



**Stadtverwaltung
Stadtentwicklung**

Bahnhofstrasse 25

9200 Gossau

Tel. +41 71 388 43 22

www.stadtgossau.ch



Arealentwicklung Bischofzellerstrasse/ Nelkenstrasse, Grundstück 3335

Investorenwettbewerb Stadt Gossau
Programm



Gossau, 21. Juli 2021

Impressum

Verfasserin und Herausgeberin
Stadt Gossau

Kontakt
Stadtentwicklung Gossau
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau
Tel.: +41 71 388 43 22
E-Mail: rene.haefeli@stadtgossau.ch

Inhalt

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Einleitung..... | 1 |
| 1.1 | Gegenstand und Zweck der Ausschreibung | 1 |
| 1.2 | Städtebauliche Vision | 1 |
| 1.3 | Eckdaten Planungsparzelle und baurechtliche Hinweise | 2 |
| 1.4 | Revision kommunaler Richtplan | 3 |
| 1.5 | Perimeter | 3 |
| 2 | Organisation und Verfahren | 4 |
| 2.1 | Veranstalterin | 4 |
| 2.2 | Verfahrensart | 4 |
| 2.3 | Teilnahmeberechtigung und Teambildung | 4 |
| 2.4 | Befangenheit und Ausstandsgründe | 4 |
| 2.5 | Entschädigung | 4 |
| 2.6 | Öffentliches Beschaffungswesen | 4 |
| 2.7 | Verfahrensabbruch | 5 |
| 2.8 | Urheberrecht und Rechtsschutz | 5 |
| 2.9 | Erfüllungsgarantie und Qualitätssicherung | 5 |
| 2.10 | Vertraulichkeitserklärung | 5 |
| 2.11 | Beurteilungsgremium | 5 |
| 3 | Verfahrensablauf | 7 |
| 3.1 | Termine | 7 |
| 3.2 | Anmeldung und Bezug Unterlagen | 7 |
| 3.3 | Begehung | 7 |
| 4 | Präqualifikation – Phase 1 | 8 |
| 4.1 | Abgegebene Unterlagen Phase 1 - Präqualifikation | 8 |
| 4.2 | Einzureichende Unterlagen | 8 |
| 4.3 | Eingabe der Bewerbungsunterlagen | 8 |
| 4.4 | Beurteilung und Auswahl der Teams | 9 |
| 4.5 | Kriterien | 9 |
| 4.6 | Benachrichtigung | 9 |
| 5 | Auswahl – Phase 2 | 10 |
| 5.1 | Fragenbeantwortung | 10 |
| 5.2 | Zwischenbesprechung und Rückmeldung | 10 |
| 5.3 | Abgegebene Unterlagen Phase 2 | 10 |
| 5.4 | Einzureichende Unterlagen | 10 |
| 5.5 | Eingabe der Bewerbung | 11 |
| 5.6 | Präsentation und Beurteilung | 11 |
| 5.7 | Bewertungskriterien | 12 |
| 5.8 | Baurechtsvergabe | 12 |
| 5.9 | Benachrichtigung | 12 |
| 6 | Rahmenbedingungen | 13 |
| 6.1 | Makroanalyse | 13 |
| 6.2 | Mikrolage | 13 |
| 6.3 | Verkehrerschliessung und ÖV-Anbindung | 13 |
| 7 | Aufgabenstellung | 15 |
| 7.1 | Zielsetzung | 15 |
| 7.2 | Aufgabe | 15 |
| 7.3 | Erwünschte Nutzung | 15 |
| 7.4 | Erschliessung und Anforderung an die Parkierung | 15 |
| 7.5 | Freiraum- und Aussenraumgestaltung | 15 |
| 7.6 | Umwelt | 16 |
| 8 | Weiteres Vorgehen | 16 |
| 9 | Genehmigung | 16 |

1 Einleitung

1.1 Gegenstand und Zweck der Ausschreibung

Die Stadt Gossau will das in ihrem Besitz befindliche Grundstück Parzellen Nr. 3335 im Baurecht einer Baurechtsnehmerin abgeben. Auf der heutigen ungenutzten Parzelle von rund 5'400 m² soll eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil entstehen. Mittels einem Baurecht erteilt die Stadt der Baurechtsnehmerin das Recht, während mehreren Jahrzehnten auf ihrem Grundstück Bauten und Anlagen zu erstellen und zu betreiben. Durch eine aktive Bodenpolitik will die öffentliche Hand ohne weitergehendes finanzielles Engagement stärker gestaltend und mitbestimmend wirken, sei es aus planerischen, sozialpolitischen oder wirtschaftspolitischen Überlegungen. Zur Steigerung der Standortqualität und um eine Inwertsetzung der stadteigenen Parzelle zu ermöglichen, beabsichtigt die Stadt Gossau das heutige brache Bauland zu entwickeln.

Aus einer baukulturellen Verantwortung heraus ist es der Stadt Gossau ein Anliegen, qualitativ hochwertige Architektur und vorbildlichen Städte- und Siedlungsbau zu fördern, weshalb sie ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Investorenwettbewerbes durchführt. Ziel des vorliegenden Investorenwettbewerbes ist es, die Siedlungsentwicklung in Gossau zu lenken und Einfluss auf die Nutzung und die städtebauliche Grundausrichtung der Bebauung des Grundstücks zu nehmen.

Gesucht wird eine attraktive und innovative Lösung für eine zukünftige Grundstücksnutzung, welche das Quartier stärkt und bereichert und ein Wohnungsangebot im mittleren und höheren Preissegment anbietet. Dabei werden zukunftsfähige Konzepte für eine verdichtete Überbauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen erwartet.

1.2 Städtebauliche Vision

Klimawandel und sinkende Biodiversität werden in Zukunft auch kleinere Städte wie z.B. Gossau vermehrt tangieren und vor neue Herausforderungen stellen. Deshalb können Siedlungen nicht mehr nur allein aus der Gebäudetypologie entwickelt werden, sondern erfordern eine umfassende Sichtweise auf die Wirkung von Drinnen und Draussen. Den Aussenräumen kommt dabei eine zentrale Rolle zu. Sie vor allem generieren das Klima, das sich positiv oder negativ auf Geist und Körper der Menschen auswirken. Der Aussenraum wird in dieser Sichtweise nicht nur als «Funktionaler Raum», sondern als gemeinsamer Lebensraum wahrgenommen.

Wohnungen über einen privaten Garten erschliessen (Darbourne & Dark, London), urbane Siedlungen mit grosser Dichte und differenziert gestalteten Aussenräumen und maximaler Privatheit (Atelier 5, Bern), begrünte Fassaden und Dachterrassen, vertikale Gärten oder der Bosco Verticale in Mailand sind mögliche Antworten und Konzeptansätze für zukünftige Überbauungen mit hohen Lebensqualitäten.

Im Bewusstsein, dass einige der oben genannten Referenzen in Grossstädten liegen oder sich in einem anderen städtebaulichen Umfeld befinden, sind Baukonzepte für eine differenzierte und lebensnahe Wohnsiedlung mit grüner Aussenraumgestaltung auf die Massstäblichkeit und den städtebaulichen Kontext der Stadt Gossau zu entwickeln, auszuloten und umzusetzen.

1.3 Eckdaten Planungsparzelle und baurechtliche Hinweise

| | |
|---------------------|---|
| Adresse | Bischofzellerstrasse / Nelkenstrasse |
| Parzelle Nr. | 3335 |
| Eigentümer | Stadt Gossau |
| Dienstbarkeiten | keine |
| Landfläche | 5'407 m ² |
| Zonierung | Wohn- und Gewerbezone WG3 |
| Bauliche Ausnützung | Ausnützungsziffer 0.65 |
| Bauvorschriften | Genauere Informationen sind im Baureglement der Stadt Gossau zu finden. |

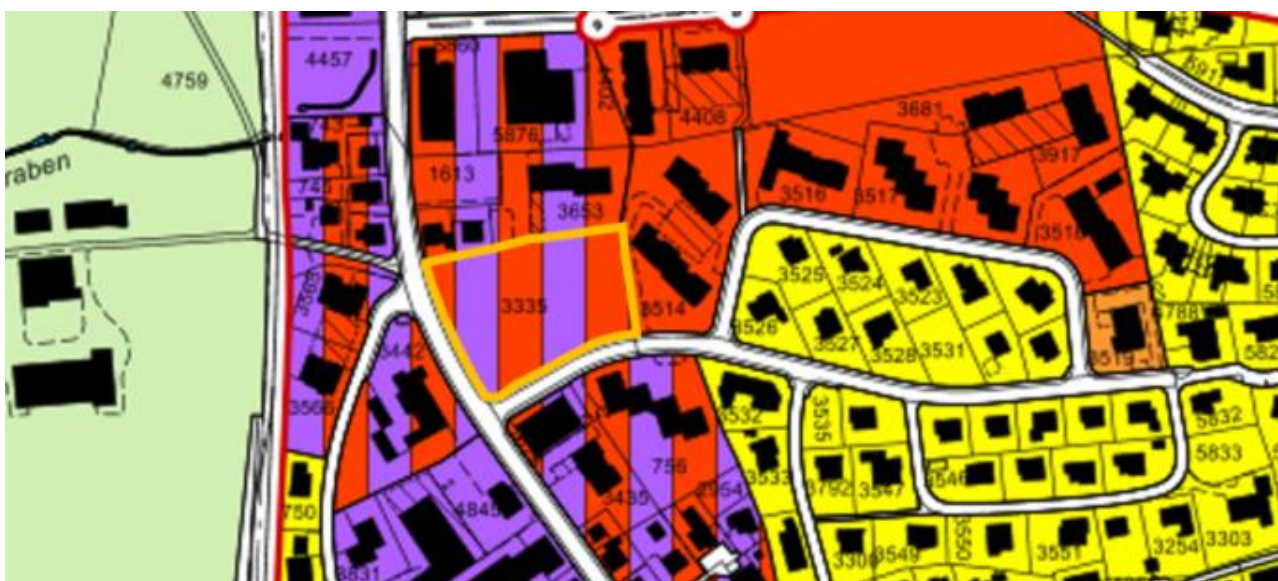


Abb. Ausschnitt Zonenplan, Parzelle orange eingrahmt, Quelle: Geoportal SG, ergänzt Stadtentwicklung

Auf dem Grundstück gibt es keine überlagernden Bestimmungen wie Sondernutzungspläne oder Strassenbaulichen.

Weitere, ergänzende Grundlagen sind auf nachstehenden Webseiten zu finden:

- **Planungs- und Baugesetz Kanton St. Gallen**
https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/731.1/versions/2999
- **Baureglement Gossau**
<https://secure.i-web.ch/gemweb/gossau/de/verwaltung/reglemente/?pubid=1183&action=info>
- **Geoportal Stadt Gossau**
https://www.geoportal.ch/gossau_sg

1.4 Revision kommunaler Richtplan

Der Stadtrat hat im Sommer 2021 die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans verabschiedet. Darin soll der westliche Teil des Perimeters einer Wohn-Gewerbenutzung mittlerer Dichte und der östliche Teil einer reinen Wohnnutzung mittlerer Dichte zugeordnet werden.

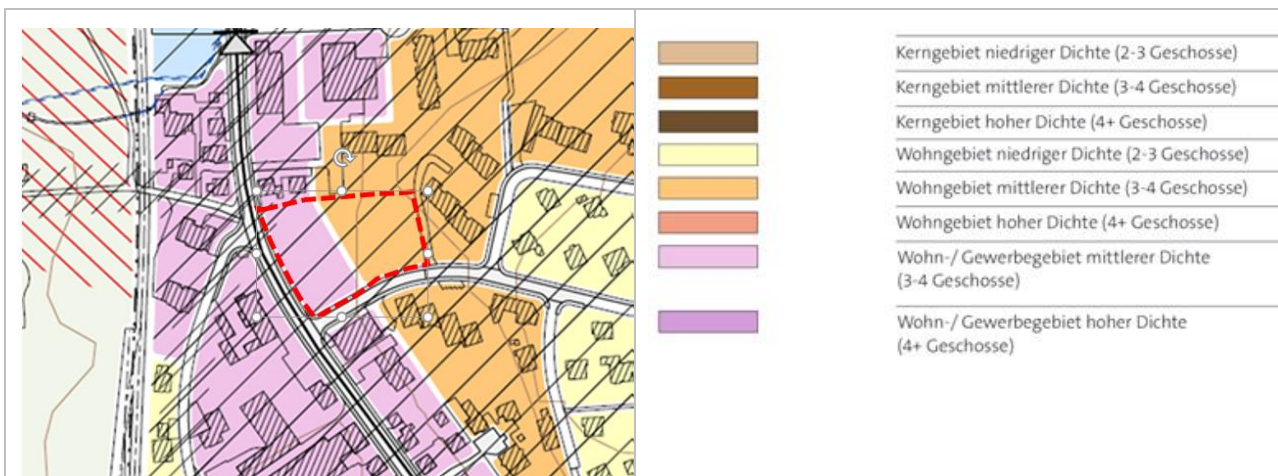


Abb. Gesamtrevision kommunaler Richtplan, Ausschnitt, Parzelle orange eingrahmt, Juni 2021, Quelle: Stadt Gossau

1.5 Perimeter

Das Grundstück liegt in einer Wohn- und Gewerbezone an der Bischofzellerstrasse im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Gossau. Es wird im Osten durch die Bischofzellerstrasse und im Süden durch die Nelkenstrasse begrenzt. Die Parzelle stösst östlich an ein Wohngebiet. Im Süden setzt sich die Wohn- und Gewerbezone fort.



2 Organisation und Verfahren

2.1 Veranstalterin

Der Investorenwettbewerb wird von der Stadt Gossau, Abteilung Stadtentwicklung, organisiert und begleitet.

Stadtentwicklung Gossau

Bahnhofstrasse 25

9200 Gossau SG

Tel.: +41 71 388 43 22

E-Mail: rene.haefeli@stadtgossau.ch

2.2 Verfahrensart

Der Investorenwettbewerb wird im zweistufigen, selektiven nicht anonymen Verfahren durchgeführt. Ziel des Verfahrens ist es die Erlangung von hochwertigen Projektstudien, damit die vorgesehene Nutzungsidee sowie die städtebauliche Haltung beurteilt werden kann.

Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Das Baurecht soll an den Entwickler gemäss Empfehlung des Beurteilungsgremiums übertragen werden. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Stadtparlamentes.

2.3 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Zur Teilnahme am Investorenwettbewerb können sich Entwickler, die eine Bietergemeinschaft mit Planenden der Fachrichtung Architektur und Landschaftsarchitektur bilden, bewerben. Die Architekturschaffenden verfügen über die Fähigkeit, eine qualitativ hochwertige Entwicklungs- und Projektstudie zu erarbeiten, welche auch wirtschaftlich tragfähig ist und damit eine gute Basis für ein attraktives Baurechtsangebot des Entwicklers bildet.

Der Entwickler verfügt seinerseits über die personellen und finanziellen Ressourcen und über ein ausgewiesenes Qualitätsmanagement, welche die Bebauung des Grundstückes sowie den Betrieb gemäss den Vorstellungen der Stadt Gossau gewährleistet.

Das Hinzuziehen von weiteren Fachplanern und Spezialisten steht den Teams frei.

2.4 Befangenheit und Ausstandsgründe

Das Beurteilungsgremium ist ein unabhängiges Gremium. Sollte sich jedoch während der Präqualifikationsphase herausstellen, dass bei einem Jurymitglied eine Befangenheit besteht, wird das betreffende Jurymitglied von sich aus in den Ausstand treten. Die Bewerbenden sind angehalten, eine allfällige Befangenheit bei der Bewerbung zu deklarieren, damit für sie kein Nachteil resultiert und das Beurteilungsgremium entsprechend reagieren kann.

2.5 Entschädigung

Für die Bewerbung und die Einreichung der geforderten Unterlagen werden keine Entschädigung entrichtet, da das Ziel des Verfahrens die Erlangung von Projektstudien ist und die Stadt Gossau nach der Baurechtsvergabe nicht als Auftraggeberin/Bauherrin auftreten wird.

Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über und werden nicht zurückgegeben.

2.6 Öffentliches Beschaffungswesen

Die Abgabe von Grundstücken des städtischen Finanzvermögens untersteht als Desinvestition nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, werden, wo möglich und sinnvoll, die Verfahrensgrundsätze des öffentlichen Beschaffungsrechts herbeigezogen. Rechtsansprüche können hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

2.7 Verfahrensabbruch

Die Veranstalterin kann das Verfahren bis zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrages jederzeit abbrechen oder wiederholen, bei Bedarf auch mit geänderten Bedingungen.

2.8 Urheberrecht und Rechtsschutz

Mit der Abgabe der Bewerbung anerkennen die Entwickler die Programmbestimmungen sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums sowie des Stadtrates in Ermessensfragen.

Die Teilnehmenden bleiben Inhaber der Urheberrechte, übertragen jedoch die Verwendungsrechte, insbesondere zu Publikationszwecken unter Wahrung des Namensnennungs- und Vervielfältigungsrechts, soweit es der Zweck des Verfahrens erfordert.

2.9 Erfüllungsgarantie und Qualitätssicherung

Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin einen qualitativen Beitrag zur Förderung der Baukultur zu leisten. Die Qualitätssicherung ist zu gewährleisten und kann bei Bedarf, zusätzlich nach Abschluss des Investorenwettbewerbes, durch das Beurteilungsgremium mittels einem Konkurrenzverfahren eingefordert werden.

Mit dem Ziel ein Projekt zu realisieren, welches den erhöhten Anforderungen an Einordnung und Gestaltung genügt, sorgt die Baurechtsnehmerin dafür, dass das Siegerprojekt aus dem qualitätssichernden Auswahlverfahren mit den entsprechenden Empfehlungen des Beurteilungsgremiums realisiert wird. Die Baurechtsnehmerin gewährt der Stadt Gossau die Einflussnahme für qualitätssichernde Massnahmen bis zum Abschluss der Baubewilligungsverfahren. Der Entwickler unterbreitet in seinem Angebot die entsprechenden Massnahmen zur Wahrung der geforderten Qualitätssicherung (Kapitel 5.4).

Werden die vorgenannten Bedingungen nicht eingehalten, kann die Baurechtsgeberin unter Schadloshaltung und ohne Rückvergütung bereits geleisteter Zinsen sowie ohne Entschädigung an den Vertragsnehmer vom Vergabeentscheid zurücktreten und die Löschung der Rechte zu Lasten des Vertragsnehmers erwirken.

Die Veranstalterin behält sich das Recht vor, in einem solchen Fall auf das zweitbeste Angebot aus diesem Verfahren zurückzugreifen.

Weiter verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin mit der Projektumsetzung zeitnah zu beginnen.

2.10 Vertraulichkeitserklärung

Das Beurteilungsgremium und die teilnehmenden Entwickler verpflichten sich, alle erhaltenen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und weder unbeteiligten Drittpersonen zugänglich machen noch ohne vorherige Zustimmung seitens Veranstalterin darüber zu berichten.

2.11 Beurteilungsgremium

Personen mit Stimmrecht

- Wolfgang Giella, Stadtpräsident, Departementsvorsteher Inneres Finanzen Kultur (Vorsitz)
- Oya Atalay, Architektin, Direktorin ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
- Werner Binotto, Architekt, Altstätten
- Yvo Lehner, Leiter Hochbauamt
- René Haefeli, Leiter Stadtentwicklung

Personen ohne Stimmrecht (beratende Stimme)

- Heinz Loretini, Leiter Finanzamt
- Projektleitung, Stadtentwicklung

Ersatzperson Beurteilungsgremium

Bei einem Ausfall oder einer Abwesenheit einer Person mit Stimmrecht wird die Projektleitung der Stadtentwicklung als Ersatz mit Stimmrecht bestimmt.

Das Beurteilungsgremium kann weitere Experten mit beratender Stimme beiziehen.

3 Verfahrensablauf

3.1 Termine

Präqualifikation – Phase 1

| | |
|--|------------------------|
| Publikation Ausschreibung | Ab 30. August 2021 |
| Anmeldung | Bis 24. September 2021 |
| Bezug der digitalen Unterlagen | 27. September 2021 |
| Eingabe Bewerbungsunterlagen | 26. November 2021 |
| Beurteilung Beurteilungsgremium | KW 2 2022 |
| Entscheid Stadtrat | KW 4 |
| Mitteilung Vergabeentscheid (Einladung 2. Phase) | 31. Januar 2022 |

Auswahl – Phase 2

| | |
|---|-------------------|
| Start der Vertiefungsarbeiten / Ausgabe zusätzlicher Unterlagen für Angebot Baurecht (vgl. Kapitel 5) | 7. Februar 2022 |
| Endtermin Einreichung Fragen | 18. Februar 2022 |
| Schriftliche Fragenbeantwortung | 4. März 2022 |
| Zwischenbesprechung | 6. April 2022 |
| Abgabe | 3. Juni 2022 |
| Vorprüfung | Bis 24. Juni 2022 |
| Beurteilung | 29. Juni 2022 |
| Entscheid Stadtrat | KW 35 |
| Unterzeichnung Baurechtsvertrag | KW 36 |
| Mitteilung Vergabeergebnis | KW 37 |
| Entscheid Stadtparlament (Baurechtsvertrag) | KW 45 |
| Mitteilung Parlamentsentscheid | KW 46 |
| Grundbucheintrag | Ab KW 46 |

3.2 Anmeldung und Bezug Unterlagen

Aus organisatorischen Gründen hat eine Anmeldung seitens der Entwickler bis spätestens am Freitag, 24. September 2021 per Mail an die Stadtentwicklung zu erfolgen (rene.haefeli@stadtgossau.ch). Die Anmeldung hat mit dem Formular «Teilnahmebestätigung» zur erfolgen. Das Formular kann zusammen mit dieser Ausschreibung heruntergeladen werden.

Diese Anmeldung berechtigt zum Bezug der digitalen Unterlagen. Die Unterlagen werden den angemeldeten Entwickler am 27. September 2021 digital (Link) zugestellt.

3.3 Begehung

Es findet keine Begehung statt. Das Grundstück ist öffentlich zugänglich und kann frei besichtigt werden.

4 Präqualifikation – Phase 1

Die Publikation der Ausschreibung erfolgt ab dem 30. August 2021 in folgenden Medien: online Publikation in simap, baublatt, Konkurado, Espazium, Medienmitteilung Stadt Gossau.

Für die Bewerbung erarbeiten die Entwickler eine grobe Nutzungsidee. Diese ist zusammen mit weiteren Unterlagen abzugeben. Zusätzlich ist die Leistungsfähigkeit und die Selbstdекlaration des Entwicklers aufzuzeigen sowie Referenzen einzureichen. Die detaillierten einzureichenden Unterlagen sind im Kapitel 4.2 aufgeführt.

Aufgrund der unter Kapitel 4.5 genannten Kriterien werden durch das Beurteilungsgremium unter den fristgerechten und vollständig eingereichten Bewerbungen Entwicklerteams für die Phase 2 ausgewählt.

4.1 Abgegebene Unterlagen Phase 1 - Präqualifikation

Nach Erhalt der Anmeldung werden den Entwickler folgende Grundlagen digital zur Verfügung gestellt:

- Investorenausschreibung (PDF), 21. Juli 2021
- Daten der amtlichen Vermessung (DXF/DWG)
- Bewerbungsformular (Formular 1.1)
- Teambblatt (Formular 1.2)

4.2 Einzureichende Unterlagen

Alle Unterlagen sind einseitig bedruckt, nicht geheftet und nicht gebunden zweifach abzugeben. Zusätzlich sind alle Dokumente auf einem Datenträger einzureichen (pdf-Dateien auf USB Stick).

Nachfolgende Unterlagen sind einzureichen:

- a. Nutzungsidee für die Parzelle 3335 auf einem DIN-A0-Blatt, gerollt, vereinfachte schematische Darstellung/Skizzenform:
 - städtebauliche, architektonische und freiräumliche Volumensetzung, Situationsplan M 1:500
 - Bezug zum räumlichen Umfeld
 - Grobe Verkehrserschliessung
 - Mögliche Nutzungen
 - kurzer textlicher Erläuterungsbescrieb
- b. Bewerbungsformular inkl. Selbstdекlaration, rechtsgültig unterzeichnet und mit Stempel (Formular 1.1)
- c. Drei Referenzen auf jeweils einem DIN-A3-Blatt
Es sind Referenzobjekte realisierter Projekte vergleichbarer Komplexität und Grösse mit nahem Bezug zur Aufgabe auszuwählen, die nicht älter als 10 Jahre sind.
- d. Organigramm, Angaben zur Firma, auf maximal einem DIN-A4-Blatt
- e. Teambblatt, rechtsgültig unterzeichnet und mit Stempel (Formular 1.2)

Nicht korrekt oder unvollständig ausgefüllte Dokumente und/oder verspätet eingereichte Bewerbungsunterlagen werden vom Verfahren ausgeschlossen.

4.3 Eingabe der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsdokumente müssen rechtsgültig unterzeichnet bis spätestens:

Freitag, 26. November 2021, 15 Uhr

eingereicht werden an:

Stadtentwicklung Gossau

«Investorenwahlverfahren Parzelle 3335»

Bahnhofstrasse 25

9200 Gossau SG

Das Risiko der rechtzeitigen Angebotszustellung in analoger Form liegt beim Entwickler. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Sämtliche Bewerbungsunterlagen sind bis zum selben Termin zusätzlich digital einzureichen; auf einem Datenträger oder mittels digitaler Datenübermittlung (z.B. E-Mail oder WeTransfer an rene.haefeli@stadtgossau.ch). Die Einreichung der digitalen Submissionsunterlagen ist für die Fristwahrung nicht massgebend.

Der unterzeichnende Entwickler bestätigt die Richtigkeit der im beiliegenden Angebot gemachten Angaben und erklärt ausdrücklich sein Einverständnis mit den Submissionsbedingungen.

4.4 Beurteilung und Auswahl der Teams

Sämtliche eingereichten Unterlagen werden von der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung unterzogen.

Die Bewerbungen werden auf Grund der eingereichten Unterlagen nach den Kriterien gemäss Kapitel 4.6 durch das Beurteilungsgremium beurteilt. Für die Auswahl – Phase 2 werden geeignete Entwicklerteams ausgewählt.

4.5 Kriterien

Das Beurteilungsgremium nimmt unter Abwägung der nachfolgenden Kriterien eine Bewertung vor.

Nutzungsidee

- Ökologische Nachhaltigkeit im städtebaulichen Kontext
- Innovationsgehalt
- Sozialräumliche Aspekte: Nutzungsvielfalt, Begegnungs- und Aufenthaltsqualität
- Qualität des Gesamtkonzeptes im ortsbaulichen Kontext
- Darstellung und Qualität der Nutzungsidee
- Bezug zum räumlichen und wirtschaftlichen Umfeld

Qualität der Referenzen

- Erfahrung mit der Ausführung von Objekten mit vergleichbarer Grösse
- Vergleichbarkeit der Bausumme
- Vergleichbarkeit der im Gebäude integrierten Nutzungen

Leistungsfähigkeit

- Personalbestand
- Organisationsstruktur
- Angaben zur Firma

4.6 Benachrichtigung

Nach der Bestätigung der Entwicklerteams durch den Stadtrat erfolgt die schriftliche Bekanntgabe über die jeweilige Teilnahme- oder Nichtteilnahmeberechtigung der Phase 2.

5 Auswahl – Phase 2

In der Phase 2 erhalten die ausgewählten Entwickler die Möglichkeit ihre Nutzungs-idee zu einer Projektstudie zu verfeinern. Dabei ist die Typologie, Aussenraumgestaltung und die Erschliessung zu vertiefen und mögliche Nutzungen aufzuzeigen.

5.1 Fragenbeantwortung

Projektrelevante Fragen sind per E-Mail einzureichen (rene.haefeli@stadtgossau.ch). Die Antworten werden, im Sinne der Gleichbehandlung, an alle Entwickler des Vergabeverfahrens gleichzeitig versandt. Die Frage ist deshalb so zu formulieren, dass keine Rückschlüsse auf den Fragesteller möglich sind. Sämtliche Fragen sind bis am Freitag, 18. Februar 2022 einzureichen. Die Antworten werden bis 4. März 2022 zugestellt.

Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen.

5.2 Zwischenbesprechung und Rückmeldung

Die Teams präsentieren getrennt ihre Bebauungskonzepte und die in Betracht gezogenen Strategien und Ansätze. Das Beurteilungsgremium diskutiert mit dem jeweiligen Team deren Bebauungskonzept. Diese Diskussionen ermöglichen dem Beurteilungsgremium die Potenziale und Risiken der Projekte einzuschätzen und Richtungsentscheide zu fällen. Dabei werden generelle und projektspezifische Folgerungen für die Weiterbearbeitung formuliert und den Teilnehmenden in Form eines Protokolls zugestellt.

Das Bebauungskonzept ist als Arbeitsmodell auf der abgegebenen Grundlage (Modelleinsatz für Stadtmodell) an die Zwischenbesprechung mitzubringen. Das Stadtmodell wird an der Präsentation für die Modelleinsätze vorhanden sein.

Für die Zwischenbesprechung ist der Bearbeitungsstand in geeigneten Formaten darzustellen und zu erläutern.

Pro Team stehen total 1 Stunde zur Verfügung, je 30 Minuten für Präsentation inkl. Aufbau und Diskussion im Plenum. Die Art der Präsentation ist frei. Es stehen Beamer und Stellwände zur Verfügung.

5.3 Abgegebene Unterlagen Phase 2

Nach Abschluss der Präqualifikationsphase werden die weiteren Unterlagen gemäss der nachfolgenden Aufzählung für den Investorenwettbewerb abgegeben.

Dokumente und Tabellen

- Entwurf Baurechtsvertrag inkl. Angabe zu Landwert und Baurechtszins (Dokument 01)
- Verfassernachweis (Formular 02)
- Darstellung Finanzierungskonzept (Formular 03)
- Nachweis Wirtschaftlichkeit (Formular 04)
- Nachhaltigkeitsnachweis (Formular 05)
- Modelleinsatz für Stadtmodell, M 1:500

5.4 Einzureichende Unterlagen

Alle Unterlagen sind einseitig bedruckt, nicht geheftet und nicht gebunden zweifach abzugeben. Zusätzlich sind alle Dokumente auf einem Datenträger einzureichen (pdf-Dateien auf USB Stick).

Nachfolgende Unterlagen sind einzureichen:

- a. Projektidee für die Planungsparzelle 3335**, auf maximal zwei DIN-A0, einseitig bedruckt, gerollt, vereinfachte schematische Darstellung/Skizzenform
 - Situationsplan mit Umgebungsgestaltung und Verkehrsflächen, Massstab 1:500
 - Schemagrundrisse, -fassaden, -schnitte, Massstab 1:200
 - Fassadengestaltung, Materialisierung

- Erläuterungsbeschreibung zur Projektstudie
- Massnahmen zur Wahrung der geforderten Qualitätssicherung
- Visualisierung aus der Vogelperspektive, einfache kubische Darstellung, Foto Arbeitsmodell. Keine aufwändige Renderings.
- Modelleinsatz für Stadtmodell, M 1:500

a. Formale Angaben und Konditionen

- Vollständig ausgefülltes Formular 02 «Verfassernachweis»
- Vollständig ausgefülltes Formular 03 «Darstellung Finanzierungskonzept»
Darstellung eines Finanzierungskonzeptes (mutmasslicher Investitionsbedarf mit Finanzierungsmodell) sowie eines Finanzierungsnachweises (Eigenkapital und/oder Fremdkapital mit Absichtserklärung des Kapitalgebers)
- Vollständig ausgefüllte Formular 04 «Nachweis Wirtschaftlichkeit»
Darlegung einer nachvollziehbaren Berechnungsgrundlage (Baukosten, Rendite, Mieten, BGF).
Vollständig ausgefülltes Formular nach Standard Unternehmer, mit Kennzahlen und Mietsätze.
- Vollständig ausgefülltes Formular 05 «Nachhaltigkeitsnachweis»
Angabe der Kennzahlen zu Energiebezugsfläche und Gebäudehülle zur Errechnung der Kompaktheit. Stichwortartige Aussage zu den im Formular aufgeführten Punkten.

Nicht korrekt oder unvollständig ausgefüllte Dokumente und/oder verspätet eingereichte Bewerbungsunterlagen werden vom Verfahren ausgeschlossen.

5.5 Eingabe der Bewerbung

Die Bewerbungsdokumente müssen rechtsgültig unterzeichnet bis spätestens:

Freitag, 3. Juni 2022, 15 Uhr

eingereicht werden an:

Stadtentwicklung Gossau

«Investorenauswahlverfahren Parzelle 3335»

Bahnhofstrasse 25

9200 Gossau SG

Das Risiko der rechtzeitigen Angebotszustellung in analoger Form liegt beim Entwickler. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Sämtliche Bewerbungsunterlagen sind bis zum selben Termin zusätzlich digital einzureichen; auf einem Datenträger oder mittels digitaler Datenübermittlung (z.B. E-Mail oder WeTransfer an rene.haefeli@stadtgossau.ch). Die Einreichung der digitalen Submissionsunterlagen ist für die Fristwahrung nicht massgebend.

Der unterzeichnende Entwickler bestätigt die Richtigkeit der im beiliegenden Angebot gemachten Angaben und erklärt ausdrücklich sein Einverständnis mit den Submissionsbedingungen.

5.6 Präsentation und Beurteilung

Die erarbeiteten Unterlagen sind gemäss Kapitel 5.4 einzureichen. Sämtliche eingereichten Unterlagen werden von der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung unterzogen.

Die Beiträge sind am Tag der Jurierung dem Beurteilungsgremium durch die Projektverfasser vorzustellen. Den Entwickler stehen 30 Minuten für die Präsentation zur Verfügung. Anschliessend hat das Beurteilungsgremium 30 Minuten Zeit Fragen zu stellen. An der Präsentation soll ein Handout der Präsentation digital sowie in 7-facher Ausgabe abgegeben werden. Beamer, Stellwände werden zur Verfügung gestellt. Der detaillierte Ablauf wird den Teilnehmenden zu einem späteren Zeitpunkt bekannt gegeben.

Das Team mit dem besten Beurteilungsergebnis bekommt den Zuschlag.

5.7 Bewertungskriterien

Das Beurteilungsgremium nimmt unter Abwägung der nachfolgenden Kriterien eine Bewertung vor.

Beurteilung Projektstudie

- Einfügung und ökologische Nachhaltigkeit im städtebaulichen Kontext, Raum- und Adressbildung, architektonische Qualität
- Innovationsgehalt
- Qualitätsvolle und vielfältig nutzbare, teils naturnahe, teils urbane, private und gemeinschaftsfördernde Aussenräume
- Gewährleistung der haushälterischen Nutzung der verfügbaren Flächen, insbesondere durch eine effiziente Feinerschliessung
- Fortschrittliches Energiekonzept mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energieträger
- Sozialräumliche Aspekte: Nutzungsvielfalt, Begegnungs- und Aufenthaltsqualität. Hindernisfreie Gestaltung der Wohnbauten und Aussenräume

5.8 Baurechtsvergabe

Das Baurecht soll an den Entwickler gemäss Empfehlung des Beurteilungsgremiums übertragen werden. Vorbehalten bleibt die privatrechtliche Einigung über den Baurechtsvertrag sowie die Zustimmung des Stadtparlamentes.

Der Landwert und Baurechtszins sind durch die Stadt Gossau im Baurechtsvertrag festgelegt (vgl. Kap. 5.3). Durch diese bewusste Haltung legt die Stadt Gossau den Fokus auf die städtebauliche und architektonische Diskussion und ermöglicht so eine qualitätsvolle Grundstücksentwicklung.

5.9 Benachrichtigung

Nach der Bestätigung des Vergabeentscheides durch den Stadtrat werden alle Entwickler schriftlich über die Vergabe, unter Vorbehalt des Entscheides des Stadtparlamentes, benachrichtigt.

6 Rahmenbedingungen

6.1 Makroanalyse

Gossau liegt zwischen Bodensee und Alpstein, westlich der Stadt St. Gallen und ist mit rund 18'000 Einwohnern und annähernd 10'000 Arbeitsstellen die viertgrösste Gemeinde im Kanton St. Gallen. Sie besteht aus der Stadt Gossau und dem Dorf Arnegg.

Gossau ist familien- und wirtschaftsfreundlich und zeichnet sich aus durch ein breites Bildungsangebot. Gossau unternimmt verschiedene Anstrengungen, um Einwohnern und Gästen unvergessliche Erlebnisse zu bereiten.

Mit seiner guten Verkehrsanbindung ist Gossau ein Wirtschaftsstandort von regionaler Bedeutung. Gossau zeichnet sich aus durch ein grosses und breites Angebot an Arbeitsplätzen, davon knapp 40 % in Handwerk und Industrie und über die Hälfte im Dienstleistungssektor. Prägend sind die Lebensmittelbetriebe (Jowa, Suttero, Schlachthof) und die Verteilzentralen der Grossverteilern (Migros, Coop, Spar, Aligro) im Osten der Stadt.

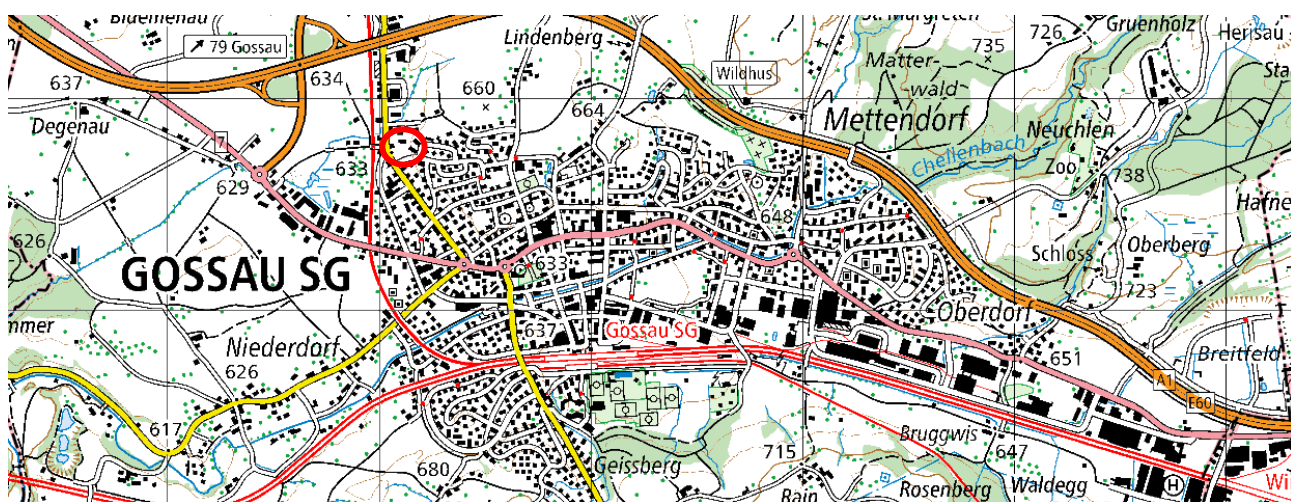


Abb. Situationsplan, Quelle: Geoportal SG

6.2 Mikrolage

Das Grundstück liegt in einer Wohn- und Gewerbezone an der Bischofzellerstrasse im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Gossau. Das sich in Realisierung befindliche Gewerbe- und Industriegebiet Sommerau befindet sich im Nordwesten in unmittelbarer Nähe. Die Parzelle grenzt östlich an ein Wohngebiet. Im Süden setzt sich die Wohn- und Gewerbezone fort.

Ein umfangreiches Angebot von Läden und Dienstleistern sowie Gastronomielokale befindet sich im Zentrum von Gossau und kann in 10 Minuten zu Fuss erreicht werden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Kindergarten Bischofzellerstrasse. Die Primarschule Haldenbüel und das Oberstufenzentrum Rosenau sind in 850 m bzw. 650 m Gehdistanzen über Quartierstrassen erreichbar.

6.3 Verkehrserschliessung und ÖV-Anbindung

In nächster Nähe zur Planungsparzelle befindet sich der Autobahnanschluss A1 mit dem Zubringer Gossau.

Die ÖV-Erschliessung erfolgt über die Bushaltestelle «Gossau Watt» mit dem Regiobus der Linie 159 (30-Minuten Takt). Diese Bushaltestelle grenzt unmittelbar an das Grundstück. Die momentan ÖV-Erschliessung des Grundstücks ist der Güteklasse D zugeteilt, was eine geringe ÖV-Erschliessung bedeutet.

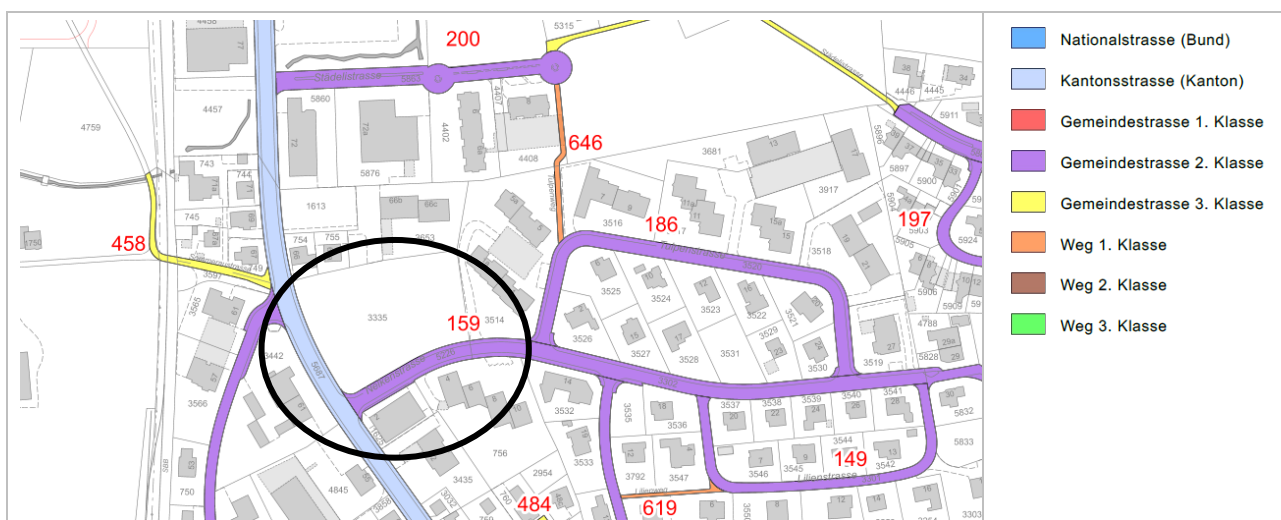


Abb. Strassenklassierung, Grundstück Parzellen Nr. 3335 schwarz markiert, Quelle: Geoportal SG

Das Grundstück wird im Osten durch die Bischofzellerstrasse und im Süden durch die Nelkenstrasse begrenzt. Bei der Bischofzellerstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse bei der Nelkenstrasse um eine Gemeindestrasse. Der durchschnittliche Tagesverkehr auf der Bischofzellerstrasse, gemessen auf der Höhe von Langfeld, entspricht 7'500 Fahrten pro Tag und ist bei der Positionierung der Bauten bezüglich Lärmwerte zu beachten.

Die Erschliessung der Parzelle 3335 soll ausschliesslich über die Nelkenstrasse erfolgen. Heute sind die benachbarten Grundstücke, Parzellen Nr. 754, 755 und 3653, über einen Fuss- und Fahrweg von 5.0 m Breite südlich der Parzelle 1613 erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt dieser Grundstücke erfolgt über die Bischofzellerstrasse, ist nicht optimal und gefährlich. Im Rahmen der Arealentwicklung der Parzelle Nr. 3335 soll für die Erschliessung der Parzellen Nr. 754, 755 und 3653 eine zweckmässige und gute städtebauliche Lösung aufgezeigt werden.

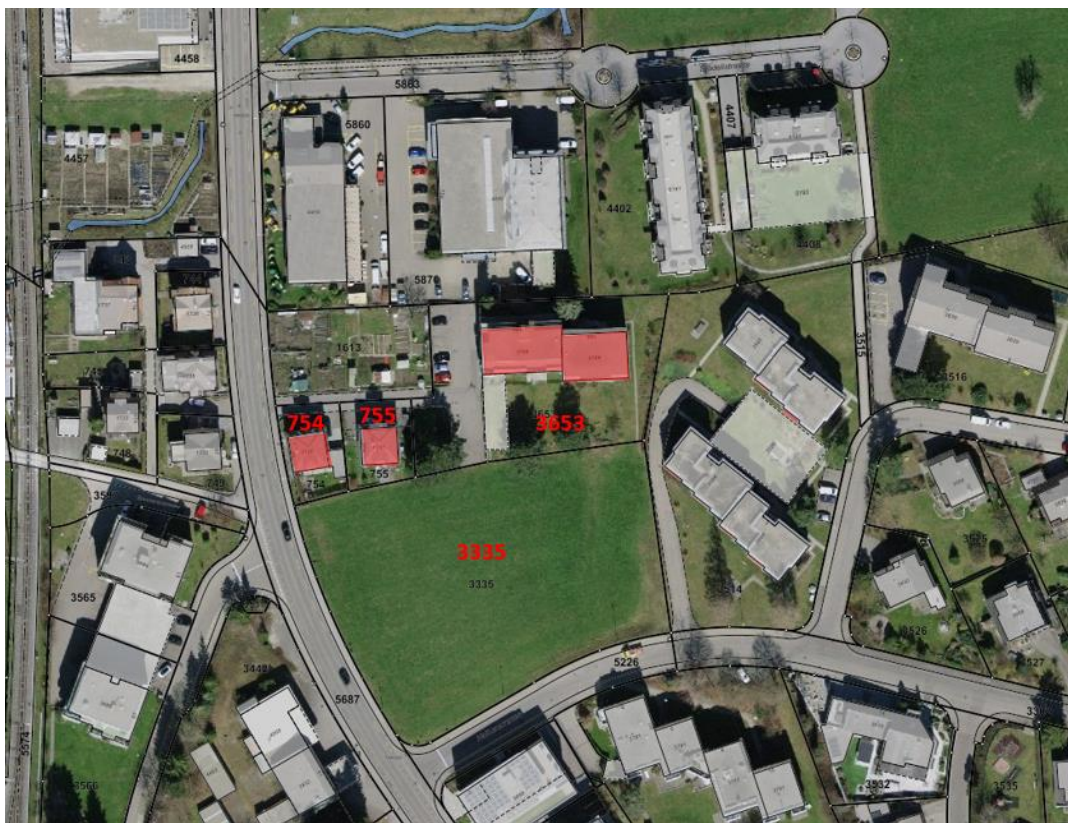


Abb. Orthofoto, Nachbarparzellen rot markiert, Quelle: Geoportal SG, ergänzt Stadtentwicklung

7 Aufgabenstellung

7.1 Zielsetzung

Die eingereichten Projekte sollen durch eine gute städtebauliche Einordnung und ein vielfältiges Wohnungsangebot die Identität des Ortes stärken und beleben. Auf eine innovative und zukunftsweisende Aussenraumgestaltung, eine ökologische und soziale Nachhaltigkeit sowie eine ressourcenschonende Bewirtschaftung werden besonderen Wert gelegt. Das Überbauungskonzept soll einen attraktiven Lebens- und Arbeitsraum und eine belebte Siedlung gewährleisten.

Es ist eine optimierte Verkehrserschliessung für die Parzelle 3335 und die nördlichen benachbarten Grundstücke Nr. 754, 755, 1613 und 3653 aufzuzeigen (siehe Kapitel 6.3).

7.2 Aufgabe

Auf der heutigen ungenutzten Parzelle von rund 5'400 m² im Nordwesten der Stadt Gossau sollen neuer Wohnraum sowie Flächen für Gewerbe entstehen. Bei der Arealentwicklung handelt es sich um eine städtische Siedlungserweiterung und -verdichtung. Aus dem Investorenwahlverfahren soll eine Gesamtüberbauung mit überregionaler Vorbildfunktion und einer überzeugenden Idee, zukunftsfähigen Siedlungs- und Freiraumqualität sowie zeitgemässer Architektur hervorgehen. Dabei werden innovative und visionäre Konzepte für eine verdichtete Überbauung mit qualitativ hochwertigen und differenzierten Aussenräumen erwartet. Das Grundstück gehört der Stadt Gossau und wird im Baurecht abgegeben.

Grundsätzlich wird von einer Überbauung in Regelweise gemäss gültigem Zonenplan und Baureglement ausgegangen. Eine Überbauung nach Sondernutzungsplanung wird nicht ausgeschlossen, bedarf jedoch einer qualitativ hochwertigen und differenzierten Aussenraumgestaltung.

7.3 Erwünschte Nutzung

Es ist festgestellt worden, dass in der Stadt Gossau ein Mangel an Wohnungsangeboten für das mittlere und höhere Preissegment besteht. Seitens Standortförderung besteht deshalb das Bestreben weiterhin auch hochwertigen Wohnraum im mittleren und höheren Wohnungspreissegment anzubieten.

Es sollen flexible Gebäude- und Grundrisstypologien gewählt werden, welche Nutzungsanpassungen und auch zukünftige Bedürfnisänderungen zulassen. Alle Gebäude sollen so konstruiert und strukturiert werden, dass sie auf Grund des Tragwerks, der Raumproportionen und der Raumgestaltung eine hohe Nutzungsvielfalt zulassen.

Die Entwicklungsideen sind in einer Projektstudie aufzuzeigen. Kunden- und verkehrsintensive Nutzungen sind nicht erwünscht.

7.4 Erschliessung und Anforderung an die Parkierung

Für die Parkierung ist eine Tiefgarage vorzusehen. Oberirdisch sind ausschliesslich Umschlagsplätze und Besucher-/Kundenparkplätze zulässig. Die Tiefgarage ist unter den oberirdischen Volumen anzuordnen. Der unbebaute Aussenraum ist grundsätzlich ohne unterirdische Bauwerke anzulegen, um darauf eine Bepflanzung von mittelgrossen bis grossen Bäumen zu ermöglichen.

Die Feinerschliessung hat unter den Aspekten der Rahmenbedingungen gemäss Kapitel 6.3 zu erfolgen.

7.5 Freiraum- und Aussenraumgestaltung

Der Projektvorschlag soll über hohe aussenräumliche Qualitäten verfügen und eine gute Einbindung an das bestehende Quartier gewährleisten. Die siedlungsbezogenen Aussenräume mit strukturierten und unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten sind strassenabgewandt zu platzieren und hochwertig zu bepflanzen.

Die Aussenräume haben gute klimatische und akustische Bedingungen aufzuweisen. Entsprechend sind Lage und Proportionen der Aufenthaltsbereiche im Aussenraum auf die zu erwartenden Windverhältnisse und Lärmbelastungen abzustimmen. Gut durchlüftete Höfe und Plätze unterstützen die natürliche Be- und Entlüftung der Überbauung. Um eine hohe Biodiversität zu gewährleisten, sind möglichst grosse Grünflächen zu schaffen und

versiegelte Beläge zu vermeiden. Für eine Beschattung und ein angenehmes Klima sind mittelgrosse bis grosse Bäume zu pflanzen. Zudem sind Flachdächer zwingend zu begrünen.

Wesentlicher Bestandteil der Wohnqualität ist ein attraktiver privater Aussenraum. Pro Wohnung ist ein privater Balkon oder eine Terrasse vorzusehen.

7.6 Umwelt

Gesucht sind ökologisch vorbildliche Projekte, die eine ausgeglichene CO₂-Bilanz für die Erstellung und den Betrieb der Gebäude anstreben, die Behaglichkeit der Innenräume mit architektonischen Mitteln gewährleisten und die bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialisierung einsetzen.

Je weniger gebaut werden muss, umso geringer sind die Umweltbelastungen, der Ressourcenverbrauch und die Kosten. Deshalb werden eine hohe Nutzungsdichte und Nutzungsintensität angestrebt. Die Gebäudestruktur soll eine effiziente innere Organisation (wenig Verkehrs-, Funktions- und Konstruktionsflächen) aufweisen.

8 Weiteres Vorgehen

- Abschluss Baurechtsvertrag
- Vorlage Stadtparlament
- Genehmigung Baurechtsvertrag durch das Stadtparlament
- Planung und Ausführung durch Entwickler

9 Genehmigung

Die vorliegende Ausschreibung wurde vom Beurteilungsgremium und dem Stadtrat im Februar 2021 genehmigt.