

Merkblatt

Qualitätssichernde Verfahren

Grundlagen

- Baureglement der Stadt Thun 2022, Artikel 17 (Qualitätssicherndes Verfahren), Artikel 46¹ (Gebiete mit Arealbonus), Artikel 60 (ZPP, Qualitätssicherung), Artikel 61 (ZPP, Aussenraum), Artikel 62 (ZPP, Energie), Artikel 63 (ZPP, Mobilität) Artikel 64 (UeO) sowie Anhang 2.1 (Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN)

Für Bauvorhaben, welche das Stadt- oder Landschaftsbild prägen strebt die Stadt die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens an und kann dies in gewissen, bezüglich Orts- oder Landschaftsbild sensiblen Gebieten verlangen. Die Stadt unterstützt die Durchführung organisatorisch und kann die Durchführung finanziell unterstützen. Das Vorgehen wird in einem Planungsvertrag geregelt und durch den Gemeinderat beschlossen. Dieses Merkblatt soll eine erste kurze Übersicht bieten, in welchen Fällen ein solches Verfahren durchgeführt werden kann und wie vorgehen ist.

Wo

In folgenden Fällen ist ein qualitätssicherndes Verfahren erforderlich:

- Bei einem Vorhaben in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) welches die Planungspflicht auslöst (vgl. Merkblatt Planungsablauf).
- Für die Errichtung einer Überbauungsordnung (UeO) welche die Baurechtliche Grundordnung direkt ersetzt (vgl. Merkblatt Planungsablauf).
- Beim fakultativen Bezug des Arealbonus². Damit wird sichergestellt, dass die erhöhten quartierräumlichen, gestalterischen und weiteren Anforderungen erreicht werden. (vgl. Merkblatt Arealbonus)
- Bei grösseren Vorhaben in einer Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN), insbesondere bei Bezug der in Anhang 2.1 Baureglement beschriebenen Mehrhöhen.

In gewissen Gebieten ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nicht generell vorgegeben, sondern wird lediglich in spezifischen Fällen notwendig. Zu diesen Gebieten gehören die Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebiete, Landschaftsschon- und -entwicklungsgebiete, welche im Baureglement als Schutzgebiete bezeichnet werden. In diesen Gebieten liegt ein aufgrund übergeordneter Inventare nachgewiesenes hohes öffentliches Interesse vor, durch qualitätsvolle

¹ Art. 46 noch nicht in Kraft (Verfügung vom 18.11.2024 der DIJ)

² Arealbonus (Art. 46) noch nicht in Kraft (Verfügung vom 18.11.2024 der DIJ)

Entwicklungen die spezifischen Schutz- und Erhaltungsziele und damit die Qualität und den Wert dieser Gebiete nachhaltig zu entwickeln. Die betroffenen Schutzgebiete sind im Zonenplan bezeichnet (vgl. Merkblatt Bauen in Schutzgebieten).

Beispiele für Vorhaben welche ein qualitätssicherndes Verfahren erfordern könnten:

Frohsinn, Kasernenstrasse 23

- Ersatzneubauten in Kreuzungsbereich, in der bestehenden Überbauungsordnung sind entsprechende Vorgaben zur Qualitätssicherung vorhanden, erhaltenswerte Gebäude und Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar betroffen.
- Es wurde ein Studienauftrag im Sinne der SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge durchgeführt. Drei Bearbeitungsteams wurden eingeladen. Dauer ca. 6 Monate.

Blüemlimattweg 15

- Ersatzneubau in Ortsbildgebiet in Hanglage. Grösseres Volumen, Klärung der Einbettung in Umgebung und Topografie.
- Von privater Seite initiiertes Architekturwettbewerb. Drei verschiedene Vorschläge welche auch den Einbezug der bestehenden Bausubstanz ausloteten.

Gewerbestrasse 15

- Transformation eines bestehenden, grossvolumigen Gewerbebaus. Ausserordentlich exponierte Lage in der Innenstadt, verschiedene Fragestellungen welche sich im Zuge der Innenentwicklung stellen.
- Studienauftrag im Sinne von SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge. Es wurden fünf Bearbeitungsteams eingeladen. Dauer ca. 6 Monate



Vorgehen

In den bezeichneten Gebieten wird empfohlen, die baulichen Absichten im Rahmen einer Voranfrage beim Bauinspektorat zu klären. Sollte sich abzeichnen, dass ein Vorhaben die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangt, werden die notwendigen Abklärungen mit den betroffenen Amts- und Fachstellen getroffen und das Planungsamt einbezogen. Im direkten Austausch mit den Gesuchstellenden werden die Fragen betreffend das qualitätssichernde Verfahren diskutiert und gegebenenfalls im Rahmen eines gemeinsamen Planungsvertrages festgelegt.

Qualitätssichernde Verfahren

Qualitätssichernde Verfahren haben den Zweck, die Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen und ein breites Spektrum an möglichen, innovativen und nachhaltigen Lösungen aufzuzeigen. Insbesondere ist hierbei neben der architektonischen Lösung die Einbettung in den Kontext des umgebenden Orts- und Stadtbildes (Städtebau) zu berücksichtigen.

Es gibt verschiedene Verfahrensarten, welche über jeweils spezifische Eigenschaften verfügen. Die folgende Darstellung gibt eine gute Übersicht über das Spektrum der möglichen Verfahren:

Wettbewerb z.B. nach Ordnung SIA 142			Studienauftrag z.B. nach Ordnung SIA 143				Freie Verfahren					Beschaffungen z.B. nach ÖBG/ÖBV			
Planungs-Wettbewerb		Gesamtleistungs-Wettbewerb	Planungs-Studie		Gesamtleistungs-Studie	Test-Planung	Workshop-Verfahren	Experten-Atelier	Charette-Verfahren	Planerwahl-Verfahren	Investoren-Wettbewerb	Offene / selektive Offert-Konkurrenz	Offert-konkurrenz auf Einladung	Freihändige Vergabe	
Ideen-Wettbewerb	Projekt-Wettbewerb		Ideen-Studie	Projekt-Studie											
anonym			offen				offen			anonym / offen		offen			
mehrere Teams						ein / mehrere Anbieter		ein Team		mehrere Anbieter		mehrere Anbieter		ein / mehrere Anbieter	

Quelle: ecoptima ag, Bern

- In erster Linie handelt es sich dabei um qualitätssichernde Verfahren wie Studienaufträge, Ideen-, Projekt-, Gesamtleistungswettbewerbe oder sogenannte Workshopverfahren. Die Verfahren sind situativ für die jeweilige Aufgabenstellung im Dialog mit dem Stadtarchitekten / der Stadtarchitektin zu definieren und im Falle von privaten Bauvorhaben in einem Planungsvertrag zu sichern (vgl. Merkblatt Planungsablauf).
- Generell gilt, je sensibler die Lage und je stärker die Betroffenheit von Schutzgebieten, umso höhere Anforderungen haben die qualitätssichernden Verfahren zu erfüllen.
- Ein qualitätssicherndes Verfahren orientiert sich möglichst umfassend an der SIA Ordnung 142 und 143. Dies betrifft insbesondere die Zusammensetzung des Begleit- oder Beurteilungsgremiums:
 - Dieses muss über die passenden Fachkompetenzen verfügen.
 - Das Gremium muss unabhängig sein (Fachjury verfügt über mehr Stimmen als Sachjury).
 - Der Stadtarchitekt / die Stadtarchitektin wird in das Beurteilungsgremium einbezogen.
 - Eine angemessene Entschädigung ist Voraussetzung für die Gewinnung von kompetenten Fachpersonen.

- Der Beizug insbesondere auch lokaler und jüngerer Büros trägt zur vertieften Auseinandersetzung mit Aufgabe und Ort bei.
- Verfahren in Konkurrenz (mehrere Teilnehmer) führen in der Regel zu einem breiteren Spektrum an möglichen Varianten im Sinne der Bauwilligen.
- Die Durchführung von SIA-konformen Verfahren wird durch die Stadt Thun ausdrücklich begrüsst und unterstützt. Die Durchführung konformer Verfahren führt zudem ggf. zu einer grösseren Planungssicherheit.

Verfahrensart, Programm, Jury, teilnehmende Planer, sowie die Verfahrensbegleitung und Durchführung werden partnerschaftlich festgelegt.

Weiterführende Informationen

Merkblatt Planungsablauf: [Baurechtliche Bestimmungen: Merkblätter](#)

Merkblatt Bauen in Schutzgebieten: [Baurechtliche Bestimmungen: Merkblätter](#)

Thun, 31. Januar 2025