckmässiger Standort vorzusehen, der die Entleerung und die dazu notwendigen Manöver mittels LKW erlaubt (Lichttraumprofil Kranarm beachten) sowie im Untergrund die Platzierung der Sammelbehälter erlaubt (keine Werkleitungen). Die detaillierten Schleppkurven sind im Rahmen der weiteren Projektierung nachzuweisen.

Die Feuerwehruzufahrten und -aufstellbereiche sind im Rahmen der weiteren Projektierung nachzuweisen.

## 6 Unterlagen

### 6.1 Wettbewerbsunterlagen

Den Teilnehmenden werden für den Projektwettbewerb folgende Arbeitsunterlagen und Beilagen zu Verfügung gestellt.

Unterlagen  
Projektwettbewerb

|   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | <b>Programm</b><br><br>▪ Projektwettbewerb «Neue Freistatt, Thun»  | PDF   |
| 2 | <b>Formulare</b><br><br>▪ Verfasserblatt<br>▪ Formular Nachweis der Kenndaten (Flächen- und Volumennachweis SIA 416, GFo, Wohnungsspiegel, Veloabstellplätze usw.)   | Word<br>Excel   |
| 3 | <b>Planungsgrundlagen</b><br><br>▪ Basisdaten (amtl. Vermessung, best. Bauten, Höhenkurven, Betrachtungsperimeter Projektierungsperimeter, Baulinien)<br>▪ Orthofoto<br>▪ Bericht Synthesebericht «Testplanung Areal Freistatt, Thun» 2016   | DWG<br>JPG<br>PDF   |
| 4 | <b>Modell</b><br><br>▪ Modellgrundlage im Massstab 1:500, Gipsabguss in Verpackungskiste   | Gips  |
| 5 | <b>Baurecht und Richtlinien</b><br><br>▪ Grundordnung der Stadt Thun / ZPP Freistatt<br>▪ Schlussbericht Stadtentwicklungskonzept «THUN STEK 2035»<br>▪ Wohnstrategie 2030, Thun<br>▪ Energiestrategie der Stadt Thun<br>▪ Gebäudestrategie GES 2021 der Stadt Thun<br>▪ Portfoliostrategie der Stadt Thun<br>▪ Brandschutznorm, -richtlinien und -erläuterungen VKF 2015<br>▪ Kantonales Energiegesetz (EnG) vom 1. Januar 2012<br>▪ Kantonale Energieverordnung (KE nV) 1. September 2016  | Web<br>PDF<br>PDF<br>PDF<br>PDF<br>PDF<br>PDF<br>PDF<br>PDF |
| 6 | <b>Beilagen</b><br>▪ SIA 2040:2017 <a href="http://www.sia.ch/de/dienstleistungen/normen/">www.sia.ch/de/dienstleistungen/normen/</a><br>▪ SIA 112/1:2017 <a href="http://www.sia.ch/de/dienstleistungen/normen/">www.sia.ch/de/dienstleistungen/normen/</a><br>▪ 2000-Watt Kriterienkatalog <a href="http://www.2000watt.swiss/bibliothek.html">www.2000watt.swiss/bibliothek.html</a><br>▪ Informationsblatt W001 und W002 <a href="http://www.procap.ch">www.procap.ch</a><br>▪ MIWO Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen <a href="https://wohnen-mobilitaet.ch/">https://wohnen-mobilitaet.ch/</a><br>▪ Schlussbericht - Kurzfassung «Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen»<br>▪ Handbuch – «Veloparkierung» Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb | web   |

## 6.2 Einzureichende Unterlagen

### Einzureichende Unterlagen

|  |              |
|--|--------------|
| Der Erläuterungsbericht ist auf den Plänen zu integrieren. Mit Skizzen, Schemen und/oder Beschreibungen repräsentativer, die Idee und das Gesamtkonzept illustrierender Elemente (z.B. Wohnnutzungen/-typologien, soziale Nachhaltigkeit, Grundzüge zu einem Betriebskonzept Mobilität, Energie- und Ressourceneffizienz, innere und äussere Erschliessung, stadtklimawirksame Massnahmen, Vorstellungen zum Materialisierungskonzept, mögliche Etapierung und Zwischenzustände). Illustrationen sind in Darstellung und Massstab frei.  | PDF + Papier |
| Ein skizzenhaftes Stimmungsbild mit der Darstellung der Entwurfsidee (Überbauung/Aussenraum). Die Abgabe von Visualisierungen ist den Teilnehmenden freigestellt.  | PDF + Papier |
| Darstellung der Situation 1:500 sowie der zum Verständnis notwendigen Schnitte 1:500 des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welche grob Auskunft geben über die projektierten Bauten (Dachaufsicht), die Nutzungs- und Dichteanordnung, die Gestaltungsmerkmale der Aussen- und Freiflächen, der Erschliessung (inkl. Parkierung; Durchwegung, Zugänge zu den Bauten). Der Einbezug der Nahumgebung des Betrachtungsperimeters ist zwingend.   | PDF + Papier |
| Schematische Darstellung der konstituierenden städtebaulichen Elemente des Gesamtkonzeptes auf der Grundlage des Erdgeschossplanes im Sinne eines Richtplans 1:500.<br>Der Plan dient als Grundlage für das anstehende Planerlassverfahren. Folgende Elemente sind darzustellen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage und Dimension Bauvolumen (Baubereiche, Höhe, Geschossigkeit)</li> <li>• Lage und Dimension der Freiräume (z.B. Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielfelder)</li> <li>• Lage und Dimensionierung der Erschliessung und Parkierung (Fuss- und Veloverkehr, MIV)</li> <li>• Lage und Dimensionierung der Unterflurcontainerstation</li> </ul> | PDF + Papier |
| Die zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Fassaden und Schnitte im Mst. 1:200, mit Angaben zur Nutzung, gemäss Raumprogramm. In den Schnitten und Fassaden sind die unmittelbar benachbarten Bauten als Silhouetten einzutragen.   | PDF + Papier |
| Darstellung eines typischen Wohngeschosses 1:100 (Normalgeschoss je Bauträger GBWG und PK Thun) mit eingetragenen Raum- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen für die unterschiedlichen Wohnungsgrössen. Insbesondere gilt es, die Nutzungsflexibilität der Wohnungen für unterschiedliche, bzw. sich wandelnde Wohnbedürfnisse aufzuzeigen.  | PDF + Papier |
| Darstellung eines repräsentativen Fassadenschnittes 1:50 vom Untergeschoss bis zum Dachrand (je Baugruppe), welcher über den konstruktiven Aufbau und die beabsichtigte Materialisierung des Projekts Auskunft gibt. Die Beurteilbarkeit der konstruktiven Nachhaltigkeit / des architektonischen Ausdrucks/Stimmung steht dabei im Vordergrund.   | PDF + Papier |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Kennwertnachweis: Der Flächen- und Volumennachweis SIA 416 ist mittels der vorgegebenen Tabelle zu erbringen. Die Berechnung ist zusammen mit überprüfbaren Grundriss- und Schnittschemata (für GF und GFo) abzugeben. Der Nachweis der Anzahl Wohnungen usw. ist ebenfalls mittels der Tabelle zu erbringen. | Excel + PDF<br>+ Papier |
| Ein Modell 1:500 mit Darstellung der projektierten Bauvolumen und von allfälligen wesentlichen räumlich-gestalterischen Elementen auf der abgegebenen Gipsgrundlage. Das Modell ist in Weiss zu halten. Auf durchsichtige Teile ist zu verzichten.  | Gips                    |

Die eingereichten Projektunterlagen müssen es dem Preisgericht ermöglichen, das Projekt bezüglich seiner qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Die Teilnehmenden sind daher gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen. Sämtliche Pläne und Dokumente sind in Deutsch abzufassen. Es darf nur ein Projekt abgegeben werden. Lösungsvarianten sind nicht zulässig.

Darstellung und  
Abgabeform

Alle Pläne, die Kennwerttabelle, der elektronische Datenträger und das Verfassercover sind mit einem Kennwort (keine Zahlen) und dem Vermerk «Projektwettbewerb, Neue Freistadt - Thun» zu beschriften. Das Kennwort hat sich jeweils oben links zu befinden. Für die Zulassung zur Beurteilung sind 6 bis max. 8 Pläne im Format DIN A0 Querformat, 2-fach (min. 1 Satz auf 120 g/m<sup>2</sup>-Papier ungefaltet) sowie zusätzlich 2 kopierfähige Plansätze im Format DIN A3 quer (kein Anspruch auf Lesbarkeit) abzugeben. Orientierung der Pläne: gemäss Kapitel 4.1 (Norden oben).

Sämtliche Erläuterungen und ergänzenden Darstellungen sind auf den Plänen unterzubringen. Alle massstäblichen Pläne/Zeichnungen sind mit einem grafischen Massstab sowie Nordpfeil zu versehen. Die Abgabe von weiteren Plänen oder anderen Formaten ist nicht zulässig. Die tabellarische Zusammenstellung «Nachweis der Kenndaten» ist auf der gelieferten Grundlage im Format DIN A3 quer, 2-fach und ungefaltet abzugeben. Die geforderten überprüfbaren Grundriss- und Schnittschemata für die Berechnungen sind ins gleiche Dokument zu integrieren.

Der Abgabe ist ein undurchsichtiges, neutrales und verschlossenes Verfassercover beizulegen. Darin müssen das ausgefüllte Verfasserblatt (Papier und PDF-Datei) sowie Einzahlungsschein oder Angabe der Bankverbindung, sowie die Mehrwertsteuernummer des federführenden Teammitglieds enthalten sein.

Alle Pläne und Dokumente sind auch als PDF-Dateien (Auflösung: 300dpi, keine Ebenen, ungeschützt; Ausnahme: Nachweis der Kenndaten als Excel-Datei) auf einem Datenträger ausserhalb des Verfassercovers einzureichen.

Alle Dateien haben im Dateinamen an erster Stelle das Kennwort zu beinhalten.

Der USB-Stick mit allen Dokumenten im pdf-Format (Auflösung: 300dpi, keine Ebenen, ungeschützt; Ausnahme: Nachweis der Kenndaten als Excel-Datei) liegt in einem separaten Umschlag mit Kennwort und Bezeichnung «PDF + Kennwertnachweis», zusammen mit dem Kennwertnachweis. Auch die Excel-Datei muss anonymisiert gesichert werden und darf keinen Hinweis auf die Verfasser geben.

Der USB-Stick darf nur mit Kennwort gekennzeichnet sein und alle Daten sind anonym mit Kennwort zu versehen.

Die Verantwortung, dass die Daten keine Hinweise auf die Verfasser/Autoren enthalten, liegt bei den Teilnehmenden.

## 7 Genehmigung

Genehmigung

Vom Preisgericht genehmigt: Thun, 11. November 2021

Konrad Hädener

Thomas Zumthurn

Florian Kühne

Bruno Stettler

Marco Girardi

Danièle Heinzer

Heinrich Degelo

Martin Zulauf

Sabine Wolf

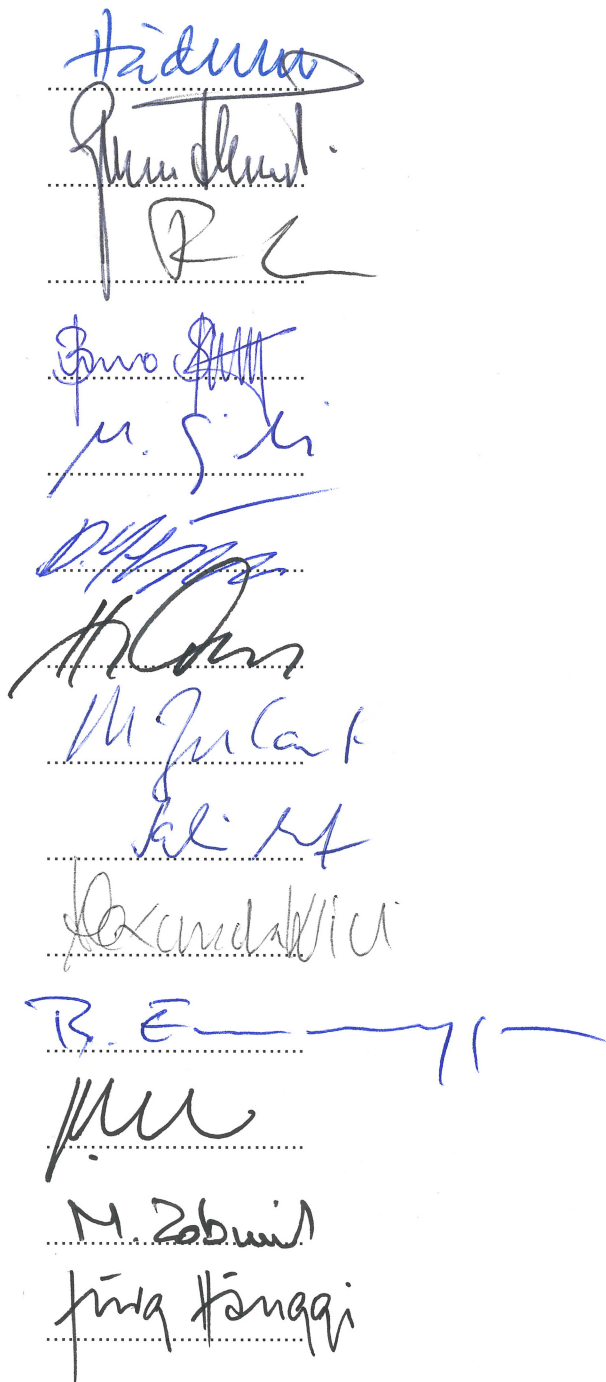
Alexandra Wicki

Barbara Emmenegger

Paul Rosser (Ersatz)

Martin Zobrist (Ersatz)

Jürg Hänggi (Ersatz)

  
The block contains 14 handwritten signatures in blue ink, each corresponding to a name on the left. The signatures are: Konrad Hädener, Thomas Zumthurn, Florian Kühne, Bruno Stettler, Marco Girardi, Danièle Heinzer, Heinrich Degelo, Martin Zulauf, Sabine Wolf, Alexandra Wicki, Barbara Emmenegger, Paul Rosser (Ersatz), Martin Zobrist (Ersatz), and Jürg Hänggi (Ersatz).

Genehmigung  
durch den SIA

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

Die Honorarvorgaben dieses Programmes sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.