



ecoptima

ENTWICKLUNG · RAUMPLANUNG · RECHT



GEMEINDE AESCHI BEI SPIEZ
STUDIENAUFTRAG BLÜEMLIMATT
LEBENDIGE DORFMITTE FÜR AESCHI

AUSSCHREIBUNG PRÄQUALIFIKATION

inkl. Vorabzug Programm einstufiger Studienauftrag nach SIA 143, Ausgabe 2025

12. Juni 2026



IMPRESSUM

Auftraggeberschaft

Einwohnergemeinde Aeschi bei Spiez
Scheidgasse 2
3703 Aeschi bei Spiez

Auftragnehmerin und Verfahrensbegleitung

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung

Wolfgang Letsche, dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung
Claudia Thöni, dipl. Kultur-/Umwelting. ETH
Danielle Arm, Raumplanerin BSc.

Abbildung Titelseite: Orthofoto Dorfzentrum Aeschi bei Spiez
Grundlage: Swisstopo, map.geo.admin.ch

08211_Programm-PQ_260612_def.indd\ct\wl

INHALT

1.	AUSGANGSLAGE	5
2.	AUFGABE UND VORGEHEN	9
2.1	Ziel und Planungsabsicht	9
2.2	Aufgabenstellung in Kürze	9
2.3	Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit Dialog	11
3.	VERFAHRENSBESTIMMUNGEN	12
3.1	Art des Verfahrens, Modalitäten	12
3.2	Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung	13
3.3	Jury	14
3.4	Beratung für die Teilnehmenden	15
3.5	Teilnahmeberechtigung	15
3.6	Ausschreibungsunterlagen Präqualifikation	17
3.7	Abgabe Bewerbungsunterlagen Präqualifikation	17
3.8	Auswahlverfahren Präqualifikation	18
3.9	Entschädigung	19
3.10	Beurteilungskriterien Studienauftrag	19
3.11	Weiterbearbeitung Studienauftrag (Folgeauftrag)	19
3.12	Urheberrecht, Vertraulichkeit und Bekanntmachung	20
4.	ABLAUF UND TERMINE	21
5.	ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN (VORABZUG PROGRAMM STUDIENAUFTRAG)	22
5.1	Perimeter	22
5.2	Bau- und Planungsrecht	23
5.3	Ortsbild, Ortsverträglichkeit und Gestaltung	24
5.4	Anforderungen Bebauung Dorfstrasse 1 mit Aussenraum	24
5.5	Nutzungen und Funktionen Dorfplatz	25
5.6	Verkehr	26
5.7	Etappierung	27
5.8	Weitere Rahmenbedingungen	27
6.	UNTERLAGEN (VORABZUG PROGRAMM STUDIENAUFTRAG)	29
6.1	Zur Verfügung stehende Unterlagen (Arbeitsunterlagen)	29
6.2	Einzureichende Unterlagen Zwischenbesprechung	29
6.3	Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe	30
7.	GENEHMIGUNG	32

1. AUSGANGSLAGE

Lage
Aeschi bei Spiez

Aeschi bei Spiez ist eine Gemeinde im Berner Oberland zwischen dem Thunersee und dem Kandertal, auf dem Bergrücken zwischen Morgenberghorn und Hondrichhügel. Der Dorfkern befindet sich auf ca. 860 m ü. M. Es leben ca. 2'300 Menschen in Aeschi.

Die nächsten grösseren Orte sind Spiez und Frutigen, sowie die Stadt Thun und Interlaken. Aufgrund der erhöhten Lage, dem schönen Landschafts- und Ortsbild sowie einem vielfältigen Angebot für Freizeitaktivitäten ist Aeschi ein beliebtes Ausflugs- und Ferienziel. Aeschi ist mit privaten und öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Es gibt regelmässige Busverbindungen via Krattigen, Hondrich und Spiezwiler zum Bahnhof Spiez, in das Kandertal nach Mülenen, Emdthal sowie in das Suldtal nach Aeschiried. Der nächste Autobahnanschluss (Spiez, A8 Bern - Thun - Interlaken) ist in wenigen Minuten erreichbar.



Abb. 1 Lage von Aeschi bei Spiez; Quelle: Swisstopo, map.geo.admin.ch

Ausgangslage
Areal Blüemlimatt

Mitten im Dorfzentrum von Aeschi, direkt neben dem Kreisverkehr, befindet sich auf der Parzelle Nr. 388 das Areal Blüemlimatt mit der gemeindeeigenen Liegenschaft Dorfstrasse 1. Dieses Wohnhaus ist in schlechtem Zustand und weist zahlreiche bautechnische Mängel auf.



Abb. 2 Foto Areal Blüemlimatt mit Wohnhaus Dorfstrasse 1 am Kreisel im Dorfzentrum, Dorfplatz hinter der Liegenschaft, im Hintergrund der Niesen; 2024

Die Gemeinde Aeschi bei Spiez ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 388, auf der sich das Wohnhaus Dorfstrasse 1, ein grosser öffentlicher Parkplatz mit Bushaltestelle und Wendeschleife, das Oberstufenschulhaus Aeschi-Krattigen mit Turnhalle, ein Teil des Hallenbads mit Gemeindesaal und ein Kiosk befindet. Der Platz wird auch als Dorfplatz für Veranstaltungen genutzt. Seit dem Mittelalter finden dort Märkte statt, so zum Beispiel jeweils im November der traditionelle Aeschimärit mit vielen Gästen und Händlern oder die Viehschau 2x im Jahr.

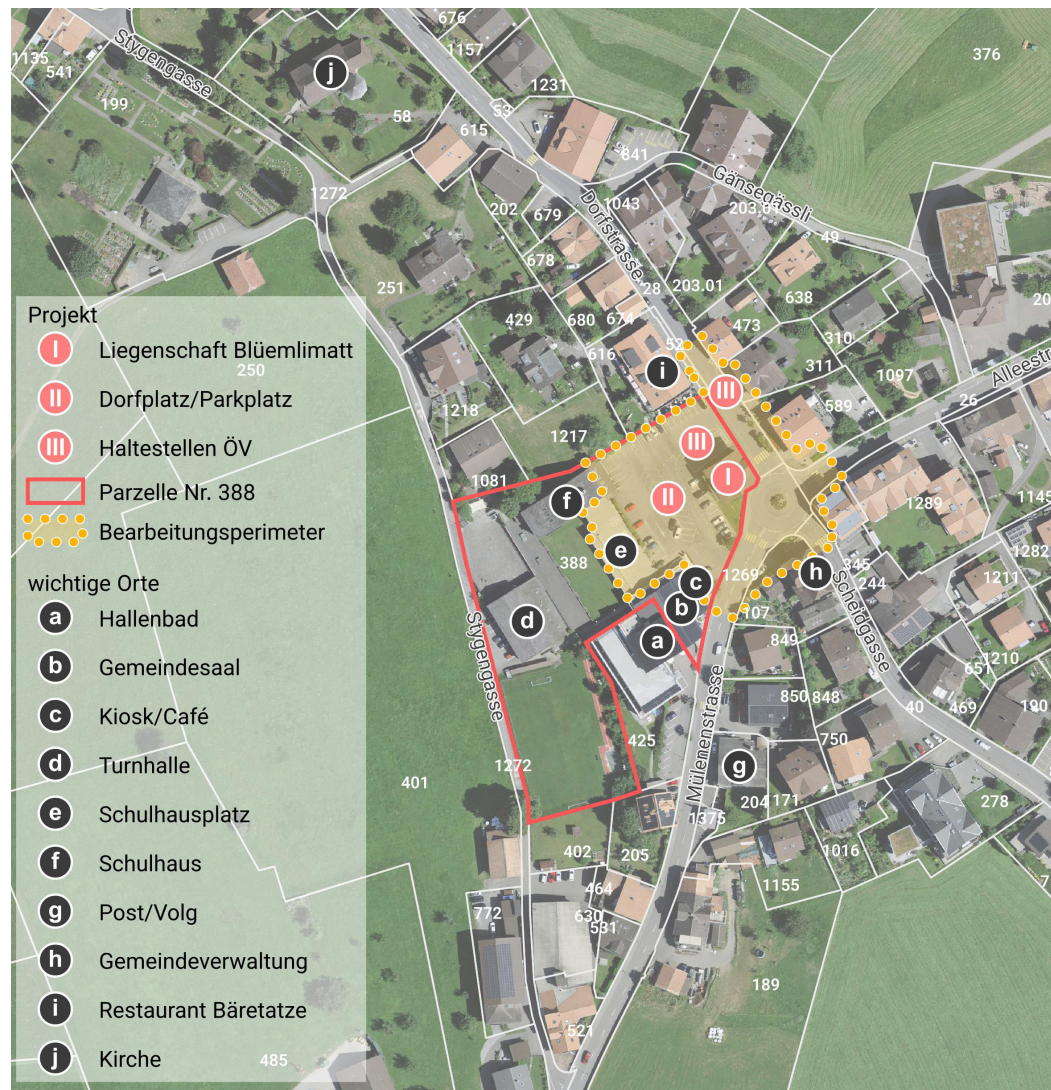


Abb. 3 Orthofoto Dorfzentrum von Aeschi bei Spiez mit Parzelle Nr. 388 (rot umrandet), Bearbeitungsperimeter (gelb gepunktet) und relevante Orte / öffentliche Nutzungen (a-j) in der Umgebung. Grundlage: topo.apps.be.ch, Dezember 2025

Projektgeschichte

Die Gemeinde beabsichtigt, die heute für Wohnzwecke genutzte Liegenschaft Dorfstrasse 1 abzubauen und durch eine neue Bebauung zu ersetzen. Ein (Teil-)Erhalt der Liegenschaft ist auch möglich, sofern wirtschaftlich umsetzbar. Vorgesehen sind publikumsintensive Nutzungen / Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. Für die Klärung einer möglichen Bebauung hat die Gemeinde 2024 das Architekturbüro Jaggi Frei Brügger beauftragt eine Studie auszuarbeiten (Variantenstudium Neubau Wohn- und Geschäftshaus Blüemlimatt, Jaggi Frei Brügger, 31.03.2024, vgl. Beilage / Arbeitsunterlage b). Das Ergebnis aus dem Variantenstudium diene der Gemeinde als Grundlage für die Diskussion über die weiteren Verfahrensschritte.

Die Abklärungen zum Bauvorhaben und zu den Rahmenbedingungen haben gezeigt, dass im Rahmen der geplanten Arealentwicklung auch der Dorfplatz mitbetrachtet werden soll. Er soll gestalterisch aufgewertet und besser auf die verschiedenen Nutzungen und Bedürfnisse abgestimmt werden.

Planungsrechtliche
Situation

Aktuell ist die Parzelle Nr. 388 der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN A) zugewiesen. Diese Zone ist für öffentliche Nutzungen bestimmt. Wohnen ist in einer Zone für öffentliche Nutzungen grundsätzlich nicht zulässig, respektive höchstens untergeordnet bewilligungsfähig. Gemäss den Bestimmung der ZÖN A sind zurzeit folgende Nutzungen vorgesehen: Gemeindesaal, Oberstufenschule, Turnhalle mit Aussensportanlagen, Hallenbad und Parkplatz Dorf, Kindergarten Dorf mit Aussenanlagen.

Die Gemeinde hat ihre Planungsabsichten und die baurechtlichen Möglichkeiten auch mit der kantonalen Denkmalpflege und dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) besprochen. Da die vorgesehenen Nutzungen nicht dem aktuellen Zonenzweck entsprechen, wird eine Anpassung der Nutzungsplanung beabsichtigt. Dies soll auf Basis der Ergebnisse eines qualitätssichernden Verfahrens erfolgen.

Bauinventar und
Ortsbildschutz

Die Liegenschaft Dorfstrasse 1 war im kantonalen Bauinventar als erhaltenswertes Gebäude verzeichnet. Mit der letzten Revision des Bauinventars wurde das Objekt aus dem Inventar entlassen. Die Liegenschaft ist im Zonenplan 1, Abbildung unten, noch blau als «erhaltenswerter Bau» klassifiziert (mit x markierte Liegenschaften wurden vom Kanton inzwischen aus dem Inventar entlassen). Die Liegenschaft und wesentliche Teile des Dorfplatzes liegen weiterhin gemäss kantonalem Bauinventar im Ortsbildschutzgebiet der Gemeinde Aeschi (Baugruppe A: Aeschi, Dorf).

Gegenüber der Mühlenstrasse auf der Parzelle 107 befinden sich die Liegenschaft Scheidgasse 2 (früher Bauernhaus, heute Gemeindeverwaltung; Erbauung ca. 1840) und der Dorfbrunnen als schützenswerte Objekte im kantonalen Bauinventar («K-Objekte»). Baudenkmäler dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b BauG).

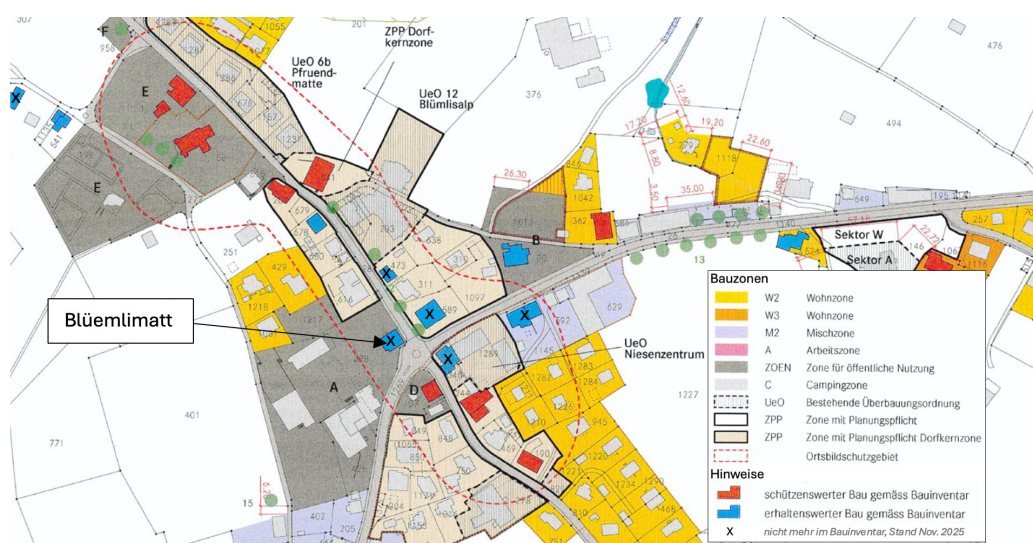


Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan, Zentrum Aeschi mit Liegenschaft Dorfstrasse 1 / Blüemlimatt in ZÖN A und im Ortsbildschutzgebiet; Zonenplan 1 Siedlung und Landschaft (Lupen 1:2'500, 22. Dezember 2021); mit Ergänzungen ecoptima: x = nicht mehr im Bauinventar, Stand November 2025

Aufgrund der erhöhten Anforderungen beabsichtigt die Gemeinde in einem qualitätssichernden Verfahren ein gesamthaft überzeugendes Bebauungs- und Gestaltungskonzept für die Blüemlimatt (Liegenschaft Dorfstrasse 1 mit Freiräumen, Dorfplatz, Schulhausplatz, etc.) zu entwickeln, welches den Vorgaben hinsichtlich Ortsbildschutz gebührend Rechnung trägt und ortsverträglich ist. Vgl. auch Kap. 5.3.



Abb. 5 Foto vom Dorfplatz in Richtung Liegenschaft Dorfstrasse 1, im Hintergrund das Niederhorn; ecoptima, 21.10.2025

Studienauftrag mit
Präqualifikation

Im Rahmen eines qualitätssichernden Studienauftrags nach SIA 143 (architektonisches Konkurrenzverfahren) soll ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept für die Liegenschaft Dorfstrasse 1 und den Dorfplatz (Areal Blüemlimatt) im Zentrum von Aeschi bei Spiez erarbeitet und der Projektierungsauftrag vergeben werden. Das beste Projekt wird zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet.

Anpassung
Grundordnung,
Gesamtkredit:
Volksabstimmung

Das Richtprojekt dient als Grundlage für die erforderliche Anpassung der Ortsplanung (voraussichtlich mittels Überbauungsordnung) und das anschliessende Baubewilligungsverfahren. Die Stimmbewölkerung der Gemeinde Aeschi bei Spiez wird über die Anpassung der Grundordnung (Überbauungsordnung, ggf. Zonenplan und Baureglement) sowie den Projekt-Gesamtkredit (Projektierungs- und Baukredit) an der Urne abstimmen. Die Realisierung wird voraussichtlich ca. 2030 erfolgen.

2. AUFGABE UND VORGEHEN

2.1 Ziel und Planungsabsicht

Zielsetzung	Ziel ist eine qualitätsvolle Entwicklung der Dorfmitte von Aeschi. Eine Belebung des Dorfkerns wird angestrebt. Der Dorfplatz soll neugestaltet und aufgewertet werden. Die verkehrlichen Anforderungen (Erschliessung, Anlieferung, Parkierung, Bushaltestellen) sind zu berücksichtigen. Die Liegenschaft Blüemlimatt an der Dorfstrasse 1 soll durch eine ortsverträgliche, qualitativ hochwertige und wirtschaftliche Bebauung mit publikumsintensiven Nutzungen und Wohnungen ersetzt werden. Ein (Teil-)Erhalt der Liegenschaft ist auch möglich, sofern wirtschaftlich umsetzbar. Studien im Vorfeld haben gezeigt, dass dies sehr herausfordernd ist.
Anforderungen / optimale Dichte	Einerseits sollen hohe Ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Qualitäten sowie ein hohe Aufenthalts-, Wohn- und Lebensqualität sichergestellt werden. Andererseits muss als Grundlage für eine wirtschaftliche Lösung eine optimale bauliche Ausnutzung angestrebt werden. Im Rahmen des Studienauftrags ist das Ortsbaulich geeignete, Ortsverträgliche Mass der Nutzung (inkl. Volumetrie, Setzung, Gestaltung) auszuloten und das Verhältnis Bebauung zu den Dimensionen von Aussen-, Platz- und Strassenräumen zu klären. Ziel des Studienauftrags ist eine Projektstudie, welche diese Anforderungen in möglichst hohem Mass erfüllt.
Planungsabsicht	Es ist ein überzeugendes Gesamtkonzept für die Bebauung und den Dorfplatz zu erarbeiten, welches die erhöhten Anforderungen im Ortsbildschutzgebiet erfüllt und eine fundierte Grundlage für die Weiterbearbeitung zum Richtprojekt (Erlass einer Überbauungsordnung) und die Weiterentwicklung zum Bauprojekt sicherstellt. Die Gemeinde beabsichtigt die Planerleistungen mit dem offen ausgeschriebenen Studienauftrag zu vergeben (vgl. Kap. 3.11 Weiterbearbeitung).
Zukunftsbild der Gemeinde	Aeschi soll ein lebendiges Dorf bleiben mit einem attraktiven Dorfkern. Der oberirdische Parkplatz beansprucht aktuell viel Fläche an bester Lage, bietet aber auch Platz für verschiedene Nutzungen und Veranstaltungen, welche für die Gemeinde wichtig sind. Der Dorfkern soll aufgewertet werden, indem die vorhandene Fläche zukunftsorientiert und optimiert gestaltet und genutzt werden kann. Die gute Erschliessung von Aeschi mit öV und für den Individualverkehr ist essenziell für den Standort. Angestrebt wird, dass künftig ein Teil der Parkierung unterirdisch angeordnet wird. So soll in der Dorfmitte ein attraktiver Ankunfts-/Aufenthaltsort und neuer Raum für Wohnen, Handel, Verkauf, Gastgewerbe und Dienstleistungen entstehen.

2.2 Aufgabenstellung in Kürze

Bebauungs- und Gestaltungskonzept	Aufgabe des Studienauftrags ist es, für das Areal ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept (Projektstudie) zu erarbeiten, welches die im vorliegenden Programm formulierten Vorgaben optimal erfüllt.
-----------------------------------	---

Es sind insbesondere folgende Themen zu bearbeiten:

- **Ortsbildverträglichkeit**
- **Ortsbau und Architektur** (Lage, Volumetrie und Gestaltung der Bebauung)
- **Freiraum** (Dimensionierung und Gestaltung des Aussenraums und des Dorfplatzes)
- **Nutzungen** (Bauten, Aussenraum, Dorfplatz)
- **Verkehr / Betrieb** (Erschliessung, Anlieferung, Bushaltestellen, Parkierung öffentlich/privat)

Es sind die Erschliessung und die Übergänge zum Umfeld, zu den angrenzenden Kantonsstrassen und den Bushaltestellen aufzuzeigen. Erwartet wird ein überzeugendes Gesamtkonzept, welches einen qualitätsvollen und wirtschaftlichen Bau und Betrieb des Areals ermöglicht.

Art der Nutzung:
Platz und Bebauung

Die Nutzungen des Dorfplatzes sind vielfältig. Eine gute Aufenthaltsqualität, Funktionalität und Gestaltung des Platzes sind zentrale Anforderungen. Der Platz erschliesst Schule, Hallenbad und Gemeindesaal. Für die Gemeinde ist zentral, dass an diesem wichtigen Standort auch künftig genügend Autoabstellplätze sowie Haltestellen und Wartebereiche für den öffentlichen Verkehr und den Schulbus zur Verfügung stehen. Innerhalb des Bearbeitungsperimeters ist mindestens das heutige Angebot sicherzustellen: 60 Autoabstellplätze, zwei Postauto-Haltestellen und ein Haltebereich für den Schulbus (vgl. Kap. 5.6.1). Bäume sind auf möglichst nicht unterbauten Flächen vorzusehen. Auch weiterhin sollen grosse öffentliche Veranstaltungen, wie der Aeschimärit und die Viehschauen, auf dem Dorfplatz stattfinden.

Zur Belebung des Platzes und der Dorfmitte sind für die Bebauung publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, insbesondere im Erdgeschoss. Es sind möglichst flexible Räumlichkeiten zu schaffen für publikumsintensive Nutzungen, wie z.B. Dorfladen, Kiosk/Café/Treff, Ärztezentrum oder Dienstleistungen / stilles Gewerbe. In den Obergeschossen soll primär neuer Wohnraum geschaffen werden. An dieser zentralen Lage soll bezahlbarer Wohnraum für ältere oder jüngere Menschen entstehen. Wichtig ist, dass die Bebauung Spielraum und Flexibilität in Bezug auf künftige Nutzungen bietet.

Abgrenzung, Bearbeitungsperimeter

Der westliche und der südliche Teil von Parzelle Nr. 388, mit Schulhaus, Hallenbad und dem Gemeindesaal, sind nicht Teil des Auftrages. Der Bearbeitungsperimeter umfasst den Dorfplatz inkl. Liegenschaft Dorfstrasse 1 und den Schulhausplatz (geringere Tragfähigkeit beachten: darunter befindet sich ein Gebäude) sowie den angrenzenden Strassenraum gemäss nachfolgender Abbildung (vgl. auch Kap. 5.1, Perimeter mit Abbildung 7 «Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter», auf Katasterplan).



Abb. 6 Bearbeitungsperimeter (rot -); Grundlage: topo.apps.be.ch

2.3 Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit Dialog

Qualitätssicherung: Studienauftrag	Gestützt auf Vorabklärungen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung und der kantonalen Denkmalpflege sowie weiteren Abklärungen und Studien hat die Gemeinde entschieden, zur Sicherung der Qualität der Bebauung und Neugestaltung des Dorfplatzes von Aeschi, ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchzuführen. Es wird ein öffentlich ausgeschriebener Studienauftrag nach SIA 143, Ausgabe 2025, mit Präqualifikation und Zwischenbesprechung durchgeführt.
Dialog: zur Klärung vielfältiger Nutzungsansprüche und Ortsbildschutz	Aufgrund der vielfältigen Nutzungsbedürfnisse (Dorfplatz mit Veranstaltungen, ÖV-Haltstellen, öffentlicher Parkplatz, angrenzend an Schule und Turnhalle, Hallenbad, Gemeindesaal, Einkaufen / gewerbliche Nutzungen, Wohnraum) und der erhöhten Anforderungen durch das Ortsbildschutzgebiet wurde ein dialogbasiertes Verfahren gewählt. Das Planungsareal liegt im Zentrum des Hauptortes der Gemeinde Aeschi, ist Ankunfts- und Begegnungsort mit diversen Nutzungen an der Kreuzung der Hauptstrassen, die vom Kandertal zum Thunersee sowie von Spiez Richtung Aeschiried führen.
Zwischen- besprechung	Im Dialog werden Lösungen entwickelt. Anlässlich der Zwischenbesprechung präsentieren die Teams einzeln ihre Vorschläge, Jury und Expert:innen diskutieren die Zwischenergebnisse und geben den Teams anschliessend schriftlich Empfehlungen für die Weiterbearbeitung. Bei Bedarf kann die Jury die Aufgabenstellung im Rahmen der Zwischenbesprechung präzisieren und vervollständigen. Der Fokus der Zwischenbesprechung liegt insbesondere auf der Ortsbildverträglichkeit sowie dem Gesamtkonzept für die Bebauung und die Aussenraum- / Platzgestaltung.
Schlussabgabe	Nach der Zwischenbesprechung ist für die Schlussabgabe insbesondere der architektonische Ausdruck der Bebauung (inkl. Dach-, Fassadengestaltung und Materialisierung) und die Gestaltung des Aussenraums und Dorfplatzes zu konkretisieren. Weiter sind technische und betriebliche Aspekte in Bezug auf die Verkehrsführung resp. den Betrieb zu klären und es sind die Zu-/Wegfahrten sowie die Übergänge zu den angrenzenden Nutzungen aufzuzeigen.

3. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

3.1 Art des Verfahrens, Modalitäten

Zur Sicherung der Qualität der Bebauung, Gestaltung und Funktionalität wird **ein einstufiger Studienauftrag (nach SIA 143, Ausgabe 2025, mit Präqualifikation)** als selektives Verfahren gemäss Art. 19 IVöB (Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen) durchgeführt, welcher zugleich zur Vergabe des Projektierungs- und Realisierungsauftrages dient.

Es werden im Rahmen des Studienauftrags **4 – 5 Planerteams** mit der Ausarbeitung eines detaillierten Bebauungs- und Gestaltungskonzepts (Projektstudie) beauftragt. Das Verfahren ist ein **nicht-anonymes Dialogverfahren mit einer Zwischenbesprechung**.

Ziel des Verfahrens ist es, ein überzeugendes Projekt auszuwählen und das zur Weiterbearbeitung empfohlene Planerteam mit der Weiterbearbeitung zum Richt**projekt** (Grundlage für Überbauungsordnung) und bis Bauprojekt sowie der Realisierung zu beauftragen.

Phase 1:
Präqualifikation

Präqualifikation

Das Verfahren wird öffentlich ausgeschrieben und teilnahmeberechtigte Anbieter können sich im Rahmen der vorgeschalteten Präqualifikationsphase für die Teilnahme am Studienauftrag bewerben.

Die Jury nimmt anhand der eingereichten Bewerbungen eine Selektion nach Eignung aufgrund definierter Eignungskriterien vor (PQ-Entscheid). Es ist beabsichtigt, maximal 5, mindestens jedoch 4 Anbieter für die Teilnahme am Studienauftrag zuzulassen (Auswahl Planerteams). Bei einer zahlmässig unzureichenden Bewerberschaft kann die Auftraggeberin das Verfahren abbrechen.

Phase 2:
Studienauftrag

Studienauftrag

Im Rahmen des Studienauftrags reichen die ausgewählten Planerteams eine Projektstudie ein.

Gestützt auf Beurteilungskriterien wird das beste Projekt ausgewählt und zur Beauftragung empfohlen. Die Auftragserteilung erfolgt durch die Gemeinde Aeschi bei Spiez mittels Zuschlagsverfügung und Publikation auf simap.ch.

Die Jury kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Studienauftrag, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen Bereinigungsstufe, die separat entschädigt wird, zwecks Vertiefung verlängern (Art. 5.5 SIA-Ordnung 143, 2025).

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Ausschreibung auf www.simap.ch erfolgt auf Deutsch und einer Zusammenfassung auf Französisch. Alle Phasen des Verfahrens erfolgen nicht anonym (Dialogverfahren).

Rechtsgrundlagen, weitere Bestimmungen

Die zu beschaffenden Leistungen unterliegen dem öffentlichen Beschaffungswesen. Aufgrund des Schwellenwertes wird eine Submission gemäss Art. 19 IVöB durchgeführt. Es gelten die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie das Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen

vom 8. Juni 2021 (BSG 731.2, IVöBG) des Kanton Bern und die kantonale Verordnung (IVöBV). Das Verfahren wird gemäss den Bestimmungen im Staatsvertragsbereich (GATT/WTO) durchgeführt.

Es gilt die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2025, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Die vorliegende Ausschreibung Präqualifikation und das Programm Studienauftrag sind für die Auftraggeberin, die Jury und die Bewerbenden / Teilnehmenden verbindlich. Mit der Einreichung einer Bewerbung im Rahmen der Präqualifikation anerkennen die Bewerbenden und alle Beteiligten diese Grundlagen sowie die Entscheide der Jury in Ermessensfragen.¹

Die für den Studienauftrag ausgewählten Teams bestätigen ihre Teilnahme innert 10 Tagen. Die Veranstalterin behält sich vor, Ersatzteams zu nominieren.

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

3.2 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin und Veranstalterin des Verfahrens ist die **Gemeinde Aeschi bei Spiez**, vertreten durch den Gemeinderat.

Gemeindeverwaltung Aeschi bei Spiez
Scheidgasse 2
3703 Aeschi bei Spiez

Die Vorbereitung, Begleitung und Moderation des Verfahrens erfolgen durch die **ecoptima ag, Spitalgasse 34, 3001 Bern**.

Kontaktperson:
Wolfgang Letsche
+41 31 310 50 81
wolfgang.letsche@ecoptima.ch

¹ Vorabzug Programm Studienauftrag: Das Programm des Studienauftrags, die Fragenbeantwortung und die Erkenntnisse der Zwischenbesprechung sowie der Beurteilungsbericht sind für die Auftraggeberin, die Jury und die Teilnehmenden verbindlich. Alle Beteiligten anerkennen diese Grundlagen und die Entscheide der Jury in Ermessensfragen.

3.3 Jury

Die eingereichten Präqualifikationsunterlagen und die Projektstudien werden durch eine Jury beurteilt, welche sich aus den folgenden Mitgliedern zusammensetzt:

3 Fachmitglieder, stimmberechtigt	• Heinz Brügger, dipl. Architekt FH / SIA, Ortsbau und Architektur, Vorsitz • Bettina Gubler, dipl. Architektin ETH / EPFL SIA, Ortsbau und Architektur • Tina Kneubühler, Landschaftsarchitektin FH BSLA SIA, Freiraum
Fachmitglieder Ersatz	• Dominique Lorenz (dipl. Architektin ETH SIA), Ortsbau und Architektur
2 Sachmitglieder, stimmberechtigt	• Christian Däpp, Gemeinderatspräsident • Bruno von Allmen, Gemeinderatsvizepräsident
Sachmitglieder Ersatz	• Peter Teuscher, Gemeinderat Ressort Tiefbau • Philipp Zaugg, Gemeinderat Ressort Hochbau

Die Ersatzmitglieder sind nur im Vertretungsfall stimmberechtigt.

beratende Expert:innen	Folgende Expertinnen und Experten werden mit beratender Funktion (ohne Stimmrecht) eingesetzt: • Marc Schori, Bauverwalter Aeschi bei Spiez • Lukas Berger, Gemeindeschreiber Aeschi bei Spiez • Alberto Fabbris, Vertretung kantonale Denkmalpflege • Rudolf Simmler, Vertretung PostAuto AG • Markus Hofstetter, Dipl. Ing. FH Raumplanung / Verkehrsingenieur SVI, Experte Verkehr • Manuel Michel, Bauökonom MAS AEC, Dipl. Bauleiter, Experte Wirtschaftlichkeit / Baukosten
---------------------------	--

Zur Begutachtung spezifischer Fragen kann die Jury weitere beratende Expertinnen und Experten beiziehen.

Verfahrensbegleitung	• Wolfgang Letsche, ecoptima • Claudia Thöni, ecoptima • Danielle Arm, Stellvertretung, ecoptima
----------------------	--

3.4 Beratung für die Teilnehmenden

Für Fragen, welche den **Fachbereich Verkehr** betreffen, steht folgendes Fachbüro den Teilnehmenden während des Studienauftrags beratend zur Verfügung (je Team maximal 6 Stunden):

Kontextplan AG, Bern

Kontaktperson:
Markus Hofstetter
+41 58 201 24 11
markus.hofstetter@kontextplan.ch

Eine neutrale Beratung und die Gleichbehandlung der Teams wird gewährleistet. Die Beratung bzgl. Verkehr ist obligatorisch von allen teilnehmenden Teams in Anspruch zu nehmen.

3.5 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahme am Studienauftrag basiert auf einer Präqualifikation. Für das Verfahren bewerben können sich Anbietende von Planungsleistungen in den nachfolgend genannten Fachbereichen mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/ WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt (der Stichtag für den Nachweis der Teilnahmeberechtigung ist der Tag der Ausschreibung des Verfahrens auf simap.ch).

3.5.1 Teambildung und Nachwuchsteams

Die Planerteams werden federführend durch das Architekturbüro geleitet. Dieses ist mit dem Fachbereich Landschaftsarchitektur zu verstärken. Bei entsprechender Eignung können verschiedene Fachbereiche durch die gleiche Firma abgedeckt werden. Eine Mehrfachbeteiligung ist unzulässig.

Der Beizug weiterer Fachleute ist möglich (Mehrfachbeteiligung zulässig). Für die Auftraggeberin ergeben sich daraus keine Verpflichtungen. Stellt die Jury einen Beitrag von herausragender Qualität eines freiwillig beigezogenen Fachbüros fest, wird dies im Beurteilungsbericht entsprechend gewürdigt. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass dieses Fachbüro auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden kann. Vorausgesetzt wird, dass die Firma die Anforderungen an das öffentliche Beschaffungswesen erfüllt, insbesondere die Bezahlung der Steuern, der Sozialleistungen sowie die Einhaltung von Gesamtarbeitsverträgen.

In der Präqualifikation werden **4 - 5 Planerteams** zur Teilnahme am Studienauftrag gemäss den festgelegten Zulassungs- und Selektionskriterien ausgewählt. Es wird beabsichtigt, bei der Auswahl der 4 - 5 Teams **mindestens ein Nachwuchsteam** zu berücksichtigen, welches die Selektionskriterien nicht oder nur teilweise erfüllen kann (vgl. Kap. 3.8).

Voraussetzung für die Teilnahme im Fachbereich Architektur und Landschaftsarchitektur ist eine abgeschlossene Berufsausbildung ETH/FH/HTL oder Eintrag in das Schweizerische Register A oder B des jeweiligen Fachbereichs. Für ausländische Bewerber gelten sinngemäss gleichwertige Ausbildungsnachweise (Hochschule) und der Nachweis zur Berufszulassung.

Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind zugelassen. Ihre Aufteilung in Planung, Gesamtleitung und Bauleitung ist klar zu definieren und in den eingereichten Unterlagen aufzuzeigen. Spätestens in der Weiterbearbeitung erwartet die Veranstalterin verbindlich ein einzelnes Mitglied, das direkt beauftragt wird; die übrigen Mitglieder der ARGE fungieren dann als Subunternehmer.

Anforderungen
öffentliches Beschaffungswesen

Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Bewerbende verpflichten sich gemäss Art. 26 IVöB zur Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen, der Arbeitsbedingungen, der Lohngleichheit, die an den Orten gelten, wo die Arbeiten ausgeführt werden sowie die am Ort der Leistung geltenden rechtlichen Vorschriften des Umweltrechts. Zudem sind sie verpflichtet, die fälligen Steuern und Sozialversicherungsbeiträge zu bezahlen und auf unzulässige Wettbewerbsabreden zu verzichten.

3.5.2 Vorbefassung

Das Architekturbüro Jaggi Frei Brügger, Frutigen hat im Vorfeld dieses Verfahrens eine Studie erarbeitet (Variantenstudium Neubau Wohn- und Geschäftshaus Blüemlimatt, 31.03.2024). Dieses Mandat ist abgeschlossen und das Resultat wird mit dem Programm zum Studienauftrag allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt. Damit verfügen alle Teilnehmenden des Studienauftrags über gleichwertige Ausgangsbedingungen. Für das zuvor beauftragte Büro besteht keine Vorbefassthheit. Es kann am Verfahren teilnehmen.

3.5.3 Ausschluss von der Teilnahme

Am Studienauftrag darf gemäss Art. 12.3 SIA 143, 2025 nicht teilnehmen,

- a) wer bei der Auftraggeberin, einem Jurymitglied oder einer im Programm aufgeführten Expertin oder einem Experten angestellt ist;
- b) wer mit einem Jurymitglied oder einer im Programm aufgeführten Expertin oder einem Experten nahe verwandt ist oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht;
- c) wer den Studienauftrag begleitet.

Bewerbende müssen bei nicht zulässigen Verbindungen auf eine Teilnahme am Verfahren verzichten.

Des weiteren wird verwiesen auf die Ausschlussgründe gemäss Art. 19 SIA 143, 2025.

Die Selbstdeklaration ist von allen Teammitgliedern unterschrieben zusammen mit der Präqualifikation einzureichen. Die präselektierten Teilnehmenden weisen die nötigen Belege zur Bestätigung der Bezahlung von Steuern und Sozialabgaben innert 2 Wochen nach Bekanntgabe der Selektion aus. Ebenso erklären die Teilnehmenden mit ihrer Bewerbung verbindlich, dass weder Betreibungen noch gerichtliche Verfahren gegen sie im Gange sind, welche mit der vorgesehenen Aufgabe unvereinbar sind.

3.6 Ausschreibungsunterlagen Präqualifikation

Publikation

Auf www.simap.ch stehen ab **Freitag, 19. Juni 2026** folgende Unterlagen bereit:

- Ausschreibung Präqualifikation (PDF)
- Variantenstudium Neubau Wohn- und Geschäftshaus Blüemlimatt, Jaggi Frei Brügger Architekten, 31.03.2024 (PDF)
- Grundlagenpapier Verkehr, Kontextplan, 26.05.2026 (PDF)
- Formular E1: Allgemeine Angaben, Firmendossier, Firmenportrait (DOCX/PDF)
- Formular E2: Referenzprojekte (DOCX/PDF)
- Formular E3: Selbstdeklaration (PDF)

Die Formulare sind durch die Anbieter auszufüllen und zu unterschreiben.

Im Rahmen der Präqualifikation werden keine mündlichen Auskünfte erteilt und es findet keine Fragenbeantwortung statt.

3.7 Abgabe Bewerbungsunterlagen Präqualifikation

Die einzureichenden Unterlagen Präqualifikation (Bewerbungsunterlagen) sind vollständig bis Dienstag, 11.08.2026, 16:00 bei der Verfahrensbegleitung, ecoptima ag, Wolfgang Letsche, Spitalgasse 34, 3001 Bern, mit dem Vermerk «Studienauftrag Blüemlimatt Aeschi – Präqualifikation. NICHT ÖFFNEN.» in einem verschlossenen Couvert abzugeben. Postversand ist möglich (Datum Poststempel ist massgebend; A-Post / Priority oder eine andere schnelle Versandart wählen).

Die einzureichenden Unterlagen Präqualifikation (Bewerbungsunterlagen) umfassen die Formulare E1 bis E3, inklusive der gemäss dieser Formulare verlangten Unterlagen (vgl. Kap. 3.8).

Alle Bewerbungsunterlagen sind im Format A4 hoch (Formulare) bzw. im Format A3 quer (Firmenportrait und Referenzprojekte) einzureichen, davon ein A3 zur Firma (Firmenportrait gemäss Formular E1; nur Firmenportraits für die zwingenden Fachbereiche, nicht für Subplaner) und ein A3 je Referenz (Referenzprojekte gemäss Formular E2; zwei Referenzen für den Fachbereich Architektur und zwei Referenzen für den Fachbereich Landschaftsarchitektur).

Die Unterlagen sind in Papierform und zusätzlich digital auf einem Datenträger (USB-Stick) einzureichen.

3.8 Auswahlverfahren Präqualifikation

3.8.1 Zulassungskriterien für die Präqualifikation

Zulassungskriterien

Die Eignung für die Zulassung zur Selektion setzt eine **termingerechte und vollständige Abgabe der verlangten Unterlagen** (Formulare E1 bis E3 inklusive Unterlagen gemäss dieser Formulare) sowie die **Teilnahmeberechtigung** voraus.

3.8.2 Selektionskriterien (Eignung und Selektion für Teilnahme am Studienauftrag)

Selektionskriterien

Auf Basis der eingereichten Unterlagen werden durch die Jury anhand der Selektionskriterien die **4 – 5 bestgeeigneten Planerteams** ausgewählt, **davon mindestens 1 Nachwuchsteam (Absicht)**.

Selektionskriterien, in der Reihenfolge ihrer Gewichtung¹ aufgeführt:

- 1a) **gute ortsbauliche und architektonische Qualität der Referenzen**,
Vergleichbarkeit mit der Aufgabenstellung
- 1b) **gute landschaftsarchitektonische, freiräumliche und betriebliche Qualität der Referenzen**,
Vergleichbarkeit mit der Aufgabenstellung
- 2) **Qualifikation und Erfahrung mit der Projektierung und / oder Realisierung** von
vergleichbaren Projekten in ihrem Fachbereich

Bei den Referenzen werden insbesondere folgende Aspekte geprüft und bewertet (und sollen daher auch entsprechend dargestellt werden):

- Qualität der Referenzen
- Vergleichbarkeit der Referenzen zur Aufgabenstellung (Projekt in ortsbaulich sensiblen Kontext, Bezug zum öffentlichen Raum, Komplexität)
- nicht älter als 15 Jahre (realisierte Referenzen werden höher eingestuft als projektierte oder geplante, **mindestens 1 realisierte Referenz für die Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur** wird erwartet)

3.8.3 Nachwuchsförderung

Nachwuchsförderung

Im Sinne der Nachwuchsförderung wird beabsichtigt, bei der Auswahl der 4 – 5 Teams **mindestens ein Nachwuchsteam** zu berücksichtigen. Die Nachwuchsförderung bezieht sich nur auf das Architekturbüro. **Nachwuchsbüros sind als solche in der Bewerbung zu deklarieren**. In den Bewerbungen der Nachwuchsteams ist ihr Potenzial sowie die gestalterische, technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit aufzuzeigen.

Für Nachwuchsteams gelten folgende, abweichende Voraussetzungen:

- Es steht die Qualität der Referenzen im Vordergrund. Die Vergleichbarkeit mit der Aufgabenstellung ist wünschenswert, aber nicht zwingend.
- Alter aller geschäftsleitenden Personen des Nachwuchsbüros maximal 40 Jahre (Jahrgang 1986 und jünger).
- Neben Firmenreferenzen dürfen auch persönliche Referenzen der geschäftsleitenden Personen des Nachwuchsbüros verwendet werden.
- Kann keine realisierte Referenz erbracht werden, können auch nur projektierte oder geplante Referenzen (z.B. Beiträge bei Wettbewerben oder Studienaufträgen) vorgelegt werden.

¹ Kriterium 1) ist wichtiger als 2). Unterkriterium 1a) ist wichtiger als 1b). Auf die Festlegung einer fixen Gewichtung wird verzichtet.

3.9 Entschädigung

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Für die Teilnahme an den Veranstaltungen und die fristgerechte Einreichung der gemäss den Bestimmungen des Programms erforderlichen Unterlagen (also einer vollständigen, dem Programm entsprechenden Projektstudie) erhält jedes Team fix eine **pauschale Entschädigung von je 25'000 CHF** (inkl. Nebenkosten, exkl. MWST).

3.10 Beurteilungskriterien Studienauftrag

Die eingereichten Projektstudien werden durch die Jury anhand folgender Kriterien beurteilt:

- Integration in das Orts- und Landschaftsbild
- Ortsbau, Architektur
- Freiraumgestaltung, Landschaftsarchitektur
- Funktion und Gebrauchswert, betriebliche Anforderungen, Verkehr
- Nachhaltigkeit, Umwelt
- Wirtschaftlichkeit und Baukosten

Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Die Jury wird anhand der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

3.11 Weiterbearbeitung Studienauftrag (Folgauftrag)

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das Planerteam (Architektur und Landschaftsplanung) des von der Jury empfohlenen Beitrags mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen, gemäss den ordentlichen Leistungen nach SIA 102 und SIA 105, Ausgabe 2020. Ziel des Verfahrens ist es, das siegreiche Planerteam mit der Weiterbearbeitung zum Richtprojekt (Grundlage für Überbauungsordnung) und bis Bauprojekt sowie der Realisierung zu beauftragen.

Es ist vorgesehen, das Siegerteam mindestens mit den Leistungen der Phasen 31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt, 33 Bewilligungsverfahren, 41 Ausschreibung und 51 Ausführungsprojekt nach SIA 112 zu beauftragen. Verfügt das Team nicht über die nötige Erfahrung oder die personellen Ressourcen in den Leistungen «SIA Phase 4 Ausschreibung» und «SIA-Phase 5 Realisierung», ist eine separate Vergabe dieser Teilleistungen vorbehalten. Die Phasen werden einzeln ausgelöst. Bei Eignung ist eine Ausweitung des Leistungsumfangs möglich. Die Übertragung der Planerleistungen für die Weiterbearbeitung erfolgt nach marktüblichen Kriterien in Verhandlung zwischen der Auftraggeberin und dem Planerteam. Der mittlere Stundenansatz für die weitere Bearbeitung beträgt CHF 135.- (exkl. MwSt.; Index 01.01.2026). Bei einem vorzeitigen Abbruch der Planungsarbeiten werden nur diejenigen Leistungen vergütet, die bis zu diesem Zeitpunkt erbracht worden sind.

Es gelten folgende **Honorarparameter**:

- Schwierigkeitsgrad $n = 1.1$
- Anpassungsfaktor Umfeld $r = 1.0$
- Faktor Umbau, Unterhalt, Denkmalpflege $U = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$

Empfehlungen
zur Weiterbe-
arbeitung

Der Auftragserteilung vorbehalten bleibt eine Einigung über die Honorare und das Zustandekommens eines einvernehmlichen Vertrages sowie die Zustimmung der kommunalen Entscheidungsorgane zu den erforderlichen Kreditgenehmigungen und allfälligen weiteren Entscheiden in deren Zuständigkeit sowie der Beschlussfassung und Genehmigung der planungsrechtlichen Umsetzung (voraussichtlich mittels Überbauungsordnung).

Die Jury formuliert Empfehlungen zur Weiterbearbeitung des siegreichen Projekts. Mitglieder der Jury können nach dem Ende des Studienauftrags die Umsetzung der Juryempfehlungen begleiten (gemäss Art. 23.1, SIA 143:2025).

3.12 Urheberrecht, Vertraulichkeit und Bekanntmachung

Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 26 Urheberrecht, SIA 143, 2025. Das Urheberrecht an den Studien verbleibt bei den Verfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen und das Modell gehen mit Bezahlung der Entschädigung in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Sämtliche Grundlagen, Erkenntnisse, Arbeitsergebnisse und dgl. des Verfahrens sind bis zu dessen Abschluss vertraulich zu behandeln.

Die Ergebnisse des Verfahrens werden in einem schriftlichen Schlussbericht der Jury (Beurteilungsbericht) festgehalten, der allen Teilnehmenden abgegeben wird. Die Auftraggeberin wird die Ergebnisse des Verfahrens der Fachpresse bekanntgeben und die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens öffentlich ausstellen.

4. ABLAUF UND TERMINE¹

Präqualifikation (PQ)

Ausschreibung auf simap.ch (Anmeldung, Dokumente zum Download)	Freitag, 19. Juni 2026
Abgabe der Bewerbungen (min. 25 Tage später)	Dienstag, 11. August 2026
Couvertöffnung, Vorprüfung	ca. 3 Wochen
PQ-Entscheid: Beurteilung der Bewerbungen und Teamauswahl	31. August 2026 , in Aeschi
Mitteilung des Resultats der PQ (Verfügung), Beschwerdefrist (20 Tage)	ca. 1.5 Monate

Durchführung Studienauftrag (Termine provisorisch)	ca. 7 Monate (bis Beurteilung)
--	-----------------------------------

Versand Programm Studienauftrag (mit Arbeitsunterlagen)	spätestens 15. Oktober 2025
Startveranstaltung , Begehung, Modellausgabe	20. Oktober 2026 , 9:00 – 12:00, in Aeschi
Schriftliche Fragestellung	28. Oktober 2026
Schriftliche Beantwortung der Fragen	spätestens 13. November 2026

Zwischenbesprechung	25. Januar 2027 , in Aeschi
----------------------------	------------------------------------

Schlussabgabe Beiträge	Donnerstag, 8. April 2027
Vorprüfung Schlussabgabe	ca. 1 Monat
Beurteilung (ohne Projektvorstellung durch die Teams)	18. Mai 2027 , in Aeschi

Publikation des Resultats auf simap.ch, Zuschlagsverfügung, Beschwerdefrist (20 Tage)	ca. 1.5 – 2 Monate
Ergebnissicherung, Schlussbericht	parallel
Kommunikation, Ausstellung	anschliessend

¹ Die Termine des Studienauftrags können sich noch verschieben. Der definitive Ablauf wird mit dem Programm des Studienauftrags bekanntgegeben. Die einzelnen Schritte und Veranstaltungen werden im Programm Studienauftrag detailliert beschrieben.

5. ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN (VORABZUG PROGRAMM STUDIENAUFTRAG)¹

5.1 Perimeter

Bearbeitungs-
perimeter

Der **Bearbeitungsperimeter** umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 388, welche im Eigentum der Gemischten Gemeinde Aeschi bei Spiez ist, sowie den angrenzenden Stassenraum inklusive Kreisel (bis zu den Gebäudefassaden). Innerhalb des Perimeters befindet sich die als Wohnhaus genutzte Liegenschaft Dorfstrasse 1, bei der aufgrund des schlechten Zustandes Handlungsbedarf besteht, und der Dorfplatz mit dem angrenzenden Schulhausplatz (siehe nachfolgende Abbildung sowie Abb. 3 in Kap. 1). Die Übergänge zu weiteren Bauten und Nutzungen, die direkt an den Bearbeitungsperimeter angrenzen, sind im Studienauftrag aufzuzeigen.

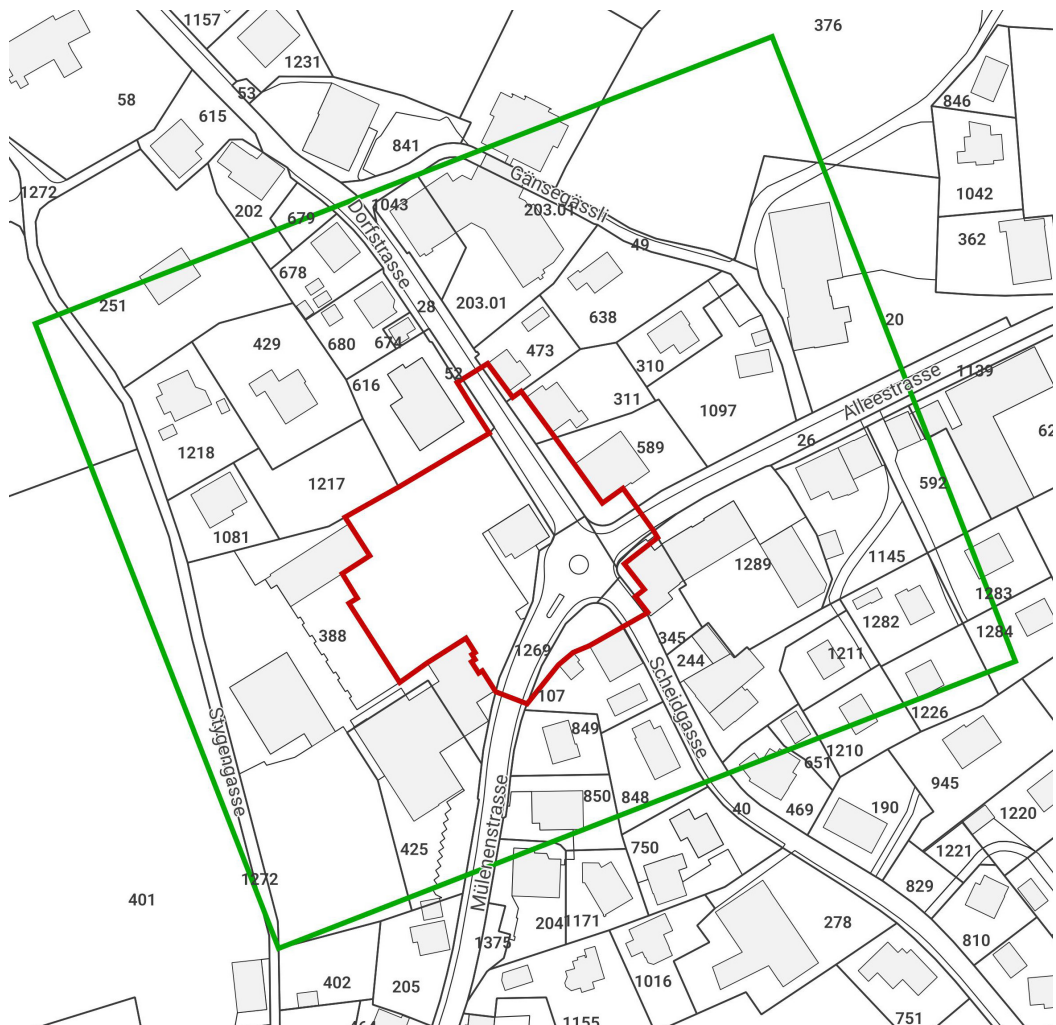


Abb. 7 Katasterplan Dorfzentrum Aeschi mit Bearbeitungsperimeter (rot -) und Betrachtungsperimeter (grün -); Grundlage; topo.apps.be.ch

¹ Die Projektanforderungen und Rahmenbedingungen werden bereits hier in der Ausschreibung Präqualifikation aufgeführt (als Vorabzug Programm Studienauftrag). Diese Zusammenstellung entspricht dem aktuellen Sachstand, ist aber nicht abschliessend. Die definitive Festlegung folgt mit dem Programm Studienauftrag.

Betrachtungs- perimeter	Im Umfeld der Liegenschaft Dorfstrasse 1 / Blüemlimatt und des Dorfplatzes befinden sich ortsprägende Bauten und das Dorfzentrum ist im Ortsbildschutzperimeter. Bei der Planung der Bebauung und der Neugestaltung des Dorfplatzes ist das Umfeld zu berücksichtigen. Wie in der Abbildung 7 ersichtlich, umfasst der Betrachtungssperimeter insbesondere die angrenzenden öffentlichen Nutzungen Hallenbad, Gemeindesaal, das Schulhausareal der Oberstufe Aeschi-Krattigen samt Erweiterung, das weitere Dorfzentrum inklusive Teile des Ortsbildschutzgebiets der Baugruppe A (Aeschi, Dorf) sowie die Primarschule mit Schulhausplatz und angrenzendem Spielplatz (Alleestrasse 3).
Bestand	Im Umfeld des Bearbeitungsperimeters hat es vielfältige Nutzungen im Dorfzentrum von Aeschi. Diese sind in Kapitel 1 (Ausgangslage) beschrieben; Abb. 3 gibt einen Überblick über die heute bestehende Situation.

5.2 Bau- und Planungsrecht

Anpassung Grund- ordnung erforderlich	Die Parzelle Nr. 388 ist der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN A zugewiesen, vgl. Abb. 4 in Kap. 1 sowie Arbeitsunterlage d. Die Gemeinde beabsichtigt nach dem Studienauftrag, gestützt auf das daraus resultierende Richtkonzept, eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung vorzunehmen (planungsrechtliche Sicherstellung voraussichtlich mittels Überbauungsordnung). Die Gemeinde begründet die Nutzungsänderung damit, dass kein Bedarf für eine ausschliesslich öffentliche Nutzung besteht. Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 1217 in der ZöN A (nördlich des Dorfplatzes) ist heute noch nicht bebaut; eine Planung für die Erweiterung des Oberstufenschulhauses auf diesem Areal ist im Gange (Stand: Baukredit an GV im Juni 2026; Projektunterlagen vgl. Arbeitsunterlage c). Die neuen Schulgebäude werden so konzipiert, dass eine Aufstockung möglich wäre. Für die Verwaltung steht am heutigen Standort (siehe (h) in Abb. 3, Kap. 1) genügend Büroraum zur Verfügung. Für eine künftige Entwicklung ist im bestehenden Gebäude und den weiteren Räumlichkeiten der Gemeinde noch Spielraum vorhanden. Aeschi soll ein lebendiges Dorf mit einem attraktiven Dorfkern bleiben. Dies erfordert publikumsintensive Nutzungen und auch Arbeitsplätze bzw. Flächen für Dienstleistungen und stilles Gewerbe sowie Nahversorgung / Einkaufen. Es liegen der Gemeinde konkrete Anfragen für die sehr zentralen Lage der Blüemlimatt vor. Zudem ist die Lage auch für Wohnraum attraktiv. In Aeschi besteht ein Bedarf an Wohnbauland resp. bebaubaren Flächen in Wohn-, Misch- resp. Kernzonen (vgl. Datenblatt zum kantonalen Richtplan «Berechnung_WBB_A01_2025 Aeschi bei Spiez: Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha 0.4», Stand 08.01.2026). Im Zentrum besteht Bedarf an preiswertem Wohnraum (kleine bis mittlere Wohnungen, z.B. für jüngere oder ältere Personen). Für Familienwohnungen ist der Standort Blüemlimatt, wegen fehlendem Platz für Spielflächen im privaten Aussenraum sowie der Verkehrs- und Lärmbelastung nicht geeignet.
--	---

5.3 Ortsbild, Ortsverträglichkeit und Gestaltung

Ortsbild- und
Denkmalschutz /
Bauinventar

Die Liegenschaft Dorfstrasse 1 wurde mit der letzten Revision des kantonalen Bauinventars aus dem Inventar entlassen, liegt aber – wie auch wesentliche Teile des Dorfplatzes – im Ortsbildschutzgebiet (Baugruppe A: Aeschi, Dorf) und ist ortsbildrelevant (vgl. ausführlich Kap. 1, Bauinventar und Ortsbildschutz, sowie Abb. 4).

Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet müssen sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einfügen, vgl. Art. 17 Baureglement. Die gute Eingliederung in das Ortsbild unter Berücksichtigung der im Umfeld liegenden Inventarobjekte ist im Rahmen des Studienauftrags aufzuzeigen und sicherzustellen.

Es ist ein gesamthaft überzeugendes Bebauungs- und Gestaltungskonzept für die Blüemlimatt (Liegenschaft Dorfstrasse 1 mit Freiräumen, Dorfplatz, Schulhausplatz, etc.) zu entwickeln, welches den Vorgaben hinsichtlich Ortsbildschutz gebührend Rechnung trägt und ortsverträglich ist.

5.4 Anforderungen Bebauung Dorfstrasse 1 mit Aussenraum

Die Liegenschaft Dorfstrasse 1 ist in schlechtem baulichem Zustand. Die Bauherrschaft geht von einem Ersatzneubau mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen aus. Möglich sind auch Bebauungsvorschläge, welche die Bestandesbaute ganz oder teilweise erhalten, sofern auch die Wirtschaftlichkeit gegeben ist und dies zu einer überzeugenden Gesamtlösung führt. Wichtig ist, dass die Bebauung Spielraum und Flexibilität für künftige Nutzungen bietet.

Erdgeschoss

Im **Erdgeschoss** sind flexible Räumlichkeiten zu schaffen für publikumsintensive Nutzungen, wie z.B. Dorfladen, Kiosk/Café/Treff, Ärztezentrum oder Dienstleistungen / stilles Gewerbe.

Diese sollen jedoch nicht zu Lasten einer überzeugenden Gesamtlösung ausfallen. Durch die Teams ist dabei zu prüfen, ob und wie der Betrieb eines Ladenlokals im Erdgeschoss der Bebauung integriert werden könnte. Dabei ist grundsätzlich von folgenden Anforderungen auszugehen: Flächenbedarf ca. 300m² inkl. Lager-/Büroflächen (evtl. teils im UG), davon Verkaufsfläche ca. 150m² ebenerdig ohne Schwellen/Absätze und mit einer Raumhöhe von 3.00–3.50m. Anlieferung mit Lastwagen und Abladestandort (evtl. gebäudeintegriert, aufgrund Lärm gegenüber Wohnnutzung) sowie Kundenparkierung und möglicher Ladenaussenbereich sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Es ist aufzuzeigen, ob ein solches Ladenlokal inkl. Nebenräume und Anlieferung etc. gut und vorteilhaft in das Projekt integriert werden kann oder ob dies zu einschränkend ist für eine überzeugende Gesamtlösung. Die Räume des bestehenden Kiosks mit Café (vgl. (c) in Abb.3) sind ausserhalb des Perimeters und sind grundsätzlich unverändert zu belassen. Die Nutzung kann aber künftig innerhalb des Bearbeitungsperimeters angeordnet werden, sofern sich dadurch Projektvorteile ergeben.

Für das Erdgeschoss ist explizit keine Wohnnutzung vorzusehen (Lärm, Privatsphäre).

Obergeschosse

In den **Obergeschossen** soll primär neuer Wohnraum geschaffen werden. An der zentralen Lage in der Dorfmitte soll bezahlbarer Wohnraum für ältere oder jüngere Menschen entstehen. Es sind eher kleinere Wohneinheiten für Ein-/Zweipersonenhaushalte vorzusehen. Auch möglich sind Konzepte mit kleinen Wohneinheiten, die sich eine gemeinsame Infrastruktur (z.B. Essraum / Küche) teilen.

Aussenraum Bebauung Dorfstrasse 1	Der Aussenraum der Bebauung ist in seiner Grösse, Gestaltung und Nutzungsmöglichkeit auf die Bedürfnisse der geplanten Bebauung und das Umfeld abzustimmen. Es sollen qualitätsvolle Aussenräume entstehen, welche auch die kantonalen Vorgaben (Aufenthaltsbereiche und Spielplätze, BauG Art. 15 und BauV Art. 42 ff) berücksichtigen. Mit geeigneten Massnahmen ist der Aussenraum so zu organisieren, dass er gut auf die Umgebung und Nutzungen abgestimmt ist und eine überzeugende Gesamtwirkung resultiert. Dabei sind ortsübliche Merkmale und ökologische Aspekte (Vegetation, Umgang mit Meteorwasser) zu berücksichtigen.
Strassenabstand	Entlang der Dorfstrasse und der Mülenerstrasse gilt ein Strassenabstand von 5 m ab Fahr- bahnrand (Strassengesetz SG Kt. Bern, Art. 80 Abs. 1 lit. a). Im vorliegenden Fall ist für den Studienauftrag davon auszugehen, dass gestützt auf eine Interessensabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung Ausnahmen möglich sind, sofern diese aus der ortsbaulichen Situati- on begründet sind oder erhebliche Projektvorteile mit sich bringen, insbesondere wenn den heutigen verkehrlichen Bedürfnissen besser entsprochen werden kann (behindertengerechte Bushaltestellen, Fussgängersicherheit / Trottoirbreite, Verkehrssicherheit und -fluss, etc.).

5.5 Nutzungen und Funktionen Dorfplatz

Es wird ein Gesamtkonzept erwartet, welches die vielfältigen Nutzungen des Dorfplatzes integriert. Eine gute Aufenthaltsqualität, Funktionalität, Dimensionierung und Gestaltung des Platzes sind zentrale Anforderungen. Schattenspendende Bäume, Pflanzen und Oberflächen sind vorzusehen, die sich positiv auf das Klima und die Aufenthaltsqualität auswirken. Das Konzept muss aber auch betrieblich und verkehrstechnisch überzeugen. Ebenfalls zu berücksichtigen sind dabei Langsamverkehr / Fusswege und ein freier, behindertengerechter Zugang zu den angrenzenden (mehrheitlich) öffentlichen Nutzungen (Schule, Hallenbad, Gemeinde-
saal, Kiosk), inkl. Zugänglichkeit für Rettung und Feuerwehr.

Dorfplatz als Ankunfts-, Begegnungs- und Veranstaltungsort

Der Dorfplatz ist neben seiner Funktion als Ankunftsort im Zentrum von Aeschi auch ein wichtiger Begegnungs- und Veranstaltungsort. Der Platz soll ein lebendiger und attraktiver Ort der Begegnung für Einheimische und Besucher:innen sein. Ziel ist eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Generationen zu schaffen.

Auch in Zukunft soll der Dorfplatz für grössere Veranstaltungen, wie den Aeschimärit oder für Viehschauen, nutzbar sein sowie für umliegende Gastgewerbe oder andere Gewerbe und ortsansässige Institutionen die Möglichkeit bieten, den Platz aktiv zu bespielen und so zur Attraktivität beizutragen.

Erschliessung und Anschlüsse Schule, Gemeindesaal, Hallenbad	Die Erschliessung von Schule, Turnhalle und Hallenbad soll unverändert über den Platz erfolgen. Der bestehende Hintereingang und Notausgang des Gemeindesaals (mit öffentlichen Toiletten) muss ebenfalls weiterhin über den Platz zugänglich sein. Die Zufahrt zum bestehenden Schulhaus mit Lastwagen, u.a. für die Pellets-Anlieferung (Einwurfschacht beim Eingang), muss gewährleistet sein. Die Anschlüsse/Zugänge des geplanten Schulumbaus/-erweiterung sind zu gewährleisten.
Verkehrssicherheit	Auf dem öffentlichen Areal mit angrenzenden Schulbauten haben Sicherheitsaspekte sehr hohe Priorität. Verkehrssicherheit und Sichtweiten müssen gemäss den einschlägigen Normen gewährleistet werden.

5.6 Verkehr

Verkehrliche Anforderungen

5.6.1 Parkierung und Verkehrsflächen

Organisation und Abstimmung der Abstellplätze und Verkehrsflächen für Autos, Busse und Velos sind in betrieblicher und gestalterischer Hinsicht zu optimieren. Für die künftigen Nutzungen der Bebauung sind Abstellplätze gemäss den Vorgaben im kantonalen Baugesetz (BauG, BauV) nachzuweisen. Die Erschliessung ist zweckmässig auf die bestehenden sowie neuen Nutzungen abzustimmen. Des weiteren sind die verkehrlichen Rahmenbedingungen und Grundlagen gemäss Beilage d) zu berücksichtigen.

Oberirdisch sind mindestens 5 öffentliche Autoabstellplätze (Kurzzeit-Parkierung) vorzusehen. Die restlichen öffentlichen und privaten Abstellplätze können in einer Tiefgarage, in die Bebauung integriert oder oberirdisch angeordnet werden. Eine mehrheitlich unterirdische Parkierung ist zu prüfen. Diese muss wirtschaftlich tragbar und betrieblich machbar sein. Entscheidend ist eine in allen Belangen überzeugende Gesamtlösung für die Bebauung und den Dorfplatz.



Abb. 8 Foto aktuelle Situation, Liegenschaft Dorfstrasse 1 (links am Bildrand) mit angrenzenden zwei Car-Abstellplätzen (künftig an anderem Ort / ausserhalb Bearbeitungsperimeter möglich) und einer Postautohaltestelle (gelbe Markierung rechts vom Reisebus)

Folgende Verkehrsflächen sind innerhalb des Bearbeitungsperimeters anzuordnen:

- 60 Abstellplätze für Personenwagen (differenzieren nach Nutzungen, öffentlich/bewirtschaftet oder privat), davon mindestens 5 öffentliche Kurzzeitparkplätze oberirdisch (mindestens zwei davon mit e-Ladestation), Rest unterirdisch, in die Bebauung integriert oder oberirdisch.
- zusätzlich erforderliche Abstellplätze und Verkehrsflächen (Auto/Velo/Anlieferung) für die künftigen Nutzungen der Bebauung sind einzuplanen (ca. 10-20 Autoabstellplätze, genaue Anzahl zu ermitteln auf Basis der Nutzungen gemäss Vorgaben kantonale Bauverordnung).
- Veloabstellplätze für Schule, Hallenbad und Gemeindesaal sind ausserhalb des Bearbeitungsperimeters ausreichend vorhanden.
- Bushaltestellen (Postauto): 2 BehiG-konform ausgestaltete ÖV-Haltekanten; vgl. Grundlagenpapier Verkehr, Arbeitsunterlage d), und nachfolgendes Kap. 5.6.2, Bushaltestellen.
- 1 Haltestelle für Schulbus (14-Plätzer Kleinbus), z.B. vor dem Kiosk, ohne Haltekante. Wenn ein grösseres Fahrzeug (Postbus) zum Einsatz kommt, kann dieses an einer regulären Postauto-Haltekante Passagiere ein-/ausladen.

künftig zwei BehiG-
konforme Bushalte-
stellen

5.6.2 Bushaltestellen

Heute sind zwei, nicht behindertengerechte Haltestellen für den öffentlichen Verkehr vorhanden: eine an der Dorfstrasse vor der ehemaligen Post (Dorfstr. 4) und dem Blumenladen (Dorfstr. 6) und eine auf dem Dorfplatz (ohne Haltekante), vgl. Abb. 3, Abb. 5 und Abb. 8. Diese werden von verschiedenen Postautolinien angefahren und teilweise auch als Wartebereich genutzt. Die Postautos verkehren dabei über den Dorfplatz und benutzen diesen auch als Wendenmöglichkeit. Künftig sind innerhalb des Bearbeitungssperimeters zwei behindertengerechte Haltestellen (Haltekanten für Gelenkbus, BehiG-konform) vorzusehen, die unabhängig voneinander bedienbar sind. Ein gedeckter Wartebereich für Passagiere ist gewünscht. Die Fahrgasse ist zu gewährleisten.

Es gelten die Vorgaben gemäss Grundlagenpapier Verkehr, Arbeitsunterlage d). Siehe insbesondere auch Kap. 4, Umgang mit dem Grundlagenpapier.

5.7 Etappierung

Eine zweckmässige Etappierung des Gesamtkonzepts der Entwicklung Blüemlimatt (Liegenschaft Dorfstrasse 1, Tiefgarage, Dorfplatz, Schulhausplatz, etc.) ist zu prüfen und konzeptionell anhand von Schemas aufzuzeigen (inklusive allfälliger Erweiterungsmöglichkeiten). Es ist auch möglich, die Blüemlimatt vollständig in einer Etappe umzusetzen (vgl. Anforderungen Schlussabgabe, Kap. 6.3).

5.8 Weitere Rahmenbedingungen

5.8.1 Baugrund / Geologie

Das bestehende Terrain unter dem heutigen Parkplatz ist wahrscheinlich nur in Teilbereichen sickerfähig. Gemäss Untersuchung auf der benachbarten Parzelle Nr. 1217 ist der Grund nicht sickerfähig. Ansonsten sind keine einschränkenden Gegebenheiten bekannt.

5.8.2 Nachhaltiges Bauen

Dem Aspekt der Nachhaltigkeit (Versorgung, Baumaterialien, Konstruktion, Raumorganisation, etc.) soll umfassend Beachtung geschenkt werden. Zentrale Aspekte sind dabei Langlebigkeit und Vielseitigkeit der Nutzung bzw. leichte Anpassbarkeit an veränderte Nutzungsbedürfnisse.

Es gelten die heutigen Anforderungen des nachhaltigen Bauens. Es werden ressourcen- und klimaschonende Projekte erwartet, welche sich an einer gesamtenergetischen Betrachtung gemäss «SIA-Effizienzpfad Energie» orientieren. Zudem gelten die Forderungen für eine hohe Funktionstüchtigkeit der Gebäude, die mit einfachen baulichen und technischen Systemen erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Es wird eine energieeffiziente Bauweise erwartet. Nachhaltige Materialien sind zu bevorzugen und die Bebauung soll der regionalen Bauweise angepasst sein.

Ressourcenauf-
wand Erstellung

Folgende Massnahmen helfen, die Anforderungen zu erreichen:

- grosse und kompakte Baukörper mit einem günstigen Oberflächen-Volumen-Verhältnis
- Reduktion der Flächen (Fussabdruck) und effiziente Anordnung der Bauteile unter Terrain
- einfaches Tragwerk mit angemessenen Spannweiten
- ressourcenschonende Bauweise, massvoller Einsatz von Glas- und Metallfassaden, hoher Anteil aus heimischem Holz
- Systemtrennung für Zugänglichkeit und Auswechselbarkeit von Bauteilen unterschiedlicher Nutzungsdauer

Ressourcenauf-
wand Betrieb

- gut strukturierte Grundrisse mit einfacher Medienführung
- optimale Tageslichtnutzung
- weitgehende Deckung des Energiebedarfs durch erneuerbare Energie
- Eigenproduktion von Energie am Standort: Es ist eine Solaranlage auf dem Dach oder an der Fassade vorzusehen (Energiegesetz EnG Art. 45a). Es sind die Anforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung zu beachten (vgl. insbesondere KEnG Art. 39a und 39b).

Es sind erneuerbare Energieträger vorzusehen: Heizung mit Pellets, eventuell Anschluss an den Nahwärmeverbund Schulhaus / Wärmepumpe mit Solarstrom aus Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) von Gemeindesaal, Oberstufenschulhaus, Bauvorhaben.

5.8.3 Naturschutz

Es werden keine Naturschutzgebiete oder -objekte von der Planung direkt tangiert.

5.8.4 Entwässerung, Wasserhaushalt

Im Rahmen des Studienauftrags ist punkto Wasserhaushalt und Entwässerung insbesondere Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Bodenversiegelung des Areals ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu reduzieren. Begrünung und Bepflanzung des Aussenraums sowie wo möglich sickerfähige Bodenbeläge begünstigen den natürlichen Wasserhaushalt, schaffen ein angenehmeres Mikroklima und leisten einen Beitrag an eine qualitätsvolle Gestaltung des Aussenraums.
- Baumpflanzungen möglichst auf Bereichen, die nicht unterbaut sind vorsehen.
- Mit Regenwasser ist so umzugehen, dass Verschmutzungen möglichst verhindert werden. Regenwasser ist wo möglich im Areal zurückzuhalten, so dass es von Pflanzen aufgenommen wird, versickert und verdunstet. Der natürliche Wasserhaushalt soll möglichst weitgehend erhalten bleiben. Versickerungsanlagen Typ a sind zu priorisieren: Versickerung mit Oberbodenpassage (humusierte Flächen), vgl. Merkblatt «Allgemeine Auflagen für die Grundstücksentwässerung» kantonales Amt für Wasser und Abfall, 15. April 2020.

5.8.5 Lärm

Gemäss Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Aeschi gilt aktuell im Bearbeitungsperimeter die Empfindlichkeitsstufe ES II, künftig nach Umzonung allenfalls die ES III.

Folgende Lärmquellen sind zu berücksichtigen, insbesondere gegenüber Wohn-/Schulnutzung:

- Strassenlärm der angrenzenden Kantonstrassen, inkl. Kreisel. Die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung sind einzuhalten. Das Verkehrsaufkommen ist durchschnittlich nicht sehr hoch und es ist daher in erster Linie eine Komfortfrage.
- Erschliessung des Areals und der angrenzenden Nutzungen (Hallenbad, Schule, etc.)
- Lärm durch Betrieb Postautohaltestellen
- Parkierungslärm oberirdischer Abstellplätze, Einfahrt Tiefgarage
- Gewerbelärm und Haustechnikanlagen bestehend und neu; Anlieferungen für Ladenlokale (kritisch: insbesondere Anlieferungen vor 7 Uhr morgens)
- Gastronomielärm (u.a. Café Bärenstatze)
- Lärm durch Nutzungen auf dem Dorfplatz / Veranstaltungen

Auf die Lärmbelastung ist mit einer geeigneten Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper resp. der Räume zu reagieren. Es geht dabei nicht nur darum, die erforderlichen Lärmgrenzwerte einzuhalten, sondern es gilt überzeugende, kreative Gesamtlösungen zu suchen, welche eine weitere Reduktion der Lärmeinwirkung und somit eine Komfortsteigerung ermöglichen.

6. UNTERLAGEN (VORABZUG PROGRAMM STUDIENAUFTRAG)¹

6.1 Zur Verfügung stehende Unterlagen (Arbeitsunterlagen)

Zu Beginn des Studienauftrages werden den Teams folgende Arbeitsunterlagen abgegeben:

- a) Programm Studienauftrag
- b) Variantenstudium Neubau Wohn- und Geschäftshaus Blüemlimatt, Jaggi Frei Brügger, 31.03.2024
- c) Grundrisse Liegenschaft Blüemlimatt / Dorfstrasse 1; Gemeindesaal; Hallenbad; Oberstufenschulhaus bestehend und Erweiterung / Umbau (geplant)
- d) Grundlagenpapier Verkehr, Kontextplan, 26.05.2026
- e) Zonenplan, Baureglement
- f) Werkleitungsplan
- g) Formular Mengendeklaration, Excel- und pdf-Datei
- h) Amtliche Vermessung und Höhenlinien, Bearbeitungsperimeter, Orthofoto
- i) Gipsmodell 1:500 (Grösse ca. 70x70cm), mit zwei Einsätzen Bearbeitungsperimeter

6.2 Einzureichende Unterlagen Zwischenbesprechung

Themen, Ziele

An der Zwischenbesprechung sind eine Analyse des räumlichen Kontextes (Orts- und Landschaftsbild, Nachbarschaft) und der Aufgabenstellung sowie der daraus abgeleiteten Zielen vorzustellen und zu erläutern.

Die Planerteams sollen Varianten für die Bebauung prüfen. Dabei ist mindestens ein Lösungsvorschlag ortsbaulich und konzeptionell auszuarbeiten und mit einem funktionierenden Verkehrs-/Parkierungslayout zu plausibilisieren. Die Variantenprüfung ist darzulegen und soll insbesondere die Ortsbildverträglichkeit der Bauvolumen nachweisen sowie ein überzeugendes Gesamtkonzept für die geplante Bebauung und die Freiraum- und Platzgestaltung aufzeigen.

Die Besprechung erfolgt teamweise anhand der Pläne und dem Modell (Einzelbesprechung pro Team, keine Beamerpräsentation oder Handouts). Das Modell steht an der Zwischenbesprechung vor Ort zur Verfügung. Es ist nur der gestaltete Modelleinsatz (im Sinne eines Arbeitsmodells) mitzubringen.

Die Teilnahme aller beteiligten Fachrichtungen an der Präsentation ist erwünscht.

¹ Die Unterlagen Studienauftrag werden bereits hier in der Ausschreibung Präqualifikation aufgeführt (als Entwurf / Vorabzug Programm Studienauftrag). Diese Zusammenstellung entspricht dem aktuellen Sachstand, ist aber nicht abschliessend. Die definitive Festlegung folgt mit dem Programm Studienauftrag.

Unterlagen

An der Zwischenbesprechung sind folgende Unterlagen in Papierform sowie elektronisch als pdf-Dateien in guter, aber handhabbarer Auflösung abzugeben (via USB-Stick oder vorgängig als Download-Link per E-Mail):

- **Pläne zur Analyse inkl. abgeleiteter Ziele, Variantenprüfung sowie zur ortsbaulichen und konzeptionellen Idee.**
- Entwurf **Situationsplan** (Dachaufsicht mit Umgebung resp. Dorfplatz mit Anschlussbereich an angrenzende Nutzungen) sowie der zum Verständnis erforderlichen **schematischen Grundrisse und Schnitte**.
- **Einfache räumliche Darstellungen** in freier Form (Stimmungsbilder, Skizzen, Ansichten, etc.).
- Schema mit Erläuterungen zum **Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept**.
- Format: A0 quer (max. 4 Pläne, nicht gefaltet), mit Nordpfeil und Massstab
- zusätzlich: 5 Plansätze als Verkleinerung A3.

6.3 Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe

Abgabe

Die einzureichenden Unterlagen (exkl. Modell) müssen bis **spätestens Donnerstag, 08. April 2027, 16:00** der Verfahrensbegleitung eingereicht werden.

Die Abgabe vor Ort bei der Verfahrensbegleitung ist gewünscht. Abgabestelle: ecoptima ag, Wolfgang Letsche, Spitalgasse 34, 3001 Bern. Die Unterlagen können persönlich oder per Kurier abgegeben werden. Massgebend ist das fristgerechte Eintreffen der einzureichenden Unterlagen. Ebenfalls möglich ist die fristgerechte Abgabe per Post (Postversand: Datum und Zeit Poststempel ist massgebend; schnellste Versandart / Priority wählen, mit Nachverfolgung), vorausgesetzt es erfolgt zusätzlich eine fristgerechte elektronische Zustellung der Unterlagen an die Verfahrensbegleitung (wolfgang.letsche@ecoptima.ch).

Die Unterlagen sind mit dem Vermerk «Studienauftrag Blüemlimatt Aeschi, Schlussabgabe» und dem Namen des Teams sowie einem Projektkennwort zu kennzeichnen. Alle Unterlagen sind gemäss nachfolgenden Angaben in Papierform sowie zusätzlich digital als pdf-Dateien in guter, aber handhabbarer Auflösung und, sofern nachfolgend angegeben, weiterverarbeitbarem Dateiformat einzureichen (via USB-Stick oder Download-Link per eMail).

Die Abgabe für das Modell ist ca. 1 Woche vor der Beurteilung in Aeschi bei Spiez. Zeit, Ort, Modalitäten werden den Teams rechtzeitig im Voraus mitgeteilt. Das Modell ist mit dem Vermerk «Studienauftrag Blüemlimatt Aeschi bei Spiez, Schlussabgabe» und dem Namen des Teams sowie dem Projektkennwort zu kennzeichnen.

Unterlagen

Auf den Plänen sind folgende Inhalte darzustellen:

- **Ortsbauliche Analyse** (Schwerpunkt Schutzziele Ortsbildschutzgebiet resp. kantonales Bauinventar / «K-Objekte») und daraus abgeleiteter Ziele, Gesamtkonzept mit Erläuterungen.
- **Schwarzplan 1:2500** mit geeignetem Ausschnitt für die Darlegung der ortsbaulichen Analyse.
- **Situationsplan 1:500** (Dachaufsicht mit Aussenraum / Dorfplatz), dargestellt auf Katasterplan (Amtliche Vermessung), mit Strassennamen, Parzellengrenzen, mit Kennzeichnung der Hauszugänge, unterirdischen Gebäudeteilen (gestrichelt), Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume und des Dorfplatzes, Fusswege, Zufahrten Tiefgarage, Veloabstellplätze, Bepflanzung Dach und/oder Fassade.
- Die zum Verständnis nötigen **Längs-/Querschnitte und Fassadenansichten 1:200** mit Darstellung des gewachsenen und des neu gestalteten Terrains, Angaben zu Terrain- und Gebäudehöhe in m.ü.M. Die Schnittlinien sind in Situationsplan und EG-Grundriss darzustellen.

- **Grundrisse 1:200**, alle Geschosse (Regelgeschosse können nur einmal dargestellt werden, aber es ist zu bezeichnen, um welche Geschosse es sich handelt). Im EG-Grundriss ist die Gestaltung der Umgebung mit Höhenkurven darzustellen. Die Zugänge in die Umgebung sind zu bezeichnen. Alle Räume sind mit Raumbezeichnungen und den projektierten Raumflächen zu beschriften (Abkürzungen möglich).
- **Exemplarisch typische Wohnungsgrundrisse 1:100**, inkl. Möblierung.
- Schnitt, Grundriss und Ansicht eines repräsentativen **Fassadenbereichs 1:50**, vom Untergeschoss bis zum Dach, mit Konstruktions- und Materialangaben.
- **Visualisierungen** in freier Form, zur Verdeutlichung der ortsbaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten.
- **Schema zum betrieblichen Konzept** (Verkehr, Erschliessung und Parkierung; Dorfplatz, Bushaltestellen), mit Erläuterungen, auf den Plänen.
- **konzeptionelle Erläuterungen** zu Orts- und Landschaftsbild, Ortsbau, Freiraum, architektonisches Konzept, Wohnqualität, Nachhaltigkeit (Regenwassermanagement, Materialisierung Freiraum, Versiegelungsgrad) und allfälligen Etappierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, auf den Plänen. Optional / projektabhängig mit ergänzenden schematischen Darstellungen.

Weitere abzugebende Unterlagen, Modell

- **Mengendeclaration**, auf abgegebener Vorlage, in Papierform, als Excel- und pdf-Datei.
- **Nachweis der Geschossflächen und des Gebäudevolumens** nach Nutzungen, in Papierform, als dwg- und pdf-Datei in hochauflösender Form, mit farbig dargestellten Flächen und Volumen nach SIA 416, ergänzend zur Mengendeclaration.
- **Modell 1:500**. Kubische Darstellung des Projektvorschlags auf abgegebenem Modelleinsatz inkl. abgegebener Modellgrundlage (Umgebung), komplettes Modell, in weiss, in stabiler Transportbox.
- **digitale Unterlagen**: Pläne (pdf) in Originalgrösse A0, Pläne (pdf) verkleinert / gerastert auf A3, Mengendeclaration (xls und pdf) inkl. Nachweise (dwg und pdf).
- **Couvert mit Angaben zu den Projektverfassenden** (Firmennamen mit Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse; Verantwortliche und alle beteiligten Mitarbeiter:innen sowie alle beigezogenen Fachleute).

Abgabeform und Darstellung

- Kennzeichnung sämtlicher Unterlagen mit Name der projektverfassenden Büros und dem Vermerk «Studienauftrag Blüemlimatt Aeschi, Schlussabgabe» sowie einem Kennwort (selbst gewählter Projektname).
- Es dürfen maximal 6 Pläne im Format A0 quer (1189 mm x 841 mm, keine Überlänge) abgegeben werden. Die Pläne werden voraussichtlich zweireihig übereinander aufgehängt (Hängeschema angeben).
- Varianten sind bei der Schlussabgabe nicht zulässig.
- Alle Unterlagen (sämtliche Pläne, Mengendeclarationen und Schemas) sind 2-fach in Papierform einzureichen (1x für die Vorprüfung, 1x für die Beurteilung), mit Ausnahme des Modells, des Verfassercouverts und der elektronischen Abgabe.
- zusätzlich: 5 Plansätze als Verkleinerung A3
- Ausrichtung: Alle Pläne sind nach Möglichkeit zu norden.
- Es ist ein Nordpfeil und ein grafischer Massstab darzustellen.
- Die Höhenangaben sind in m.ü.M. anzugeben. Das gewachsene und das neu gestaltete Terrain ist in allen Schnitten und Ansichten darzustellen.
- Alle Pläne sind ungefaltet abzuliefern (in einer Mappe oder einer Rolle). Sie dürfen nicht auf feste Materialien aufgezogen werden.

7. GENEHMIGUNG

Die vorliegende Ausschreibung ist durch die Auftraggeberin und die Jury genehmigt worden:

Für die Auftraggeberin

Aeschi bei Spiez, 12. Juni 2026



Christian Däpp
Gemeinderatspräsident
Aeschi bei Spiez



Lukas Berger
Gemeindeschreiber
Aeschi bei Spiez

Für die Jury

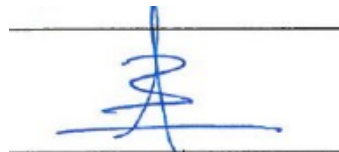
Bern, 12. Juni 2026

Sachmitglieder:

Christian Däpp,
Gemeinderatspräsident



Bruno von Allmen,
Gemeinderatsvizepräsident



Peter Teuscher (Ersatz)
Gemeinderat Ressort Tiefbau



Philipp Zaugg (Ersatz)
Gemeinderat Ressort Hochbau



Fachmitglieder:

Heinz Brügger (Vorsitz)
dipl. Architekt FH / SIA



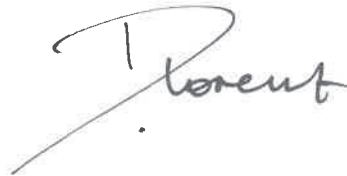
Bettina Gubler
dipl. Architektin ETH/EPFL SIA



Tina Kneubühler
Landschaftsarchitektin FH BSLA SIA



Dominique Lorenz (Ersatz)
dipl. Architektin ETH SIA



Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2025.