

Klaiber Immobilien AG
Schaffhausen

Arealentwicklung Werkhof Hochstrasse
Schaffhausen

PROGRAMM

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341078 – 8.4.2022

Auftraggeber

Klaiber Immobilien AG, Schaffhausen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Tobias Thaler

Titelbild

Geoportal Schaffhausen

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Planungsperimeter	4
1.3	Zielsetzungen	5
1.4	Planungsumfeld	5
2	BESTIMMUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG	6
2.1	Ausloberin	6
2.2	Art und Ablauf des Verfahrens	6
2.3	Preisgericht	7
2.4	Verfahrensleitung	7
2.5	Teilnehmende Teams	8
2.6	Ausschreibung	8
2.7	Anerkennung	9
2.8	Eigentum und Urheberrecht	9
2.9	Entschädigungen	10
2.10	Ausschlussgründe, Programmverstösse	10
2.11	Weiterbearbeitung	10
3	VERFAHRENSABLAUF	12
4	BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION	13
4.1	Unterlagen für die Präqualifikation	13
4.2	Einzureichende Unterlagen	13
4.3	Auswahlkriterien	14
4.4	Auswahl Teams	15
4.5	Eingabe der Bewerbungsunterlagen	15
4.6	Benachrichtigung der Bewerber	15
5	BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB	16
5.1	Unterlagen für den Projektwettbewerb	16
5.2	Arealbegehung	17
5.3	Abgabe der Projektunterlagen	17
5.4	Einzureichende Unterlagen	17
5.5	Fragenstellung und Beantwortung	20
5.6	Vorprüfung	20
5.7	Beurteilung der Projekte	21
5.8	Vorgehen Jurierung	22
5.9	Publikation der Arbeiten	22
6	BESTIMMUNGEN ZUR AUFGABENSTELLUNG	23
6.1	Aufgabenstellung	23
6.2	Zu bearbeitende Themen	27
6.3	Bearbeitungsperimeter	28
6.4	Baurechtliche Rahmenbedingungen	30
6.5	Weitere Rahmenbedingungen	34
6.6	Wohnungsspiegel / Raumprogramm	37
6.7	Energie & Nachhaltigkeit	38
7	KOSTEN	40
8	GENEHMIGUNG	41

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Neunutzung von GB Nr. 3183 ehemaliger Werkhof Hochstrasse

Die Klaiber Immobilien AG hat von der Stadt Schaffhausen den Zuschlag für die Entwicklung des Areals des ehemaligen Werkhofs an der Hochstrasse erhalten. Die Klaiber Immobilien AG übernimmt das Grundstück GB Nr. 3183 mit einer Gesamtfläche von 5'788 m² von der Stadt im Baurecht. Die Entwicklung erfolgt gemäss dem Ausschreibungsdossier der Stadt und entsprechend den in der Bewerbung vom 29. April 2021 formulierten Zielsetzungen.

Vorgehen bei der Entwicklung

Die Entwicklung erfolgt gemäss den Vorgaben der Stadt Schaffhausen in zwei Phasen:

- In Phase 1 wird der Baurechtsnehmer einen öffentlich ausgeschriebenen, selektiven Architekturwettbewerb in Anlehnung an SIA 142 durchführen. Damit wird eine qualitätsvolle Entwicklung gewährleistet. Der Architekturwettbewerb wird von der Stadtplanung begleitet.
- In Phase 2 wird auf der Basis des Siegerprojekts aus dem Architekturwettbewerb ein Quartierplan erstellt.

1.2 Planungsperimeter

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst das Grundstück GB Nr. 3183 mit einer Gesamtfläche von 3'183 m².



AV-Daten (Quelle: Geoportal SH)



1.3 Zielsetzungen

Konkurrenzverfahren

Um qualitativ hochstehende Vorschläge für die Überbauung mit Bauten, Freiräumen, Parkierung, Erschliessung usw. zu erhalten, soll zunächst ein Konkurrenzverfahren (Projektwettbewerb) durchgeführt werden (vgl. Kap. 2).

1.4 Planungsumfeld

Entwicklungsziele der Stadt Schaffhausen

Mit der Wohnraumstrategie der Stadt Schaffhausen wird eine qualitativ hochstehende Entwicklung der betroffenen Grundstücke angestrebt, die den übergeordneten Zielen bezüglich ökonomischer, sozialer und ökologischer Aspekte Rechnung trägt.

Der Stadtrat möchte mit der Baurechtsabgabe des Areals «Werkhof Hochstrasse» folgende Entwicklungsziele erreichen:

- Erweiterung des Wohnangebots im freitragenden Wohnungsbau
- Vielfältiges Wohnangebot (insbesondere Familienwohnungen) und hohe Wohnqualität, qualitätsvolle Gestaltung und Dialog mit baulichem Kontext
- Rücksicht auf bestehende Mieterschaft (Zwischennutzung, Etappierung)¹
- Energiebedarf und Umwelteinflüsse werden durch ein überzeugendes Konzept bezüglich Energie, Ökologie und Mobilität möglichst gering gehalten.

¹ Dieser Punkt ist inzwischen nicht mehr relevant. Die bestehenden Mietverhältnisse sind bzw. werden gekündigt.

2 BESTIMMUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG

2.1 Ausloberin

Auftraggeberin

Ausloberin des Architekturwettbewerbs ist die Klaiber Immobilien AG, Quaistrasse 3, 8200 Schaffhausen, als Baurechtsnehmerin des Grundstücks GB Nr. 3183, vertreten durch Markus Bosshard.

2.2 Art und Ablauf des Verfahrens

Anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

Das Verfahren wird als **anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren** gemäss der Ordnung SIA 142 durchgeführt.

Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Soweit das Programm keine abweichenden Festlegungen vorsieht, gilt subsidiär die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Verfahrensschritte

Folgende Schritte werden durchgeführt:

1. Schritt: Präqualifikation
Ziel: Auswahl von sechs Teams, bestehend aus Architekten (Federführung) und Landschaftsarchitekten.
2. Schritt: Anonymer Projektwettbewerb
Ziel: Abgabe eines überzeugenden Projektvorschlags, welcher als Grundlage für die Erarbeitung eines Quartierplans sowie des anschliessenden Bauprojekts und die Realisierung dient.

Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Unterlagen, die für den Projektwettbewerb eingereicht werden, müssen in deutscher Sprache verfasst werden.

2.5 Teilnehmende Teams

Interdisziplinäres Team

Die Planerteams für den Projektwettbewerb setzen sich wie folgt zusammen:

- Architekten (Federführung)
- Landschaftsarchitekten

Weitere Spezialisten

Weitere Spezialisten aus anderen Fachrichtungen können von den Planerteams für die Wettbewerbsbearbeitung nach Bedarf beigezogen werden. Es besteht kein Anspruch auf einen Folgeauftrag für diese Spezialisten.

Mehrfachbewerbungen

Landschaftsarchitekturbüros dürfen sich maximal in zwei verschiedenen Planerteams bewerben (Doppelbewerbung). Ansonsten sind Mehrfachbewerbungen nicht zulässig und führen zum Ausschluss aller betroffenen Planerteams.

Sollte sich ein Landschaftsarchitekturbüro in zwei Teams für den Wettbewerb qualifizieren, muss es sich für eines der Teams entscheiden. Das andere Team sucht selbstständig nach einem neuen Landschaftsarchitekturbüro.

Federführung

Die Federführung liegt bei einem Teammitglied des Fachbereichs Architektur.

Büros mit lokaler Verankerung

Das Preisgericht behält sich vor, bei der Auswahl der Teams bei gleicher Qualifikation bis zu drei Teams aus der Region Schaffhausen (Kanton Schaffhausen, Bezirk Andelfingen im Kanton Zürich, Gemeinden Schlatt, Diessenhofen, Basadingen-Schlattigen und Wagenhausen im Kanton Thurgau) zu berücksichtigen. Massgebend ist der Firmensitz eines der Teammitglieder, der sich in der erwähnten Region befinden muss.

Nachwuchsteams

Beabsichtigt ein Team als Nachwuchsteam (Architekten und Landschaftsarchitekten als Büroinhaber, beide mit Jahrgang 1987 oder jünger) teilzunehmen, ist dies in der Bewerbung speziell zu kennzeichnen.

2.6 Ausschreibung

Publikation Verfahren

Der Projektwettbewerb wird öffentlich ausgeschrieben. Die Publikation erfolgt auf Espazium Competitions (<https://competitions.espazium.ch/de>) und in den Schaffhauser Nachrichten.

2.7 Anerkennung

Anerkennung Auftragsbedingungen

Mit der Teilnahme am Projektwettbewerb anerkennen die Teilnehmenden das vorliegende Programm und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Die Teams gewährleisten, dass sie die Kapazität und das Fachwissen für die allfällige Weiterbearbeitung der Projektierung entsprechend den inhaltlichen Vorgaben des Berichts des Preisgerichts und der Veranstalterin haben und die in diesem Programm festgehaltenen Termine bei rechtzeitiger Auftragserteilung einhalten können.

2.8 Eigentum und Urheberrecht

Präqualifikation

Sämtliche im Rahmen der Präqualifikation eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Projektwettbewerb

Das Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassern. Sie übertragen jedoch deren Verwendungsrechte, insbesondere zu Publikationszwecken unter Wahrung des Namensnennungsrechts, sowie das Vervielfältigungsrecht auf die Auftraggeberin, soweit dies der Zweck des Verfahrens erfordert. Mit der Bezahlung der Entschädigung für die Teilnahme am Projektwettbewerb gehen die eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Veranstalterin über.

Die Projektverfasser erklären mit der Abgabe des Projektes, über sämtliche Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Urhebernutzungsrechte verletzt wurden.

Die Projektverfasser erklären ihr Einverständnis zu einer Ausstellung mit öffentlicher Präsentation der Projektvorschläge.

Die Abtretung der übertragbaren Rechte (umfassend die Nutzungs-, Verwendungs-, Änderungs- und Realisierungsrechte) durch den Auftragnehmer an die Auftraggeberin erfolgt mit Annahme der Weiterbearbeitung und wird phasenweise geregelt. Die Teilnehmer stimmen dieser Bestimmung zu. Davon ausgenommen sind die nicht abtretbaren Persönlichkeitsrechte wie das Recht auf Namensnennung.

Kann der Gewinner aus nicht vorhersehbaren Gründen, z.B. Krankheit, Unfall oder Kapazitätsgründe, den Auftrag zur Weiterbearbeitung des Projekts nicht übernehmen oder verzichtet er freiwillig, verpflichtet er sich, die Nutzungs-, Verwendungs-, Änderungs- und Realisierungsrechte am Projekt ohne weitere Entschädigung abzutreten. In diesem Falle erfolgt eine Abgeltung gemäss Projektstand.

Gerichtsinstanz

Gerichtsinstanz ist das Kantonsgericht Schaffhausen. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

2.9 Entschädigungen

Preissumme

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Die Gesamtpreissumme im Projektwettbewerb beträgt Fr. 135'000.- inkl. MwSt.

Die Preissumme wird wie folgt aufgeteilt:

1. Rang: Fr. 35'000.-
2. Rang: Fr. 30'000.-
3. Rang: Fr. 25'000.-
4. Rang: Fr. 15'000.-
5. Rang: Fr. 15'000.-
6. Rang: Fr. 15'000.-

2.10 Ausschlussgründe, Programmverstösse

Ausschlussgründe

Beiträge, welche für die Jurierung nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert werden, unvollständig sind oder unlauteres Handeln erwiesen ist, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Ankäufe

Hervorragende Beiträge, die wegen wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen wurden, können gestützt auf Art. 22 Abs. 2 SIA 142 angekauft werden.

Angekaufte Beiträge können vom Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Ankauf und Rangierung bedingen einen einstimmigen Entscheid des Preisgerichts.

2.11 Weiterbearbeitung

Absicht

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das Architekturbüro sowie das Landschaftsarchitekturbüro mit dem besten Beitrag mit der Ausarbeitung des Referenzprojekts für den Quartierplan und anschliessend des Bauprojekts bis zur Baueingabe zu beauftragen. Der Auftrag umfasst demnach die nachstehenden Teilphasen gemäss Art. 4 Ordnung SIA 102:2020:

- 31 Vorprojekt
- 32 Bauprojekt

Die Baueingabe (Phase 33), Ausschreibung (Phase 4) sowie die Realisierung (Phase 5) erfolgen durch den Generalplaner Ulmer Ledergerber Architekten AG, Schaffhausen. Dieses Büro übernimmt in den Phasen 31-32 zudem die Funktion des Bauherrenvertreters und ist direkte Ansprechpartnerin des beauftragten Büros.

Leistungen Phase 31

Es sind die Grundleistungen gemäss Ziff. 4.31 SIA102:2020 zu erbringen

Leistungen Phase 32

Es sind die Grundleistungen gemäss Ziff. 4.32 SIA102:2020 zu erbringen sowie die Material- und Konstruktionsbeschriebe inkl. Pläne zu den architektonischen Leitdetails zu erstellen (besonders zu vereinbarende Leistungen gemäss Ziff. 4.32 SIA102:2020).

Honorierung

Das Honorar für den Planervertrag Architekt und Landschaftsarchitekt beinhaltet Pauschalen (nicht teuerungsberechtigt) für die SIA-Teilphasen 31 Vorprojekt und 32 Bauprojekt für die beschriebenen Leistungen. Durch den Zürcher Index für Wohnbaupreise 2020 resultiert eine approximative Bausumme von 18'500'000 Franken. (BKP 1 / 2 / 4, inkl. MwSt).

Daraus resultiert das folgende Pauschalhonorar Architektur inklusive Landschaftsarchitektur (inkl. MwSt):

- 31 Vorprojekt: 130'000 Franken (Stundenansatz 130 Franken)
- 32 Bauprojekt: 320'000 Franken (Stundenansatz 130 Franken)

Allfällige sich im Verlauf der Projektierung als notwendig erweisende Zusatzleistungen werden im Zeitmitteltarif von 130 Franken/Stunde und nach erbrachtem Aufwand entschädigt. Solche Zusatzleistungen werden nur entschädigt, wenn diese von der Bauherrschaft vorgängig und schriftlich bestellt wurden.

Nebenkosten des Beauftragten wie Telefon, Porti, Computerinfrastruktur, Versicherung, Reisespesen und Reisezeit, auswärtige Unterkunft und Verpflegung sind im Honorar eingerechnet. Plots und Digitalprints A4/A3 werden über den Newcopystore bestellt und direkt von der Bauherrschaft bezahlt.

3 VERFAHRENSABLAUF

Präqualifikation	18.05.2022	Ausschreibung Präqualifikation
	bis 14.06.2022, 16.00 Uhr	Eintreffen der Bewerbungsunterlagen mit dem Kennwort "Bewerbung Projektwettbewerb Werkhof Hochstrasse Schaffhausen" bei der Verfahrensleitung (Datum des Poststempels nicht massgebend)
	21.06.2022	Beurteilung der Bewerbungen durch das Preisgericht
	Woche 25 / 2022	Benachrichtigung Bewerber über Teilnahme bzw. Nicht-Teilnahme am Projektwettbewerb
Projektwettbewerb	27.06.2022, 8.00 bis 12.00 Uhr	Begehung des Areals (Detailangaben folgen per E-Mail) Abgabe der Unterlagen (digital) und des Modells Die Begehung ist obligatorisch . Bei der Begehung werden keine Fragen beantwortet.
	bis 06.07.2022, 16.00 Uhr	Fragstellung zum Programm und zur Aufgabenstellung in anonymer Form an info@skw.ch oder per Post. Weitere Auskünfte per Telefon, Post oder E-Mail werden nicht erteilt.
	15.07.2022	Fragenbeantwortung per E-Mail
	bis 07.10.2022, 16.00 Uhr	Anonyme Abgabe der Pläne mit dem Vermerk "Projektwettbewerb Werkhof Hochstrasse Schaffhausen" und dem Kennwort per Post oder durch Dritte beim Empfang der Verfahrensleitung (Datum des Poststempels nicht massgebend)
	bis 21.10.2022, 16.00 Uhr	Anonyme Abgabe des Modells mit dem Vermerk "Projektwettbewerb Werkhof Hochstrasse Schaffhausen" und dem Kennwort per Post oder durch Dritte beim Empfang der Verfahrensleitung (Datum des Poststempels nicht massgebend)
	bis 21.10.2022	Vorprüfung
	28.10.2022	1. Tag der Jurierung durch das Preisgericht
	10.11.2022	2. Tag der Jurierung durch das Preisgericht
Mitte November 2022	Bekanntgabe Siegerprojekt	
Anfang Dezember 2022	Versand des Berichts des Preisgerichts	
Öffentlichkeitsarbeit	Anfang Dezember 2022	Öffentliche Ausstellung der Resultate

4 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION

4.1 Unterlagen für die Präqualifikation

Dokumente

- B Bewerbungsformular (.xlsx)
- C Aufgabenbeschrieb/Programm (.pdf)
- D Bauordnung der Stadt Schaffhausen (.pdf)

Die Ausschreibungsunterlagen können auf der Website der Verfahrensleitung (unter www.skw.ch, Rubrik "Downloads") bezogen werden.

Sämtliche abgegebenen Daten dürfen ausschliesslich für die Bearbeitung des Wettbewerbs verwendet werden. Wo vorhanden, sind die Nutzungsbestimmungen zu akzeptieren.

Die übrigen gesetzlichen Vorschriften (z.B. Kantonales Baugesetz, LSV etc.), die für eine erfolgreiche Bearbeitung notwendig sind, müssen selbstständig bezogen werden.

Planbezogene Daten können auch kostenfrei auf dem Onlineportal des GIS Schaffhausen bezogen werden.

4.2 Einzureichende Unterlagen

Unterlagen

Die einzureichenden Unterlagen für die Bewerbung umfassen die vorgegebenen, von allen beteiligten Büros vollständig ausgefüllten Formulare und die Darstellung von Referenzprojekten:

Bewerbungsformular

- Angaben zu den beteiligten Unternehmungen
- Angaben von zwei Referenzen mit vergleichbarer Aufgabenstellung des federführenden Architekturbüros und zwei Referenzen des Landschaftsarchitekturbüros. Die Referenzprojekte sollen die Eignung der Bewerbenden aufzeigen und entsprechend beschrieben und dokumentiert sein. Die Referenzprojekte dürfen maximal 15 Jahre alt sein. Je eines der Referenzprojekte darf sich noch in der Projektierung befinden.
- Firmenangaben und Bestätigung der Angaben

Referenzprojekte

Die Referenzprojekte des Architekturbüros sowie des Landschaftsarchitekturbüros sind auf separaten Blättern A3 (je ein A3 pro Referenz, einseitig bedruckt) in Querformat, gut leserlich und nachvollziehbar zu dokumentieren. Jedes Blatt ist mit Name und Adresse der Firma zu versehen.

Referenzen Nachwuchsbüros

Können Nachwuchsbüros in den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur die geforderten Erfolgsnachweise in realisierten

Bauaufgaben nicht erbringen, so können diese an deren Stelle Referenzen geplanter Projekte (z.B. rangierte Wettbewerbsbeiträge) vorlegen.

Bedingungen

Sämtliche Unterlagen sind auf weissem Papier und als lose Blattsammlung – ungebunden und ungeheftet – im Doppel sowie digital auf einem Datenträger einzureichen. Bezüglich der digitalen Daten sind die Vorgaben auf dem Bewerbungsformular zu beachten.

Zusätzlich eingereichte Unterlagen wie Firmendokumentationen, weitere Referenzobjekte usw. sind nicht zugelassen und werden bei der Beurteilung der Bewerbungen nicht berücksichtigt.

Vertraulichkeit

Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Auftraggeberin. Die Angaben werden vertraulich behandelt und nur für das vorliegende Verfahren verwendet. Die Bewerber ermächtigen die Auftraggeberin, die Angaben zu überprüfen.

4.3 Auswahlkriterien

Beurteilung Bewerbungen

Die Bewerbungen werden durch das Preisgericht nach einheitlichen Kriterien bewertet und fachlich beurteilt.

Die Reihenfolge der nachstehenden Auswahlkriterien entspricht keiner Gewichtung. Sind gemäss den aufgeführten Auswahlkriterien mehr als sechs Teams für die Aufgabenstellung geeignet, wird das Mass der Eignung beurteilt. Die Teilnehmer werden aufgrund der besten Erfüllung der genannten Auswahlkriterien ausgewählt.

A1 Kapazität der Bewerber

Organisatorische Leistungsfähigkeit

- Die Bewerber verfügen über eine angemessene Unternehmensgrösse mit dem notwendigen Fachpersonal für eine fach- und termingerechte Bearbeitung der Aufgabe.

A2 Erfahrung der Bewerber

Projektreferenzen

- Die Teammitglieder der Fachrichtung Architektur haben in den letzten Jahren Bauvorhaben mit vergleichbarer Aufgabenstellung (Neubauten und Umbauten im Kontext denkmalpflegerischer Anforderungen) und vergleichbarer Nutzung (Wohnungsbau) in hoher architektonischer und bautechnischer Qualität erfolgreich ausgeführt. Davon ausgenommen sind Nachwuchsbüros. Diese können anstelle von ausgeführten Bauten geplante Projekte (z.B. Wettbewerbsbeiträge) vorlegen.
- Die Teammitglieder der Fachrichtung Landschaftsarchitektur haben in den letzten Jahren Bauvorhaben mit vergleichbarer Aufga-

benstellung in hoher landschaftsarchitektonischer Qualität erfolgreich ausgeführt. Davon ausgenommen sind Nachwuchsbüros. Diese können anstelle von ausgeführten Bauten geplante Projekte (z.B. Wettbewerbsbeiträge) vorlegen.

A3 Einverständniserklärung

Bestätigung Bedingungen

- Die Bewerber haben das Bewerbungsformular unterschrieben und damit den Bestimmungen aus dem Wettbewerb zugestimmt.

Sechs Teams

Das Preisgericht wählt unter den fristgerecht eingegangenen und zur Auswahl zugelassenen Bewerbungen sechs Teams aus.

Nachrückende Teams

Als nachrückende Teams im Falle von Absagen seitens ausgewählter Teams werden zusätzlich zwei Teams bestimmt.

4.5 Eingabe der Bewerbungsunterlagen

Eingabetermin

Die Eingabe der Bewerbungsunterlagen muss bis spätestens am **14. Juni 2022, 16.00 Uhr** (Poststempel nicht massgebend) am Eingabeort erfolgen.

Eingabeort

Das verschlossene Bewerbungs-Couvert ist mit dem Vermerk "**Bewerbung Projektwettbewerb Werkhof Hochstrasse Schaffhausen**" an folgende Adresse zu senden:

Suter • von Känel • Wild
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

4.6 Benachrichtigung der Bewerber

Mitteilung

Nach dem Entscheid des Preisgerichts werden alle Bewerber schriftlich über die jeweilige Teilnahme oder Nichtteilnahme am Projektwettbewerb an die in der Bewerbung angegebene Adresse des Architekturbüros benachrichtigt.

Hinweis: Änderungen an Kapitel 5 sind bis und mit Abschluss der Präqualifikation vorbehalten.

5 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKT- WETTBEWERB

5.1 Unterlagen für den Projektwettbewerb

Dokumente und Modell

- C Aufgabenbeschrieb/Programm (.pdf)
- D Bauordnung der Stadt Schaffhausen (.pdf)
- E Richtlinie Energie und Bauökologie (REB) Stadt Schaffhausen
- F Situation AV (LV95) (.dxf)
- G 3D-Geländeaufnahmen (.dxf)
- H 3D-Gebäudeaufnahmen (.ifc)
- I Werkleitungen (.pdf)
- J Dienstbarkeiten GB Nr. 3183 (.pdf)
- K Baumbestand, Grün Schaffhausen (.shp)
- L Konzept Heizzentrale Wärmeverbund Hochstrasse (.pdf)
- M Denkmalspflegerische Erhaltungsziele
Wohnhaus Hochstrasse 129 (.pdf)
- N Lärmgutachten (.pdf)
- O Geologisches Gutachten (.pdf)
- P Kenndatenblatt für Nutzflächen, Wohnungsspiegel und Anzahl
Parkplätze
- Q Modellgrundlage mit Einsatz M 1:500
→ Das Modell wird an der Begehung vom 13. Juni 2022 abgegeben.

Sämtliche abgegebenen Daten dürfen ausschliesslich für die Bearbeitung des Wettbewerbs verwendet werden. Wo vorhanden, sind die Nutzungsbestimmungen zu akzeptieren.

Die übrigen gesetzlichen Vorschriften (z.B. Kantonales Baugesetz, LSV etc.), die für eine erfolgreiche Bearbeitung notwendig sind, müssen selbstständig bezogen werden.

Planbezogene Daten können auch kostenfrei auf dem Onlineportal des GIS Schaffhausen bezogen werden.

5.2 Arealbegehung

Begehung 27. Juni 2022

Eine detaillierte Einladung zur Begehung, welche am 27. Juni 2022 stattfindet, erfolgt per E-Mail. Die Begehung ist obligatorisch. Bei der Begehung werden keine Fragen beantwortet.

Abgabe der Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen (digital) sowie das Modell werden den Teilnehmenden an der Arealbegehung am 27. Juni 2022 abgegeben. Die Teilnahme an der Arealbegehung ist obligatorisch.

5.3 Abgabe der Projektunterlagen

Abgabe Pläne und Modell

Abgabe der Pläne und Unterlagen mit dem Vermerk "Projektwettbewerb Werkhof Hochstrasse Schaffhausen" bis am 7. Oktober 2022, 16.00 Uhr.

Abgabe des Modells bis am 21. Oktober 2022 16.00 Uhr.

Eingabeort

Suter • von Känel • Wild
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

5.4 Einzureichende Unterlagen

Verfassercouvert

Der Projektwettbewerb wird **anonym** durchgeführt. Alle Dokumente sind mit einem **Kennwort** zu versehen. In einem ebenfalls mit dem Kennwort beschrifteten und verschlossenen Couvert sind die Angaben zum Planungsteam, den beteiligten Mitarbeitern und weiteren beigezogenen Fachleuten aufzuführen. Es sind eine Rechnung, adressiert an die Klaiber Immobilien AG, Quaistrasse 3, 8200 Schaffhausen sowie ein Einzahlungsschein beizulegen.

Anonymität

Die Planungsteams sind dafür verantwortlich, dass aus den abgegebenen Plänen und Unterlagen (inkl. digitalen Daten) keine Hinweise auf die Verfasser ersichtlich sind. Willentliche Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

Planunterlagen

<p>Erläuterungstext zum architektonischen Konzept, mit ortsbaulichen Überlegungen, Nutzungskonzept, Freiraumkonzept, Erschliessungskonzept, Etappierungskonzept, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.</p> <p>Der Text kann zum besseren Verständnis mit Schemazeichnungen ergänzt werden.</p>	
<p>Übersichtsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschliessung, Hauszugänge und oberirdische Parkierung, Dachaufsichten, schematische Umgebungsgestaltung • Darstellung umgebender Freiräume und Fussabdrücke bestehender Umgebungsbauten über den Bearbeitungsperimeter hinaus 	1:500
<p>Situationsplan mit Aussenraum- und Umgebungsgestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschossgrundriss der Wohnbauten • Umgebungsgestaltung des gesamten Bearbeitungsperimeters • Erschliessung, Hauszugänge und Parkierung • Angabe zu den Höhenkoten (m ü. M.) • Detaillierte Gestaltung der Aussenanlagen • Angaben zu Materialisierung und Bepflanzung 	1:200
<p>Grundrisse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung aller Geschosse mit Bezeichnung der Zugänge und Angabe der wichtigsten Höhenkoten sowie der Raum- und Wohnungsgrössen in m² 	1:200
<p>Exemplarische Grundrisse Wohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung einzelner exemplarischer Wohnungsgrundrisse inkl. Möblierung 	1:100
<p>Schnitte und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle zum Verständnis notwendigen Fassaden und Schnitte mit Angaben zum gewachsenen Boden 	1:200
<p>Grundriss Parkierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundrisse der Einstellhalle inkl. Zufahrt 	1:200
<p>Schnitt Rampe Einstellhalle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schnitt der Zugangsrampe der Einstellhalle 	1:200
<p>Fassadenaufbau (Ansicht)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fassadenansicht und Fassadenschnitt mit genereller Aussage zu Fassadengestaltung/Aussenmaterialisierung/ Beschrieb Bauteilaufbauten 	1:50

<p>Dokumente</p>	<p>Ansichten und Grundrisse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schematische Darstellung der vorgesehenen baulichen Anpassungen (z.B. Lift, Anbauten etc.) in üblicher Darstellung (rot, gelb, schwarz) • Wenn nötig, zum Verständnis notwendige Schnitte 	<p>1:200</p>
	<p>Repräsentative Visualisierung Aussenansicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wählbar ist zwischen einer Sicht von der Hochstrasse oder von der Finsterwaldstrasse • Die Visualisierung wird für die Öffentlichkeitsarbeit verwendet. 	
	<p>Flächen- und Volumenkenndaten (Mengenmatrix)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis (grafisch und rechnerisch) der verlangten Flächenangaben. Nachvollziehbare Schemapläne zu den Berechnungen auf separaten Blättern. Eintrag in abgegebenes Kenndatenblatt. 	
<p>Modell</p>	<p>Eingefärbte Grundriss-Schemen nach Nutzungen (siehe Farbgebung gemäss Formular Flächen- und Volumenkenndaten)</p>	<p>1:500</p>
	<p>Gipsmodell</p> <p>Kubische Darstellung des Projektvorschlags auf der abgegebenen Modellgrundlage. Das Modell ist einfach zu halten und in weissen Kuben auszuführen.</p>	<p>1:500</p>
<p>Abgabeform und Darstellung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Max. 4 Pläne, A0 Querformat, genordet, mit grafischem Massstab, ungefaltet und nicht gerollt, im Doppel. Die Grundrisse sind ebenfalls zu norden. • Aufhängeschema der Pläne • Situationspläne im Aufhängeschema immer oben links anordnen • Visualisierungen / Modellfotos zur Verdeutlichung der architektonischen Qualität • Sämtliche Pläne ungefaltet als Verkleinerungen im Format DIN A3 in einfacher Ausführung • Kenndatenblatt als .xls und .pdf, Schemapläne als .pdf • Verschlussenes Couvert (mit Kennwort versehen), mit Angaben zu den Verfassenden und einer Rechnung mit Einzahlungsschein zur Auszahlung der Entschädigung • Hinweise auf die Verfassenden, speziell auch bei elektronischen Daten und Datenträgern, müssen vermieden werden. 	
<p>Keine Varianten</p>	<p>Es ist grundsätzlich nur ein Lösungsvorschlag abzugeben. Varianten sind nicht zulässig.</p>	

Vorgaben für die Abgabedokumente

Sämtliche Bestandteile der Abgabe sind mit dem Vermerk "Projektwettbewerb Werkhof Hochstrasse Schaffhausen" sowie dem Kennwort zu versehen.

Unterlagen in digitaler Form

Für die Erstellung des Juryberichts sind alle Unterlagen auf einem **anonymisierten** Datenträger (nicht im Verfassercovert!) wie folgt abzugeben:

- Planunterlagen (.pdf), geeignet für den Ausdruck auf Format DIN A0 (in Originalgrösse und massstabsgetreu)
- Planunterlagen mit reduzierter Datenmenge (.pdf), maximal 10 MB alle Pläne zusammen für die weitere Verarbeitung Jurybericht (massstabsgetreu)
- Bilder/Visualisierungen separat (.jpg, 300 dpi)
- Ausgefülltes Kenndatenblatt in digitaler Form (.xls) und (.pdf) inkl. Schemapläne

5.5 Fragenstellung und Beantwortung

Fragen

Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind bis spätestens am **6. Juli 2022, 16.00 Uhr** über info@skw.ch oder per Post an die Eingabeadresse in anonymer Form einzureichen.

Beantwortung

Das Preisgericht beantwortet die eingegangenen Fragen schriftlich bis am **15. Juli 2022** und stellt die Zusammenstellung sämtlicher Fragen und Antworten den Teilnehmenden per E-Mail zur Verfügung. Die schriftliche Fragenbeantwortung bildet einen integrierenden Bestandteil des Programms.

5.6 Vorprüfung

Kriterien Vorprüfung

Die Lösungsvorschläge werden einer technischen Vorprüfung unterzogen. Folgende Punkte werden geprüft:

- Fristgerechte Abgabe der Unterlagen
- Vollständigkeit und Beurteilbarkeit der Unterlagen
- Einhaltung der Rahmenbedingungen, insbesondere der baurechtlichen Anforderungen
- Erfüllung der Programmvorgaben inklusive Anforderungen an das Raumprogramm und die Parkierung
- Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben der Lärmschutzverordnung

Das Resultat wird in einem Kurzbericht festgehalten.

5.7 Beurteilung der Projekte

Ganzheitliche Beurteilung

Die eingereichten Projektvorschläge werden einer gesamtheitlichen Beurteilung unterzogen. Die nachfolgende Liste bildet Schwerpunkte der Beurteilung ab, hat aber keinen abschliessenden Charakter. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.

Städtebauliche Idee

- Ortsbauliche Setzung der vorgeschlagenen Gebäudevolumen, orts- und lagegerechte Dichte und Gebäudehöhen
- Gestalterische Ausformulierung der einzelnen Gebäudevolumen und deren Bezug zur Gesamtüberbauung bzw. deren Umgang mit dem schützenswerten Bestand
- Ausstrahlung und Präsenz zum Strassenraum, Adressbildung

Freiraumgestaltung

- Lage, Qualität und Funktionalität der privaten, halbprivaten und öffentlichen Freiräume und ihre Vernetzung
- Begrünung und Förderung eines besseren Mikroklimas
- Beitrag zur Biodiversität, Förderung des Bezugs der Bewohner zur Umwelt
- Lesbares Gesamtkonzept / identitätsstiftende Gestaltung der Freiräume

Nutzungsanordnung und Funktionalität der Wohnflächen

- Nutzbarkeit, Zugänglichkeit, Ein- und Ausblicke, Qualität der privaten Freiräume, Sicherheit, Lärmschutz
- Nutzungsflexibilität und Struktur der Wohnungen, Wohnungs- vielfalt
- Effiziente Grundrisse

Erschliessung

- Auffindbarkeit und Gestaltung der Zugänge, Adressbildung
- Arealinterne Fusswege und Anbindung an Umgebung
- Qualität und Funktionalität der Erschliessung für den MIV sowie der Parkierung für den MIV
- Qualität und Funktionalität der Erschliessung für Radfahrer sowie der Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen

Wirtschaftlichkeit

- Flächeneffizienz
- Kostengünstige Umsetzung
- Nachhaltige und kostengünstige Bauten in Bau und Betrieb

Realisierbarkeit

- Bau- und planungsrechtliche Umsetzbarkeit
- Einhaltung der zwingenden Rahmenbedingungen
- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Grundeigentümer

Nachhaltigkeit

- Berücksichtigung der «Richtlinie Energie und Bauökologie» der Stadt Schaffhausen

5.8 Vorgehen Jurierung

Ablauf

Nach der Vorprüfung aller Projekte werden an der Jurysitzung die Projektvorschläge eingehend beurteilt und bewertet. Anschliessend werden das Siegerprojekt und die weiteren rangierten Projektvorschläge festgelegt. Zum Abschluss werden die Verfassernachweise geöffnet und die Anonymität aufgehoben.

Optionale Bereinigungsstufe

Falls es sich als notwendig erweisen sollte, kann das Preisgericht mit Projekten der engeren Wahl den Wettbewerb mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Die Rangierung findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt. Die Überarbeitung der Projekte im Rahmen der Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

5.9 Publikation der Arbeiten

Bericht zum Projektwettbewerb

Der Beurteilungsbericht wird den Teilnehmenden zugestellt. Über eine allfällige Veröffentlichung entscheidet die Auftraggeberin.

Hinweis: Änderungen an Kapitel 6 sind bis und mit Abschluss der Präqualifikation vorbehalten.

6 BESTIMMUNGEN ZUR AUFGABENSTELLUNG

6.1 Aufgabenstellung

Situation

Das Areal «Werkhof Hochstrasse» umfasst das bebaute Grundstück GB Nr. 3183 (Fläche 5'788 m²) in der Wohnzone W4 an der Ecke Hochstrasse/Finsterwaldstrasse. Die bestehenden Gebäude umfassen Wohnungen, eine private Kindertagesstätte (inzwischen ausgezogen), eine Halle, die von einem Kunstfahrradverein genutzt wird, und den heute noch von der Abteilung Entsorgung genutzten städtischen Werkhof. Weiter befinden sich auf dem Areal eine Abfallsammelstelle und Parkplätze.

Das Quartier liegt am Osthang des Geissbergs mit Blick zum Industriegebiet Ebnet. Dazwischen liegt die markante Nord-Süd-Verkehrsachse des Fulachtals mit Gleisfeld, Autobahn und mehreren stark befahrenen Strassen. Das Quartier wird von teilweise hochstämmigen und alten Bäumen sowie viel Grünflächen zwischen den Bauten charakterisiert. Die Bebauungen im Quartier sind städtebaulich und architektonisch sehr heterogen und setzen sich aus fünfstöckigen Wohnbauten, Villen aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts und Einfamilienhäusern aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zusammen.

Die umliegenden Einzelbauten beherbergen hauptsächlich Wohnnutzungen mit teilweiser Dienstleistungs- und Gewerbenutzung (Büros, Praxen etc.).

Einkaufsmöglichkeiten sind im Quartier oder in der nahegelegenen Altstadt vorhanden. Kindergarten und Schulen stehen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Die öffentlichen Verkehrsmittel weisen eine hohe Fahrplandichte auf und die Bushaltestelle Finsterwaldstrasse (Bus Nrn. 3 und 6) liegt unmittelbar neben dem Areal.



Luftbild (Quelle: Geoportal SH)



Positionierung des Areals aus Sicht der Baurechtsnehmerin

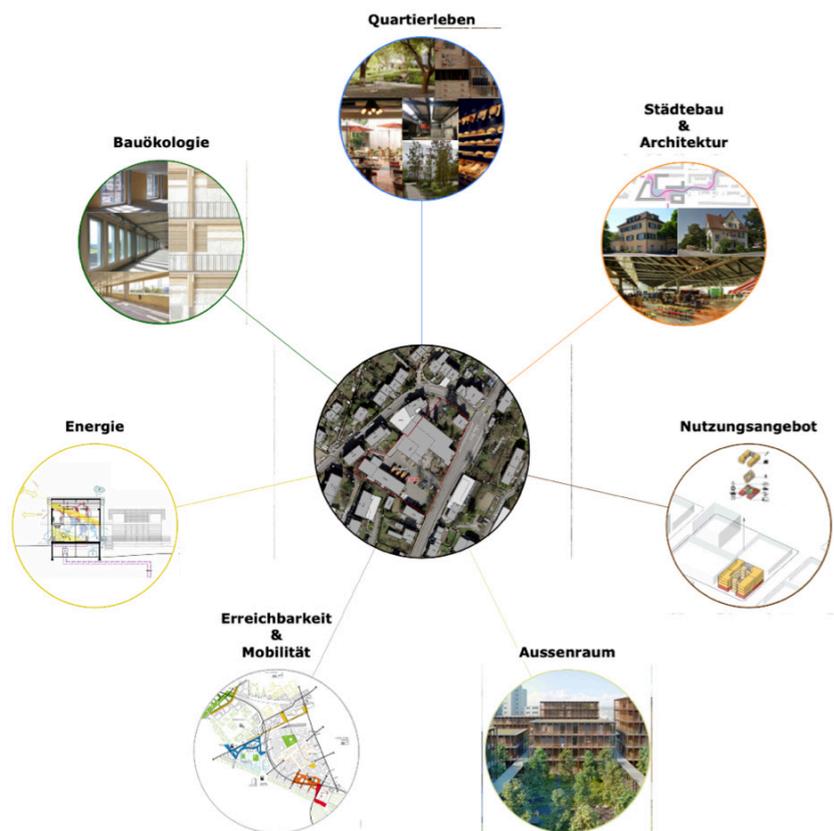
Die Baurechtsnehmerin möchte das Areal gemäss folgenden Leitideen positionieren und entwickeln:

Vision

Das Werkhofareal soll zu einem wichtigen Quartierbaustein und Ankerpunkt für die Quartiere Geissberg und Hochstrasse werden. Es soll künftig als Interaktionshof sowie Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsort mit Ausstrahlung ins Quartier dienen. Es bietet vielfältige Möglichkeiten zur sozialen Interaktion, indem Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie und Freizeit auf neuartige Weise miteinander verwoben werden. Dieses attraktive Angebot soll breite Bevölkerungsschichten ansprechen. Ein attraktives Preis-Leistungsverhältnis unterstützt diese Zielsetzung.

Bereits vorhandene Nutzungen (Café/Confiserie) werden integriert und erhalten neue Entwicklungsmöglichkeiten. Das identitätsstiftende Potenzial der Bestandsbauten wird genutzt und formt zusammen mit den Neubauten ein spannendes Ensemble. Eine kreative und lustvolle Umgebungsgestaltung und Durchgrünung sorgen für eine attraktive Aufenthaltsqualität und ein angenehmes Lokalklima.

Vision der Auftraggeberin



Quartierleben

Der Hof soll ein Anziehungspunkt für Jung und Alt werden. Mit Fussgängerverbindungen und öffentlichen Begegnungszonen werden der Kontakt und die Durchmischung zu den umliegenden Quartieren gefördert.

Eckwerte zur Förderung und Sicherstellung des lebendigen Quartierlebens

- Die bestehende Bäckerei/Confiserie in der Liegenschaft Finsterwaldstrasse 92/94 kann einen neuen Standort erhalten.
- Auf dem Areal soll an attraktiver Lage ein Standort für ein Café/Confiserie vorgesehen werden, welches die Interaktion mit dem Quartier fördert.
- Die bestehende Halle spiegelt die Geschichte des Areals wider und wird zum Treffpunkt und Aufenthaltsort.
- Kreative Aufenthaltsbereiche mit Sitz- und Spielgelegenheiten für das ganze Quartier ermöglichen das Verweilen und Erholen im grünen Kern.
- Unterschiedliche Aktivitäten fördern den Kontakt zu den Mitmenschen.
- Organisationsstrukturen für die Mitwirkung (Pflege Freiraum, Organisation Quartierfest etc.) erleichtern die Integration der neuen Bewohner in das bestehende Quartierleben. Konkret ist ein flexibel nutzbarer, heizbarer Raum mit einer Fläche von ca. 200 m² vorzusehen.

Städtebau & Architektur

Die geschichtliche und identitätsstiftende Komponente des Areals darf nicht verloren gehen. Deshalb sollen Teile der Halle und das inventarisierte Objekt Hochstrasse 129 in die neue Überbauung integriert werden. Die Denkmalpflege empfiehlt, den Erhalt des Eckhauses Hochstrasse 131 zu prüfen. Ein Erhalt dieses Objekts ist freigestellt. Erste Priorität hat aber die Realisierung der im Wohnungsspiel geforderten Wohnungen. Die Bestandesbauten sollen sich sinnvoll mit den Neubauten ergänzen.

Eckwerte

- Die Setzung der Baukörper soll eine ruhige und sichere Hofsituation schaffen.
- Fussgängerwege verbinden die umliegenden Quartiere mit dem zentralen Hof.
- Die zu erhaltenden Gebäude Hochstrasse 129 (VKD-Objekt) sowie Teile der Halle ergänzen sich mit den Neubauten zu einem neuen ausdrucksstarken Ensemble.
- Der Hallenteil wird vorzugsweise als gedeckter Quartierplatz und ggf. als Aussenraum für den Quartierraum und das Café erschlossen.
- Es werden Baukörper mit hoher Kompaktheit, einfacher Bauweise und Tragstrukturen mit geringen Spannweiten erstellt.
- Optimale Grundrisskonzepte ermöglichen eine hohe Flächeneffizienz.
- Die Autoabstellplätze befinden sich unter Terrain, um den Hof frei zu bespielen.
- Öffentliche Standorte für Unterflur-Container werden an geeigneter Stelle auf dem Areal platziert.
- Alle Wohnungen werden mit einem privaten Aussenraum ergänzt.
- Der Lärmschutz ist nach Möglichkeit mit baulichen und gestalterischen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV einzuhalten.

Nutzungsangebot

Die Wohnungsformen sollen unterschiedliche Zielgruppen ansprechen, damit eine hohe Durchmischung im Quartier ermöglicht wird. So soll verhindert werden, dass eine Stagnation im Quartier stattfindet. Privatsphäre in den Wohnungen und Interaktion ausserhalb der Wohnungen haben einen hohen Stellenwert.

Eckwerte

- Ein gesunder Wohnungsmix von Kleinwohnungen bis Familienwohnungen wird angestrebt.
- Das Angebot der Überbauung wird mit einem Café (Ausrichtung auf die Hochstrasse) und einem flexibel nutzbaren Quartierraum ergänzt. Soweit zweckmässig (z.B. wegen der Lärmsituation) können weitere Flächen für Ateliers, Co-Working-Plätze oder Kleingewerbe wie Coiffeur vorgesehen werden. Die Priorität liegt indes bei der Wohnnutzung.
- Die Wohnungen sind hindernisfrei und sprechen so auch die ältere Generation und in der Beweglichkeit eingeschränkte Personen an.

Aussenraum

Der grüne Kern steht für die Förderung des Quartierlebens und der Nachbarschaftspflege. Er soll sich an die Quartierumgebung anpassen und als Erholungsort dienen.

Eckwerte

- Mit einheimischen Pflanzen werden hochwertige und vielfältige Grünflächen geschaffen.
- Es werden Flächen zur Aneignung/Gestaltung durch die Bewohner bereitgestellt.
- Die bestehenden Bäume sollen wenn möglich erhalten bleiben.
- Die (teilweise) zu erhaltende Halle soll gemeinsam genutzt werden können.
- Die Wege und Grünflächen sollen als attraktive Begegnungsorte und Spielflächen (offen für Nachbarschaft) dienen.
- Soweit möglich sollen Regenwasser versickert und extensive Dachbegrünungen erstellt werden.
- Nutzungsinteressen und ökologische Interessen sind zweckmässig und angemessen aufeinander abzustimmen.

Erreichbarkeit & Mobilität

Aufgrund der guten Erschliessung mit dem ÖV und Velo kann von einem reduzierten Bedarf an Autoabstellplätzen ausgegangen werden. Die Mobilität (PW, E-Bikes, E-Trottis, Velo, etc.) baut deshalb, im Sinne der Flächeneffizienz, auf dem Grundsatz des Teilens auf. Dies soll unterstützt werden, indem Car-Sharing angeboten wird. Weiter ist abzuklären, ob Synergien mit dem bestehenden Mobility-Angebot am Bahnhof geschaffen werden können. Zudem soll eine zeitgemässe Infrastruktur für Elektroautos und -Velos bereitgestellt werden.

- Die gleichwohl erforderlichen PW-Parkplätze werden unterirdisch angeordnet.
- Die Anzahl Parkplätze wird reduziert.
- Es werden E-Auto-Ladestationen bereitgestellt.
- Es wird ein Car-Sharing-Angebot auf dem Areal angestrebt.

- Weitere innovative Mobilitätsformen wie gemeinsame ÖV-Abos werden gefördert.

Energie

- Die Zielvorgabe der Richtlinie Energie und Bauökologie Stadt Schaffhausen wird erreicht.
- Ein Nahwärmeverbund stellt die Wärmeversorgung sicher.
- Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen installiert.

Ökologie

- Die Richtlinie Energie und Bauökologie der Stadt Schaffhausen wird eingehalten.
- Es werden ökologische Materialien verwendet, die Tragstruktur wird mit Recyclingbeton erstellt.
- Es wird eine Lebenszykluskosten-Betrachtung vorgenommen.

6.2 Zu bearbeitende Themen

Schwerpunkte

Konkret werden Aussagen zu folgenden Themen verlangt:

- Städtebauliche Setzung, Volumetrie, Höhenentwicklung, maximal mögliche Dichte etc.
- Disposition, Qualität, Begrünung (Beschattung) und Ausgestaltung der Freiräume
- Anordnung, Funktionalität, Vielfalt und Qualität der Wohnnutzungen
- Angemessene, effiziente Erschliessung

6.3 Bearbeitungsperimeter

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst das Grundstück GB Nr. 3183 mit einer Gesamtfläche von 5'788 m². Dieses Grundstück wurde durch die Stadt Schaffhausen im Baurecht an die Klaiber Immobilien AG abgetreten.



AV-Daten (Quelle: Geoportal SH)



Dienstbarkeiten

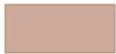
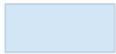
Auf dem Areal bestehen eine Anzahl Dienstbarkeiten, die in der untenstehenden Abbildung schematisch dargestellt sind. Die genauen Inhalte der Dienstbarkeiten sind in Beilage J zu finden.

Es besteht ein gegenseitiges Fusswegerecht auf den Parzellen GB Nrn. 3183, 3440 und 12'542 (siehe Situationsplan), das im Rahmen der Neunutzung verlegt werden kann. Die Teams werden in diesem Zusammenhang gebeten, die Umgebung des Grundstücks GB Nr. 12'542 (im Eigentum der Stadt Schaffhausen) in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen und die Wegführung quartierverträglich zu gestalten.

Neben den Parkplätzen für das Areal selbst sind aufgrund einer bestehenden Dienstbarkeit zusätzlich 5 Parkplätze für das Grundstück GB Nr. 3186 einzuplanen.

Die genauen Inhalte der Dienstbarkeiten sind in Beilage J zu finden.

Ferner ist das Wohngebäude Vers.-Nr. 1676 (Hochstrasse 129), das von denkmalpflegerischer Bedeutung ist (siehe Abschnitt "Denkmalpflege"), eingetragen.

-  Erhalt Wohnhaus
-  Fahrt- und Fusswegerecht ZG. 3426
-  Gegenseitiges Fusswegerecht
-  Gegenseitiger Bauabstand von 4m
-  Gegenseitiges Grenzbaurecht

Dienstbarkeit: AV-Daten (Quelle: Geoportal SH)

0 20 40 60 m

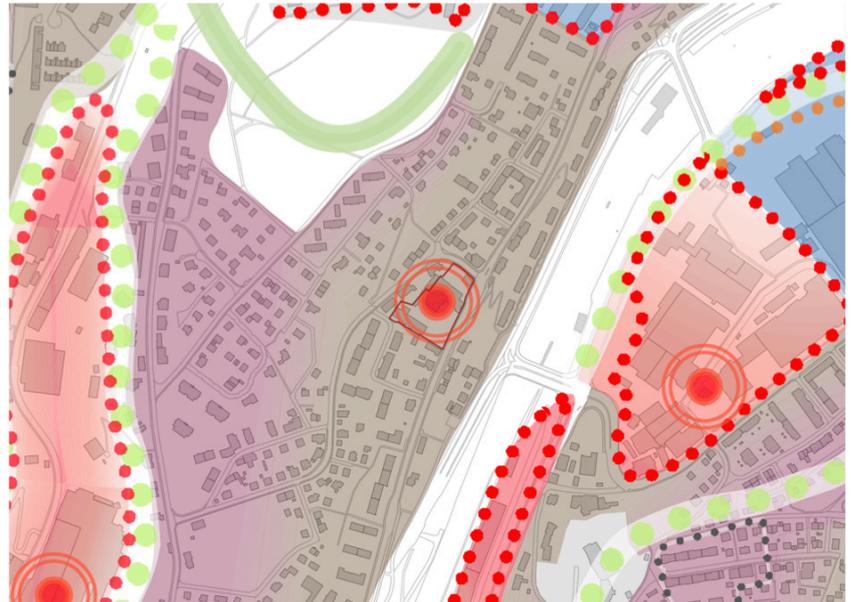


6.4 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Kommunaler Richtplan Siedlung

Der Stadtrat der Stadt Schaffhausen hat am 22. Januar 2019 den kommunalen Richtplan Siedlung beschlossen. Mit dem Richtplan sollen im Rahmen einer Gesamtschau die anstehenden räumlichen Herausforderungen thematisiert werden.

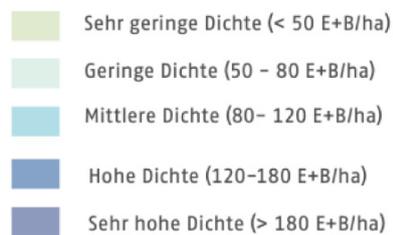
Ausschnitt Richtplan Siedlung



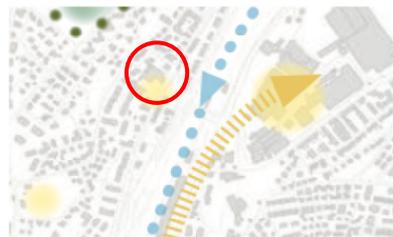
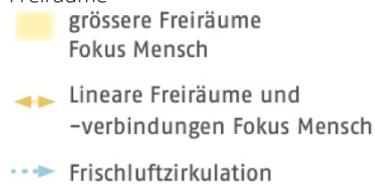
Der kommunale Richtplan trifft folgende spezifische Aussagen für das Areal:

- Neues Quartierzentrum mit quartierspezifischer Ausstrahlung
- Dichtevorgaben: Hohe Dichte (120-180 E+B/ha)
- Angestrebte Bebauungsstruktur: Zeilenbauten
- grösserer Freiraum Fokus Mensch

Angestrebte Dichte



Freiräume



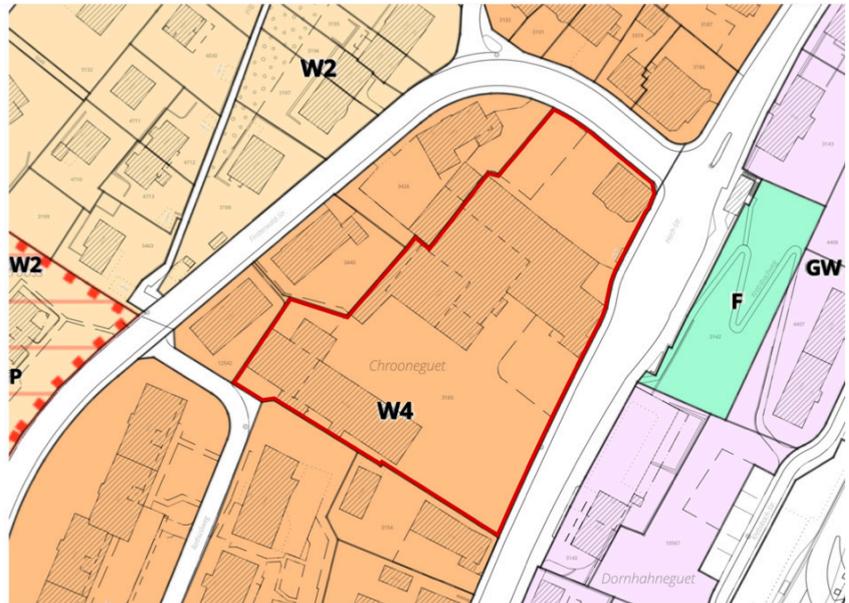
Zonenplan, Bauvorschriften

Das Grundstück liegt gemäss Zonenplan der Stadt Schaffhausen in der Wohnzone W4.



Planungsperimeter

Ausschnitt Zonenplan Stadt Schaffhausen
(Quelle: Geoportal SH)



Regelbauweise

In der Wohnzone W4 gelten folgende Bauvorschriften:

Anzahl zulässiger Vollgeschosse	4
Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse	gemäss Art. 21 Abs. 1 BauO
Grundabstand	3 m
Höhenzuschlag	1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. 1.00 m
Mehrlängenzuschlag für Gebäude mit mehr als 1 Vollgeschoss	1/4 der Mehrlänge über 12.00 m, max. 4.00 m
ES gem. LSV	II
Ausnützungsziffer	0,70

Abweichungen von der Regelbauweise für Quartierpläne

Gemäss Art. 17ff des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) kann im Rahmen eines Quartierplans von der Regelbauweise abgewichen werden. Folgende Abweichungen von den Regelbauvorschriften sind im Rahmen von Quartierplänen zulässig (Abweichungen fett):

Anzahl zulässiger Vollgeschosse	6*
Grundabstand	3 m
Höhenzuschlag	1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. 1.00 m
Mehrlängenzuschlag für Gebäude mit mehr als 1 Vollgeschoss	1/4 der Mehrlänge über 12.00 m, max. 4.00 m
ES gem. LSV	II
Ausnützungsziffer	0,75**

* sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden (Art. 38 Abs. 1 BauO)

** sofern keine schutzwürdigen öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (Art. 38 Abs. 5 BauO).

Weitere Abweichungen von der Regelbauweise für Quartierpläne

Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen gestützt auf Art. 38 Abs. 2 BauO die inneren Grenzabstände im Rahmen von Quartierplänen auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m reduziert werden.

Denkmalpflege

Inventarisierte Gebäude

Der Kopfbau des Gebäudes Vers.-Nr. 1676 (Hochstrasse 129) ist als kommunales VKD-Objekt eingetragen (siehe Beilage M). Der Umgang mit dem VKD-Objekt liegt in der Verantwortung des Bauträgers und ist im Rahmen der Projektentwicklung zu klären.

Die denkmalpflegerische Zielsetzung umfasst den Erhalt des Wohnhauses in seiner äusseren Erscheinung, seiner Substanz (1924), der tragenden inneren Grundstruktur sowie den wertvollen Ausstattungselementen aus der Bauzeit. Die genauen Erhaltungsziele sind in der Beilage M aufgeführt.

Weitere Gebäude

Die anschliessenden Gewerbebauten sowie das stark veränderte frühere Bauernhaus Hochstrasse 125 müssen aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erhalten werden.

Städtebauliche Situation

Zur ortsbildprägenden Baugruppe an der Abzweigung Hochstrasse/ Finsterwaldstrasse gehört neben dem Wohnhaus Hochstrasse 129 (VKD-Objekt kommunal) und dem Wohn- und Geschäftshaus Finsterwaldstrasse 109 (VKD-Objekt kommunal) auch das Wohnhaus Hochstrasse 131 (kein VKD-Objekt). Dieses liegt ebenfalls auf der Parzelle GB Nr. 3183. Bei einer Entwicklung des Areals soll die hohe ortsbauliche Qualität der bestehenden Bebauung angemessen einbezogen werden.

ISOS

Das Areal befindet sich in einem Gebiet mit Aufnahmekategorie und Erhaltungsziel C. Demnach wird dem Gebiet ein ursprünglicher Charakter attestiert, wo alte und neue Bauten gemischt vorkommen. Als Erhaltungsziel gilt demnach, dass ein Gleichgewicht zwischen Alt und Neu bewahrt werden und der Charakter wesentlicher Elemente erhalten werden soll.

Parkierung

Das Areal liegt in einem mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiet. Für diese Gebiete gilt gemäss Art. 11 Abs. 3 der städtischen Parkplatzverordnung (PPVO) gegenüber dem Normbedarf eine Reduktion von 20 %. Der Normbedarf beträgt gemäss Art. 11 Abs. 2 PPVO für Wohnungen 1 Abstellplatz pro 100 m² Brutto-Nutzfläche. Gemäss Art. 1 PPVO kann zudem in Quartierplänen von der Anzahl der Parkplätze abgewichen werden.

Es ist von einem Parkplatzbedarf von 0.8 bis 0.9 Parkplätzen pro Wohnung auszugehen, was in etwa dem um 20 % reduzierten Normbedarf gemäss PPVO entspricht.

Im Rahmen des zu erstellenden Quartierplans kann mittels eines Mobilitätskonzepts vom Mindestbedarf an Parkplätzen (Pflichtparkplätze) abgewichen werden (z.B. für autoarmes oder autofreies Wohnen).

Strassenabstand

Entlang der Hochstrasse ist eine Baulinie festgelegt. Diese Baulinie ist überholt und soll aufgehoben werden. Die Aufhebung ist aber noch nicht erfolgt.

Neubauten haben zur Hochstrasse und zur Finsterwaldstrasse einen Strassenabstand von 5.0 m einzuhalten.

Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Balkone und Vordächer dürfen gestützt auf Art. 16 Abs. 2 Baugesetz um 1,50 m in den Strassenabstand hineinragen.

6.5 Weitere Rahmenbedingungen

Geologisches Gutachten

Es liegt ein geologisches Gutachten vom 23. Februar 2022 vor (Beilage O). Die darin enthaltenen Informationen sollen als Grundlage für die Planung von Aushub, Baugrube, Böschungssicherung, Fundation, Wasserhaltung und Meteorwasserversickerung dienen und sind im vorliegenden Wettbewerb zu berücksichtigen.

Der Schichtaufbau ist in Kapitel 4.2 des Gutachtens ersichtlich. Die Felsunterlage wurde bei den Rammsondierungen nicht angetroffen. Sie ist erst deutlich unterhalb 10 m unter OKT zu erwarten und für das Bauprojekt voraussichtlich nicht relevant.

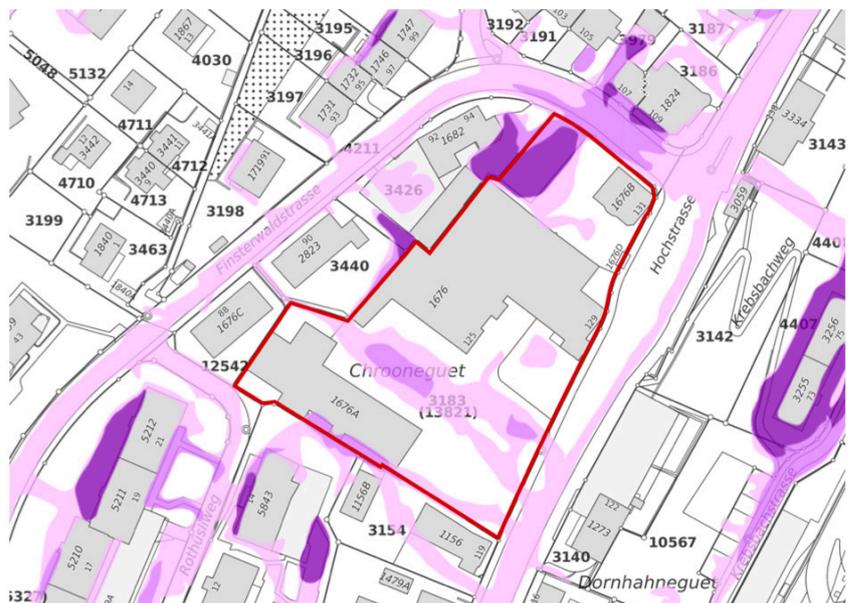
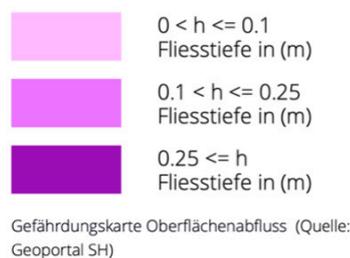
Der Bauperimeter liegt ausserhalb von Grundwasservorkommen und des Gewässerschutzbereichs AU. In keiner Sondierung wurden Hinweise auf freies Wasser oder relevante, potenziell wasserstauende Schichten angetroffen. Grundwasser ist im Bauperimeter nicht zu erwarten.

Auf dem Perimeter besteht der Untergrund unterhalb 2 m Tiefe aus gut durchlässigem Schotter. Die konzentrierte unterirdische Versickerung von Meteorwasser ist unter diesen Bedingungen im ganzen Bauperimeter möglich.

Naturgefahren

Auf dem Areal besteht gemäss Gefahrenkarte Naturgefahren keine Gefährdung durch Hochwasser, Rutsch- oder Sturzprozesse.

Das Areal befindet sich jedoch in einem Gebiet mit Oberflächenabfluss. Das bedeutet, dass bei hoher Niederschlagsintensität und bei starker Bodensättigung Oberflächenabfluss auftreten kann, der Schäden an Gebäuden verursachen kann. Dieser Tatsache ist bei der Umgebungsgestaltung gebührend Rechnung zu tragen, namentlich durch höhere Lichtschächte sowie durch entsprechende Anordnung von Einfahrten, Kellerabgängen und Hauszugängen resp. durch Vermeidung von "Badewannensituationen".



Lärmgutachten (siehe Beilage N)

Es liegt ein Lärmgutachten der Magma AG vor (siehe Beilage N).

Ab der zur Hochstrasse gelegenen Parzellengrenze können die Immissionsgrenzwerte am Tag ab einem Abstand von rund 15 m zur Parzellengrenze und in der Nacht ab einem Abstand von 18 m zur Parzellengrenze über den gesamten Querschnitt eingehalten werden.

Bei der zur Finsterwaldstrasse (Abschnitt Hochstrasse–Geisshaldenweg) liegenden Parzellengrenze können die Immissionsgrenzwerte am Tag ab einer Distanz von 7 m zur Parzellengrenze eingehalten werden. In der Nacht können die Immissionsgrenzwerte ab einer Distanz von 2 m zur Parzellengrenze eingehalten werden.

Da die Immissionsgrenzwerte innerhalb des Areals überschritten werden, sind bei der Planung der künftigen Wohnräume Lärmschutzmassnahmen umzusetzen.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Massnahmen sind – soweit sie für die aktuelle Bearbeitungsstufe relevant sind – zu berücksichtigen.

Den Teams stehen für die Beurteilung des Lärmschutzes ihrer Projekte jeweils 2 Stunden Beratungsleistung durch Valentin Müller, Magma AG (052 630 06 60) zu. Es steht den Teams frei, dieses Angebot zu nutzen.

Altablagerungen

Es liegen keine Einträge vor, respektive es müssen keine Massnahmen getroffen werden.

Störfallvorsorge

Auf der Hochstrasse verläuft eine Ausnahmetransportroute des Typs II.B.

Ausnahmetransportrouten sind Strassen, welche auf höhere Grenzen dimensioniert werden, damit sie von Ausnahmetransporten befahren werden können. Ausnahmetransporte sind Transporte von unteilbaren Lasten, welche Abmessungen oberhalb der gesetzlichen Grenzen gemäss Verkehrsregelverordnung (VRV) aufweisen.

Die vorliegende Ausnahmetransportroute darf mit einem Gesamtgewicht von 240 Tonnen (Achslast 20t) befahren werden.

Es sind auf dem Areal keine besonderen Massnahmen erforderlich.

Behindertengerechtigkeit

Für die Umsetzung sind die SIA-Norm 500 (Stand 2009) sowie die VSS-Norm SN-640 075 (Stand 2014) samt normativem Anhang verbindlich. Mindestens 20 % der Wohnungen sind behindertengerecht zu planen. Im Einzelfall kann die Umsetzbarkeit der SIA-Norm 500 abgewogen werden. Demnach können aufgrund des schutzwürdigen VKD-Objektes Hochstrasse 129 die 20 % der Wohnungen des VKD-Objektes in den Neubauten erstellt werden.

Werkleitungen

Werkleitungspläne mit Wasser-, Abwasser-, Gas- und Elektrizitätsleitungen werden abgegeben.

Baumbestand

Bisher war Grün Schaffhausen für die Baumpflege auf dem Areal zuständig. Die Verortung der Bäume kann mittels abgegebener CAD-Datei vorgenommen werden. Es bestehen keine schutzwürdigen Bäume. Gleichwohl ist der Baumbestand wo möglich zu schonen.

Bushaltestelle Finsterwaldstrasse

Die Bushaltestelle "Finsterwaldstrasse", vor der Liegenschaft Hochstrasse 131 gelegen, wird aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Hindernisfreiheit in den kommenden Jahren ausgebaut werden müssen (Haltekante von 22 cm Höhe). Der Ausbau hat Rücksicht zu nehmen auf das VKD-Objekt Hochstrasse 129 und findet voraussichtlich ausserhalb des Perimeters statt.

Unterflurcontainer

Auf dem Areal sind je ein Unterflurcontainer für Schwarz- und Grünabfall zu erstellen. Das hierfür gesamthaft benötigte Volumen von 4x2x3 m (LxBxH) ist im Projekt vorzusehen. Es ist auf eine gute Zugänglichkeit für die Fahrzeuge der Müllabfuhr zu achten.

6.6 Wohnungsspiegel / Raumprogramm

Wohnungsspiegel

Die Überbauung soll einen Wohnungsspiegel mit der folgenden Anzahl Wohnungen* aufweisen:

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Anteil in Prozent	Sanitäre Anlagen	Reduit
2 ½		ca. 20 %	1	0
3 ½		ca. 55 %	1 oder 2	evtl. 1
4 ½ und 5 ½		ca. 25 %	2	1
Total	ca. 50	100 %		

*Inklusiv der Wohnungen im bestehenden Gebäude Hochstrasse 129. Die Wohnungsgrössen sind von den Teams aufgrund der gestellten Anforderungen (Mietwohnungen im mittleren Preissegment) vorzuschlagen.

Anforderungen Wohnungen

Angestrebt werden effiziente und flexible Grundrisse. Es sollen Mietwohnungen im mittleren Preissegment entstehen. Für jede Wohnung ist ein privater Freiraum (Balkon/Loggia) vorzusehen. Für die Wohnungen im Erdgeschoss werden innovative und gut funktionierende Lösungen gesucht, die den Arealcharakter (Zusammenspiel öffentlicher Quartierraum und private Aussenräume) in geeigneter Weise abbilden. Die Wohnungen sind hindernisfrei auszugestalten.

Zielpublikum:

- Singles
- jüngere Paare
- Familien
- ältere Personen

Tiefgarage

Die Parkierung für die Bewohner ist unterirdisch in einer zentralen Tiefgarage zu planen. Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Hochstrasse. Für den Wettbewerb wird von einem Richtwert von 0.8 bis 0.9 Parkplätzen pro Wohnung ausgegangen. Es soll aufgezeigt werden, wie die Tiefgarage auf dem Areal angeordnet werden kann und welche Auswirkungen die Tiefgarage auf den Freiraum und dessen Bepflanzung hat.

Neben den Parkplätzen für das Areal selbst sind aufgrund einer bestehenden Dienstbarkeit zusätzlich 5 Parkplätze für das Grundstück GB-Nr. 3186 einzuplanen.

Veloabstellplätze

Pro Wohnung ist mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer an gut zugänglicher Lage zur Verfügung zu stellen. Davon ist ein Drittel oberirdisch und davon wiederum die Hälfte gedeckt anzuordnen.

Gewerbefläche

Es ist ein Standort für ein Café mit rund 120 m² Fläche inkl. Lagerfläche und WC-Anlagen vorzusehen.

Da sich das Areal in einem Eignungsgebiet förderungswürdiger Quartierzentren befindet (vgl. kommunaler Richtplan Siedlung), werden gemäss Art. 38 Abs. 4 der Bauordnung die Verkaufsflächen im Untergeschoss nicht und im Erdgeschoss nur zu 50 % an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

Gemeinschaftsflächen

Es ist ein flexibel nutzbarer und beheizbarer Quartierraum von rund 200 m² Fläche (inkl. Nebenräume) vorzusehen. Dieser ist im Zusammenhang mit dem geplanten Café zu planen. Es sind mögliche Synergien mit dem Café aufzuzeigen. Geplant ist, dass der Betreiber des Cafés den Betrieb und Unterhalt des Quartierraums übernimmt.

6.7 Energie & Nachhaltigkeit

Wärmeverbund

Die Wärmeversorgung soll über einen Wärmeverbund erfolgen.

Details zur Ausgestaltung des Wärmeverbund werden noch ergänzt.

Trafostation

Auf dem Areal ist eine Trafostation einzuplanen. Diese wird vorzugsweise bei der Tiefgarageneinfahrt platziert. Um die Trafostation unterbringen zu können, wird ein Volumen von 10x4x3.3 m (LxBxH) benötigt. Im Zuge des Projektwettbewerbs ist die Sicherstellung dieses Volumens nachzuweisen.

Vorgaben zu Energie und Bauökologie der Stadt Schaffhausen

Es werden Konzepte bezüglich Energie, Ökologie und Mobilität erwartet, mit denen der Energiebedarf, die Treibhausgasemissionen und weitere Umwelteinflüsse möglichst gering gehalten werden. Als Grundlage dient die «Richtlinie Energie und Bauökologie» der Stadt Schaffhausen (siehe Beilage E), die Bestandteil der allgemeinen Baurechtsbedingungen ist.

Ökologische Zielsetzungen der Bauherrschaft

Ein innovatives Ökologiekonzept soll die Bautechnik und nachhaltiges Bauen vereinen. Das Projekt soll unter dem Aspekt der Lebenszykluskosten-Betrachtung entwickelt werden.

Im Einzelnen sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Nutzung der Solarenergie durch Photovoltaik auf den Gebäudedächern.
- Verringerung der grauen Energie.
- Durch eine kompakte Bauweise zur Minimierung des Material-Inputs und der grauen Energie und ggf. eine modulare Bauweise wird eine kurze Bauzeit ermöglicht.
- Eine hohe Nutzungsflexibilität ist zu gewährleisten, so dass sich die Raumaufteilung später bei Bedarf verändern lässt.
- Die Materialien sollen eine hohe Beständigkeit aufweisen und es sollen baubiologisch einwandfreie und gesundheitlich unbedenkliche Materialien gewählt werden.
- Ein guter konstruktiver Wetterschutz der Fassaden bewirkt eine hohe Dauerhaftigkeit dieser Bauteile.
- Es ist auf die Systemtrennung zu achten: Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer sollen nicht untrennbar miteinander verbunden sein.
- Die haustechnischen Installationen werden gut zugänglich in Schächten und Kanälen geführt. Einlagen sind zu vermeiden.
- Es sollen nachwachsende Rohstoffe verwendet werden.
- Das Regenwasser soll zweckmässig genutzt werden, z.B. zur Kühlung und zur Wasserversorgung der Bepflanzung.
- Unterirdisch soll ein optimales Flächenlayout gewählt werden, so dass die mit unterirdischen Bauten belegte Fläche möglichst klein ist.

7 KOSTEN

Beurteilung der Kosten

Im Rahmen der Vorprüfung wird eine separate Kostenermittlung durch einen externen Kostenplaner auf der Grundlage der Flächen- und Volumenkenndaten durchgeführt. Als Grundlage für diese Berechnungen haben die Teams die im Kapitel 5.1 aufgeführte Unterlage P "Kenndatenblatt für Nutzflächen, Wohnungsspiegel und Anzahl Parkplätze" auszufüllen und abzugeben.

Die Ausloberin legt Wert auf kosteneffiziente und wirtschaftliche Projektvorschläge, die am Markt eine gute Aufnahme finden.

8 GENEHMIGUNG

Das Preisgericht hat das vorliegende Programm am 8. April 2022 genehmigt.

Bruno Krucker



Sonja Fritschi



Marcel Angele



Karl Klaiber



Markus Bosshard



Nico Ledergerber

