



Kirchgemeinden Bolligen • Ittigen • Ostermundigen



## WOHNÜBERBAUUNG PFRUNDLAND BOLLIGEN

Offener anonymer Wettbewerb  
in 2 Stufen für Teams von  
Planer und Investoren

## Programm

Vom Preisgericht genehmigt am 11. Juni 2020



1.	INFORMATIONEN ZUR AUFGABE .....	2
1.1.	Ausgangslage.....	2
1.2.	Ziele.....	4
2.	VERFAHREN .....	5
2.1.	Veranstalter und Wettbewerbssekretariat .....	5
2.1.1.	Veranstalter .....	5
2.1.2.	Wettbewerbssekretariat.....	5
2.2.	Wettbewerbsverfahren .....	5
2.2.1.	Wettbewerbsart .....	5
2.2.2.	Ausschreibung und Teilnahmeberechtigung .....	5
2.2.3.	Urheberrecht .....	6
2.3.	Bedingungen an die Teilnehmenden .....	6
2.4.	Errichtung Baurecht und Realisierung .....	6
2.4.1.	Absicht der Grundeigentümer .....	6
2.4.2.	Stufe 1 .....	6
2.4.3.	Stufe 2 .....	6
2.4.4.	Vertragsphase .....	7
2.5.	Preisgericht .....	7
2.5.1.	Sachpreisrichter.....	7
2.5.2.	Fachpreisrichter.....	7
2.5.3.	Experten und Moderation.....	7
2.5.4.	Organisation und Vorprüfung: .....	8
2.6.	Preise und Entschädigungen.....	8
2.7.	Massgebende Grundlagen .....	8
2.8.	Vorprüfung, Beurteilungskriterien .....	8
2.8.1.	Vorprüfung.....	8
2.8.2.	Beurteilungskriterien .....	8
2.9.	Wettbewerbsunterlagen.....	9
3.	TERMINE UND ABLAUFPLAN.....	10
3.1.	Zusammenfassung Termine .....	10
3.2.	Ausführlicher Ablauf.....	10
3.2.1.	Bezug Wettbewerbsprogramm.....	10
3.2.2.	Anmeldung .....	10
3.2.3.	Zahlung der Kautions .....	11
3.2.4.	Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen .....	11
3.2.5.	Fragestellung.....	11
3.2.6.	Fragenbeantwortung.....	12
3.2.7.	Einsendung der Projekte und Richtofferten .....	12
3.2.8.	Abgabe der Modelle.....	12
3.2.9.	Entscheid des Preisgerichts.....	13
3.2.10.	Stufe 2 (anonyme Überarbeitung).....	13
3.2.11.	Vorgehen nach dem Entscheid des Preisgerichts .....	13
4.	ABZUGEBENDE UNTERLAGEN UND DARSTELLUNG .....	14
4.1.	Darstellung .....	14
4.2.	Abgabe .....	14
4.2.1.	Abzugebende Unterlagen .....	14
4.2.2.	Weitere Bedingungen .....	15
4.3.	2. Stufe (Überarbeitung) .....	16
5.	HINWEISE UND BEDINGUNGEN ZUR PROJEKTIERUNG.....	17
5.1.	Wettbewerbsgebiet.....	17
5.2.	Bau- und Zonenvorschriften .....	17
5.3.	Gestaltung .....	18
5.3.1.	Quartiercharakter.....	18
5.3.2.	Begrünung .....	18
5.4.	Umwelt .....	18
5.4.1.	Emissionen und Energie .....	18
5.4.2.	Geologie und Baugrund .....	19
5.4.3.	Geologische und hydrogeologische Verhältnisse .....	19
5.4.4.	Naturschutz .....	20
5.4.5.	Lärmschutz .....	20
5.5.	Erschliessung und Verkehr .....	20
5.5.1.	Motorisierter Individualverkehr MIV .....	20
5.5.2.	Parkierung .....	21
5.5.3.	Öffentlicher Verkehr.....	21
5.5.4.	Fussverkehr.....	22
5.6.	Sicherheit und Behindertengerechtigkeit .....	22
5.6.1.	Schutzräume .....	22
5.6.2.	Sicherheit im öffentlichen Raum .....	22
5.6.3.	Hindernisfreies Bauen .....	22
6.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	23
	ANHANG.....	24
	Richtsmittelbelehrung	
	Situation / Muster Einzahlungsschein	
	Verfasserschaft nach SIA 142	
	Anmeldeformular	

## 1. INFORMATIONEN ZUR AUFGABE

### 1.1. AUSGANGSLAGE

<sup>1</sup> Die reformierten Kirchgemeinden von Bolligen, Ittigen und Ostermundigen besitzen gemeinsam die Parzelle GB Bolligen N° 47 an der Badhaus- und der Kistlerstrasse in Bolligen. Das Grundstück umfasst 12'874 m<sup>2</sup> Bauland der Zone mit Planungspflicht ZPP gemäss Baureglement Bolligen.

<sup>2</sup> Die drei Kirchgemeinden beabsichtigen, das Baugrundstück mittels Baurecht der Überbauung zuzuführen. Die heute landwirtschaftlich genutzte Parzelle liegt in einem hochwertigen Wohngebiet der Gemeinde Bolligen an einem Südhang mit Blick ins Worblental, den Schärmewald und den Gurten.



*Blick ab Badhausstrasse-Kistlerstrasse nach Süden*



*Blick ab Badhausstrasse-Kistlerstrasse nach Südosten*



*Blick ab Badhausstrasse/Kistlerstrasse nach Osten*



*Blick von Südosten auf das Pfrundland*

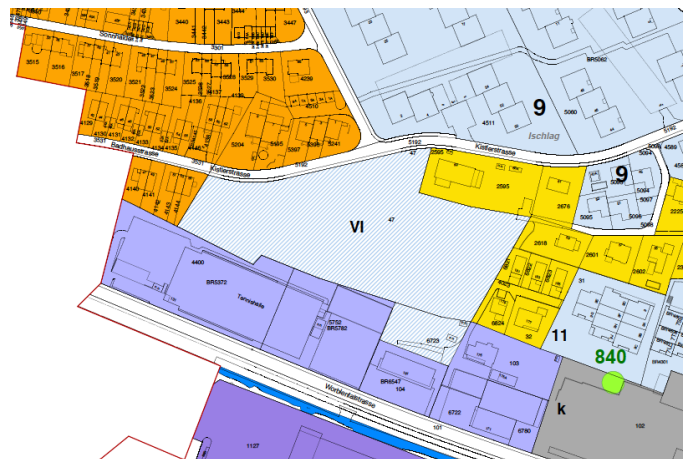


*Blick von Südwesten auf das Pfrundland*

<sup>3</sup> In privater Hand liegt das südöstlich angrenzende unüberbaute Grundstück GB Bolligen N°6723 im Halte von 1'265 m<sup>2</sup>, das teilweise für die talseitige Erschliessung benötigt wird. Dessen Eigentümer will das Land ebenfalls im Baurecht abgeben. Es ist deshalb auch Teil des Wettbewerbsgebiets und unterliegt den gleichen Regeln und Anforderungen wie das Pfrundland. Es wurde in einem geringfügigen Verfahren von der Arbeitszone in die Wohnzone W2 mit Planungspflicht ZPP IV umgezont.

<sup>4</sup> Die Grundeigentümer der beiden Parzellen beabsichtigen die Parzellen nach dem Wettbewerb zu vereinigen. Der Bauvertragsvertrag wird für die vereinigte Parzelle gelten.

<sup>5</sup> Das Wettbewerbsgebiet mit einer Gesamtfläche von 14'139 m<sup>2</sup> liegt in einer Zone mit Planungspflicht ZPP. Das Bauen in einer ZPP setzt nach Art. 93 BauG eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Die Gemeinde kann auf den Erlass einer UeO verzichten, wenn das Vorhaben das Ergebnis eines Projektwettbewerbs ist, der nach den Regeln des SIA durchgeführt wurde. Der Gemeinderat Bolligen hat zugesichert, dies zu tun.



*Ausschnitt des Bauzonenplans Bolligen (Gemeinde Bolligen / Pläne – Reglemente)*

<sup>6</sup> Die Standortgemeinde Bolligen strebt eine «gemischte, verdichtete Überbauung von hoher Qualität» an und fördert deren Zustandekommen mit einem Ausnützungsbonus von bis zu 75%, somit einer Erhöhung der AZ von 0,4 auf 0,7. Im Vordergrund steht eine maximal dreigeschossige Wohnbebauung mit guter sozialer Durchmischung, mit Gemeinschaftsanlagen für Begegnung, Aufenthalt und Spiel und guter Einpassung in den Hang. Eine terrassierte Bebauung und an die Geschosszahl nicht anrechenbare Attikageschosse sind möglich. Die Verkehrserschliessung hat zu ca.  $\frac{2}{3}$  von der Worblentalstrasse (= Talseite) und ca.  $\frac{1}{3}$  ab Kistlerstrasse her zu erfolgen. Zwischen Worblental- und Kistlerstrasse soll im Zug der Überbauung auf der Ostseite der ZPP eine Fusswegverbindung sichergestellt werden aber keine freie Fahrwegverbindung.

<sup>7</sup> Die Gemeinde Bolligen schöpft gestützt auf Art. 142 BauG einen Drittel des durch planerische Massnahmen erzielten Mehrwertes ab und verwendet die Mittel zweckgebunden für den Bau von Infrastrukturanlagen, für Strassenbau, den Bau von Grünanlagen, für Platzgestaltungen u. dgl. Die Höhe der Mehrwertabschöpfung ist im Infrastrukturvertrag festgelegt. Der Bauträger, d.h. der mit diesem Wettbewerb gefundenen Investor, hat mit dem Baurechtsvertrag sämtliche Verpflichtungen der Grundeigentümer aus dem Infrastrukturvertrag, damit insbesondere auch die Mehrwertabschöpfung, auf eigene Kosten zu übernehmen.

## 1.2. ZIELE

<sup>1</sup> Ziele dieses Wettbewerbs sind:

- a) Eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung zu realisieren, die der besonderen Standortqualität und der landschaftlichen Umgebung besonders gut entspricht.
- b) Den Boden haushälterisch zu nutzen mit einer Überbauungsdichte, die sich mit dem Ort gut verträgt.
- c) Hohe Wohn-, Siedlungs- und Freiraumqualität und eine gute soziale Durchmischung zu erreichen mit besonderem Augenmerk auf ein familien- und kindergerechtes Umfeld.
- d) Hinsichtlich Bau und Betrieb wirtschaftliche Infrastrukturanlagen einzuplanen.
- e) Die Umwelt zu schonen, insbesondere nicht erneuerbare oder die Umwelt schädigende Ressourcen zu vermeiden.
- f) Einen hohen Baurechtszins zu realisieren.

<sup>2</sup> Gesucht wird ein Team aus Planer und Investor, dessen Projekt die erwähnten Ziele bestmöglich zu erfüllen vermag und dessen Investor bereit ist, die projektierte Überbauung im Baurecht unverzüglich zu realisieren.



## 2. VERFAHREN

### 2.1. VERANSTALTER UND WETTBEWERBSSEKRETARIAT

#### 2.1.1. Veranstalter

Kirchgemeinden Bolligen, Ittigen und Ostermundigen, vertreten durch die Pfrundlandkommission, in der Person von Herr Fritz Wegelin, Präsident

#### 2.1.2. Wettbewerbssekretariat

Planteam S AG  
Laupenstrasse 2  
3008 Bern  
[pfrundland-bolligen@planteam.ch](mailto:pfrundland-bolligen@planteam.ch)

### 2.2. WETTBEWERBSVERFAHREN

#### 2.2.1. Wettbewerbsart

<sup>1</sup> Der Wettbewerb ist weder dem öffentlichen Beschaffungsrecht noch dem GATT/WTO-Übereinkommen unterstellt.

<sup>2</sup> Er wird offen ausgeschrieben, wird nach den Grundsätzen der Wettbewerbsordnung 142 des SIA durchgeführt und ist bis zu seinem Abschluss anonym. Das Preisgericht wählt in der ersten Stufe unter den eingereichten Eingaben max. 6 Projekte aus, die in der 2. Stufe weiterbearbeitet werden sollen.

Voraussetzung für die Auswahl eines angekauften Projekts ist in beiden Wettbewerbsphasen, dass alle stimmberechtigten Vertreter des Veranstalters und mindestens  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Preisrichter zustimmen.

Das Preisgericht prüft die weiter bearbeiteten Eingaben und stellt Antrag an die Gemeinderäte der drei Kirchgemeinden für den Zuschlag des Siegerprojekts. Die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge bleibt bis zum Abschluss der 2. Stufe gesichert.

<sup>3</sup> Die Sprache für das ganze Verfahren ist deutsch.

#### 2.2.2. Ausschreibung und Teilnahmeberechtigung

<sup>1</sup> Die öffentliche Ausschreibung erfolgt auf den Homepages des *simap*: <https://www.simap.ch> und *konkurado*: [http://konkurado.ch/wettbewerb/pfrundland\\_bolligen](http://konkurado.ch/wettbewerb/pfrundland_bolligen)

<sup>2</sup> Das Wettbewerbsprogramm mit Anmeldeformular kann unter <https://www.simap.ch> heruntergeladen werden.

<sup>3</sup> Zur Teilnahme berechtigt sind Teams von Investoren und Planungsfachleuten, die kumulativ folgende Eignungskriterien erfüllen (siehe auch SIA Wegleitung Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren <https://bit.ly/2N8RNZa>):

a) Kein Abhängigkeitsverhältnis zum Veranstalter oder zu Mitgliedern des Preisgerichts (siehe SIA Wegleitung Befangenheit und Ausstandsgründe <http://goo.gl/k9fYoW>); Die diesbezügliche schriftliche Unbefangenheitserklärung im Anmeldeformular (siehe Anhang) gilt als zwingende Voraussetzung der Teilnahme.

b) Voraussetzung für die Investoren ist eine ausreichende Bonität hinsichtlich der weiteren Planung und Realisierung des Projekts. Der Veranstalter behält sich vor, dies in geeigneter Weise (Steuerregister, AHV, BVG, etc.) zu überprüfen.

### 2.2.3. Urheberrecht

- <sup>1</sup> Das Urheberrecht verbleibt grundsätzlich bei den Projektverfassern.
- <sup>2</sup> Die Pläne und Modelle der rangierten Projekte gehen ins Eigentum des Veranstalters über. Der Veranstalter darf die Projekte nur unter vollständiger Angabe der Autoren veröffentlichen. Ein Einverständnis der Autoren dazu ist nicht nötig.

## 2.3. BEDINGUNGEN AN DIE TEILNEHMENDEN

- <sup>1</sup> Mit der Teilnahme am Wettbewerb verpflichten sich die Teilnehmenden und die Veranstalter zur Einhaltung der massgebenden Wettbewerbsbestimmungen und des vorliegenden Programms inkl. der Ergänzungen aus der Fragenbeantwortung. Sie anerkennen insbesondere Entscheidungen des Preisgerichts in Ermessensfragen. Die Beteiligten erklären, alle massgebenden Vorschriften zu kennen und anzuwenden; insbesondere sichern sie zu, die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge während des Wettbewerbs zu wahren.
- <sup>2</sup> Die Teilnehmenden erklären durch die Teilnahme verbindlich, auf Geheiss des Veranstalters die entsprechenden Belege zur Bezahlung von Steuern und Sozialabgaben einzureichen. Ebenso erklären die Teilnehmenden verbindlich, dass weder Betreibungen noch gerichtliche Verfahren gegen sie im Gang sind, welche mit der vorgesehenen Aufgabe unvereinbar sind.

## 2.4. ERRICHTUNG BAURECHT UND REALISIERUNG

### 2.4.1. Absicht der Grundeigentümer

- <sup>1</sup> Die Grundeigentümer der Parzellen GB Bolligen N° 47 und 6723 beabsichtigen nach der Vereinigung ihrer Grundstücke ein Baurecht für die Gesamtfläche zugunsten des in diesem Wettbewerb ermittelten Investors zu errichten.

### 2.4.2. Stufe 1

- <sup>1</sup> Für die 1. Stufe erhalten alle Teams mit den Wettbewerbsunterlagen die «Anleitung Nutzungsberechnung, Landwertberechnung und Baurechtszinsberechnung» sowie den Entwurf des Baurechtsvertrages.
- <sup>2</sup> Mit der Abgabe der Projekte (1. Stufe) offerieren die Investoren, gestützt auf das Projekt, den Entwurf des Baurechtsvertrages und die projektbezogene Nutzungsberechnung, einen Baurechtszins, den sie für die beiden Liegenschaften zu bezahlen bereit sind. Die beiden Parzellen sind als Einheit zu betrachten, d.h. es ist ein einziger für das Gesamtareal geltender Baurechtszins zu offerieren.

### 2.4.3. Stufe 2

- <sup>1</sup> Bei Beginn der Stufe 2 werden den für die Weiterbearbeitung ausgewählten 4 bis 6 Teams die Rahmenbedingungen für die Überarbeitung abgegeben. Dies beinhaltet auch die Angabe eines minimalen Baurechtszinses.
- <sup>2</sup> Mit der Abgabe der überarbeiteten Projekte offerieren die Investoren, aufgrund der Projektüberarbeitung und des Entwurfes des Baurechtsvertrages, einen aktualisierten Baurechtszins.



Dieser darf nicht tiefer sein als derjenige, welcher in der ersten Stufe offeriert wurde.

#### 2.4.4. Vertragsphase

<sup>1</sup> Nach Abschluss des Wettbewerbs legen die Grundeigentümer dem ausgewählten Investor den Baurechtsvertragsentwurf zur Stellungnahme vor. In gemeinsamen bilateralen Verhandlungen zwischen den Grundeigentümern und dem Investor werden Differenzen bereinigt und der Baurechtsvertrag zur Abschlussreife gebracht. Der Abschluss des Baurechtsvertrages steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Organe (Kirchgemeindeversammlungen der drei Kirchgemeinden).

<sup>2</sup> Mit der Unterzeichnung des Baurechtsvertrages erlöschen alle Ansprüche gegenüber dem Veranstalter, die sich aus dem Wettbewerb ergeben könnten. Zudem geht der Investor folgende Verpflichtungen ein:

- a) Das ausgewählte Projekt mit seinem Wettbewerbs-Planerteam zu realisieren,
- b) innert 18 Monaten nach Abschluss des Baurechtsvertrages das Baugesuch über den ganzen Perimeter einzureichen,
- c) innert 12 Monaten nach Rechtskraft der Baubewilligung die Bauarbeiten zu beginnen und diese unterbruchsfrei über mindestens die Hälfte des Perimeters zu beenden.

<sup>3</sup> Verstreicht eine der beiden obgenannten Fristen ungenutzt, endet das Baurecht vorzeitig und das Baurecht fällt den Grundeigentümern entschädigungslos und ohne Anrechnung der Projektkosten und bereits bezahlter BR-Zinsen ins Eigentum zu (vorzeitiger Heimfall).

## 2.5. PREISGERICHT

### 2.5.1. Sachpreisrichter

- <sup>1</sup> Hanni Studer, Vertreterin Kirchgemeinde Ostermundigen,
- <sup>2</sup> Kathrin Zuber, Gemeindepräsidentin, Bolligen,
- <sup>3</sup> Beat Schwabe, Vertreter Kirchgemeinde Ittigen (Ersatz).

### 2.5.2. Fachpreisrichter

- <sup>4</sup> Adrian Kramp, Architekt, Freiburg,
- <sup>5</sup> Sylvia Schenk, Architektin, Zug,
- <sup>6</sup> Dr. Fritz Wegelin; Raumplaner FSU; vorm. Vizedirektor Bundesamt für Raumentwicklung,
- <sup>7</sup> Martin Knapp, Architekt, Vertreter Kirchgemeinde Bolligen,
- <sup>8</sup> Heinrich Schachenmann, Architekt/Raumplaner, Küttigkofen (Ersatz Fachpreisrichter).

### 2.5.3. Experten und Moderation, ohne Stimmrecht

<sup>9</sup> Stefan Kilchhofer, Vertreter der einfachen Gesellschaft Kilchhofer,

<sup>10</sup> Christoph Abbühl, Bauverwalter der Gemeinde Bolligen,

Das Preisgericht behält sich vor, bei Bedarf weitere Experten beizuziehen,

<sup>11</sup> Moderation: Bernhard Straub, Planteam S AG.

#### 2.5.4. Organisation und Vorprüfung

Formelle und inhaltliche Vorprüfung: Planteam S AG, Bern  
 Bauvorschriften: Christoph Abbühl, Bauverwalter Bolligen  
 Offerten Baurecht: Daniel Lehmann, Architekt und Immobilien-experte, Bern.

#### 2.6. PREISE UND ENTSCHÄDIGUNGEN

Für max. 4–6 Preise und eine feste Entschädigung in der Stufe 2 wird eine Gesamtsumme von Fr. 150'000.– (exkl. MwSt) ausgesetzt, die in jedem Fall voll ausbezahlt wird.

#### 2.7. MASSGEBENDE GRUNDLAGEN

Massgebend für die Durchführung des Wettbewerbes sind:

- a) Das vorliegende Wettbewerbsprogramm.
- b) Die Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Fragenbeantwortung.
- c) Die Wettbewerbsordnung SIA 142 subsidiär.

#### 2.8. VORPRÜFUNG, BEURTEILUNGSKRITERIEN

##### 2.8.1. Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt ohne jede Wertung und umfasst die formellen Anforderungen (Anonymität, Vollständigkeit, Wahrung der Fristen) und die Einhaltung der Projektierungsbedingungen nach Kapitel 5. Sie kann ergänzt werden durch eine wertneutrale Zusammenstellung der planungsrelevanten Projektdaten (Flächen, Dichten, etc.).

##### 2.8.2 Beurteilungskriterien

<sup>1</sup> Die Kriterien für die Beurteilung durch das Preisgericht sind:

- a) Gestaltung:
  - Einpassung in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext.
  - Konzept, Identität und Ausstrahlung des Quartiers.
  - Formale Qualität der Bauten, Anlagen und Freiräume.
- b) Funktionale Qualität und Nachhaltigkeit
  - Standortgerechtigkeit und Vielfältigkeit der vorgeschlagenen Nutzungen, insbesondere hinsichtlich Wohnungssplit und -Standard.
  - Qualität und Wirtschaftlichkeit der Erschliessung für motorisierten IV, Langsamverkehr und Fussgänger, insbesondere Behinderte, inkl. Immissionsschutzmassnahmen gegenüber der Nachbarschaft.
  - Qualität und Wirtschaftlichkeit der Grundrisse.
  - Gute Energiebilanz der Architektur.
  - Eignung der Bauten und Anlagen für soziale Kontakte, insbesondere familien- und kindergerechtes Umfeld.

## c) Baurechtszins

- Baurechtszins mit Angaben zu seiner Herleitung, und zur Plausibilisierung der Berechnung, Erläuterung der angewendeten Berechnungsmethode.

<sup>2</sup> Die drei Hauptkriterien (a, b und c) sind gleichgewichtet. Die Unterkriterien sind nur im Verbund zu bewerten und können daher nicht einzeln gewichtet werden. Das Preisgericht wird den Grundeigentümern der Parzellen N° 47 und 6723 das Projekt zur Ausführung und zur Übertragung des Baurechtes empfehlen, das die drei Hauptkriterien am besten erfüllt.

## 2.9. WETTBEWERBSUNTERLAGEN

<sup>1</sup> Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden, nach Eingang der Kautions, in digitaler Form mittels Downloadlink zur Verfügung gestellt:

- a) Wettbewerbsprogramm, vom Preisgericht am 11. Juni 2020 genehmigt (pdf),
- b) Plan der amtlichen Vermessung über das Wettbewerbsgebiet mit Umgebung (dxf),
- c) Photogrammetrische Aufnahmen der Umgebung (Höhenlinien, Dachformen / dxf),
- d) Rechtsgültige Planungsgrundlagen der Gemeinde Bolligen (Ausschnitt Zonenplan, Baureglement, Richtplan Energie) sowie BMBV-konformes Baureglement, Stand Beschlussfassung für GV (pdf),
- e) Abwasserentsorgungsreglement (pdf),
- f) Auszug GRUDIS (Grundstückdaten-Informationssystem),
- g) Auszug Leitungskataster (dxf), Werkleitungsplan (pdf),
- h) Auszüge aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB Kataster, pdf),
- i) Grundbuch-Auszug Grundstück N° 47 und N° 6723 (pdf),
- j) Geologische Grundlagen und Beurteilung Regenwasserbewirtschaftung (pdf),
- k) Orthofoto (pdf / jpg),
- l) Fotodokumentation (jpg),
- m) Entwurf Baurechtsvertrag vom 18. November 2019 (.docx),
- n) Infrastrukturvertrag vom 11. August 2014 (pdf)
- o) Bauprojekt Erschliessungsstrasse Pfrundland (pdf),
- p) Zusicherung und Entschädigung Abtretung von Parkplätzen an Dritte (vgl. Ziff. 2.3.4 Baurechtsvertrag / pdf),
- q) Anleitung Nutzungsberechnung, Landwertberechnung, Baurechtszinsberechnung (xls),
- r) Aufhängeschema (pdf).

<sup>2</sup> Die Teilnehmenden erhalten eine Modellunterlage aus Gips im Massstab 1:500, verpackt in einem Transportbehälter.

<sup>3</sup> Bei allfälligen inhaltlichen Differenzen zwischen dem vorliegenden Programm und den abgegebenen Unterlagen sind die Aussagen des definitiven Wettbewerbsprogramms (Bezug mittels Downloadlink, gemäss Abs. 1) massgebend.

### 3. TERMINE UND ABLAUFPLAN

#### 3.1. ZUSAMMENFASSUNG TERMINE

Stufe 1:

Bezug Wettbewerbsprogramm ab 08. Juli 2020

Download unter <https://www.simap.ch>, und  
[http://konkurado.ch/wettbewerb/pfrundland\\_bolligen](http://konkurado.ch/wettbewerb/pfrundland_bolligen)

Anmeldung bis 28. August 2020

schriftlich mit dem Anmeldeformular (inkl. Nachweis  
der Teilnahmeberechtigung gem. Kap. 2.2.2.) per E-Mail an [pfrundland-  
bolligen@planteam.ch](mailto:pfrundland-bolligen@planteam.ch) oder auf konkurado hochladen. Zusätzlich For-  
mular ausgefüllt per Post an das Wettbewerbssekretariat senden.

Zahlung der Kautions bis 31. August 2020

auf PC Konto Nr. 30-236045-6

IBAN Nr. CH83 0900 0000 3023 6045 6

Ref. Kirchgemeinde, Finanzverwaltung, 3072 Ostermundigen

Vermerk: «zG Kto. 14290.00; Kautions Wettbewerb Pfrundland»

Bezug der elektronischen Unterlagen ab Eingang der Kautions  
mittels Downloadlink gemäss Kapitel 2.9

Bezug der Modelle: untenstehende Angaben beachten  
Nach Eingang der Kautions wird den Teams ein Modellgutschein zuge-  
stellt, der für den Bezug abzugeben ist.

Die Modelle können an folgender Adresse abgeholt werden:

Fankhauser Modellbau

Bennwilerstrasse 6

4434 Hölstein

Bitte um vorherige Anmeldung unter der Telefonnummer 061 951 18 21

Bei Anmeldung und Einzahlung der Kautions bis zum 06. August 2020  
können die Modelle ab 20. August 2020 abgeholt werden.

Spätere Anmeldungen: auf Anfrage. Bei Verfügbarkeit ebenfalls ab  
20. August 2020, spätestens jedoch bis zum 11. September 2020.

Einreichung der Fragen bis 16. September 2020

mit anonymem Brief ohne Absenderhinweis  
an das Wettbewerbssekretariat

Fragenbeantwortung bis 02. Oktober 2020

schriftlich und per Mail

Abgabe der Pläne / Richtofferten 11. Dezember 2020

auf dem Postweg, ungefaltet in einer Rolle ohne  
Absenderangabe an das Wettbewerbssekretariat

Abgabe der Modelle 07. Januar 2021

Abgabeort für die Modelle wird mit der  
Fragenbeantwortung bekannt gegeben

Beurteilung durch das Preisgericht 1. Quartal 2021

Orientierung der Teilnehmenden 1. Quartal 2021

Stufe 2 (anonyme Überarbeitung):

Start der Überarbeitungsphase 1. / 2. Quartal 2021

alle weiteren Angaben für die 2. Stufe werden im  
Rahmen der Orientierung der Teilnehmenden bekannt gegeben.

## 3.2. AUSFÜHRLICHER ABLAUF

### 3.2.1. Bezug Wettbewerbsprogramm

Das Wettbewerbsprogramm (inkl. Anmeldeformular) kann ab 08. Juli 2020 unter <https://www.simap.ch> und <http://www.konkurado.ch> heruntergeladen werden.

### 3.2.2. Anmeldung

<sup>1</sup> Die definitive Anmeldung zur Teilnahme am Projektwettbewerb hat bis spätestens 28. August 2020 per Mail (inkl. Nachweis der Teilnahmeberechtigung gem. Kap. 2.2.2.) an [pfrundland-bolligen@plantteam.ch](mailto:pfrundland-bolligen@plantteam.ch) zu erfolgen. Alternativ das Anmeldeformular auf *konkurado* hochladen.

Zusätzlich ist das Formular (inkl. Nachweis der Teilnahmeberechtigung gem. Kap. 2.2.2.) in jedem Fall per Post an das Wettbewerbssekretariat zu senden:

Plantteam S AG  
«Wettbewerb Pfrundland Bolligen»  
Laupenstrasse 2  
3008 Bern

<sup>2</sup> Die Anmeldung wird erst gültig mit dem Eingang der Kautions (siehe dazu Kapitel 3.2.3). Diese wird bei Abgabe eines zur Beurteilung zugelassenen Projekts zurückerstattet. Bei verspäteten Anmeldungen wird auf eine allfällige Wartefrist für die Lieferung des Modells hingewiesen.

### 3.2.3. Zahlung der Kautions

<sup>1</sup> Mit der Anmeldung ist auch eine Kautions von CHF 500.– an folgende Zahlungsadresse zu überweisen (siehe Mustereinzahlungsschein im Anhang):

auf PC Konto Nr. 30-236045-6  
IBAN Nr. CH83 0900 0000 3023 6045 6  
Ref. Kirchgemeinde, Finanzverwaltung, 3072 Ostermundigen  
Vermerk: «zG Kto. 14290.00; Kautions Wettbewerb Pfrundland»

<sup>2</sup> Frist für die Einzahlung ist der 31. August 2020. Der Einzahlungsbeleg muss namentlich identisch sein mit der Anmeldung und mit den Angaben zu den Projektverfassenden bei Abgabe der Projektunterlagen.

<sup>3</sup> Die Kautions wird bei Abgabe eines zur Beurteilung zugelassenen Projektes zurückerstattet, sofern die Teilnahmebedingungen respektiert worden sind.

### 3.2.4. Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

<sup>1</sup> Die digitalen Wettbewerbsgrundlagen werden, nach Eingang der Kautions, mittels Downloadlink zur Verfügung gestellt.

<sup>2</sup> Wegen Bruchgefahr muss das in einer Kiste verpackte Modell im Format 70 x 45 x 15 cm beim Modellbauer abgeholt werden. Siehe detaillierte Angaben unter 3.1.

### 3.2.5. Fragestellung

<sup>1</sup> Die Teilnehmenden haben Gelegenheit, dem Preisgericht schriftlich Fragen zum Wettbewerb zu stellen. Dies hat ohne Namensnennung in Briefform zu geschehen. Die Fragen müssen sich auf die Kapitel und Unterkapitel des Programmes beziehen (z.B. «Zu 2.7.1. Abs. 1:...»).

<sup>2</sup> Der Briefumschlag ohne Absenderangabe ist mit dem Vermerk «Wettbewerb Pfrundland Bolligen» bis 16. September 2020 per A-Post an das Wettbewerbssekretariat zu richten. Der Poststempel ist massgebend. Mail-Anfragen sind nicht erlaubt.

### 3.2.6. Fragenbeantwortung

<sup>1</sup> Die Fragenbeantwortung wird bis spätestens zum 02. Oktober 2020 allen Teilnehmenden mittels Downloadlink und per E-Mail zugestellt.

<sup>2</sup> Die Fragenbeantwortung enthält eine anonyme Zusammenstellung aller schriftlichen Fragen samt den entsprechenden Antworten und gilt als Ergänzung des Wettbewerbsprogramms.

### 3.2.7. Einsendung der Projekte und Richtofferten

<sup>1</sup> Die Pläne sind ungefaltet in einer neutralen Rolle oder Mappe ohne Absenderangabe zu verpacken und auf dem Postweg an das Sekretariat der Kirchgemeinde Bolligen, Kirchstrasse 12, 3065 Bolligen einzureichen. Eine persönliche Abgabe ist nicht möglich.

<sup>2</sup> Die Abgabe ist, wenn möglich, als postpac priority, ansonsten als Sperrgut Economy aufzugeben. Der Poststempel (11. Dezember 2020) ist massgebend. Spätere Sendungen werden nicht mehr berücksichtigt.

<sup>3</sup> Die Teilnehmenden müssen den Verlauf der Sendung unter [www.post.ch](http://www.post.ch) unter «Track & Trace» verfolgen und, wenn sie das Eintreffen am Ankunftsort nach 5 Tagen noch nicht feststellen können, ist dies unverzüglich dem SIA-Generalsekretariat mitteilen. Dieses wird sich treuhänderisch und unter Wahrung der Anonymität mit entsprechender Meldung an den Auftraggeber richten. Unterlassen die Teilnehmenden diese fristgerechte Rückmeldung, so können sie bei Nichteintreffen ihrer Eingabe keinerlei Rechte mehr geltend machen, auch wenn der Versand rechtzeitig erfolgt ist.

<sup>4</sup> In jedem Fall ist das Aufbewahren einer Kopie der Quittung (mit dem Strichcode) von äusserster Wichtigkeit. Unterlagen, die Hinweise auf die Verfasser/innen enthalten, führen zum Ausschluss des betreffenden Projektes.

<sup>5</sup> Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen. Siehe auch die Hinweise des SIA «Postversand von Wettbewerbseingaben», downloadbar unter <http://goo.gl/dqnBSq>

### 3.2.8. Abgabe der Modelle

<sup>1</sup> Abgabe des anonym verpackten Modells (ohne Absenderangabe; Anonymität beachten) bis zum 07. Januar 2021, spätestens 17.00 Uhr.

<sup>2</sup> Der genaue Abgabeort (in Bolligen) für die Modelle wird mit der Fragenbeantwortung bekannt gegeben.

<sup>3</sup> Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen. Spätere Abgaben werden nicht mehr berücksichtigt und gelten als unvollständige Projekte.



### 3.2.9. Entscheid des Preisgerichts

- <sup>1</sup> Über den Ausgang des Wettbewerbes (1. Stufe) werden die Teilnehmenden unter Wahrung der Anonymität schriftlich orientiert.
- <sup>2</sup> Eine Ausstellung wird erst nach der 2. Stufe durchgeführt.

### 3.2.10. Stufe 2 (anonyme Überarbeitung)

Die Rahmenbedingungen der Überarbeitung werden nach Abschluss der Stufe 1 im Detail durch die Jury festgelegt unter bestmöglicher Respektierung der oben aufgeführten Termine. Vorgesehen sind zwei Fragerunden, die erste hauptsächlich das Projekt betreffend, die zweite mit Schwergewicht Baurechtsangebote.

### 3.2.11. Vorgehen nach dem Entscheid des Preisgerichts

- <sup>1</sup> Nach Abschluss der Überarbeitung wird das Ergebnis des Wettbewerbs in der Fach- und Tagespresse bekannt gemacht. Alle Entwürfe werden unter Namensnennung der Verfasser/innen zudem während ca. 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Die Baurechtsangebote werden nicht veröffentlicht.
- <sup>2</sup> Das Datum der Ausstellung wird allen Teilnehmenden sowie der Öffentlichkeit vorher bekannt gegeben. Im Fall einer Überarbeitung erfolgt die Ausstellung erst nach derselben.
- <sup>3</sup> Bezüglich Weiterbearbeitung gilt die Absichtserklärung des Veranstalters (Kapitel 2.4.1).

## 4. ABZUGEBENDE UNTERLAGEN UND DARSTELLUNG

### 4.1. DARSTELLUNG

<sup>1</sup> Die eingereichten Projektunterlagen müssen dem Preisgericht ermöglichen, das Projekt bezüglich seinen qualitativen und quantitativen Inhalten korrekt zu beurteilen.

Es gelten folgende Richtlinien:

<sup>2</sup> Beide Stufen:

- Prägnante, rasch erfassbare Darstellung
- Pläne ungefaltet auf weissem Papier
- Norden senkrecht oben
- Farbverwendung ist zulässig, doch sind die Pläne so darzustellen, dass sie mit einfachen Mitteln reproduziert werden können (keine satten Farbflächen)
- Allfällige Projekterläuterungen direkt auf dem Plan, in einer Erläuterungsspalte oder auf einem separaten Erläuterungsplan. Keine Broschüren.
- Offerte als A4-Broschüre mit nachvollziehbarer Baurechtszinsberechnung.
- Alle Unterlagen mit Kennwort
- Verpackung der Pläne in einer Rolle oder Mappe. Bei Postversand zusätzlich in Packpapier eingepackt.

<sup>3</sup> Stufe 1:

- Max. 6 Blatt A1 quer oder 3 Blatt A0 hoch (die Unterlagen gemäss 4.2.1. enthaltend, siehe auch abgegebenes Aufhängeschema) + Richtofferte.
- Modell weiss, Gebäude in vollen Kuben. Erschliessung und wesentlich Freiflächengrenzen eingeritzt.

<sup>4</sup> Phase 2 (anonyme Nachbearbeitung):

Wird im überarbeiteten Wettbewerbsprogramm festgelegt.

### 4.2. ABGABE

#### 4.2.1. Abzugebende Unterlagen (1. Stufe)

- a) Figur-Grundplan A4, 1:2'000 mit Darstellung der Quartierstruktur als Teil des Situationsplans. (Weiter-) Bestehende Bauten dunkelgrau; neue Bauten im Wettbewerbsareal dunkelrot; prägende Grünelemente grün.
- b) Übersichtsplan auf gelieferter Plangrundlage 1:500, mit Darstellung der Quartierstruktur und dem vorgeschlagenen Konzept hinsichtlich Zonierung (Nutzung, Geschosszahl, Dichte), Erschliessung, Quartiergestaltung. Niveaus, Zugänglichkeit, Befahrbarkeit etc. sollen erkennbar sein.
- c) Ausschnitte repräsentativer, die Idee und das Konzept illustrierender Elemente (Grundrissnachweis typischer Wohnungen, öffentlicher Raum, Quartier-Merkmale, Ordnungsprinzipien, Massnahmen für den ökologischen Ausgleich, Aussagen zu wesentlichen räumlichen Festlegungen) in einem der Aussage entsprechenden Massstab und in zweidimensionaler Form.
- d) Die für das Verständnis des Projektes notwendigen Schnitte 1:200 an repräsentativen Stellen in der Fallrichtung des Hanges.

- e) Verkleinerungen aller Pläne auf das Format A3 zur Erleichterung der Beurteilung (digital und in Papierform).
- f) Flächenverzeichnis und Wohnungsspiegel, Nutzungsverteilung, Landwertberechnung und Baurechtszinsberechnung gemäss Anleitung 2.9.
- g) USB-Stick oder CD mit allen Plänen und Flächenverzeichnis mit Wohnungsspiegel, geeignet für den Ausdruck im Format A3. Allfällig enthaltene Rasterdarstellungen hoch aufgelöst (min. 300dpi). Die Teilnehmenden stellen sicher, dass die Datenträger nur mit dem Kennwort der Abgabe versehen sind und keine Hinweise auf den Verfassenden enthalten. Für die Anonymisierung der Daten ist jedoch die Auftraggeberschaft zuständig. Die Daten für die Vorprüfung werden, falls notwendig, von einer externen, nicht an der Vorprüfung beteiligten Stelle geöffnet und anonymisiert.
- h) Verfasserkuvert, verschlossen und undurchsichtig, mit Beiblatt im Anhang und folgenden Angaben:
  - Kennwort (auf dem Kuvert und auf allen Inhalten),
  - Name, Adresse, Telefonnummer der verantwortlichen Planer und Investoren,
  - Namen der am Projekt beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,
  - Namen allfälliger zugezogener Spezialistinnen und Spezialisten,
  - Postcheck- oder Bankkonto, bzw. Einzahlungsschein.
- i) Einfaches weisses kubisches Modell 1:500 auf gelieferter Unterlage.
- j) Zur Erleichterung der Vorprüfung und der Beurteilung sind die Unterlagen gemäss a) bis g) im Doppel abzugeben. Sämtliche Unterlagen sind mit dem Kennwort zu versehen, im Übrigen aber ohne Hinweis auf die Verfassenden darzustellen.

#### 4.2.2. Weitere Bedingungen

- <sup>1</sup> Jedes Team darf nur eine Lösung einreichen. Projekt- und Offertvarianten sind nicht erlaubt.
- <sup>2</sup> Ein eingereichtes Projekt gilt dann als vollständig, wenn die Abgabefristen (für Pläne und für das Modell) eingehalten sind und alle geforderten Unterlagen gemäss 4.2.1. vorliegen. Unvollständige und/oder zu spät abgegebene Projekte werden nicht bewertet.
- <sup>3</sup> Für den Nachweis der rechtzeitigen Abgabe sind die Teilnehmenden selbst verantwortlich.

#### 4.3. 2. STUFE (ÜBERARBEITUNG)

<sup>1</sup> Nach Abschluss der 1. Stufe bestimmt das Preisgericht die abzuliefernden Unterlagen und den für den Schlussentscheid nötigen Detaillierungsgrad der Projektierung. Die Beurteilungskriterien für die 2. Stufe sind dieselben wie für die 1. Stufe.

<sup>2</sup> Ziel der Weiterbearbeitung ist ein genehmigungs- bzw. bewilligungsfähiges Projekt, das den Zielen gemäss 1.2 entspricht, sowie eine verbindliche Baurechtszinsofferte.

<sup>3</sup> Der Baurechtsvertrag wird nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens mit dem ausgewählten Investor abgeschlossen. Es gelten die Vertragsbestimmungen des Entwurfs des Baurechtsvertrags vom 21.11.2019.

<sup>4</sup> Der Abschluss des Baurechtsvertrages steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Organe (Kirchgemeindeversammlungen der drei Kirchgemeinden).

## 5. HINWEISE UND BEDINGUNGEN ZUR PROJEKTIERUNG

### 5.1. WETTBEWERBSGEBIET

Das Wettbewerbsareal umfasst die unüberbauten Grundstücke GB Bolligen N° 47 «Ischlag» mit einer Grundstücksfläche von 12'874 m<sup>2</sup> und N° 6723 im Halte von 1'265 m<sup>2</sup>, insgesamt 14'139 m<sup>2</sup> südlich der Badhausstrasse bzw. Kistlerstrasse.



Perimeter

### 5.2. BAU- UND ZONENVORSCHRIFTEN

<sup>1</sup> Die Planung soll auf die Ortsplanung und die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bolligen abgestimmt werden.

<sup>2</sup> Im Sinne einer Richtlinie ist für die Projektierung von den nachfolgenden Zonenvorschriften auszugehen.

*Zone mit Planungspflicht gemäss BR Bolligen Art. 41 und Anhang IV mit dem Planungszweck «eine gemischte, verdichtete Überbauung von hoher Qualität zu realisieren» und folgenden Gestaltungsgrundsätzen:*

- *Nebst gemischter Nutzung sind auch kirchliche und kirchennahe soziale Nutzungen gestattet (Hinweis: Ein Bedarf hierzu besteht seitens der Kirchgemeinden nicht).*
- *Bebauungsmuster als Einheit mit guter Integration in Hanglage.*
- *Grosszügige Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen für Begegnung, Aufenthalt und Spiel.*
- *Eine terrassierte Bauweise ist gestattet.*
- *Bauten und Aussenräume haben sich sorgfältig in den Hang zu integrieren, die Topografie muss in Teilen ablesbar sein.*
- *Die Verkehrserschliessung hat schwergewichtig ab Worblentalstrasse zu erfolgen. Eine Teilerschliessung ab Kistlerstrasse ist möglich.*
- *Auf der Ostseite der ZPP ist eine Fusswegverbindung zur Kistlerstrasse sicher zu stellen.*
- *Im ganzen Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe ES/LSV III.*

Grundsätzlich gilt gemäss Zonenordnung:

- |                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| - Geschosshöhe max. | 3                           |
| Dachausbau          | zugelassen nach §§ 34-36 BR |
| Attika              | zugelassen nach Art. 37 BR  |

- *Ausnützungsziffer inkl. Bonus* *max. 0.70*  
(gemäß Anhang IV, Abs. 5 Baureglement)

<sup>3</sup> Für die Messweise von Grenzabstand, Gebäudeabstand und Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen des Baureglements, (siehe abgegebene Unterlagen, Kapitel 2.9).

<sup>4</sup> Gegenüber Strassen gilt ein Strassenabstand von 3.60 m. Baulinien bestehen keine.

### 5.3. GESTALTUNG

#### 5.3.1. Quartiercharakter

<sup>1</sup> Das Quartier soll einen zeitgemässen und städtebaulich ansprechenden Charakter aufweisen.

#### 5.3.2. Begrünung

<sup>1</sup> Auf eine grosszügige Begrünung und eine dem Ort entsprechende Gestaltung des Areals wird Wert gelegt. Im öffentlich zugänglichen Bereich sollen standortgerechte und einheimische Arten verwendet werden.

### 5.4. UMWELT

#### 5.4.1. Emissionen und Energie

<sup>1</sup> Die gegenwärtige Klimaerwärmung und Umweltbelastung erfordert die häushälterische Nutzung der verfügbaren Ressourcen, insbesondere die starke Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses. Dies kann sowohl durch Reduktion des Energieverbrauchs (z.B. Minergie) wie auch durch Nutzung erneuerbarer Energien geschehen. Es soll deshalb ein architektonisches Konzept gewählt werden, das den Einsatz dieser Technologien erlaubt.

<sup>2</sup> Die Wärmeerzeugung soll durch einen erneuerbaren Energieträger erfolgen, soweit möglich zentral und zusammengefasst. Ein Wärmeverbund mit ca. 95% erneuerbarer Energie ist im Entstehen.

<sup>3</sup> Die Anwendung von Erdsonden ist im oberen Teilgebiet möglich. Im unteren Teil kann eine Grundwasserwärmenutzung in Frage kommen (siehe 5.4.3 Abs. 4). Siehe auch den Entwurf zum Energierichtplan der Gemeinde Bolligen (abgegebene Unterlagen, Kapitel 2.9).



Erdsonden, Zulässigkeit (CSD – Grundlagen)



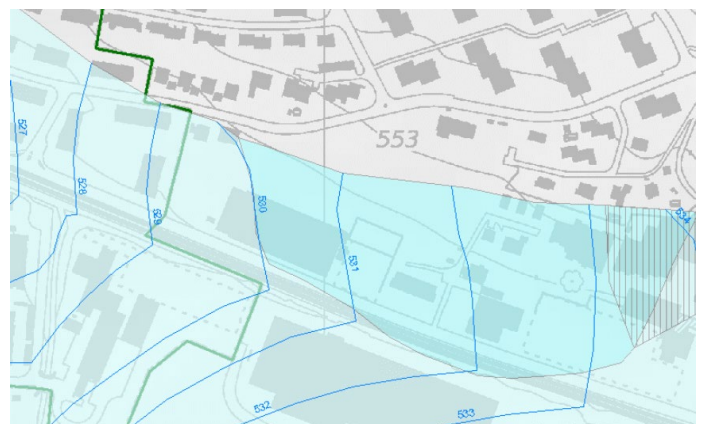


#### 5.4.2. Geologie und Baugrund

- <sup>1</sup> Die Parzelle liegt am Rand der fluviatilen Ablagerungen der Worble, welche sich im flachen, talseitigen Bereich bis auf die Parzelle erstrecken. Auf dem ansteigenden Bereich der Parzelle steht unter Ober- und Unterboden des Landwirtschaftslandes noch etwas Deckschicht aus verschwemmtem Moränenmaterial an, darunter etliche Meter Moräne, oberflächlich mitteldicht, darunter sehr dicht gelagert. Der Molassefels wird erst in einer Tiefe > 10 m erwartet.
- <sup>2</sup> Bezüglich Foundation sollten alle Gebäudeteile mit einem Untergeschoss zumindest an den hinteren Kanten bis in die standfeste, dicht gelagerte Moräne reichen. Höher projektierte Kanten müssen mit geeigneten Massnahmen (Riegel, Streifen) in der Moräne abgestellt werden.
- <sup>3</sup> Baugruben mit Hanganschnitten von mehr als > 3 m Höhe müssen gesichert werden, z.B. mit Vernagelung.
- <sup>4</sup> Es ist möglich, dass lokale Hangwasseraustritte vorkommen. Hangwasser scheint nicht unbedingt häufig oder kritisch zu sein, aber es ist möglich und muss bei der Baugrubensicherung und bei der Drainage/Abdichtung berücksichtigt werden.

#### 5.4.3. Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

- <sup>1</sup> Das Gelände liegt im Gewässerschutzbereich B. Gemäss GEP ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes schlecht bis sehr schlecht, weshalb das Oberflächenwasser im Trennsystem abzuführen ist. Um eine Dimensionierung der Leitungen auf Spitzenabflusswerte zu vermeiden, wird dringend empfohlen, geeignete Retentionsmassnahmen wie z.B. begrünte Flachdächer, Retentionsmulden u.ä. vorzusehen und diese gestalterisch in das Projekt zu integrieren. Im Bereich des Hangfusses ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes abhängig von der Qualität der fluviatilen Ablagerungen und wäre deshalb bei Bedarf zu untersuchen.
- <sup>2</sup> Bezüglich Grundwasser sollten die Angaben in der Grundwasserkarte vor Baubeginn überprüft werden. Ein so mächtiges Grundwasservorkommen bis in den angezeigten Hangbereich ist schwer erklärbar, eine Grundwassernutzung eher unwahrscheinlich, weshalb es denkbar ist, dass aufgrund detaillierter Abklärungen Erdsonden auch im südlichen Grundstücksteil möglich sind.



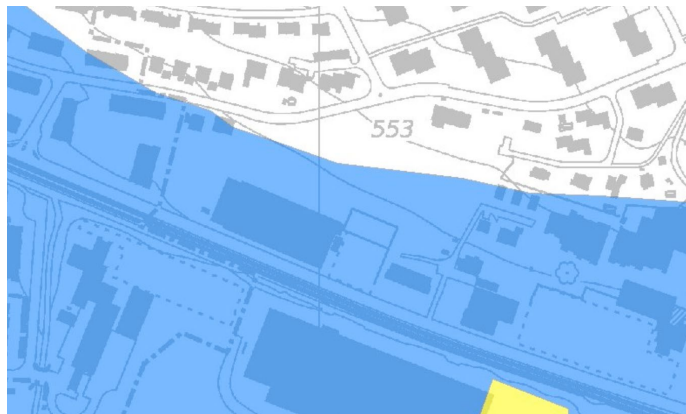
Grundwasserkarte

#### Grundwasservorkommen, Grundwassermächtigkeit

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | <b>gross (10 bis 20 m) → unklar!</b> |
|  | <b>mittel (2 bis 10 m)</b>           |

<sup>3</sup> Altlasten und Naturgefahren sind keine bekannt. Die Radonkonzentration an drei Messpunkten rund 200 m weiter westlich lag bei 5, 23 und 47 Bq/m<sup>3</sup>, somit weit unter dem Grenzwert von 1000 Bq/m<sup>3</sup>.

<sup>4</sup> Im unteren Teil ist gemäss Angaben im Geoportal des Kantons Bern eine Grundwassernutzung zur Wärmegegewinnung grundsätzlich erlaubt. Vorbehalten bleiben eine Detailabklärung und das nötige Bewilligungsverfahren.



Grundwasserwärmenutzung

 **Grundwasserwärmenutzung grundsätzlich erlaubt**

#### 5.4.4. Naturschutz

<sup>1</sup> Es bestehen im Projektierungsgebiet keine Objekte des Naturschutzes.

#### 5.4.5. Lärmschutz

<sup>1</sup> Das Wettbewerbsgrundstück ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III (gemäss Lärmschutzverordnung) zugeteilt, in der ein Belastungsgrenzwert von tagsüber 60 dB(A), nachts 50 dB(A) gilt.

<sup>2</sup> Das Gebiet gilt als ruhig. Talseitig südlich angrenzend befindet sich eine Tennishalle mit drei Aussenplätzen, in einer Distanz ab ca. 65 m die Worblentalstrasse mit grösserem Verkehrsaufkommen und die Bahnlinie Bern-Worb der RBS. Es müssen keine Lärmschutzmassnahmen getroffen werden.

### 5.5. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

#### 5.5.1. Motorisierter Individualverkehr MIV

<sup>1</sup> Die Verkehrserschliessung hat zu ca.  $\frac{2}{3}$  ab Worblentalstrasse (= Talseite) und ca.  $\frac{1}{3}$  ab Kistlerstrasse zu erfolgen.



Erschliessung

<sup>2</sup> Die Zufahrt ab Worblentalstrasse bis zum Südrand der Parzelle GB Bolligen N°6723 erfolgt zwingend gemäss abgegebenem Plan und unter Berücksichtigung der Vereinbarungen. Diese Strasse ist baubewilligt. Ab diesem Punkt ist eine zweckmässige Erschliessung Teil der Wettbewerbsaufgabe, wobei folgende Rahmenbedingungen und Ziele bestehen:

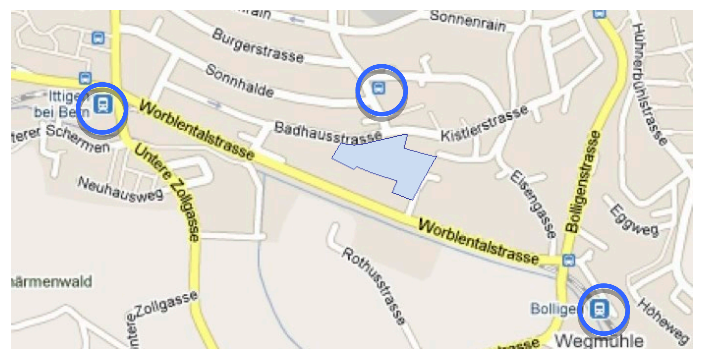
- a) Die ungehinderte Durchfahrt zur Privatstrasse 4023 ist zu gewährleisten.
- b) Die angrenzenden Grundstücke und die Gebäude mit Personenaufenthalt, insbesondere die Grundstücke Nr. 103 mit dem Gebäude 175 sowie Nr. 104 mit Haus Nr. 161 sollen so gut wie möglich von Immissionen bewahrt oder dagegen geschützt werden. Anlagen im Umfeld derselben sollen so angelegt werden, dass sie die Umgebung möglichst wenig belasten. Besucherparkplätze sind unterirdisch oder gedeckt anzuordnen. Eine allfällige Einfahrt zur Einstellhalle soll aus Immissionsgründen möglichst abgeschirmt von den Gebäuden Nr. 175 und 161 eingerichtet werden.

#### 5.5.2. Parkierung

- <sup>1</sup> Die Berechnung der nötigen Autoabstellplätze richtet sich nach den Bandbereiten der Kantonalen BauV (Art. 49 ff BauV).
- <sup>2</sup> Die Angaben (Anzahl und Platzierung) in den abgegebenen Unterlagen (Zusicherung und Entschädigung Abtretung von Parkplätzen an Dritte) sind bei der Projektierung zusätzlich zu beachten.

#### 5.5.3. Öffentlicher Verkehr

- <sup>3</sup> Das Pfrundland ist durch die S-Bahnlinie 7 (Bern-Worb) mit den Haltstellen Bolligen Bahnhof (Distanz ca. 700 m) und Ittigen (Distanz ca. 700 m) im Viertelstundentakt (Spitzenzeiten 7 ½ Minuten) sehr gut erschlossen. Die Buslinie 43 mit der Haltestelle Gerenstrasse verkehrt tagsüber im Viertelstundentakt und erschliesst Ittigen und Teile von Bolligen ab Talgutzentrum (Haltestelle Ittigen).



Öffentlicher Verkehr

#### 5.5.4. Fussverkehr

<sup>1</sup> Zwischen Worblentalstrasse und Kistlerstrasse ist auf der Ostseite der ZPP eine Fusswegverbindung (---) sicherzustellen.



*Fusswegverbindung*

### 5.6. SICHERHEIT UND BEHINDERTENGERECHTIGKEIT

#### 5.6.1. Schutzräume

Die notwendige Anzahl Schutzplätze muss nachgewiesen werden.

#### 5.6.2. Sicherheit im öffentlichen Raum

Der Sicherheit im öffentlichen Raum ist grosse Beachtung zu schenken.

#### 5.6.3. Hindernisfreies Bauen

<sup>1</sup> Gebäude und Infrastrukturen sind gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und dem kantonalen Baugesetz (BauG) hindernisfrei und mit einer Wegführung für Menschen mit Sehbehinderungen zu gestalten..

<sup>2</sup> Gemäss Art. 22 BauG müssen öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen und Gebäude mit mehr als vier Wohnungen für Menschen mit Behinderung zugänglich und benutzbar sein. Das Innere von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist so zu gestalten, dass es mit geringem baulichen Aufwand an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung angepasst werden kann.

<sup>3</sup> Als Richtlinie gilt die Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar». Weitere Grundlagen sind die Norm SIA 500: «Hindernisfreie Bauten» und «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar» der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen ([www.hindernisfreie-architektur.ch](http://www.hindernisfreie-architektur.ch)).

## 6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

<sup>1</sup> Das vorliegende Wettbewerbsprogramm ist vom Veranstalter und vom Preisgericht genehmigt worden.

<sup>2</sup> Die Kommission SIA 142/143 Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es entspricht den Grundsätzen der Ordnung SIA 142.

Vom Preisgericht beschlossen am 11. Juni 2020

Hanni Studer

Kathrin Zuber

Beat Schwabe

Adrian Kramp

Sylvia Schenk

Fritz Wegelin

Martin Knapp

Heinrich Schachenmann

Stefan Kilchhofer

Christoph Abbühl

**Rechtsmittelbelehrung:** Die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen sind endgültig. Bei Verletzung berechtigter Interessen kann der Entscheid der Jury innerhalb einer nicht erstreckbaren Frist von 10 Tagen seit Erhalt des Juryberichtes mit begründeter und in zweifacher Ausfertigung einzureichender Einsprache an den Vorsitzenden der Jury angefochten werden. Das daraufhin gemäss Art. 360 und Art. 361 ZPO (Zivilprozessordnung) bestellte Schiedsgericht ist für den Entscheid über die Einsprache ausschliesslich zuständig. In der Einsprache muss der Einsprecher einen Schiedsrichter bezeichnen. Innert 10 Tagen nach Erhalt der Einsprache muss die Jury ihrerseits einen Schiedsrichter ernennen und dem Einsprecher schriftlich mitteilen. Die beiden Parteischiedsrichter müssen sich über eine Qualifikation als Architekten auf Hochschulstufe ausweisen können. Sie dürfen weder Mitglieder der Jury gewesen sein noch am Wettbewerb teilgenommen haben oder im Zusammenhang mit dem Wettbewerb für einen Teilnehmenden tätig gewesen sein. Die beiden Schiedsrichter wählen ihrerseits innert 10 Tagen nach ihrer Ernennung den Obmann. Der Obmann des Schiedsgerichtes muss über ein Anwaltspatent verfügen. Können sich die Schiedsrichter nicht auf einen Obmann einigen, so wird dieser vom gemäss Art. 362 ZPO zuständigen Gerichtspräsidenten bestimmt. Das Schiedsgericht setzt der Jury eine kurze Frist zur Beantwortung der Einsprache und fällt nach deren Eingang innert 10 Tagen den Schiedsspruch. Der Schiedsspruch wird beiden Parteien gleichzeitig per Einschreiben zugestellt. Er ist endgültig und kann nicht angefochten werden.



## SITUATION



# MUSTER EINZAHLUNGSSCHEIN

<div>Empfangsschein / Récépissé / Ricevuta</div>	<div>⊕ Einzahlung Giro ⊕</div>	<div>⊕ Versement Virement ⊕</div>	<div>⊕ Versamento Girata ⊕</div>
<div>Einzahlung für / Versement pour / Versamento per</div> <div> <div>Ref. Kirchgemeinde</div> <div>Finanzverwaltung</div> <div>3072 Ostermundigen</div> <div>CH83 0900 0000 3023 6045 6</div> </div> <div> <div>Konto/Compte/Conto</div> <div>30-236045-6</div> </div> <div> <div>Fr.</div> <div>5 0 0 . 0 0</div> </div> <div>Einbezahlt von / Versé par / Versato da</div> <div> <div>Die Annahmestelle</div> <div>L'office de dépôt</div> <div>L'ufficio d'accettazione</div> </div>	<div>Einzahlung für / Versement pour / Versamento per</div> <div> <div>Ref. Kirchgemeinde</div> <div>Finanzverwaltung</div> <div>3072 Ostermundigen</div> <div>CH83 0900 0000 3023 6045 6</div> </div> <div> <div>Konto/Compte/Conto</div> <div>30-236045-6</div> </div> <div> <div>Fr.</div> <div>5 0 0 . 0 0</div> </div> <div> <div>105</div> </div>	<div>Zahlungszweck / Motif versement / Motivo versamento</div> <div> <div>zG Kto. 14290.00</div> <div>Kaution Wettbewerb</div> <div>Pfrundland Bolligen</div> </div> <div> <div>Giro aus Konto</div> <div>Virement du compte</div> <div>Girata dal conto</div> </div> <div>Einbezahlt von / Versé par / Versato da</div>	<div> <div>441 02 (101 979) 1 98 Pf.-#</div> </div>

# KENNWORT/KENNZIFFER:

*(Dem Verfasserkuvert beilegen)*

## WETTBEWERB FÜR PLANER UND INVESTOREN PFRUNDLAND BOLLIGEN

### VERFASSERSCHAFT NACH SIA 142

Dieses Dokument bezweckt die vollständige Angabe aller am Projekt massgeblich mitwirkenden Personen und die Einhaltung der Bestimmungen über die Teilnahmeberechtigung nach Kap. 2.2.2 des Wettbewerbsprogramms und Art. 12 der Wettbewerbsordnung SIA 142. Mit der Unterschrift bestätigt der bzw. die Unterzeichnete, diese Teilnahmebestimmungen zu erfüllen.

---

Verantwortliche Verfasserin, verantwortlicher Verfasser (bei Teams Federführung):

---

Weitere an der Planung massgeblich Beteiligte (Mitarbeiter-/innen, beigezogene nichtständige Mitarbeiter-/innen, weitere Team-Mitglieder, beigezogene Büros, Spezialisten, etc.):

---

Postcheckkonto oder Bankverbindung:

Telefonnummer

Büro:

Privat:

---

In Kenntnis des Wettbewerbsprogramms und der Ordnung SIA 142:

Ort, Datum:

Stempel:

Unterschrift:

# **Auszug aus der Wettbewerbsordnung SIA 142 (2009):**

## **Art. 1, Sinn des Wettbewerbs**

4. Wettbewerbe werden in anonymer Form durchgeführt. Die Auftraggeber, die Mitglieder des Preisgerichts, die Teilnehmer und die beteiligten Fachleute sichern die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge, bis das Preisgericht die Wettbewerbsbeiträge beurteilt, rangiert und die Preise zugesprochen sowie gemäss Art. 24.1 eine Empfehlung für das weitere Vorgehen abgegeben hat.

## **Art. 2, Zweck der Ordnung**

2. Die Ausschreibung eines Wettbewerbes ist ein Antrag zum Abschluss eines Vertrags. Mit seiner Teilnahme nimmt der Teilnehmer den Antrag an und schliesst den Vertrag ab. Die vorliegende Ordnung, das Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung sind Bestandteile dieses Vertrages.

## **Art. 12, Teilnehmer**

1. Teilnehmer am Wettbewerb können je nach Anforderungen der Aufgabe ein Planer, mehrere Planer aus einer oder aus verschiedenen Fachrichtungen oder eine Kombination von Planern und Unternehmer sein. Nimmt eine Gruppe am Wettbewerb teil, so bezeichnet sie ein Mitglied als federführend. Die gruppeninterne Aufteilung allfälliger Preise, Ankäufe und Entschädigungen ist Sache der Gruppe.
2. Am Wettbewerb darf nicht teilnehmen,
  - wer beim Auftraggeber, einem Preisrichter oder einem im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Experten angestellt ist,
  - wer mit einem Preisrichter oder einem im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Experten nahe verwandt ist oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht,
  - wer den Wettbewerb begleitet.

Wer Vorleistungen vor Beginn des Wettbewerbs erbracht hat, darf am Wettbewerb teilnehmen, sofern ihm gemäss Preisgericht aus seiner bisherigen Tätigkeit keine unzulässigen Wettbewerbsvorteile erwachsen. In jedem Fall sind Vorleistungen und deren Verfasser im Programm zu nennen sowie deren Ergebnisse allen Teilnehmern zur Verfügung zu stellen.
3. Die Kontaktnahme eines Teilnehmers mit dem Auftraggeber, dem Preisgericht oder einem Experten in Fragen, die den Wettbewerb betreffen, ist vor dem Preisgerichtsentscheid nicht zulässig.
4. Bemühungen eines Teilnehmers um den Auftrag, die mit der Empfehlung des Preisgerichts in Widerspruch stehen, sind unzulässig.

## **Art. 26, Urheberrecht**

1. Bei allen Wettbewerben verbleibt das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen bei den Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.
2. Auftraggeber und Teilnehmer besitzen, das gegenseitige Einverständnis vorausgesetzt, das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge. Wichtige Gründe, die dagegen sprechen, sind bereits im Programm zu erwähnen. Der Auftraggeber und der Projektverfasser bzw. die Verfassergruppe sind stets zu nennen.

*Einsenden bis zum 28. August 2020 an:*

*(sowie ohne Unterschrift per Mail an [pfrundland-bolligen@planteam.ch](mailto:pfrundland-bolligen@planteam.ch))*

Wettbewerbssekretariat Pfrundland  
Planteam S AG  
Laupenstrasse 2  
3008 Bern

Firmenname und Rechtsform des federführenden Unternehmens und weiterer Teammitglieder (min. Architekt + Investor)

Adresse, Geschäftsdomizil, Telefon, Fax, Mail, Homepage (url)

Angaben zu den mit dieser Aufgabe betrauten Planern (Name, Vorname • Beruf, Titel • Funktion)



<b>A Planer (Federführung)</b>		<b>Wettbewerb Pfrundland Bolligen</b>	
Firma:		Hauptsitz in:	
Branche:		Kanton:	
Adresse:		Im Handelsregister eingetragen seit:	
PLZ/Ort:		Bemerkungen:	
Tel. Nr.:		Sachbearbeiter/in:	
Fax Nr.:		Mail:	
Zur Zeit der Bewerbung:	ohne Lernende:	Lernende:	Total inkl. Lernende:
Anzahl Mitarbeiter-Innen:			

<b>B Investor</b>		<b>Wettbewerb Pfrundland Bolligen</b>	
Firma:		Hauptsitz in:	
Branche:		Kanton:	
Adresse:		Im Handelsregister eingetragen seit:	
PLZ/Ort:		Bemerkungen:	
Tel. Nr.:		Sachbearbeiter/in:	
Fax Nr.:		Mail:	
Zur Zeit der Bewerbung:	ohne Lernende:	Lernende:	Total inkl. Lernende:
Anzahl Mitarbeiter-Innen:			

<b>C Weitere Planer (bei Bedarf)</b>		<b>Wettbewerb Pfrundland Bolligen</b>	
Firma:		Hauptsitz in:	
Branche:		Kanton:	
Adresse:		Im Handelsregister eingetragen seit:	
PLZ/Ort:		Bemerkungen:	
Tel. Nr.:		Sachbearbeiter/in:	
Fax Nr.:		Mail:	
Zur Zeit der Bewerbung:	ohne Lernende:	Lernende:	Total inkl. Lernende:
Anzahl Mitarbeiter-Innen:			

Die Unterzeichnenden bestätigen:

- Die Richtigkeit der obigen Angaben sowie ihr Einverständnis mit dem Wettbewerbsprogramm.
- Die Kautions von Fr. 500.– einbezahlt zu haben (siehe Wettbewerbsprogramm 3.2.3.).
- Die abgegebene Datei der amtlichen Vermessung nur für diesen Wettbewerb zu verwenden,
- Ihre Unbefangenheit gegenüber dem Veranstalter und gegenüber Mitgliedern des Preisgerichts inkl. Experten (siehe Wettbewerbsprogramm 2.2.2. und subsidiär [www.sia.ch](http://www.sia.ch) → Praxis → Wettbewerbe → Wegleitungen).
- Die fälligen Steuern und Sozialversicherungsbeiträge (AHV, IV, EO, FAK, ALV, BVG und UVG) bezahlt zu haben Für Teilnehmende aus dem Ausland gilt die Aufzählung in der Klammer sinngemäss.
- Die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen, die Gleichbehandlung von Mann und Frau und die geltenden Gesamtarbeitsverträge zu respektieren.
- Nicht in einem Konkursverfahren zu stehen und mindestens ein Jahr nicht gepfändet worden zu sein.

Die Unterzeichnenden nehmen zur Kenntnis, dass der Veranstalter bei Falschangaben den Zuschlag widerrufen und den Vertrag aus wichtigen Gründen auflösen kann (siehe auch § 11 des kant. Submissionsgesetzes).

Datum:

Stempel und Unterschrift:

