

«Leimern Zentrum» Schwarzenburg



Offener Projektwettbewerb
für Teams bestehend aus Planern und Investoren

7. November 2022

Wettbewerbsprogramm



Impressum

Auftrag	Projektwettbewerb «Leimern Zentrum» Schwarzenburg
Auftraggeberin	Gemeinde Schwarzenburg, vertreten durch den Gemeinderat Bernstrasse 1, Postfach 68, 3150 Schwarzenburg
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Laupenstrasse 2, 3008 Bern
Kontakt	schwarzenburg@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	sch_Programm_Investorenwettbewerb_GR_221107

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Ziele	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele	5
2.	Bestimmungen zum Verfahren	7
2.1	Ausloberin und Verfahrensbegleitung	7
2.2	Verfahren und massgebende Grundlagen	7
2.3	Teilnehmende	8
2.4	Anerkennung, Vorgehen und Entscheide	9
2.5	Preisgericht	10
2.6	Beurteilungskriterien	10
2.7	Preissumme	11
2.8	Absichtserklärungen, Baurecht und Realisierung	11
3.	Verfahrensablauf und Termine	12
3.1	Terminprogramm	12
3.2	Abgegebene Unterlagen	13
3.3	Abgabe	14
3.4	Vorprüfung	16
3.5	Jurierung, Veröffentlichung und Kommunikation	16
4.	Projektaufgabe	17
4.1	Städtebau und Architektur	17
4.2	Aussenräume, Durchwegung, Erschliessung	18
4.3	Nutzungsangebot und Wohnungsspiegel	20
4.4	Energie- und Nachhaltigkeitskonzept	21
4.5	Offerten	22
5.	Weitere Rahmenbedingungen und Hinweise	24
5.1	Baurechtliche Grundordnung	24
5.2	Dienstbarkeiten	25
5.3	Denkmalpflege	26
5.4	Umwelt	26
5.5	Lärm	27
5.6	Sozialräumliche Aspekte	29
6.	Schlussbestimmungen	30
	Anhang Anmeldung	31

1. Ausgangslage und Ziele

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Schwarzenburg beabsichtigt das Areal «Leimern Zentrum» rund um das bestehende Gemeindehaus in Wert zu setzen und dafür das gemeindeeigene Land im Baurecht abzugeben. Während das Gemeindehaus kürzlich saniert worden ist, soll die übrige Überbauung durch eine Bauträgerschaft im Baurecht erfolgen.

Dass diese Sanierung unabhängig von der Inwertsetzung des Areals an die Hand genommen wurde, war eine der wichtigen Erkenntnisse aus der im Jahr 2016 durchgeführten Testplanung.

Aus der Testplanung ging ein städtebaulicher Entwurf hervor, der – auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums und anschliessendem Gemeinderatsbeschluss – als Grundlage für die Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung diente. Eine neue Zone mit Planungspflicht wurde erarbeitet. Diese dient im vorliegenden Konkurrenzverfahren als massgebende Grundlage.

Ein wesentlicher Inhalt der neuen ZPP Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung» ist, dass für die Neu- und Ersatzneubauten ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist. Für die Ermittlung der geeigneten künftigen Baurechtsnehmerin wird deshalb der vorliegende Projektwettbewerb für Teams aus Planer und Investoren durchgeführt. Zum Gegenstand des Wettbewerbs gehört ausserdem die Liegenschaft einer privaten Grundeigentümerschaft.

Ausgehend von den Resultaten des vorliegenden Konkurrenzverfahrens soll anschliessend gemeinsam mit der künftigen Baurechtsnehmerin ein Baurechtsvertrag abgeschlossen werden und möglichst zeitnah mit der Realisierung begonnen werden.

Perimeter

Informationen zum Wettbewerbsperimeter können der nachfolgenden Abbildung 1 entnommen werden:

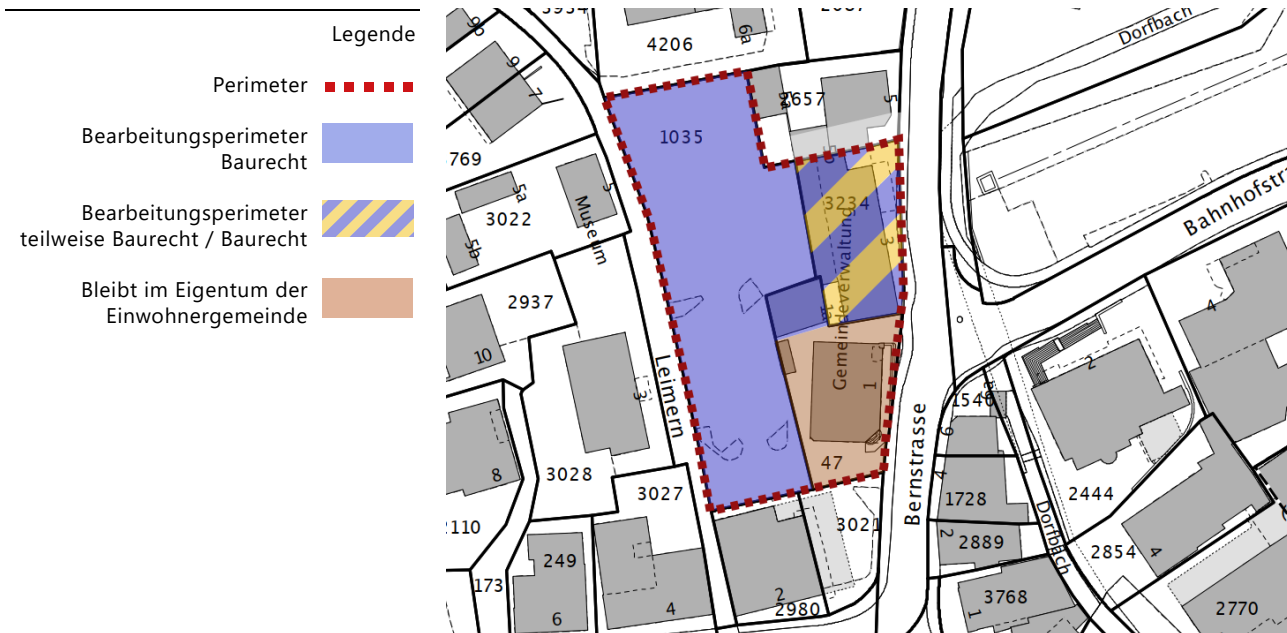


Abbildung 1: Perimeter

Nr. 47	Bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde (nicht Teil des Bearbeitungsperimeters), Umgebung integral bearbeiten.		624 m ²
Nr. 1035	Wird im Baurecht abgegeben.	Einwohnergemeinde	1783 m ²
Nr. 3234	Errichtung Baurecht über einen Teil der Parzelle (Einfahrt Einstellhalle). Optional: Errichtung Baurecht für die gesamte Parzelle bei entsprechendem Angebot.	Wehrli Immobilien AG	528 m ²

Sollte es sich aufgrund des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektbeitrags als notwendig erweisen, werden Grenzberichtigungen vorgenommen (beispielsweise zwischen der Bestandsparzelle Nr. 47 und der künftig im Baurecht abgegebenen Parzelle Nr. 1035).

1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden Verfahren werden gleichzeitig ein qualitativ hochwertiger Projektvorschlag sowie eine künftige Baurechtsnehmerin für die Realisierung gesucht. Der gemeinsam von Planern und Investoren erarbeitete Beitrag soll folgende Ziele bestmöglich erfüllen:

- Ortsbauliche und architektonisch hohe Qualität der Neubauten, Integration in den wertvollen umgebenden Baubestand, ortsbaulich verträgliche Dichte und hohe Freiraumqualität.
- Durchwegung des Zentrums von Schwarzenburg für die langsamen Verkehrsträger unter Berücksichtigung des bestehenden Wegnetzes.
- Ausgestaltung einer ausreichenden und zugleich verträglichen Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr.

- Abdecken des zusätzlichen Raumbedarfs für die Gemeindeverwaltung an zentraler Lage innerhalb des Perimeters und Sicherstellung eines zeitgemässen Betriebs.
- Die Gemeinde Schwarzenburg strebt als «Energistadt» für die Überbauung einen fortschrittlichen und zeitgemässen Umgang mit den Themen Umwelt und Ökologie an.
- Das gemeinsam von Planer und Investor erarbeitete optimierte Projekt dient zusammen mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung als Basis für die Baurechtsofferte mit Erfüllungsgarantie für die gemeindeeigene Parzelle Nr. 1035 und für die Baurechtsofferte für die private Parzelle Nr. 3234.

2. Bestimmungen zum Verfahren

2.1 Ausloberin und Verfahrensbegleitung

Ausloberin	Die Ausloberin ist die Gemeinde Schwarzenburg, vertreten durch den Gemeinderat.
Verfahrensadresse	Gemeinde Schwarzenburg, Bauverwaltung Bernstrasse 1 Postfach 68 3150 Schwarzenburg
Verfahrensbegleitung	Planteam S AG, Bern schwarzenburg@planteam.ch

2.2 Verfahren und massgebende Grundlagen

Verfahren und Wettbewerbsart	<p>Das Verfahren ist dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstellt und untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 2019) sowie der dazugehörenden Verordnung (IVöBV).</p> <p>Der Wettbewerb wird im offenen Verfahren ausgeschrieben und bleibt bis zum Abschluss anonym. Das Vergabeverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.</p>
Massgebende Grundlagen	<p>Massgebend für die Durchführung des Wettbewerbes sind:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Das vorliegende Wettbewerbsprogramm vom 07. November 2022,■ Die Planungsvereinbarung vom 07. November 2022■ Änderungen/Ergänzungen aufgrund der Fragenbeantwortung,■ Die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009 gilt subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.■ Zusätzlich wird auf die Wegleitung SIA 142i-602d «Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren» verwiesen.
Urheberrecht	<p>Das Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassenden Architekten / Landschaftsarchitekten. Die eingereichten Pläne und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger der rangierten Projekte gehen ins Eigentum der Ausloberin über.</p> <p>Die Ausloberin darf die Projekte nur unter vollständiger Angabe aller Projektverfassenden veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Projektverfassenden ist dazu nicht notwendig.</p>

Allfälliger Verzicht Überbauungsordnung

Sofern aufgrund des vorliegenden Verfahrens ein hinreichend vertiefter qualitätsvoller Projektvorschlag zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, ist seitens des Gemeinderats vorgesehen auf den Erlass einer Überbauungsordnung zu verzichten (gemäss Art. 93 Abs. 1b BauG). Das Preisgericht wird dies in seinem Bericht entsprechend empfehlen.

2.3 Teilnehmende

Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme zugelassen sind Teams bestehend aus Planungsgemeinschaften (Architektur + Landschaftsarchitektur) und Investoren, die kumulativ folgende Eignungskriterien erfüllen:

- a) Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des revidierten WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA), soweit der Staat Gegenrecht gewährt. Bewerbende mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz müssen über ein Hochschuldiplom oder Fachhochschuldiplom bzw. HTL – Diplom oder Eintrag im Reg A oder Reg B verfügen. Ausländische Planungsgemeinschaften müssen gemäss den Bestimmungen ihres Geschäftssitzes zur Berufsausübung zugelassen sein und haben den entsprechenden Beleg zwingend bei der Anmeldung beizulegen.
- b) Kein Abhängigkeitsverhältnis zur Ausloberin oder zu Mitgliedern des Preisgerichts.
- c) Voraussetzung für die teilnehmenden Teams ist eine ausreichende Bonität sowie die fachliche, technische und organisatorische Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die weitere Planung und Realisierung des Projekts. Ein entsprechender Nachweis ist vor Beginn zu erbringen.
- d) Entsprechend dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland BewG müssen Investoren aus dem Ausland für den Erwerb des Baurechts die Voraussetzungen für eine Bewilligung gemäss Art. 8 Abs. 1 BewG erfüllen.

Stichtag für die Teilnahmeberechtigung ist der Tag der Auslobung.

Interdisziplinarität

Bei der Zusammensetzung der Teams ist besonders auf die Interdisziplinarität zu achten. Angemessene Erfahrung im Entwurfsprozess sowie gestalterische Fähigkeiten werden für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe als wichtige Kompetenzen erachtet.

Nebst dem Investor soll sich das Planungsteam demnach aus mindestens den Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur zusammensetzen. Der Beizug von weiteren Planenden ist erlaubt. Die Federführung liegt beim Architekturbüro.

Der Beizug eines Lärmexperten wird empfohlen.

Mehrfachteilnahme	<p>Die Mehrfachteilnahme von Investor, Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros wird ausgeschlossen.</p> <p>Für weitere freiwillig beigezogene Fachplanende wird auf die Wegleitung SIA 142i-201d «Teambildung bei Projektwettbewerben» verwiesen. Die Mehrfachteilnahme für freiwillig beigezogene Fachplanende ist zulässig.</p> <p>Stellt das Preisgericht einen Beitrag von herausragender Qualität eines freiwillig beigezogenen Fachplaners fest, würdigt es dies im Bericht entsprechend. Aufgrund dieser Empfehlung sollen die Fachplaner des Gewinnerteams vom Investor (künftige Baurechtsnehmerin) direkt beauftragt werden. Dies vorausgesetzt, sie erfüllen in Anlehnung an das öffentliche Beschaffungswesen alle Voraussetzungen, insbesondere die Bezahlung der Steuern, der Sozialleistungen sowie die Einhaltung von allfälligen Gesamtarbeitsverträgen.</p>
Befangenheit und Ausstandsgründe	<p>Gemäss Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe SIA 142i-202d» ist es Gebot der Teilnehmenden, bei nicht zulässigen Verbindungen zur Ausloberin oder zu einem Mitglied des Preisgerichts, auf eine Teilnahme zu verzichten.</p>
Vorbefassung	<p>Die teilnehmenden Teams der Testplanung 2016 werden mit Bezugnahme auf die Wegleitung SIA 142i-202d zur Teilnahme am Wettbewerb zugelassen. Die massgeblichen Ergebnisse der Testplanung werden mit den Wettbewerbsunterlagen vollumfänglich zur Verfügung gestellt.</p>

2.4 Anerkennung, Vorgehen und Entscheide

	<p>Die Teilnehmenden anerkennen die Entscheidungen des Preisgerichts in Ermessensfragen und sichern zu, die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens zu wahren.</p>
Gültigkeit der Angebote	<p>Die Angebote für die Baurechtsparzellen behalten ihre Gültigkeit bis zur Zuschlagsverfügung.</p>
Zuschlag	<p>Der Zuschlag für die künftigen Baurechtsparzellen erfolgt durch den Gemeinderat der Gemeinde Schwarzenburg auf Antrag des Preisgerichts. Für die privaten Parzellen wird kein Zuschlag erteilt. Das Baurechtsangebot für die Parzelle Nr. 3234 bildet jedoch die Basis für verbindliche Verhandlungen.</p>
Rechtsmittel	<p>Es ist ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar. Gegen kommunale Verfügungen kann schriftlich und begründet innert 20 Tagen seit Eröffnung der Verfügung beim zuständigen Regierungsstatthalteramt schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden:</p> <p>Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland Poststrasse 25 3071 Ostermundigen</p> <p>Für Streitfälle, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig.</p>

2.5 Preisgericht

Sachpreisgericht

Daniel Rebetz, Gemeinderat, Departementsvorsteher Hochbau
Martin Wüthrich, Abteilungsleiter Hochbau und Raumplanung
Urs Rohrbach, Gemeindepräsident (Ersatz)

Fachpreisgericht

Pascal Vincent, dipl. Architekt EPF BSA / SIA, Bern (Vorsitz)
Cornelia Mattiello-Schwaller, dipl. Architektin ETH SIA, Solothurn
Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSLA / SIA, Bern
Barbara Dällenbach, dipl. Architektin HTL, Steffisburg (Ersatz)

Experten ohne Stimmrecht

Daniel Wehrli, Grundeigentümer Parzelle Nr. 3234,
Daniel Gilgen, Leiter Arbeitsgruppe «Leimern Zentrum», Vertretung FIKO,
Manuel Michel, Bauökonom MAS AEC,
Alberto Fabbris, Vertretung Kantonale Denkmalpflege
Cornelius Wegelin, Syntas Solutions AG, Experte Energiestadt,
Vertretung OIK II (Themenbereiche Strassenverkehrspolizei + Lärm),
Daniel Fava, Lärmexperte HSR Ingenieure AG, Spiez.

Das Preisgericht kann bei Bedarf weitere Experten ohne Stimmrecht beiziehen.

2.6 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht beurteilt die Wettbewerbsbeiträge anhand der nachfolgenden, für den vorliegenden Wettbewerb definierten Kriterien, welche sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz orientieren:

A Gestaltung

- Konzeptidee, Identität und Ausstrahlung,
- Einpassung in den ortsbaulichen Kontext,
- formale Qualität der Bauten, Aussenräume und Anlagen (Erschliessung und Durchwegung).

B Funktionale Qualität und Nachhaltigkeit

- Projektkennwerte, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit der Grundrisse, Erschliessung und Parkierung, optimierte Lebenszykluskosten,
- Standortgerechtigkeit Nutzungskonzeptes / Wohnungssplit,
- Nutzbarkeit der Frei- und Begegnungsräume, alltags- / gendgerechte Gestaltung,

- Überzeugungskraft und Fortschrittlichkeit des Energie- und Nachhaltigkeitskonzeptes,
- Stichhaltigkeit des Konzeptes zum Qualitätsmanagement und zur Zusammenarbeit von Investor und Projektverfassenden im Rahmen der Ausführung.

Im Vordergrund der Beurteilung steht die Qualität des Lösungsvorschlags. Die Reihenfolge der Kriterien enthält keine Wertung. Das Preisgericht wird das Projekt zur Weiterbearbeitung und als Grundlage zur Übertragung des Baurechtes empfehlen, welches die beiden Hauptkriterien in der Gesamtwertung am besten erfüllt. Die Unterkriterien werden nur im Verbund bewertet und daher nicht einzeln gewichtet.

2.7 Preissumme

Insgesamt steht eine Preissumme von CHF 120 000.00 (exkl. MwSt.) zur Verfügung, die in jedem Fall voll ausbezahlt wird. Es werden 3–5 Preise vergeben. Eine feste Entschädigung wird nicht ausgerichtet.

Ankäufe

Das Preisgericht kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen. Hierzu bedarf es einer Zustimmung von drei Vierteln der Mitglieder des Preisgerichtes. Die Zustimmung der Vertretungen der Ausloberin muss in jedem Fall gegeben sein. Maximal 40 % der Gesamtpreissumme darf für Ankäufe verwendet werden.

Optionale Bereinigungsstufe

Das Preisgericht kann, falls es sich als notwendig erweist, mit separater Entschädigung eine optionale anonyme Bereinigungsstufe mit einer kleinen Anzahl an Projekten der engeren Wahl vornehmen.

2.8 Absichtserklärungen, Baurecht und Realisierung

Die Absichtserklärungen aller beteiligten Parteien sind in der Planungsvereinbarung geregelt.

3. Verfahrensablauf und Termine

3.1 Terminprogramm

Nachfolgend sind die wichtigsten Verfahrenstermine aufgeführt.

- Publikation 3. Februar 2023
- Anmeldefrist (unterzeichnete Planungsvereinbarung) 17. März 2023
- Startsituation, Begehung, Modellausgabe 3. April 2023
- Eingabefrist schriftliche Fragen 19. April 2023
- Beantwortung schriftliche Fragen 5. Mai 2023
- Abgabe der Pläne und Baurechtszinsofferten 7. Juli 2023
- Abgabe der Modelle: 7. August 2023

Fragen zur Ausschreibung	Spezifische Fragen zur Ausschreibung und zur Planungsvereinbarung können per E-Mail an die Verfahrensbegleitung gerichtet werden.
Anmeldung zum Wettbewerb	Die Anmeldung inkl. Einreichung der unterzeichneten Planungsvereinbarung hat bis spätestens am Freitag, 17. März 2023 zu erfolgen. Die Modalitäten zur Anmeldung sind dem Anhang des vorliegenden Wettbewerbsprogrammes zu entnehmen.
Startsituation und Begehung	<p>Die Startsituation mit Unterzeichnung der Planungsvereinbarung durch die Grundeigentümerschaft findet am 3. April 2023 nachmittags im Gemeindehaus Schwarzenburg statt.</p> <p>Alle angemeldeten Teams erhalten eine Einladung mit den genauen Angaben zu Zeit und Ort der Durchführung.</p>
Modellbezug	Im Rahmen der Startsituation wird den teilnehmenden Teams das Modell im Massstab 1:500 zur Verfügung gestellt.
Fragenbeantwortung	<p>Die schriftlichen und anonymisierten Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind per Post an die Verfahrensadresse zu senden. Der Poststempel (A-Post) vom Mittwoch, 19. April 2023 ist massgebend. Die Fragen sollen sich - soweit möglich - auf die Kapitel und Unterkapitel des Programmes, der Planungsvereinbarung oder des Baurechtsvertrages beziehen.</p> <p>Die Fragenbeantwortung wird bis spätestens am Freitag, 5. Mai 2023 an alle Teilnehmenden versendet und auf der Plattform simap veröffentlicht. Die Fragenbeantwortung enthält eine anonymisierte Zusammenstellung aller schriftlichen Fragen und den entsprechenden Antworten. Diese werden vom Preisgericht begutachtet und genehmigt und gelten als verbindliche Ergänzung zum Programm.</p>

3.2 Abgegebene Unterlagen

Den teilnahmeberechtigten Teams werden folgende Unterlagen für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe abgegeben:

- AV-Daten, Höhenkurven, 3D-Gebäude (.dxf / .dwg),
- Luftbild (pdf / jpg)
- Städtebauliches Konzept Ernst Gerber / Unterlagen Testplanung 2016
- Bestimmungen ZPP Nr. 22 (Stand Genehmigung)
- Raumbedarf Sozialdienste mit Raumbeziehungsschema (25.10.2021)
- Gemeindebaureglement (Version, Stand 2. kantonale Vorprüfung) und Zonenplan
- Bericht verkehrliche Machbarkeit (30.04.2020), verkehrsteiner AG
- Lärmgutachten und Karte mit einzuhaltenden Strassenabständen
- Wirtschaftlichkeitsprüfung (15.03.2021), Michel Bauökonomie GmbH
- Entwurf Baurechtsverträge (07.11.2022)
- Vorgaben Baurecht Parzelle Nr. 3234 als Verhandlungsbasis
- Mehrwertabgabereglement der Einwohnergemeinde Schwarzenburg (in Kraft seit 01. Juni 2017 mit Änderungen vom 27. August 2017, gültig per 1. Januar 2019)
- Geotechnisches Bohrprofil (21.05.2012 - 22.05.2012)
- Vollzugshilfe 2.0 «Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten» des Cercle Bruit
- Auszug ÖREB-Kataster (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen) / Grundbuchauszüge (dingliche Rechte und Lasten an Grundstücken)
- Zusammenstellung der relevanten und einzuhaltenden Dienstbarkeiten gemäss Grundbuch
- Werkleitungspläne (pdf / dxf / dwg)
- Objektblätter kantonale Denkmalpflege und Auszug ISOS
- Energierichtplan, Richtplankarte, Bericht und Massnahmenblätter
- Vorlage für Flächen- und Volumennachweis (SIA 416), Wohnungsspiegel und Parkplatznachweis (Excel)
- Vorlage Verfasserblatt (pdf)
- Modellgrundlage 1:500 (50 x 50 cm).

3.3 Abgabe

Abgabe Formell Pläne, Unterlagen
und Offerten

Spätestens am Freitag, 07. Juli um 12.00 Uhr sind die Projektpläne (ungefaltet in einer neutralen Rolle oder Mappe verpackt) und Unterlagen (Offerten in verschlossenen Couverts) anonym auf der Bauverwaltung Schwarzenburg durch eine dort unbekannt Person einzureichen. Die Öffnungszeiten der Bauverwaltung sind zu beachten.

Ansonsten ist der Postweg zu wählen (Bauverwaltung Schwarzenburg, Bernstrasse 1, Postfach 68, 3150 Schwarzenburg). Der Poststempel vom 7. Juli 2023 (A-Post) ist massgebend.

Die Paketpost ist ohne Absenderangabe mit dem Vermerk «Wettbewerb Leimern Zentrum, Schwarzenburg» in erster Priorität als «postpac priority» aufzugeben. Ist dies nicht möglich, wird empfohlen die Versandform «Sperrgut Economy» zu wählen, welche nach zwei Werktagen beim Empfänger eintrifft. Weiter gilt die Wegleitung SIA 142i-301d «Postversand von Beiträgen von Wettbewerben und Studienaufträgen» mit den folgenden Ergänzungen: Die Teilnehmenden müssen den Verlauf der Sendung im Internet (www.post.ch) unter «Track & Trace» verfolgen. Wenn sie das Eintreffen beim Empfänger nach fünf Tagen nicht feststellen können, ist dies unverzüglich der SIA-Geschäftsstelle mitzuteilen. Diese wird sich treuhänderisch und unter Wahrung der Anonymität mit entsprechender Meldung an die Ausloberin richten.

Abgabe formell, Modell

Das Modell ist ohne Absenderangabe und allgemein ohne Hinweise auf die Verfassenden durch eine dort unbekannt und/oder am Projekt unbeteiligte Person am Montag, 7. August 2023 während den Öffnungszeiten, auf der Bauverwaltung Schwarzenburg abzugeben (Bernstrasse 1, 3150 Schwarzenburg).

Der Postweg wird nicht empfohlen. Die Teilnehmenden sind für die unversehrte Abgabe des Modells verantwortlich.

Inhalt der Abgabe

Die eingereichten Unterlagen müssen es ermöglichen, die Vorschläge bezüglich ihrer qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Prägnante, rasch erfassbare Darstellungen und Farbverwendungen sollten erlauben, die Projekte mit einfachen Mitteln zu reproduzieren. Visualisierungen sind zurückhaltend einzusetzen. Für die Beurteilung der Projekte sind die nachfolgend aufgeführten Planinhalte auf max. 4 Pläne A0 Querformat darzustellen und in zweifacher Ausführung einzureichen:

- Schwarzplan in geeignetem Massstab.
- Situationsplan 1:500 mit Dachaufsichten, ortsbaulichem Kontext, Umgebungsgestaltung, Niveaus, und Aussagen zur Zugänglichkeit der Gebäude, Erschliessung und Parkierung.
- Übersichtsplan EG 1:200 der Gesamtanlage, inkl. der näheren Umgebung mit Aussagen zum Freiraumkonzept, zur aussenräumlichen

Qualität, zur Materialisierung, Bepflanzung, Möblierung und Beleuchtung sowie zur Erschliessung für Personen und Fahrzeuge.

- Alle weiteren für das Verständnis des Projektes notwendigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten 1:200. In den Schnitten sind Angaben zum bestehenden und zum künftigen Terrain zu machen.
- Konstruktionsschnitt mit Teilansicht der Fassade im Massstab 1:50 mit Darstellung der Materialisierung.
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, welches über die Philosophie der Bauträgerschaft zum Umgang mit den Themen Umwelt, Energie, Ökologie und allgemein Nachhaltigkeit Aufschluss gibt.
- Die geforderten Konzepte und weitere Erläuterungen sollen direkt in die Pläne integriert werden.
- Nachweis der Flächen und Volumen (SIA 416), Wohnungsspiegel und Parkplatznachweis auf abgegebener Unterlage, dazu nachvollziehbare Schemagrundrisse über alle Geschosse.
- USB-Stick oder CD mit allen Plänen und Flächenverzeichnis mit Wohnungsspiegel, geeignet für den Ausdruck im Format A3. Allfällig enthaltene Rasterdarstellungen hoch aufgelöst (min. 300dpi). Die Teilnehmenden stellen sicher, dass die Datenträger nur mit dem Kennwort der Abgabe versehen sind und keine Hinweise auf den Verfasser enthalten. Die Anonymität der Metadaten wird durch den Auslober sichergestellt.
- Modell auf der abgegebenen Grundlage 1:500: weiss, kubische Darstellung der Volumina, ohne Plexiglas. Die Darstellung der Bepflanzung ist frei.
- Offerte mit Angebot Baurechtszins (CHF/m² Bruttogeschossfläche und CHF/a) für die künftige Baurechtsparzelle (Parzellen Nr. 1035) mit nachvollziehbaren Erläuterungen zur Herleitung / Renditeberechnung. Abzugeben in einem verschlossenen Couvert.
- Separate Baurechtszinsofferte für die private Parzelle Nr. 3234 in einem verschlossenen Couvert:
 - Die Offerte hat den Baurechtszins für die für die Einfahrt in die Einstellhalle benötigte Fläche zu enthalten. Eine Entschädigung für die wegfallenden Gebäudeteile und die Wertminderung und Mietzinsausfälle der Liegenschaft wegen der Einstellhallenzufahrt sind einzurechnen.
 - Als Option kann zusätzlich eine Baurechtszinsofferte für die gesamte Parzelle eingereicht werden inkl. Entschädigung für den Gebäuderestwert der bestehenden Liegenschaft.
- Verfassercouvert, verschlossen und undurchsichtig mit ausgefüllten Verfasserblatt.

Weitere einzureichende Unterlagen (kein Bestandteil der Beurteilung)

3.4 Vorprüfung

Alle Projekte werden durch die Verfahrensbegleitung einer formellen und wertneutralen Vorprüfung unterzogen (Anonymität, Vollständigkeit, Wahrung der Fristen).

Die Einhaltung der wesentlichen Projektierungsbedingungen gemäss Kapitel 4 wird ebenso überprüft wie auch die Grundvoraussetzungen für die Bewilligungsfähigkeit der Projektvorschläge (gemäss Kapitel 5).

Die Vorprüfung wird ergänzt durch eine wertneutrale Zusammenstellung der Projektkennwerte und eine Überprüfung der Plausibilität der eingereichten Baurechtszinsofferten (Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit der Berechnungen). Dabei werden die Einhaltung des minimalen Baurechtszinses sowie die Plausibilität der eingegebenen Offerten von einer externen Stelle überprüft.

3.5 Jurierung, Veröffentlichung und Kommunikation

Das Verfahren, inkl. Beurteilung erfolgt unter Ausschluss der Öffentlichkeit. In Absprache mit den Entscheidungsträgern wird zu gegebener Zeit über die geeignete Form der Öffentlichkeitsarbeit entschieden.

Der Bericht des Preisgerichtes wird allen Teilnehmenden in Papierform zur Verfügung gestellt.

Die Wettbewerbsbeiträge werden nach der Jurierung, mit Namensnennung aller Verfassenden, während ca. 2 Wochen öffentlich ausgestellt. Die Ausloberin wie auch die Teilnehmenden verzichten bis zur Freigabe auf das Recht zur Veröffentlichung.

Nicht rangierte Projekte können nach Ausstellungsende abgeholt werden. Über die Abholungstermine wird zu gegebener Zeit informiert. Nicht abgeholte Projekte stehen zur freien Verfügung der Ausloberin.

4. Projektaufgabe

4.1 Städtebau und Architektur

Gemäss Vorgaben der Zone mit Planungspflicht (nachfolgend ZPP Nr. 22 genannt) und vor dem Hintergrund des ortsbaulichen Konzepts von Ernst Gerber Architekten + Planer sollen auf dem Areal «Leimern Zentrum» mehrere Neubauten (auf der Parzelle Nr. 1035) entstehen. Optional kann auf der Parzelle Nr. 3234 ein Ersatzneubau errichtet werden. Neben der Einstellhallenzufahrt über die Parzelle Nr. 3234 sollen aber keine baulichen und finanziellen Abhängigkeiten entstehen.

An die Ersatzneubauten oder Neubauten werden hohe gestalterische und ortsbauliche Anforderungen gestellt. Diese sind in Bezug auf das schützenswerte Gemeindehaus adäquat zu platzieren und zu gestalten.

Eine ortsbaulich verträgliche Staffelung in der Höhe sowie eine dem ortsbaulichen Kontext angepasste Baugestaltung (Körnung, Stellung, Volumen, Fassadengestaltung und Materialisierung) sind wichtige qualitative Ziele der Projektaufgabe.



Abbildung 2: Konzept Ernst Gerber Architekten + Planer (2016) als städtebauliche Leitlinie

Zu Gunsten einer ortsbaulich verträglichen Gestaltung darf der Strassenabstand gegenüber der Bernstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 3234 bei einem Ersatzneubau, bis max. zur projizierten Fassadenlinie des bestehenden Gebäudes, unterschritten werden.

Die ZPP Nr. 22 formuliert die erforderlichen Gestaltungsgrundsätze, insb. die Dachgestaltung sowie die zulässige Geschossigkeit und Höhe in den unterschiedlichen Bereichen des Areals. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Die baurechtlichen und baupolizeilichen Vorgaben sind der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 22 (Stand Genehmigung) zu entnehmen. Wo die ZPP nichts regelt, gelten die übrigen kommunalen Planungsinstrumente, insb. das Gemeindebaureglement und der Zonenplan, welche als Wettbewerbsunterlagen abgeben werden.

Das Konzept aus der Testplanung 2016 hatte für die Erarbeitung der ZPP Nr. 22 illustrativen Charakter und ist auch vorliegend als städtebauliche Leitlinie zu verstehen. Die zwingenden Bedingungen sind in der ZPP Nr. 22 formuliert.

Geschossflächenziffer

Die maximal mögliche Dichte wird in der ZPP Nr. 22 mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 1.55 beziffert. Die ortsbauliche Verträglichkeit muss unbedingt gewährleistet sein, andernfalls ist eine leicht geringere bauliche Dichte zu bevorzugen. Als minimale Dichte ist jedoch eine GFZo von 1.0 einzuhalten.

Die GFZo ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unterirdische Flächen nach Art. 5 und 6 BMBV werden nicht berücksichtigt. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Etappierung

Auf der Parzelle Nr. 1035 ist keine Etappierung vorzusehen. Im Hinblick auf eine unabhängige Realisierbarkeit und unter Berücksichtigung der Grundeigentümerverhältnisse und der Vorgaben der ZPP Nr. 22 ist darauf zu achten, dass die Bebauung der Parzelle Nr. 1035 nicht von baulichen Massnahmen auf der Parzelle Nr. 2980 und der Errichtung eines Baurechts für die gesamte Parzelle Nr. 3234 abhängt (eine Ausnahme bildet die Einstellhallenzufahrt über die Parzelle Nr. 3234).

4.2 Aussenräume, Durchwegung, Erschliessung

Qualitätsvolle Aussenräume

Die Einbettung der Neu- und Ersatzneubauten in den Ortsbaulichen Kontext ist ein wesentlicher Bestandteil der Aufgabe. Hierbei ist auch auf das Verhältnis der Gebäude zu ihren umliegenden Freiräumen ein besonderes Augenmerk zu legen.

Eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung sowie eine den Nutzungen entsprechende Zonierung ist zu konzipieren. Die Differenzierung von privaten gegenüber öffentlichen Aussenräumen ist ortsbildverträglich auszubilden.

Die Materialwahl und Begrünung hat unter der Zielsetzung eines auch künftig angenehmen «Stadtklimas» zu erfolgen. Der Anteil an versiegelten Flächen ist auf ein zweckmässiges Minimum zu beschränken.

Bei der Begrünung und Bepflanzung ist auf eine grosse Arten- und Sortenvielfalt zu achten. Standortgerechte Arten sind zu bevorzugen.

Durchwegung

Wie es die ZPP Nr. 22 bereits formuliert, ist eine gute Zugänglichkeit und feinmaschige Durchwegung für die langsamen Verkehrsträger erforderlich.

Im gesamten ZPP-Perimeter sind drei öffentliche Querverbindungen (West-Ost) für den Langsamverkehr sicherzustellen.

Erschliessung MIV	<p>Das Areal ist ab der Bernstrasse mit maximal 2 Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr zu erschliessen.</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Einfahrt zur Einstellhalle ist am nördlichen Ende der Parzelle Nr.3234 vorzusehen. Die Grundeigentümerschaft bestätigt mit der Planungsvereinbarung zum vorliegenden Verfahren die Absicht, für den dafür notwendigen Parzellenteil ein Baurecht zu errichten. Die technische Machbarkeit wurde im Rahmen des Planerlassverfahrens der ZPP Nr. 22 überprüft. Die Angaben hinsichtlich Lage, Ausgestaltung und Sichtweiten im Bericht der verkehrlichen Machbarkeit gelten für die Projektierung als Rahmenbedingungen (siehe Kapitel 3.2 Abgegebene Unterlagen).– Die zweite Zufahrt (z.B. für Besucherparkplätze) ist südlich des bestehenden Gemeindehauses oberirdisch zu planen.
Parkierung	<p>Die Parkierung wird grösstenteils in einer unterirdischen Einstellhalle untergebracht. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 3234 vorzusehen. Oberirdische Besucherparkplätze sind im übrigen Areal zulässig.</p> <p>In der Zone mit Planungspflicht sind, nebst der für die Überbauung notwendigen, auch öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Dazu ist im Rahmen des Wettbewerbs von folgenden Vorgaben auszugehen:</p>
Nutzungsbezogene Parkplätze	<p>Für die Wohn- und Gewerbenutzungen (ohne Gemeindeverwaltung) auf der Parzelle Nr. 1035 ist die Parkplatzanzahl nutzungsbezogen (gem. Vorgaben Bauverordnung) auszuweisen und insb. dem gewünschten Wohnungsangebot entsprechend anzupassen. Die Bandbreite gemäss Art. 50 BauV ist massgebend. Es kann vom Minimum der Bandbreite ausgegangen werden (siehe Erläuterungsbericht zur ZPP Nr. 22). Die Anzahl kann projektspezifisch begründet erhöht werden.</p>
Zusätzlich notwendige Parkplätze	<p><u>Zusätzlich</u> ist die folgende Anzahl an Parkplätzen anzubieten:</p> <ul style="list-style-type: none">■ 35 öffentliche Parkplätze, auch für die Gemeindeverwaltung nutzbar.■ 4 Parkplätze für die Wohnnutzungen der Parzelle Nr. 2657,■ Für die Parzelle Nr. 3234 sind 10 Parkplätze einzuplanen.
Besucherparkplätze	<p>Die Besucherparkplätze (Wohnen und Gewerbe) sind in der Bandbreite nach Bauverordnung enthalten. Von den 35 öffentlichen Parkplätzen sind für die Gemeindeverwaltung 4 Besucherparkplätze (einer davon rollstuhlgerecht), oberirdisch und an geeigneter Lage in der Nähe der Eingänge anzuordnen. Die Besucherparkplätze für das Wohnen sind – wenn möglich – unterirdisch anzuordnen.</p>
Fuss- und Veloverkehr	<p>Die Mindestanzahl für Fahrrad- und Motorfahrradparkplätzen ist entsprechend den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (Art. 54c Abs. 1–2 BauV) auszuweisen. Die Bereiche sind in den Plänen gut sichtbar zu bezeichnen und die Anzahl der Stellplätze ist zu quantifizieren.</p>

neue Formen der Mobilität Allfällige Angebote für Elektromobilität, Sharing Ansätze etc. sind im Rahmen des Energie- und Nachhaltigkeitskonzeptes (siehe Kapitel 4.4) zu beschreiben und in den Plänen gut sichtbar zu bezeichnen und zu quantifizieren.

Hinweis Verkehrsregime Auf der Bern- und Freiburgstrasse gilt im Bereich des Perimeters die Höchstgeschwindigkeit 30 km/h. Für die Projektierung ist diese Rahmenbedingung sowohl in Bezug auf die einzuhaltenden Sichtbermen bei der Einfahrt Einstellhalle als auch auf die Lärmemissionen relevant (siehe nachfolgende Erläuterungen und abgegebene Unterlagen, verkehrliche Machbarkeit der Erschliessung vom 30. April 2020).

4.3 Nutzungsangebot und Wohnungsspiegel

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone K im Gemeindebaureglement. Zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe, Wohn- und Bürobauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe. Untersagt sind reine Lagerbetriebe und Tankstellen sowie Erotik- und ähnliche Betriebe.

Auch auf dem Areal «Leimern Zentrum» soll ein typisches Nebeneinander von Dorfkernnutzungen entstehen, mit Fokus Wohnen im nordwestlichen Bereich des Perimeters.

Nutzungsverteilung Indikativ kann von folgender Nutzungsverteilung ausgegangen werden:

Nutzungsart	Flächenanteil [%]
Wohnen / Atelier	45 %
Gemeindeverwaltung / Büro	30 %
Gewerbe / Verkauf	25 %

Die effektive Nutzungsverteilung kann projektspezifisch variieren.

Wohnungsspiegel Für die Verteilung der Wohnungsgrössen kann richtungsweisend von folgendem Spiegel ausgegangen werden:

Nutzungsart	Anteil [%]
Atelier / 1-Zimmer Wohnung	9 %
2.5-Zimmer Wohnung	18 %
3.5-Zimmer Wohnung	27 %
4.5-Zimmer Wohnung	37 %
5.5-Zimmer Wohnung	9 %

Der Wohnungsspiegel kann projektspezifisch variieren.

Zielgruppen	Da in der Gemeinde Schwarzenburg derzeit zwei Institutionen grössere Projekte für Alterswohnungen und / oder betreutes Wohnen entwickeln, sind ältere Menschen nicht die primären Zielgruppen des zu erstellenden Wohnungsangebots. Trotzdem sind geeignete, hindernisfrei zugängliche Wohnungen einzuplanen. Dies kommt beispielsweise auch Familien mit Kinderwagen zugute.
Wohnungsstandard	Es können sowohl Miet- als auch Stockwerkseigentumswohnungen realisiert werden. Auch der Wohnungsstandard gilt es projekt- und bauträgerspezifisch zu definieren.
Raumprogramm Sozialdienste	Die Gemeinde beabsichtigt sich mit Ihren Sozialdiensten über längere Dauer bei der Baurechtnehmerin in einem Neubau auf dem Areal einzumieten (siehe abgegebene Unterlagen, Wirtschaftlichkeitsüberprüfung, Kapitel 3.2). Für die Gemeindeverwaltung muss mit dem Wettbewerbsprojekt deshalb eine Nutzfläche von 360 – 380 m ² nachgewiesen werden (in den vorangehend bezifferten 30 % für Gewerbe / Verkauf eingerechnet). Die Eingangssituation so zu konzipieren, dass die Privatsphäre von Klienten und Klientinnen möglichst gewahrt werden kann. Die benötigten Räumlichkeiten und weitere Anforderung für diese Abteilung können der abgegebenen Unterlage Raumbedarf Sozialdienst vom 25.10.2021 entnommen werden.
Pflichtschutzräume	<p>In der Gemeinde Schwarzenburg beträgt die Deckung an Schutzplätzen in der Gemeinde Schwarzenburg < 120 %, daher wird eine Befreiung der Schutzraumbaupflicht voraussichtlich nicht möglich sein. Aus diesem Grund muss im Wettbewerbsprojekt die notwendige Fläche für die Schutzräume ausgewiesen werden. Dazu ist die «Technische Weisung für den Pflichtschutzraumbau 1984 – Schutzräume bis 200 Schutzplätze» (TWP 1984) des Kantonalen Amtes für Bevölkerungsschutz, Sport & Militär zu beachten:</p> <p>https://www.bsm.sid.be.ch/de/start/themen/schutzbauten/schutzraum/berechnung-twp.html</p>

4.4 Energie- und Nachhaltigkeitskonzept

Die geltenden Bestimmungen und Zielvorstellungen zu den Themen Umwelt und Ökologie sind zu beachten. Die Gemeinde Schwarzenburg strebt als «Energistadt» für die Überbauung – u.a. im Zusammenhang mit der «Energiestrategie 2050» des Bundes – allgemein einen fortschrittlichen und zeitgemässen Umgang mit den Themen Umwelt und Ökologie an.

Insbesondere wird ein schonender Umgang mit den Ressourcen verlangt. Ein zeitgemässer Standard (beispielsweise Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), Gebäudestandard 2019, oder ein äquivalent zu wertender Qualitätsstandard) soll für alle Neubauten eingehalten werden.

Dazu gehören auch eine orts- und nutzungsgerechte Minimierung von versiegelten Flächen, die Förderung von nachhaltigen, wenn möglich erneuerbaren Energien / Materialien und die Planung von wirtschaftlichen Infrastrukturanlagen, hinsichtlich ihres Baus und Betriebs.

Zur Beurteilung der vom Investor priorisierten Themen in den Themenbereichen Energie- und Nachhaltigkeit (Eigenproduktion von Strom und Einspeisung ins Netz, Fernwärme, Nutzung Sonnenenergie, Bauökologie, Umgang mit den Ressourcen, allenfalls Elektromobilität und Carsharing etc.) wird von den teilnehmenden Teams im Rahmen der Wettbewerbs-eingaben ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept eingefordert. Dieses soll die Haltung und Strategie der Projektverfassenden zu diesen Themen konzeptionell plausibel aufzeigen. Auch die Resultate einer ersten Interessenabwägung von Nachhaltigkeit und Ortsbildschutz gilt es zu erläutern (siehe dazu Kapitel 3.3 Abgabe).

Hinweis Wärmeverbund

Gemäss den Bestimmungen der ZPP Nr. 22 ist ein Anschluss an einen Wärmeverbund mit erneuerbaren Energien prioritär, sofern genügend Kapazitäten vorhanden sind. Fernwärmeleitungen sind im Bereich der Parzellen Nr. 3234 und Nr. 47 vorhanden.

Der seit 1999 bestehende «Wärmeverbund Dorf» (Massnahme M 01 im Energierichtplan) hat den Ersatz von fossiler und elektrischer Energie durch regionales Holz zum Ziel. Falls die Kapazitäten des «Wärmeverbundes Dorf» nicht ausreichen, ist der Anschluss an einer der anderen vorhandenen Wärmeverbünde anzustreben (siehe Kapitel 3.2 Abgegebene Unterlagen, Energierichtplan).

4.5 Offerten

Zur Projektaufgabe gehört, nebst einem bewilligungsfähigen Projekt (gemäss den Bestimmungen von Kapitel 4.1–4.4 und 5), die Einreichung einer verbindlichen Baurechtszinsofferte mit nachvollziehbarer Baurechtszinsberechnung für die gemeindeeigene Parzellen Nr. 1035. Die Baurechtszinsberechnung hat spezifisch gestützt auf die Projekte (Volumetrie, Geschossflächen und Nutzungsberechnung) sowie gestützt auf den Entwurf des Baurechtsvertrages vom 07. November 2022 zu erfolgen.

Aufgrund der eingegebenen Offerte des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektbeitrags, soll nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens mit dem ausgewählten Investor der Baurechtsvertrag abgeschlossen werden (siehe dazu Kapitel 2.8).

Als Verhandlungsbasis gelten die Vertragsbestimmungen des Entwurfs des Baurechtsvertrages vom 07. November 2022. Für den Teil der privaten Parzelle Nr. 3234, der für die Einstellhalleneinfahrt benötigt wird, ist ein separates Baurechtsangebot zu erarbeiten und einzureichen.

Optional kann für die gesamte Parzelle Nr. 3234 zusätzlich ein Baurechtsangebot inkl. Angebot für den Gebäuderestwert der heutigen Liegenschaft eingereicht werden, z.B. wenn ein unabhängig realisierbarer Ersatzneubau vorgesehen wird (die Bedingungen sind der abgegebenen Unterlage zu entnehmen und gelten als Verhandlungsbasis).

Die Baurechtsofferten sind in einem verschlossenen Couvert einzureichen und bilden keinen Gegenstand der Beurteilung.

Minimaler Baurechtszins

Gemäss Wirtschaftlichkeitsprüfung (siehe dazu Kapitel 3.2 Abgegebene Unterlagen), ist für die Parzellen Nr. 1035, bei der minimal möglichen baulichen Ausnützung (GFZo = 1.0), mit einem minimalem Baurechtszins von 27.50 CHF/m² Bruttogeschossfläche zu rechnen.

Der minimale Baurechtszins für die Parzelle Nr. 3234 liegt bei 47.50 CHF (Verhandlungsbasis).

Eine höhere Ausnützung bedeutet höhere Investitionskosten, aber auch höhere Erträge. Dies sollte angemessen bei der Ermittlung der Höhe des Baurechtszins /m² Bruttogeschossfläche berücksichtigt werden.

5. Weitere Rahmenbedingungen und Hinweise

5.1 Baurechtliche Grundordnung

Zone mit Planungspflicht

Der Perimeter kommt in der heute noch rechtsgültigen Zone mit Planungspflicht (ZPP) J/K «Kernzone Schwarzenburg» und der dazugehörigen Überbauungsordnung (UeO) vom 28. August 2001 zu liegen.

Weil gewisse planerische Ziele und Inhalte den rechtsgültigen Planungsinstrumenten widersprechen, läuft momentan die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung. Die ZPP und die UeO J/K «Kernzone Schwarzenburg» werden für den von der Planung «Zentrum Schwarzenburg» betroffenen Bereich aufgehoben. Eine neue massgeschneiderte ZPP Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung» wird erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte im August / September 2020. Die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgte im Juni 2021.

Für die Erarbeitung der Projekte im vorliegenden Wettbewerb haben sich die Projektverfassenden vollumfänglich auf die neuen Bestimmungen gemäss ZPP Nr. 20 zu stützen, auch wenn diese zum Zeitpunkt der Wettbewerbspublikation noch nicht genehmigt sein sollten.

Überbauungsordnung

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht erfordert eine Überbauungsordnung (UeO) gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG. Diese soll gestützt auf das Wettbewerbsergebnis (zur Weiterbearbeitung empfohlenes Projekt) erlassen werden. Die Gemeindebehörde kann ausnahmsweise auf den Erlass einer UeO verzichten (gemäss Art. 93 Abs. 1b BauG). Erst nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens kann dieser Entscheid gefällt werden. Bei Bedarf wird ein Ausschuss von Fachpersonen aus dem Preisgericht bei der Begleitung der planungsrechtlichen Umsetzung (UeO) und / oder bei der Begleitung der Projektüberarbeitung bis zur Baueingabe eingesetzt.

Gemeindebaureglement und Zonenplan

Wo die ZPP Nr. 22 nichts regelt, sind die übrigen Instrumente der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Schwarzenburg massgebend, insb. das Gemeindebaureglement und der Zonenplan.

Vorgaben für den Wettbewerb gemäss den neuen Bestimmungen, da mit der Inkraftsetzung des Gemeindebaureglement (GBR) vor der Baugesuchseingabe zu rechnen ist. Revision GBR (insb. Anpassungen BMBV) öffentliche Auflage im Frühjahr 2022. Die Beschlussfassung ist für die Gemeindeversammlung Dezember 2022 vorgesehen.

Grenz- und Gebäudeabstände

Die Baubewilligungsbehörde kann innerhalb der Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Kernzonencharakters einen reduzierte Gebäudeabstand bewilligen (Art. 5 Abs. 4 BMBV-konformes Baureglement, Stand 2. Vorprüfung).

Der minimale Gebäudeabstand, der trotz Näherbaurecht eingehalten werden muss, beträgt 6 m. Demnach ist im Rahmen des Wettbewerbs ein minimaler Grenzabstand gegenüber Dritten von 3 m zwingend einzuhalten (Art. 5 Abs. 4, Punkt 5 BMBV-konformes Baureglement, Stand 2. Vorprüfung). Für Klein- und Anbauten sind als Grenzabstand gegenüber Dritten 2 m, für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ist 1 m einzuhalten (Art. 5 Abs. 2 angepasstes Baureglement). Innerhalb des Wettbewerbsperimeters kann der Gebäudeabstand von Klein- und Anbauten gegenüber Bauten auf 2 m verkleinert werden (Art. 5 Abs. 4, Punkt 3 BMBV-konformes Baureglement, Stand 2. Vorprüfung).

Auf eine optimale Besonnung und Minimierung der Beschattung, gegenseitig sowie gegenüber angrenzenden Parzellen, ist zu achten.

5.2 Dienstbarkeiten

Diverse räumlich relevante Dienstbarkeiten, wie Grenz- und Näherbaurechte und Wegrechte, sind für den Perimeter im Grundbuch eingetragen. Die im Rahmen des Wettbewerbs verbindlich einzuhaltenden Dienstbarkeiten können der nachfolgenden Übersicht sowie der dazu abgegebenen Unterlage, Kapitel 3.2 entnommen werden:

Legende

Dienstbarkeiten (Grundbuch)

- Grenz- und Näherbaurechte
- Wegrechte
- Parkierungsrechte
- Verbindlich
- Kann ausser Acht gelassen werden

Perimeter

- Wettbewerbsperimeter
- Künftige Baurechtsparzellen (öffentliche Hand)
- Parzellen der öffentlichen Hand ohne Baurechtsvergabe
- Private Parzellen (Veräusserung vorgesehen)

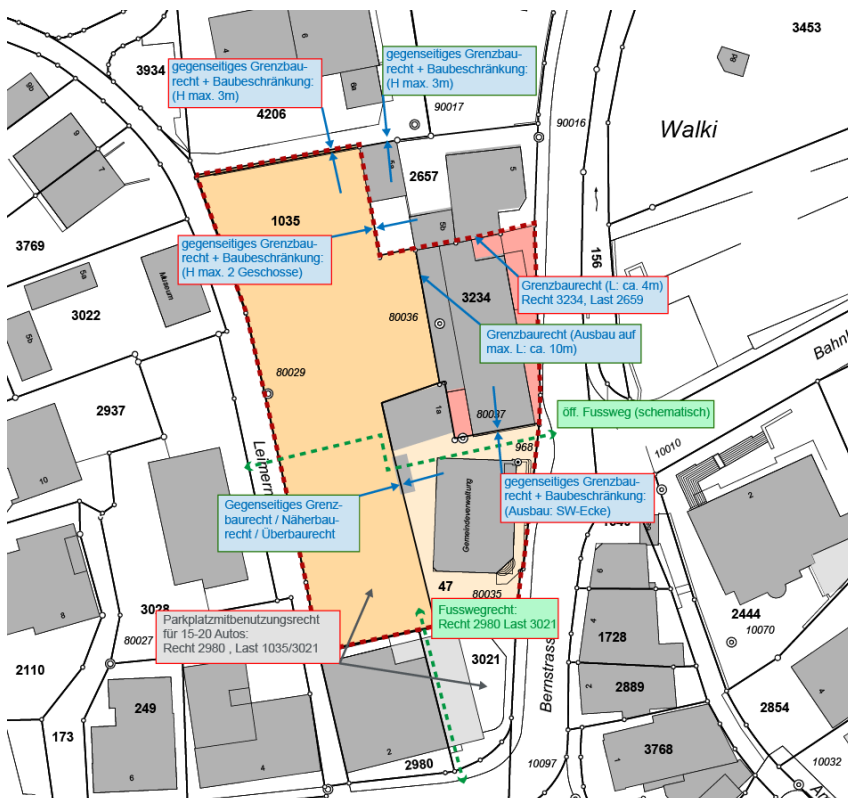


Abbildung 3: Übersicht Dienstbarkeiten im Perimeter

Die Details zu den Dienstbarkeiten gemäss Abbildung 3 sind in der Planungsvereinbarung, Ziffer 1.4 ausgeführt. Diese und alle weiteren Grundbucheinträge sind zudem im Entwurf Baurechtsvertrag aufgelistet (siehe auch abgegebene Unterlagen Kapitel 3.2).

5.3 Denkmalpflege

Direkt an den Perimeter angrenzend und innerhalb der ZPP Nr. 22 befindet sich das schützenswerte Gemeindehaus von 1907. Der Massivbau mit ausgezeichnetem Sockelgeschoss aus Sandstein, einem Erkertürmchen an der südöstlichen Ecke und Heimatstilelementen dominiert die Eck-situation an Bern- und Freiburgstrasse. Bei der Projektierung ist auf die Stellung, Volumetrie und Gestaltung des Gemeindehauses achtzugeben. Sowohl bei der Setzung von neuen Hochbauten als auch mit der Aussenraumgestaltung. Insbesondere ist auf die repräsentative südliche Ansicht gebührend Rücksicht zu nehmen.

Das Gemeindehaus ist Teil von zwei Baugruppen. Es bildet innerhalb der Baugruppe R «Schwarzenburg, Dorfkern» den nördlichen Schlusspunkt an der Zusammenkunft mehrerer historischer Verkehrswege. Ein eigentlicher Dorfplatz grenzt jedoch erst südlich der Bern-/Freiburgstrasse an, in einiger Distanz zum Gemeindehaus. Ebenso bildet das Gemeindehaus den südlichen Eckpunkt der Baugruppe Q «Schwarzenburg, Bernstrasse». Die Baugruppe aus wechselnd trauf- und giebelständigen Gebäuden enthält mehrere erhaltenswerte Objekte. Die Gebäude weisen einen klaren Strassenraumbezug auf und werden zudem von der Allee auf der gegenüberliegenden Strassenseite geprägt. Dies sind wichtige Rahmenbedingungen für einen allfälligen Ersatzneubau auf der Parzelle Nr. 3234.

5.4 Umwelt

Baugrund / Geologie	Es ist ein Bohrprofil (Rotationsbohrung / Stump ForaTec AG, Bern) aus dem Jahr 2012 vorhanden. Weitere Untersuchungen des Baugrundes liegen nicht vor.
Kataster der belasteten Standorte	Bei der Parzelle Nr. 3234 handelt es sich gemäss Kataster der belasteten Standorte um einen Betriebsstandort. Gemäss ÖREB ist der Standort zwar belastet, es sind jedoch keine schädlichen Einwirkungen zu erwarten. Es handelt sich demnach <u>nicht</u> um eine Altlast. Im Übrigen sind keine Flächen im Kataster der belasteten Standorte vermerkt.
Grundwasser	Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Bern wird dem Perimeter kein Grundwasservorkommen zugeordnet.

Meteowasser	Gemäss Versickerungskarte des Kantons Bern handelt es sich um einen schlecht durchlässigen Baugrund. Es liegen keine weiteren Untersuchungen vor.
Gewässerschutz	Der Perimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.
Grundwassernutzung und belastete Standorte	Die Grundwassernutzung ist eingeschränkt möglich. Auf der Parzelle Nr. 3234 ist eine Voranfrage beim AWA notwendig (da im Kataster der belasteten Standorte).
Naturgefahrenkarte	Dank Hochwasserschutzmassnahmen am Dorfbach im Jahr 2012 konnte die Situation betr. Überschwemmungen stark verbessert werden: Gemäss Naturgefahrenkarte (synoptische Gefährdung / Wassergefahren) befindet sich heute lediglich der östliche Teil des Wettbewerbsperimeters im gelben Gefahrenbereich (geringe Gefährdung) oder im gelbweissen Perimeter (Restgefährdung). Gemäss Art. 6 BauG sind keine Massnahmen erforderlich, sofern kein sensibles Bauvorhaben vorliegt.

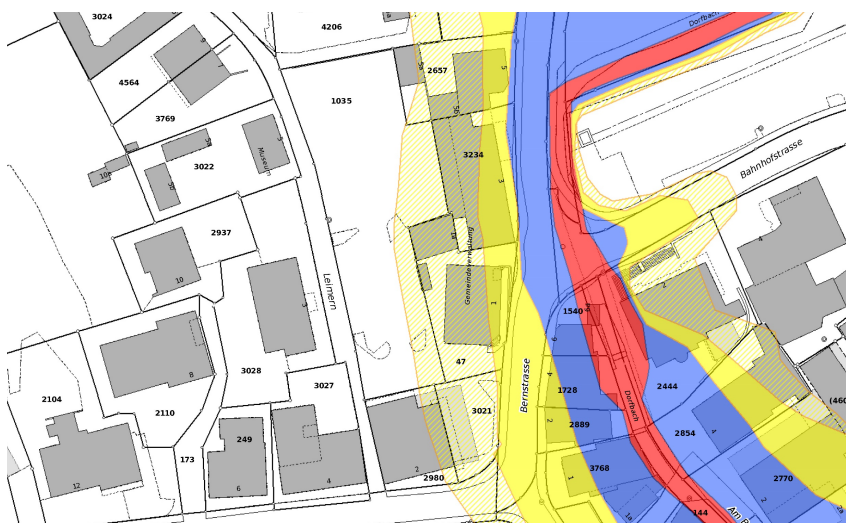


Abbildung 4: Naturgefahrenkarte Geportal (Wassergefahren), Zugriff 07.10.20

Die gemäss den Bestimmungen der ZPP Nr. 22 vorgesehene Einfahrt in die Einstellhalle befindet sich im gelben resp. gelb-weissen Perimeter. Entsprechende bauliche Massnahmen sind bereits im Wettbewerb konzeptionell anzudeuten und nachzuweisen.

5.5 Lärm

Der Wettbewerbsperimeter ist massgeblich vom Strassenlärm der Kantonsstrassen (Bernstrasse/Freiburgstrasse) betroffen.

Die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes regelt die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Innenräume in Abhängigkeit ihrer Nutzung und Lärmempfindlichkeit. Um die Lärmbelastung zu begrenzen, legt die Lärmschutzgesetzgebung Planungswerte, Immissionsgrenzwerte und Alarmwerte für verschiedene Lärmarten fest. Diese sind auf die Lärmempfindlichkeit des belasteten Gebiets abgestimmt und liegen während der Nacht jeweils tiefer.

Im Wettbewerbsperimeter gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Daraus und aufgrund der aktuellen Verkehrszahlen ergeben sich zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte IGW bei Tempo30 einzuhalten die minimale Strassenabstände ab Mittelachse der Strasse gemessen. Im vorliegenden Fall ist der min. Strassenabstand für den IGW tagsüber strenger und demnach einzuhalten:

Min. Strassenabstand ab Mittelachse	Tag
Freiburgstrasse	8.5 m
Bernstrasse	6.0 m

Anforderungen Lärmschutz bei Unterschreitung der Strassenabstände

In Gebäudeteilen, welche die oben aufgeführten Strassenabstände unterschreiten, sind bauliche Massnahmen notwendig:

- Schalltechnisch geeignete Grundrissgestaltung,
- Anordnung von Balkonen und Loggien und weitere abschirmende Massnahmen (Nischen zur Aspektwinkelreduktion).

Bei der Projektierung der Stellung der Neu- und Ersatzbauten sowie bei Ausgestaltung der Fassaden ist den Erhaltungszielen des ISOS, des Ortsbildschutzes und des Bauinventars erhöhte Beachtung zu schenken (Art. 6 Abs.1 NHG / Art. 10b BauG). Bauliche und typologische Aspekte werden projektspezifisch beurteilt. Lärmschutzwände demgegenüber werden a priori als nicht verträglich für das Ortsbild und daher nicht bewilligungsfähig eingestuft.

Weitere Hinweise zum Lärmschutz

Gemäss aktueller Bewilligungspraxis (seit dem Bundesgerichtsurteil vom 16. März 2016, BGE 142 II 100) müssen in Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, bei allen Fenstern die geforderten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die «Lüftungsfensterpraxis», wie sie in der Vergangenheit häufig praktiziert worden ist, ist nicht mehr zulässig. Als Fenster gelten gemäss LSV alle Verglasungen, die mit Öffnungsmechanismus bzw. mit Rahmen und Flügel versehen sind, auch wenn diese verschraubt sind. Festverglasungen ohne Öffnungsmechanismus im Sinne von «transparenten Fassadenbauteilen» gelten gemäss Definition des Cercle Bruit (siehe abgegebene Unterlagen) nicht als Fenster, sofern ihre Schalldämmung nur unwesentlich (max. 5 dB) von der Schalldämmung der restlichen Fassadenbauteile abweicht.

5.6 Sozialräumliche Aspekte

Hindernisfreies Bauen

Die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) und des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind bei der Projektierung zu beachten. Das BehiG gilt für öffentlich zugänglich Bauten und Anlagen, Wohnbauten mit mehr als acht Wohneinheiten (gemäss Art. 22 BauG) sowie für Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen.

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

Als Grundlage gilt die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten». Zudem ist die 3. Auflage der Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar» als Planungshilfe beizuziehen. Die Broschüre ist auf die Norm SIA 500 abgestimmt (abgegebene Unterlagen). Weitere Hinweise können der Website www.hindernisfreie-architektur.ch entnommen werden.

Gender- und alltagsgerechtes Bauen

Die öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume sind gender- und alltagsgerecht auszugestalten. Das bedeutet, dass die gesellschaftlichen Aspekte der Nachhaltigkeit bei der Gestaltung gleichwertig neben den ökonomischen und ökologischen Aspekten berücksichtigt werden. Auf das subjektive Sicherheitsempfinden aller Anspruchsgruppen ist bei der Planung Wert zu legen. Zudem sollen die Aussenräume eine hochwertige Gestaltung, Nutzbarkeit und Nutzungsflexibilität aufweisen. Hinweise dazu bietet u.a. der Verein Lares: www.lares.ch.

6. Schlussbestimmungen

Programmgenehmigung Preisgericht

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm wurde durch das Preisgericht am 07. November 2022 genehmigt.

Pascal Vincent (Vorsitz)

Cornelia Matiello

Simon Schöni

Daniel Rebetz

Martin Wüthrich

Barbara Dällenbach
(Ersatz Fachpreisgericht)

Urs Rohrbach
(Ersatz Sachpreisgericht)

SIA-Konformität

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

Anhang Anmeldung

Bei Teilnahmebegehren sind die folgenden Unterlagen bis Freitag, 17. März 2023 elektronisch per E-Mail oder per Post an die Verfahrensbegleitung zu senden:

- Anmeldeformular
- Selbstdeklaration
- unterzeichnete Planungsvereinbarung

Verfahrensadresse

Gemeinde Schwarzenburg, Bauverwaltung
Bernstrasse 1
Postfach 68
3150 Schwarzenburg

Verfahrensbegleitung

oder per E-Mail an die Verfahrensbegleitung:
schwarzenburg@plantteam.ch

Anmeldeformular

Investor (künftige Baurechtsnehmerin)	
Firmennamen und Rechtsform:	
Branche / Geschäftszweck:	
Adresse:	
PLZ / Ort:	
Tel. Nr.:	
E-Mail:	
Hauptsitz in, inkl. Angabe Kanton:	
Im Handelsregister eingetragen seit:	
Aktienkapital (bei AG):	
Zertifikate:	
Haftpflichtversicherung:	
- Versicherungsgesellschaft /Police-Nr.:	_____
- Personenschäden (CHF):	_____
- Sachschäden (CHF):	_____
- Vermögensschäden (CHF):	_____
- Selbstbehalt max. (CHF / Ereignis):	_____
Anzahl Mitarbeiter:innen total:	
Angaben zu den mit dieser Aufgabe be- trauten verantwortlichen Mitarbeiter:in- nen: ¹	

¹. Name, Vorname, Titel, Berufsabschluss/Registereintrag inkl. Abschlussjahr, Funktion in der Firma

Architektur / Planungsbüro (Federführung)	
Firmennamen und Rechtsform:	
Branche / Geschäftszweck:	
Adresse:	
PLZ / Ort:	
Tel. Nr.:	
E-Mail:	
Hauptsitz in, inkl. Angabe Kanton:	
Im Handelsregister eingetragen seit:	
Aktienkapital (bei AG):	
Zertifikate:	
Haftpflichtversicherung:	
- Versicherungsgesellschaft /Police-Nr.:	_____
- Personenschäden (CHF):	_____
- Sachschäden (CHF):	_____
- Vermögensschäden (CHF):	_____
Selbstbehalt max. (CHF / Ereignis):	_____
Anzahl Mitarbeiter:innen:	
Angaben zu den mit dieser Aufgabe be- trauten verantwortlichen Mitarbeiter: in- nen: ²	

² Name, Vorname, Titel, Berufsabschluss/Registereintrag inkl. Abschlussjahr, Funktion in der Firma

Weitere Planende (bei Bedarf / kann kopiert werden)	
Firmennamen und Rechtsform:	
Branche / Geschäftszweck:	
Adresse:	
PLZ / Ort:	
Tel. Nr.:	
E-Mail:	
Hauptsitz in, inkl. Angabe Kanton:	
Im Handelsregister eingetragen seit:	
Aktienkapital (bei AG):	
Zertifikate:	
Haftpflichtversicherung:	
- Versicherungsgesellschaft /Police-Nr.:	_____
- Personenschäden (CHF):	_____
- Sachschäden (CHF):	_____
- Vermögensschäden (CHF):	_____
Selbstbehalt max. (CHF / Ereignis):	_____
Anzahl Mitarbeiter:innen:	
Angaben zu den mit dieser Aufgabe be- trauten verantwortlichen Mitarbeiter:in- nen: ³	

³ Name, Vorname, Titel, Berufsabschluss/Registereintrag inkl. Abschlussjahr, Funktion in der Firma

Formular Selbstdeklaration

Bestätigung der teilnehmenden Teams:	Antwort «ja» oder Unterschrift bestätigen	Nicht ausfüllen/ Kontrolle	
Wir erklären unser Einverständnis zum vorliegenden genehmigten Wettbewerbsprogramm vom 07. November 2022. Wir anerkennen die Bestimmungen der Ausschreibung, die Verfahrensart sowie die Entscheide des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen.			
Wir akzeptieren die vom Gemeinderat Schwarzenburg genehmigte Planungsvereinbarung vom 07. November 2022 und erklären, diese vor Beginn des Verfahrens zu unterzeichnen.			
Wir nehmen die Entwürfe der Baurechtsverträge vom 22. April 2022 zur Kenntnis.			
Wir sichern die Eingabe eines Angebots eines Baurechtzinses für die vorgesehene Baurechtsparzellen Nr. 1035 von mindestens CHF 27.50/m ² zu (vom Souverän beschlossen, darf nicht unterboten werden).			
Wir verpflichten, ein angemessenes Baurechtsangebot für die private Parzelle Nr. 3234 (oder Parzellenteil) als Basis für verbindliche Verhandlungen einzureichen, welches die Vorgaben der privaten Grundeigentümerschaft berücksichtigt.			
Die Teilnehmenden erklären sich mit der Anmeldung einverstanden, auf Geheiss der Ausloberin, die nachfolgenden Unterlagen nachzureichen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bonitätsausweis (z.B. Steuerbescheinigung / Bankbeleg) ▪ Handelsregisterauszug (beglaubigt) ▪ Strafregisterauszug (bei natürlichen Personen; beglaubigt) ▪ Betreibungsregisterauszug (beglaubigt) ▪ Belege zur Bezahlung von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen. 			
Investoren aus dem Ausland bestätigen, dass die Voraussetzungen für eine Bewilligung für den Erwerb des Baurechts gemäss Art. 8 Abs. 1 BewG erfüllt sind.			

