

Jurybericht

Projekt- und Investorenwettbewerb Café am See in Weesen

Anonymer Wettbewerb im selektiven Verfahren



Quelle Titelbild

fotoweesen.ch

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

www.err.ch
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Anlass des Wettbewerbs	4
2	Verfahren	6
3	Vorprüfung	10
4	Ausschlüsse	11
5	Beurteilung	12
6	Projektverfasser und Investoren der rangierten Beiträge	16
7	Genehmigung	17
8	Anhang A: Rangierte Wettbewerbsbeiträge	18
9	Anhang B: Nicht-rangierte Wettbewerbsbeiträge	37

1 Ausgangslage und Anlass des Wettbewerbs

Weesen, an der Riviera des Walensees gelegen, ist aufgrund seines milden Klimas, der Nähe zu den Bergen und zum Wirtschaftsraum Zürich sowie seines guten Verhältnisses von Steuerkosten, Lebenshaltungskosten und Lebensqualität ein attraktiver Wohnort. Die Gemeinde ist geprägt von Tourismus und vom Gastgewerbe insbesondere durch Tagesgäste.



Orthophoto - Lage im Siedlungsgebiet
Quelle: map.geo.admin.ch

An zentraler, gut erschlossener Lage nahe am Ortskern zwischen Hauptstrasse und Seepromenade gelegen, verfügt die Gemeinde Weesen über zwei noch unüberbaute Grundstücke. Von diesem Ort aus hat man direkten Blick auf den See und in die Glarner Alpen. Auf der nördlichen Parzelle (Nr. 177) befindet sich heute ein Parkplatz, der von der Hauptstrasse her erschlossen ist. Die südliche Parzelle (Nr. 176) wird teilweise als öffentlicher Spielplatz genutzt, der direkt von der Seepromenade her zugänglich ist. Die Topographie fällt zum See hin leicht ab.

Die Gemeinde strebt eine sinnvolle Bebauung und Nutzung der beiden Grundstücke an und sieht dazu eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung mit öffentlich zugänglichem Gastronomie-Betrieb an der Hauptstrasse vor. Ob dies ein Café mit Bäckerei / Konditorei oder eine andere Nutzung im Gastronomie-Bereich ist, hat der zukünftige Investor zu entscheiden. Für den Neubau steht der nördliche Teil des Wettbewerbsperimeters, welcher der Bauzone (Kernzone K3) zugewiesen ist, zur Verfügung. Aufgrund der Lage des Wettbewerbsgebietes vor dem geschützten Ortskern («Städtli») ist eine optimale Einordnung der geplanten Neubauten in den Bestand ein zentrales Anliegen.

Der südliche Bereich des Wettbewerbsgebietes entlang der Seepromenade soll auch zukünftig als Park mit öffentlichem Spielplatz der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Aufgabe ist es einerseits den Übergang von der privaten Bebauung im Norden zur öffentlichen Nutzung im Süden zu schaffen und andererseits den Park mit Spielplatz neu zu gestalten.

Da die Grundstücke direkt an die Hafenpromenade angrenzen und in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle des Kursschiffes liegen, soll das Eigentum an den Grundstücken bei der Politischen Gemeinde Weesen verbleiben. Das Land, welches der Kernzone K3 zugewiesen ist und überbaut werden kann, soll im Baurecht abgegeben werden. Aufgrund dieser Ausgangslage hat sich die Gemeinde entschieden, einen Wettbewerb für Planer und Inves-

toren durchzuführen, um in einem kombinierten Verfahren gleichzeitig einen Investor für die Realisierung und ein qualitativ hochstehendes Projekt zu finden. Der Wettbewerb richtet sich dementsprechend an Bietergemeinschaften von Planern und Investoren. Ein Wettbewerbsbeitrag setzt sich aus dem Lösungsvorschlag (Projekt) und der Baurechtsofferte zusammen. Die verbleibende Fläche des Wettbewerbsperimeters ist ebenfalls Teil der Wettbewerbsaufgabe, wird jedoch nicht im Baurecht abgegeben.

2 Verfahren

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin des Wettbewerbs ist die Politische Gemeinde Weesen. Die Federführung liegt beim Gemeinderat.

2.2 Organisation

Die gesamte Wettbewerbsbegleitung (fachliche Vorbereitung, Organisation, Moderation und Vorprüfung) erfolgte durch nachfolgendes Wettbewerbsbüro:

ERR Raumplaner AG

Marilene Holzhauser, Dipl. Ing. FH Raumplanerin

Sarina Hablützel, MSc Geographie

Melanie Germann, Praktikantin Raumplanung

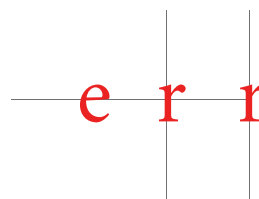
Kirchgasse 16

9004 St.Gallen

T +41 71 227 62 62

st.gallen@err.ch

www.err.ch



2.3 Gegenstand und Ziel des Verfahrens und Verfahrensart

Die Gemeinde möchte den Neubau mit Gastronomie-Betrieb und Wohnungen nicht selber bauen. Um dennoch die Berücksichtigung der öffentlichen Interessen sowie eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität sicherzustellen, wurde ein Wettbewerb als anonymer Projekt- und Investorenwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt.

Die Gemeinde Weesen beabsichtigt, die durch das Preisgericht empfohlene Bietergemeinschaft, bestehend aus Architekt, Landschaftsarchitekt und Investor, zu den in diesem Programm umschriebenen Konditionen mit der Realisierung des Neubaus mit Gewerbe- und Wohnnutzung zu beauftragen und das Land der Bietergemeinschaft im Baurecht abzugeben. Vorbehalten bleiben die Zustimmung des Gemeinderates sowie die privatrechtliche Einigung über den Baurechtsvertrag. Nachdem das Preisgericht eine Bietergemeinschaft ausgewählt und dem Gemeinderat empfohlen hat, ist vorgesehen, mit dieser das entsprechende Vertragswerk auszuarbeiten. Nach Vertragsabschluss kann das Vorprojekt ausgearbeitet und zur Baubewilligung eingereicht werden.

Im südlichen Bereich beabsichtigt die Gemeinde, den Landschaftsarchitekten der durch das Preisgericht empfohlenen Bietergemeinschaft mit der Weiterbearbeitung der Planung zu beauftragen. Dieser Bereich wird nicht im Baurecht abgegeben.

2.4 Preisgericht

Das Preisgericht setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

- Mario Fedi, ehem. Gemeindepräsident
- Alois Bamert, Gemeinderat
- Ignaz Gmür, Gemeinderatsschreiber
- Elisabeth Baumgartner, Gemeinderätin (Ersatz, ohne Stimmrecht)

Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

- Markus Bollhalder, dipl. Architekt ETH/FH/SIA, St.Gallen
- Katharina Stehrenberger, dipl. Architektin FH SIA, Zürich
- Bruno Huber, dipl. Architekt HTL und Gemeinderat, Weesen
- Rita Mettler, Landschaftsarchitektin, Gossau SG
- Marilene Holzhauser, Dipl. Ing. FH Raumplanerin, St.Gallen (Ersatz)

Begleitgruppe (Vertreter der Bürgerschaft mit beratender Stimme)

- Jürg Schaufelberger, Weesen
- Philippe Jolly, Weesen
- Markus Giger, Weesen
- Hans Hehli, Weesen
- Marcel Benz, Gemeindepräsident

2.5 Teilnehmende Teams

Im Rahmen der Präqualifikation vom 26.01.2016 hat das Preisgericht folgende 10 Teams ausgewählt und zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen:

Team 1

Architekt	Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitekt	LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
Investor	SWISS PROPERTY Development Group AG, Zürich

Team 2

Architekt	Müller Mantel Architekten GmbH, ARGE Dario Wohler, Zürich (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	Ganz Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
Investor	Paland Immobilien AG, Weisslingen

Team 3

Architekt	AMJGS Architektur AG, Zürich (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	Daniel Schläpfer Landschaftsarchitekt, Zürich
Investor	Linth STZ AG, Schwanden

Team 4

Architekt	Bee Ronner Architekten, Zürich (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	Albiez de Tomasi GmbH Architektur und Landschaftsarchitektur, Zürich
Investor	Brandis Investment AG, Maienfeld

Team 5

Architekt	raumfindung architekten eth bsa sia, Rapperswil SG
Landschaftsarchitekt	graber allemann landschaftsarchitektur gmbh, Pfäffikon SZ
Investor	azinova group AG, Murg

Team 6

Architekt	JUNG ARCHITEKTUR GmbH, Näfels (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	atelier verde by Hauser Gärten, Näfels
Investor	JUNG GENERALUNTERNEHMUNG GMBH, Näfels

Team 7

Architekt	Lando Rossmailer Architekten AG, Ennenda (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur, Zürich
Investor	ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, Zürich

Team 8

Architekt	plan b architekten, Zürich / Goldach
Landschaftsarchitekt	parbat Landschaftsarchitektur GmbH, Appenzell
Investor	Künzli Holz AG, Davos Dorf

Team 9

Architekt	K&L Architekten AG, St.Gallen
Landschaftsarchitekt	Hager Partner AG, Zürich
Investor	Toberg AG, Untervaz

Team 10

Architekt	ARGE Brassel Architekten GmbH, Zürich mit Dima Gonzales Architekten (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	Martin Klauser Landschaftsarchitekt, Rorschach
Investor	BOME ImmoBau AG, Fislisbach

3 Vorprüfung

Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden im Auftrag der Veranstalterin durch das Büro ERR Raumplaner AG, St.Gallen, einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Sie umfasste auf der formellen Seite die Kontrolle der Abgabefristen, der Vollständigkeit, der Lesbarkeit sowie der Anonymität. Auf der materiellen Seite wurden die Einhaltung der Randbedingungen im Projekt sowie die Voraussetzungen für das Baurecht geprüft. Die Baurechtsofferten wurden durch Ignaz Gmür auf ihre Plausibilität und Wirtschaftlichkeit überprüft. Eine Nichteinhaltung der oben genannten Punkte konnte zu einem Ausschluss von der Beurteilung (aufgrund formaler Aspekte) respektive von der Preiserteilung (aufgrund materieller Aspekte) führen.

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden im Bericht vom 16. Juni 2016 festgehalten. Dieser wurde sämtlichen Mitgliedern des Preisgerichts vor der Jurierung zugestellt.

4 Ausschlüsse

Nach Kenntnisnahme des Vorprüfungsberichts hatte das Preisgericht darüber zu befinden, ob ein Wettbewerbsbeitrag von der Beurteilung oder von der Preiserteilung auszuschliessen ist.

4.1 Ausschluss von der Beurteilung

Ein Wettbewerbsbeitrag muss von der Beurteilung ausgeschlossen werden, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wird, unleserlich ist, unlautere Absichten vermuten lässt oder wenn der Teilnehmer gegen das Anonymitätsgebot verstossen hat (Art. 19.1 SIA-Ordnung 142).

Das Preisgericht hat die formellen Mängel, die schwergewichtig in einzelnen, fehlenden Angaben zu finden waren, betrachtet und diskutiert. Bei zwei Wettbewerbsbeiträgen wurde in der Baurechtsofferte ein Verstoß gegen das Anonymitätsgebot festgestellt. Die Offerten waren vor der Vorprüfung durch einen Mitarbeiter der ERR Raumplaner AG anonymisiert worden, der weder an der Vorprüfung noch an der Jurierung beteiligt war. Die anonyme Vorprüfung und Beurteilung durch das Preisgericht wurde somit gewährleistet. Bei keinem Wettbewerbsbeitrag wurden weitere derart wesentliche Abweichungen von den oben genannten Punkten festgestellt, als dass er von der Beurteilung ausgeschlossen werden müsste. Das Preisgericht hat deshalb einstimmig beschlossen, sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

4.2 Ausschluss von der Preiserteilung

Ein Wettbewerbsbeitrag muss von der Preiserteilung ausgeschlossen werden, wenn er von den Programmbestimmungen in wesentlichen Punkten abweicht (Art. 19.1 SIA-Ordnung 142).

Das Preisgericht hat sämtliche Abweichungen von den Programmbestimmungen betrachtet, gegenseitig verglichen und eingehend diskutiert. Bei der Abwägung und Gewichtung der Mängel ist das Preisgericht zur Überzeugung gelangt, dass die festgestellten Abweichungen als unerheblich toleriert werden können. Das Preisgericht beschloss deshalb einstimmig, alle Wettbewerbsbeiträge zur Preiserteilung zuzulassen.

5 Beurteilung

5.1 Beurteilungskriterien

Alle eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden im Rahmen der Jurierung nach den folgenden, im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Kriterien beurteilt:

Beurteilungskriterien für den Lösungsvorschlag (Reihenfolge ohne Gewichtung):

- Konzeptidee: ortsbauliches Konzept, Reaktion auf die bestehende Situation, Gestaltung des Baukörpers und des Freiraumes, Erschliessung
- Gestaltung: Einbindung ins Ortsbild, architektonischer Ausdruck, Qualität der Innen- und Aussenräume und ihre gegenseitige Beziehung
- Ökologie: Energiekonzept, Materialvorschläge mit Hinweis zur Nachhaltigkeit
- Nutzung: Anordnung der Nutzungen im Gebäude
- Realisierbarkeit

Beurteilungskriterien für die Baurechtsofferte (Reihenfolge ohne Gewichtung):

- Projektkenndaten
- nachvollziehbare Renditeberechnung
- Offerte und Plausibilität des Angebots
- Wirtschaftlichkeit (Sicherstellung eines auf Dauer angelegten Ertragsflusses aus der Liegenschaft, gutes Preis-/Leistungsverhältnis)

Bei der Beurteilung wurden die Beiträge in einem ersten Schritt hinsichtlich Konzept, Städtebau, Gestaltung und Funktionalität beurteilt und in einem zweiten Schritt bezüglich Baurechtsofferte.

5.2 Lesung und erster Rundgang

Zur Einarbeitung in die Projekte wurde zu Beginn eine Lesung aller Projekte in 3 Gruppen jeweils unter der Leitung eines Fachjurors durchgeführt.

Anschliessend wurden im ersten Rundgang sämtliche Projekte im Plenum beurteilt und diskutiert. Die Baurechtsofferten wurden erst im zweiten Rundgang hinzugezogen. Das Preisgericht beschloss einstimmig, dass folgende sechs Projekte im ersten Rundgang ausscheiden:

- Coregonus
- espresso
- HECHT
- KOINOBORI
- Nespoli
- Perlmutter

Sämtliche Projektteams haben interessante Wettbewerbsbeiträge eingereicht. Die im ersten Rundgang ausgeschiedenen Beiträge konnten das Preisgericht aufgrund der gewählten ortsbaulichen Setzung und der Anordnung der Nutzungen und Zugänge nicht überzeugen.

5.3 Zweiter Rundgang

Im zweiten Rundgang wurden die verbleibenden vier Wettbewerbsbeiträge (Le Bonheur, Beau-Rivage, Capri, Churfürsten) durch das Preisgericht detailliert betrachtet, vertieft diskutiert und gegeneinander abgewogen. Zudem wurden die Baurechtsofferten nun zur Beurteilung hinzugezogen.

Das Preisgericht entschied einstimmig, folgendes Projekt im zweiten Rundgang ausscheiden zu lassen:

- LE BONHEUR

Das im zweiten Rundgang ausgeschiedene Projekt weist spannende Ansätze auf, konnte das Preisgericht jedoch in seiner Gesamtheit nicht überzeugen.

5.4 Engere Wahl

Folgende drei Beiträge verblieben nach dem ersten und zweiten Rundgang in der engeren Wahl:

- Beau-Rivage
- CAPRI
- Churfürsten

5.5 Detaillierte Prüfung der Beiträge der engeren Wahl

Zwischen dem ersten und zweiten Jurytag wurden durch die Fachpreisrichter Projektbeschreibungen zu den drei verbleibenden Projekten erstellt. ERR Raumplaner AG führte eine Detailprüfung der Projekte und der Baurechtsofferten durch.

5.6 Dritter Rundgang

Im dritten Rundgang wurden die drei verbleibenden Beiträge noch einmal detailliert gegeneinander abgewogen. Das Preisgericht beschloss einstimmig, alle drei Beiträge zu rangieren und kein Projekt im dritten Rundgang ausscheiden zu lassen.

5.7 Kontrollrundgang

Vor der Rangierung und Preiserteilung wurden alle 10 eingereichten Beiträge im Kontrollrundgang noch einmal begutachtet. Das Projekt Nespoli wurde aufgrund seiner spannenden Ansätze vom 1. Rundgang in den 2. Rundgang angehoben.

Schlussendlich ergab sich folgende Einteilung:

Im 1. Rundgang ausgeschieden:

Coregonus

Espresso

HECHT

Koinobori

Perlmutter

Im 2. Rundgang ausgeschieden:

Le Bonheur

Nespoli

In der engeren Wahl verbleibend:

Beau-Rivage

Capri

Churfürsten

5.8 Rangierung und Preiserteilung

Nach eingehender Diskussion und Abwägung aller Kriterien erteilte das Preisgericht dem Projekt Churfürsten einstimmig den ersten Rang und legte die Rangfolge wie folgt fest:

1. Rang	Churfürsten
2. Rang	Beau-Rivage
3. Rang	CAPRI

Im Anschluss an die Rangierung wurden die Preise zugeteilt. Als Gesamtpreissumme standen CHF 70'000 (exkl. MwSt.) zur Verfügung, die wie folgt verteilt wurden:

1. Preis	Churfürsten	CHF 40'000.-
2. Preis	Beau-Rivage	CHF 20'000.-
3. Preis	CAPRI	CHF 10'000.-

5.9 Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt der Veranstalterin, das Team des Beitrags Churfürsten mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen und mit ihm den Baurechtsvertrag auszuhandeln. Bei der Weiterbearbeitung des Projekts ist der Projektbeschreibung im Anhang zu berücksichtigen. Voraussetzung für die Abgabe der Grundstücke im Baurecht sind die Zustimmung des Gemeinderates sowie die privatrechtliche Einigung über den Baurechtsvertrag. Die im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Forderungen zur Baurechtsanfrage gelten als fixe Bedingungen für die Vertragsverhandlungen.

5.10 Würdigung

Sämtlichen Teilnehmern gebührt für die Einreichung ihrer interessanten Wettbewerbsbeiträge ein grosser Dank. Sie haben unter anderem mit der Vielfalt an Lösungsvorschlägen dazu beigetragen, eine intensive Diskussion und Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung zu ermöglichen. Die Durchführung des Projekt- und Investorenwettbewerbs hat sich aus Sicht des Preisgerichts gelohnt.

6 Projektverfasser und Investoren der rangierten Beiträge

Nach Abschluss der Jurierung ermittelte das Preisgericht folgende Projektverfasser und Investoren der rangierten Wettbewerbsbeiträge:

1. Rang / 1. Preis

Architekt	Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitekt	LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
Investor	SWISS PROPERTY Development Group AG, Zürich

2. Rang / 2. Preis

Architekt	plan b architekten, Zürich / Goldach
Landschaftsarchitekt	parbat Landschaftsarchitektur GmbH, Appenzell
Investor	Künzli Holz AG, Davos Dorf

3. Rang / 3. Preis

Architekt	AMJGS Architektur AG, Zürich (Nachwuchs)
Landschaftsarchitekt	Daniel Schläpfer Landschaftsarchitekt, Zürich
Investor	Linth STZ AG, Schwanden

7 Genehmigung

Der vorliegende Jurybericht ist vom Preisgericht in seiner Zusammensetzung vom 5. Juli 2016 und von der Veranstalterin genehmigt worden.

Mario Fedi
ehem. Gemeindepräsident

M. Fedi

Alois Bamert
Gemeinderat

A. Bamert

Ignaz Gmür
Gemeinderatsschreiber

I. Gmür

Elisabeth Baumgartner
Gemeinderätin

E. Baumgartner

Markus Bollhalder
dipl. Architekt ETH/FH/SIA, St.Gallen

M. Bollhalder

Katharina Stehrenberger
dipl. Architektin FH SIA, Zürich

K. Stehrenberger

Bruno Huber
dipl. Architekt HTL, Gemeinderat, Weesen

B. Huber

Rita Mettler
Landschaftsarchitektin, Gossau SG

R. Mettler

Marilene Holzhauser
Dipl. Ing. FH Raumplanerin, St.Gallen

M. Holzhauser

Jürg Schaufelberger
Weesen

J. Schaufelberger

Philippe Jolly
Weesen

P. Jolly

Markus Giger
Weesen

M. Giger

Hans Hehli
Weesen

H. Hehli

Marcel Benz
Gemeindepräsident

M. Benz