

Gemeinde Celerina/Schlarigna

Wohnüberbauung Grundstück Parzelle 820

(Vietta Stredas, Vietta Spinel Giat, Vietta sur Crasta)

Projektstudie Vietta Stredas (Unterlage U01)

Programm Projektstudie im selektiven Verfahren

Stufe Präqualifikation



Quelle: <https://map.search.ch> (Stand 23.02.2023)

Zürich, 15. Juni 2023

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Projektanstoß und Absichten	6
1.3	Planungsperimeter	7
1.4	Revision Baugesetz 2021 (Gesetz nicht in Kraft) als Grundlage	8
2	Verfahren und Bestimmungen	9
2.1	Auftraggeberin/Veranstalterin	9
2.2	Organisation und Vorprüfung	9
2.3	Verfahrensart	9
2.4	Teilnahmeberechtigung	10
2.5	Verbindlichkeitserklärung	10
2.6	Rechtsmittel	11
2.7	Beurteilungsgremium	11
2.8	Entschädigung	12
2.9	Weiterbearbeitung / Absichtserklärung	12
2.10	Termine	13
2.11	Eingabeort	14
2.12	Urheberrecht und Geheimhaltungspflicht	15
2.13	Abgegebene Unterlagen	15
3	Zielsetzung und Aufgabenstellung	17
3.1	Zusammenfassung der Aufgabe	17
3.2	Projektvorgaben	17
3.3	Kommunale und kantonale Baugesetze	20
3.4	Grundbuch/Dienstbarkeiten	20
3.5	Lösungsvarianten	20
3.6	Energetische Anforderungen	20

3.7	Erschliessung	20
3.8	Altlasten	20
4	Bestimmungen Präqualifikation (Stufe 1)	21
4.1	Bezug der Bewerbungsunterlagen Präqualifikation	21
4.2	Eignungskriterien Präqualifikation	21
4.3	Nachwuchs-Architekturbüro	21
4.4	Auswahl Architekten für Projektstudie	22
4.5	Einzureichende Bewerbungsunterlagen	22
4.6	Rückgabe Bewerbungsunterlagen Präqualifikation	23
5	Bestimmungen Projektstudie Stufe 2 (orientierend)	23
5.1	Einzureichende Unterlagen	23
5.2	Zuschlagskriterien	24
5.3	Fragenbeantwortung	25
5.4	Schlusspräsentation	25
5.5	Ausstellung/Veröffentlichung	25
6	Genehmigung Programm	26

Das Grundstück mit der geschützten Baute «Chesa Caviezel» an der Vietta Stredas 1 (Vers.-Nr. 109) ist umgeben von Wohnbauten. Mit der Überbauung des Grundstücks soll das Quartier komplettiert werden.



Abb. 2: Ansicht «Chesa Caviezel» von der Via Maistra – Bild: Google Street View, Sept. 2014

Die Gemeinde Celerina/Schlarigna beabsichtigt, auf dem grösstenteils un bebauten Grundstück eine ortsbauliche und qualitativ hochstehende Wohnüberbauung zu erstellen.

1.2 Projektanstoss und Absichten

Die Auftraggeberin hat beschlossen, ein zweistufiges Verfahren mit Präqualifikation und anschliessender Projektstudie mit maximal 5 Architekturbüros durchzuführen mit dem Ziel, zu einem bestmöglichen Resultat zu kommen.

Mit einem architektonisch hochwertigen Projekt soll aufgezeigt werden, wie zu einem bewilligungsfähigen Projekt die Bedürfnisse und Ziele der Auftraggeberin berücksichtigt und gleichzeitig sicherstellt, dass sich die Wohnüberbauung mit einer ortsbaulich ausgewogenen Projektidee in die Umgebung einfügt.



Abb. 3: Ansicht Grundstück Vietta Spinel Giat – Bild: Google Street View, Sept. 2014

Mit dem Neubau sollen unter vollständiger Inanspruchnahme der auf der Parzelle noch vorhandenen Ausnutzung gemäss der aktuell in Revision befindlichen Baugesetzgebung (siehe Ziff. 1.4) kostengünstige und für die einheimische Bevölkerung erschwingliche Mietwohnungen nach dem Gesetz über die Förderung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung der Gemeinde Celerina (Wohnraumförderungsgesetz Celerina WRFG, Beilage U2) erstellt werden.

Ziel ist, ein Anlageobjekt mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum zu realisieren.

1.3 Planungserimeter

Der Planungserimeter umfasst das Grundstück Parzelle Nr. 820 mit 2'142 m² Fläche und der geschützten Baute «Chesa Caviezel» (Gebäude 109) an der Vietta Stredas 1 (Vers.-Nr. 109). Für die Entsorgungsstelle, Gebäude 109-A, ist mit der neuen Überbauung ein Alternativstandort zu finden.



Abb. 4: Planausschnitt – geogr.ch - © Quellen: swisstopo, Kanton GR

1.4 Revision Baugesetz 2021 (Gesetz nicht in Kraft) als Grundlage

Die Revision des Baugesetzes und des Zonenplans für die betroffene Parzelle Nr. 820 ist zurzeit in der Vernehmlassung. Aus diesem Grund und davon ausgehend, dass die Revision in nächster Zeit in Kraft tritt, ist die Ausarbeitung der Projektstudie entsprechend auf Basis der neuen Ausgangslage, d.h. gemäss der Revision des Baugesetzes, Stand Juni 2021, Status Vorprüfung (Gesetz nicht in Kraft), zu planen.

Parzelle	820
Fläche gesamt	2'142 m ²
Davon Bodenbedeckungsart	
• Gartenanlage	1'204 m ²
• Gebäude (Wohnhaus mit Garage, Kehrachtsammelstelle)	245 m ²
• Strasse/Weg	46 m ²
• übrige befestigte Fläche	622 m ²
• übrige humusierte Fläche	25 m ²
Rechtskräftiger Quartierplan	Pradè, 10.03.2003
Geb. (Nr. 109) «Chesa Caviezel» kulturhistorische Bedeutung	Ja
Kataster belasteter Standort (KbS)	Kein Eintrag

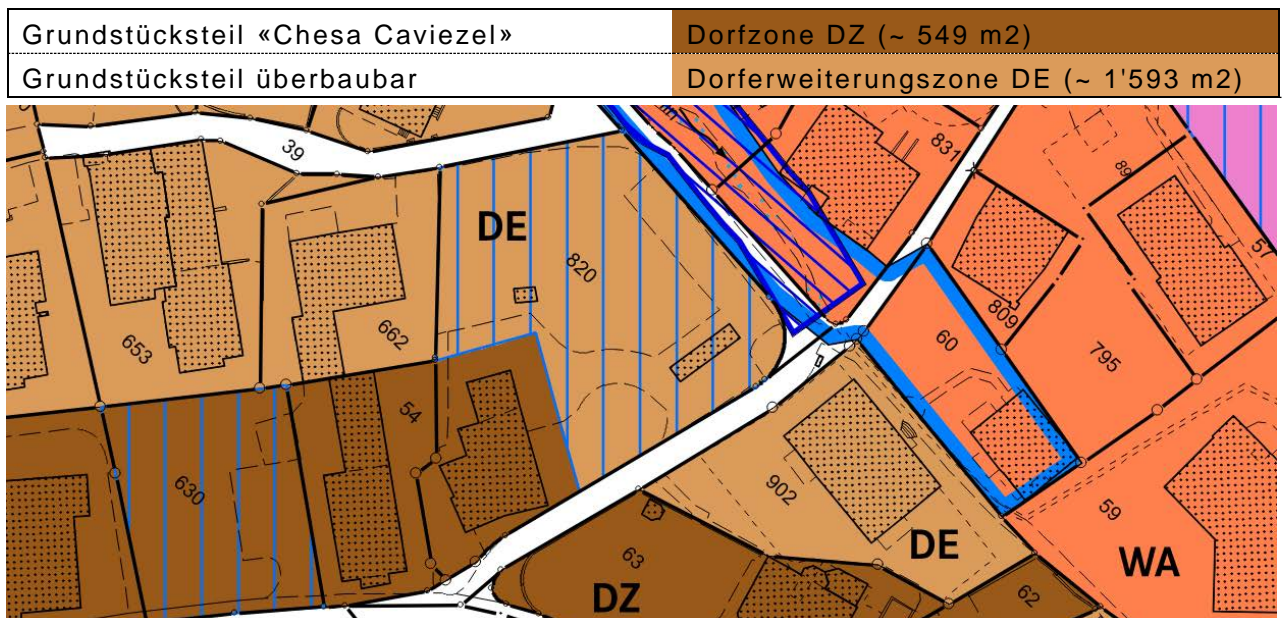


Abb. 5: Auszug aus Zonenplan (Stand 17.06.2021; Status Vorprüfung)

Weitere Informationen zur Revision des Baugesetzes, Stand Juni 2021, sind der Beilage U21 zu entnehmen und bilden die Grundlage für die Bearbeitung der Projektstudie in Stufe 2.

In die Projektstudie wird nur der sich neu in der Dorferweiterungszone befindliche Teil der Gesamtparzelle einbezogen (ca. 1'539 m², siehe Auszug Katasterplan Beilage U5). Ausgehend von der im noch nicht gültigen Baugesetz festgesetzten Ausnützungsziffer von 0.7 ist auf dem neu in der Dorferweiterungszone befindlichen Teil der Gesamtparzelle eine maximale anrechenbare Geschossfläche aGF von ca. 1'077 m² möglich.

Sollte wider Erwarten die Revision des Baugesetzes nicht wie vorgesehen in Kraft treten, so wird das Projekt im Rahmen der Vorprojektphase an die dannzumal gültige Baugesetzgebung angepasst.

2 Verfahren und Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin/Veranstalterin

Gemeinde Celerina/Schlarigna
Via Maistra 97
7505 Celerina

2.2 Organisation und Vorprüfung

Die Vorbereitung, Organisation und Vorprüfung der Präqualifikation und der Projektstudie erfolgen durch:

Immopro AG, Alderstrasse 40, 8034 Zürich

Kontaktpersonen:

- | | | |
|--------------------|--------------------|------------------------|
| - Tiziano Menghini | Tel: 043 488 40 45 | t.menghini@immopro.ch |
| - Beat Trachsler | Tel: 044 488 40 44 | b.trachsler@immopro.ch |

2.3 Verfahrensart

Es wird eine Projektstudie mit optionalem Folgeauftrag im selektiven Verfahren ausgeschrieben. Das Verfahren untersteht dem Staatsvertragsbereich. Die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge gelangt nicht zur Anwendung.

Mit der Präqualifikation (Stufe 1) werden maximal 5 geeignete Architekturbüros durch das Beurteilungsgremium für die Teilnahme an der Projektstudie (Stufe 2) ausgewählt. Durch eine Fragerunde während der Stufe 2 und einer persönlichen Präsentation mit der Erläuterung der Ergebnisse vor dem Beurteilungsgremium am Schluss der Stufe 2 können die Überlegungen und Lösungsansätze zielgerichtet vermittelt werden.

Im vorliegenden Beschaffungsverfahren gelten folgende Grundlagen:

- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15.11.2019

- Einführungsgesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (EGzIVöB)
- Verordnung zum Einführungsgesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (RVzEGzIVöB)

Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Fragen, Texte und Erläuterungen der Eingabepläne müssen in deutscher Sprache erfolgen.

2.4 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahme am Verfahren steht Personen oder Unternehmen mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GPA (Agreement on Government Procurement), soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt, und die Teilnahmebedingungen erfüllt werden. Als Stichtag für die Teilnahmebedingungen gilt das Datum der Ausschreibung auf www.simap.ch. Der Beizug von Fachplanern ist zulässig. Es besteht für diese aber kein Anspruch auf eine Auftragserteilung (siehe Ziff. 2.9).

Bietergemeinschaften/Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind nicht zugelassen.

Befangtheit und Ausstandsgründe

Personen oder Unternehmen, die an der Vorbereitung der Unterlagen oder des Verfahrens derart mitgewirkt haben, dass sie die Vergabe zu ihren Gunsten beeinflussen können, dürfen sich am Verfahren nicht beteiligen. Ausgeschlossen sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Experten / einem Berater in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit solchen nahe verwandt sind. Die Prüfung der Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnisse zum Beurteilungsgremium liegt in der Verantwortung der Teilnehmer.

2.5 Verbindlichkeitserklärung

Das Programm ist für die Veranstalterin, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich.

Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Architekturbüros das vorliegende Programm, die Vorgehensweise und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen, insbesondere die Ergebnisse der Jurierung.

Gerichtsstand ist der Sitz der Auftraggeberin, anwendbar ist schweizerisches Recht.

Vor der Beurteilung der einzelnen Stufen wird jeweils eine Vorprüfung durchgeführt.

2.6 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen seit Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, Obere Plessurstrasse 1, 7001 Chur, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel sowie die rechtsgültige Unterschrift zu enthalten. Diese Ausschreibung ist beizulegen.

2.7 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium wird von der Auftraggeberin für das ganze Verfahren eingesetzt. Dieses setzt sich aus Vertretern der Gemeinde als Grundstückseigentümerin und zwei Fachexperten zusammen.

Sachpreisrichter mit Stimmrecht:

- Brigitte Büeler (Gemeindevorstand, Vorsitz)
- Riet Ganzoni (Bürgergemeinde)

Fachpreisrichter mit Stimmrecht:

- Mischa Spoerri, Architekt ETH SIA BSA
- Marco Giuliani, Architekt ETH SIA SWB

Berater ohne Stimmrecht:

- Beat Gruber (Gemeindeschreiber)
- Marco Rogantini (Leiter Bauamt)
- Reto Gansser (Gestaltungsberater Gemeinde)
- Beat Trachsler, Immopro AG (Bauherrenberatung)
- Tiziano Menghini, Immopro AG (Stv. Bauherrenberatung)

Die Auftraggeberin kann nach Bedarf zusätzliche beratende Fachpersonen beiziehen. Die Sitzungen des Beurteilungsgremiums sind nicht öffentlich.

2.8 Entschädigung

Für die vollständige und termingerechte Ablieferung einer dem Programm entsprechenden Projektstudie mit den geforderten Unterlagen erhält jedes zur Projektstudie (Stufe 2) zugelassene Architekturbüro die gleiche pauschale Entschädigungssumme von je Fr. 15'000.- (inkl. Nebenkosten und MwSt.).

Die Zahlung wird nach Abschluss der Projektstudie und der vollständigen Übergabe aller Grundlagen ausbezahlt. Die Kosten für allfällig freiwillig beigezogene Fachplaner und Spezialisten und die aus deren Arbeiten entstehenden Nebenkosten tragen die Teilnehmer selbst. Die Teilnahme an der Präqualifikation (Stufe 1) wird nicht entschädigt.

2.9 Weiterbearbeitung / Absichtserklärung

Nach Abschluss der Projektstudie soll gemäss der dannzumal gültigen Gesetzgebung der Gemeinde Celerina/Schlarigna (siehe Ziff. 1.4) ein bewilligungsfähiges Projekt ausgearbeitet werden mit dem Ziel, ein architektonisch und ortsbaulich hochwertiges Projekt zu erlangen.

Einzelplanervertrag

Unter der Voraussetzung, dass die eingereichten Unterlagen zur Projektstudie den gestellten Anforderungen entsprechen, beabsichtigt die Auftraggeberin, den Verfasser des vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts mit der Planung auf folgender Basis eines SIA-Vertrags, Ausgabe 2014, gemäss SIA-Ordnung 102 zu beauftragen:

- Teamfaktor i: 1.0
- Schwierigkeitsgrad n: 1.0
- Anpassungsfaktor r: 1.0
- Sonderfaktor s: 1.0
- Teilleistungen: 100%
- mittlerer Stundenansatz h: Fr. 135.- (zzgl. MwSt.)

Zusätzliche, vom Architekten freiwillig beigezogene Fachspezialisten, die einen erkennbaren Beitrag zur Projektstudie geleistet haben, werden zur Offertstellung für die Weiterbearbeitung eingeladen.

Die SIA-Phasen werden einzeln freigegeben. Vorbehalten für die weitere Projektbearbeitung bleibt die Einigung über den Honorarvertrag. Die Planung und Realisierung ist im konventionellen Modell mit Einzelleistungsverträgen vorgesehen. Die Auftraggeberin behält sich vor, den Auftrag auf ein Generalplanermandat zu erweitern oder zu einem späteren Zeitpunkt auf ein General- oder Totalunternehmermodell zu wechseln.

Allfällige neue gleichartige Aufträge, die sich auf den Grundauftrag gem. vorliegender Submission beziehen, können gemäss Art. 21 Abs. 2 Bst. e IVöB freihändig vergeben werden.

Besondere Vereinbarungen zum SIA-Vertrag:

Die Nutzungsrechte an den durch die Beauftragte oder deren Subplaner erstellten Studien, Plänen, Konzepten, Ausführungsunterlagen etc. gehen mit der Vergütung der nachweislich erbrachten Leistung an die Auftraggeberin über. Diese dürfen von ihr zum vorgesehenen Zweck verwendet und weiterbearbeitet werden. Die Beauftragten haben die Nutzung der vorerwähnten Unterlagen faktisch zu ermöglichen und diese nach Vergütung der erbrachten Leistung auf erstes Verlangen auszuhändigen. Elektronische Dokumente müssen in einer allgemein üblichen Form (dwg, dxf und soweit vorhanden pdf) lesbar bearbeitbar sein.

Die Honorarberechnung erfolgt nach aufwandbestimmenden Baukosten und wird phasenweise freigegeben. Die Honorierung der SIA-Phasen 31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt und 33 Bewilligung orientieren sich rückwirkend auf Basis des bewilligten Kostenvoranschlags. Die Honorierung der Phasen 4 Ausschreibung und 5 Realisierung orientieren sich vorwirkend auf den bewilligten Kostenvoranschlag und werden pauschaliert.

Die Bauherrschaft behält sich vor, das Baumanagement und die Bauleitung unter Reduktion des Leistungsanteils des Architekten separat zu vergeben. Die Gesamtleitung obliegt dem Architekten und wird nicht zusätzlich vergütet.

2.10 Termine

Präqualifikation

16.06.2023	Ausschreibung Präqualifikation Publikation und Verfügbarkeit der Unterlagen auf www.simap.ch
14.07.2023 16:00 Uhr	Abgabe Bewerbung Präqualifikation (Eingang am 14.07.2023 bis 16.00 Uhr beim Eingabeort: Immopro AG, Zürich)
	Vorprüfung der Bewerbungen Vorprüfung der Bewerbungsunterlagen gemäss den Beurteilungskriterien und Erstellung Kurzbericht
11.08.2023	Beurteilung Präqualifikation und Auswahl
15.08.2023	Mitteilung Auswahlentscheid Präqualifikation (Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung)

Projektstudie (provisorisch)

04.09.2023	Ausgabe der Unterlagen über www.simap.ch
08.09.2023 14:00 Uhr	Standortbesichtigung und Ausgabe Modellgrundlage Treffpunkt: Vietta Stredas 1, Celerina
15.09.2023	Fragestellung Fragen der Teams zur Projektstudie sind schriftlich via simap.ch einzureichen
29.09.2023	Fragenbeantwortung via simap.ch
09.11.2023 16:00 Uhr	Abgabetermin der Unterlagen (Eingang am 09.11.2023 bis 16.00 Uhr beim Eingabeort: Immopro AG, Zürich)
	<i>Vorprüfung</i>
24.11.2023 16:00 Uhr	Abgabetermin Einsatzmodell (Abgabe bis 24.11.2023 bis 16.00 Uhr bei der Veranstalterin: Gemeinde Celerina, Via Maistra 97, 7505 Celerina)
08.12.2023	Schlusspräsentation und Beurteilung (in Celerina)
	<i>Erstellung Beurteilungsbericht</i>
22.12.2023	Information Teilnehmer, Zuschlag; Publikation www.simap.ch
Jan. 2024	Ausstellung

2.11 Eingabeort

Die Bewerbungs- und Planunterlagen sind an die Adresse der Organisatorin des Verfahrens mit Betreff „Projektstudie Vietta Stredas“ zuzustellen.

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung liegt bei den Bewerbern.

Die Auftraggeberin hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmern liegt. Zu spät eintreffende Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Eingabeort für Bewerbungs- und Planunterlagen Stufen 1 und 2 ist:

Immopro AG

Alderstrasse 40

8034 Zürich (Briefpost); 8008 Zürich (Paketsendungen)

Öffnungszeiten: Mo – Fr 08.00 – 17.00 Uhr

Eingabeort für das Einsatzmodell der Stufe 2 ist:

Gemeindeverwaltung Celerina/Schlarigna

Via Maistra 97

7505 Celerina

Öffnungszeiten siehe Webseite Gemeinde Celerina.

2.12 Urheberrecht und Geheimhaltungspflicht

Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht

Mit der Auszahlung der Entschädigung gemäss Ziff. 2.8 gehen die Immaterialgüter-, Nutzungs- sowie Bildrechte der eingereichten Projektstudien auf die Auftraggeberin über. Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassern. Nach Abschluss der Planerverträge kommt die dort vereinbarte Urheberrechtsregelung zum Tragen (siehe Ziff. 2.9).

Die Pläne und Modelle der Beiträge aus der Projektstudie gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

Geheimhaltungspflicht

Alle Daten, Unterlagen und Informationen sind vertraulich zu behandeln und dürfen durch die am Verfahren teilnehmenden Planer, Fachplaner oder/und deren Subunternehmer auf keinen Fall an Dritte weitergegeben, einsehbar gemacht oder mitgeteilt werden.

Die Teilnehmer verpflichten sich, die Geheimhaltungspflicht auch auf alle ihre Mitarbeitenden auszudehnen, diese entsprechend aufzuklären und zu instruieren.

Verwendung der Ergebnisse und Publikation

Die Teilnehmer sowie alle zugezogenen Fachplaner dürfen die eingereichten Unterlagen und Projekte erst nach Abschluss der Projektstudie und nach Freigabe der Auftraggeberin auf ihren Webseiten, in Fachzeitschriften, der Tagespresse etc. publizieren oder als Referenzprojekt verwenden. Die Auftraggeberin entscheidet über den Zeitpunkt, ab wann die Teilnehmer ihre Beiträge öffentlich kommunizieren dürfen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Projektdokumente unter Namensnennung – das Einverständnis ist durch die Teilnahme an der Projektstudie gegeben – zu veröffentlichen und für den Eigenbedarf zu kopieren.

2.13 Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den teilnehmenden Büros stufenweise zur Verfügung gestellt:

	Format	Stufe
U1 Programm zur Projektstudie, Stand Präqualifikation (vorliegendes Dokument)	PDF	1/2
U2 Wohnraumförderungsgesetz Celerina WRFG	PDF	1/2
U3 Bewerbungsformular	DOCX	1

U4	Selbstdeklaration / Bestätigung des Bewerbers	DOCX	1
U5	Parzelle mit vermassten Flächen, dat. 17.03.2023	PDF	2
U6	Grundbuchplan amtliche Vermessung, dat. 17.03.23	PDF	2
U7	Grundbuchplan amtliche Vermessung	DWG	2
U8	Info amtliche Vermessung; Layerstruktur	PDF	2
U9	Leitungskataster Abwasser, dat. 11.05.2023	PDF	2
U10	Leitungskataster Abwasser, dat. 11.05.2023	DWG	2
U11	Legende Leitungskataster Abwasser	PDF	2
U12	Leitungskataster Wasser, dat. 17.03.2023	PDF	2
U13	Leitungskataster Wasser, dat. 17.03.2023	DWG	2
U14	Legende Leitungskataster Wasser	PDF	2
U15	Fotodokumentation Geländeaufnahmen, dat. 02.05.2023	PDF	2
U16	Höhenkurvenplan, dat. 02.05.2023	PDF	2
U17	Höhenkurvenplan, dat. 02.05.2023	DWG	2
U18	Höhenkurvenplan Spezialobjekte, dat. 02.05.2023	PDF	2
U19	Höhenkurvenplan Dreiecksvermaschung, dat. 02.05.2023	DWG	2
U20	Koordinatenliste der Geländeaufnahme, dat. 02.05.2023	PDF	2
U21	Revision des Baugesetzes, Stand Juni 2021, Status Vorprüfung (Gesetz nicht in Kraft)	PDF	2
U22	Zonenplanausschnitt	PDF	2
U23	Zonenplanausschnitt	DWG	2
U24	Grundbuchauszug mit Belegskopien, dat. 30.03.2023	PDF	2
U25	Modellgrundlage / Einsatzmodell (Plattform), M 1:500	-	2

Reihenfolge der Dokumente

Bei Widersprüchen innerhalb von Dokumenten und Beilagen zum Programm gehen dieses Programm und die darin aufgeführten Angaben allen anderen Dokumenten vor.

3 Zielsetzung und Aufgabenstellung

3.1 Zusammenfassung der Aufgabe

Im Planungssperimeter soll eine architektonisch hochwertige und ortsbaulich gute Wohnüberbauung geplant und erstellt werden, die sich in das bestehende Dorfbild integriert. Die geschützte Baute «Chesa Caviezel» ist als harmonischer Bestandteil in die Gesamtüberbauung einzubeziehen und darf durch diese in ihrem Erscheinungsbild und der Stellung im Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Überbauung sollen kostengünstige, bedarfsgerechte und effiziente Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz Celerina (WRFG) erstellt werden.

Für eine Wohnung von 100 m² Nutzfläche (NF) gemäss SIA-Norm 416 soll der Nettomietzins als Richtgrösse innerhalb einer Bandbreite von Fr. 1'800 bis Fr. 2'500 pro Monat liegen (ca. Fr. 220 bis Fr. 300 pro m²/Jahr). Die bauliche Qualität und Langlebigkeit der Neubauten geht kurzfristiger Renditeoptimierung vor. Eine qualitativ gute Umgebungsgestaltung ist in das Projekt miteinzubeziehen.

Die zu erreichende Bandbreite der Baukosten für kostengünstigen Mietwohnungsbau beträgt:

- BKP 2: Fr. 1'300 bis Fr. 1'400 pro m³ GV SIA 416 (Mischpreis unterirdisch und oberirdisch)

3.2 Projektvorgaben

Die Zielgruppe umfasst diejenigen Personen, die ihren Wohnsitz bereits in der Gemeinde haben oder ihn mit dem Bezug des geförderten Wohnraums in die Gemeinde verlegen. Die Wohnungen sollen über einen soliden Ausbaustandard verfügen.

Die Auftraggeberin definiert folgende Projektvorgaben, die einzuhalten sind:

- bewilligungsfähiges, realisierbares Projekt, das die mögliche Ausnutzung auf Basis der sich in der Vernehmlassung befindenden Revision des Baugesetzes der Gemeinde Celerina/Schlarigna voll ausschöpft (siehe Ziff.1.4)
- einheitliche, gute, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Charakteristik und Einordnung der Neubauten unter Einbezug der geschützten Baute «Chesa Caviezel»
- die Wohnungen sind als kostengünstige Mietwohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz Celerina (WRFG) zu planen (siehe Ziff. 1.1/1.2; Beilage U2)
- die Anforderungen an hindernisfreie Bauten nach der Norm SIA 500, Kategorie II, Bauten mit Wohnungen, sind einzuhalten. Das Konzept umfasst
 - die rollstuhlgerechte Erreichbarkeit der Wohnungen,

- die Anpassbarkeit des Wohnungsinneren,
- die Eignung der Wohnungen für alle Besucher, allenfalls mit Hilfe Dritter
- öffentliche, halböffentliche und private Zonen sind klar zu definieren und auszubilden
- es sind effiziente Grundrisse mit einem günstigen Verhältnis zwischen Nutzflächen und Verkehrsflächen zu planen
- bezüglich Besonnung und Belichtung sind die Wohnungen optimal zu gestalten und auszurichten
- alle Pflichtparkplätze für die Wohnungen sind gemäss der sich in der Vernehmlassung befindenden Revision des Baugesetzes der Gemeinde Celerina/Schlarigna unterirdisch anzuordnen (siehe Beilage U21)
- die Umgebung ist naturnah zu gestalten
- die Entsorgungsstelle, Gebäude 109-A, ist ins Projekt einzubeziehen, der Standort kann verlegt werden
- die 15 vorhandenen, öffentlichen Parkplätze werden aufgehoben und müssen nicht ersetzt werden
- möglichst alle Wohnungen mit Balkon (min. 2.5 m tief) oder Gartensitzplatz
- wo möglich sind die Balkone überdacht auszuführen, auf eine gute Möblierbarkeit der privaten Aussenräume ist zu achten
- bei der Gestaltung von Sitzplätzen im EG ist auf eine sorgfältige Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem oder halböffentlichem Aussenraum sowie auf genügend Privatsphäre Wert zu legen
- Ausbau der Küchen mit mittlerem Gerätestandard (Kochherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dampfabzug, sämtliche Geräte integriert)
- Parkettböden in Wohnraum und Zimmer
- beim Layout der Grundrisse ist auf Standardgrössen von Betten und Schränken zu achten (Nachweis Möblierbarkeit der Räume)
- Studios werden unmöbliert vermietet
- eigener Kellerraum pro Wohnung mit 3-Fach-Steckdose
- ein gemeinsamer Waschraum-/Trocknungsraum im UG (WM/Tumbler und Secomat)
- Voraussetzungen für den Ausbau aller Parkplätze mit Elektro-Ladestationen
- Spielplatz

Richtgrösse der Wohnungen und Wohnungsmix:

Definition	Anzahl der Zimmer	Anzahl Wohnungen	Wohnungsgrösse (Nutzfläche NF*)
Studios	1½ Zi-Wohnungen	ca. 1	ca. 30 bis 35 m ²
Kleinwohnungen	2½ Zi-Wohnungen	ca. 3	ca. 50 bis 60 m ²
Mittlere Wohnungen	3½ Zi-Wohnungen	ca. 2	ca. 65 bis 75 m ²
Grosswohnungen	4½ Zi-Wohnungen	ca. 5 bis 6	ca. 85 bis 105 m ²

(*vermietbare Nutzfläche NF = HNF nach SIA 416 + Reduit)

Der Wohnungsspiegel im Programm gilt als Wegweiser. Die Angaben zur Wohnungsgrösse sind Richtgrössen, die Bandbreite ist einzuhalten. Ziel ist es, effizient geschnittene und kompakte Wohnungen zu generieren. Die Entwürfe sollen sich an den Vorgaben orientieren. Sofern aufgezeigt werden kann, dass dies der Nutzungsqualität dient, kann der Wohnungsspiegel auch leicht angepasst werden.

Ausstattung der Wohnungen:

Definition	Anzahl Zimmer	Ausstattung
Studios	1½ Zi.	Entrée mit Garderobe, Wohnen / Essen / Kochen / Schlafen, Nasszelle: Dusche, WC, Lavabo und Spiegelschrank. Abstellfläche (Reduit oder Einbauschränk). Anschlüsse für Waschturm.
Kleinwohnungen	2½ Zi.	Entrée mit Garderobe, Wohnen / Essen / Kochen, ein Schlafzimmer (ca. 16 m ²), Nasszelle: Badewanne oder Dusche, WC, Lavabo und Spiegelschrank. Abstellfläche (Reduit oder Einbauschränk). Anschlüsse für Waschturm.
Mittlere Wohnungen	3½ Zi.	Entrée mit Garderobe, Wohnen / Essen / Kochen, ein Schlafzimmer (ca. 16 m ²), ein Zimmer (ca. 14 m ²), Nasszelle: Badewanne oder Dusche, WC, Lavabo und Spiegelschrank, Gäste-WC: WC, Lavabo und Spiegelschrank. Reduit. Anschlüsse für Waschturm.
Grosswohnungen	4½ Zi.	Entrée mit Garderobe, Wohnen / Essen / Kochen, ein Schlafzimmer (ca. 16 m ²), zwei Zimmer (ca. 14 m ²), Nasszelle 1: Badewanne, WC, Doppellavabo und Spiegelschrank. Nasszelle 2: WC, Dusche, Lavabo. Reduit. Anschlüsse für Waschturm.

3.3 Kommunale und kantonale Baugesetze

Die kantonalen und kommunalen Baugesetze sind einzuhalten, wobei beim kommunalen Baugesetz die Revision des Baugesetzes, Stand Juni 2021, Status Vorprüfung (Gesetz nicht in Kraft), als Grundlage für die Projektstudie gilt (siehe Ziff. 1.4).

Eine Solaranlage muss gemäss der kantonalen Energie-Gesetzgebung vorgesehen werden.

3.4 Grundbuch/Dienstbarkeiten

Zu Lasten des Grundstücks bestehen folgende Dienstbarkeiten:

Rechte und Lasten betreffen die Gemeinde als Eigentümerin und Nachbarin selbst und sind für diese Projektstudie nicht massgebend.

Der genaue Wortlaut aller Dienstbarkeiten und Anmerkungen ist den entsprechenden Grundlagen zu entnehmen (Beilage U24).

Quartierplan Pradè

Die Parzelle 820 ist Teil des rechtskräftigen Quartierplans Pradè. Für diese Parzelle regelt der Quartierplan jedoch nur die Neuzuteilung und die Erschliessung. Gemäss Art. 13 Quartierplanvorschrift gilt für diese Parzelle keine Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplans. Demzufolge kann die Parzelle allein nach den Bestimmungen des Baugesetzes überbaut werden, ohne dass nachträglich ein Quartiergestaltungsplan zu erlassen wäre.

3.5 Lösungsvarianten

Es ist eine Projektstudie pro Verfasser einzureichen.

3.6 Energetische Anforderungen

Die kantonale Energie-Gesetzgebung muss eingehalten werden. Zusätzliche Massnahmen sind willkommen.

3.7 Erschliessung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Vietta Stredas. Die Erschliessung des Grundstücks, wie z. B. die Tiefgarage, kann von allen drei Strassen (Vietta Stredas, Vietta Spinel Giat, Vietta sur Crasta) erfolgen.

3.8 Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

4 Bestimmungen Präqualifikation (Stufe 1)

Die Präqualifikation wird auf www.simap.ch publiziert. Für die Präqualifikation können sich Architekten bewerben, die über Referenzen im kostengünstigen Wohnungsbau oder vergleichbare Aufgabenstellungen verfügen und mit der Bewerbung nachvollziehbare Grundlagen dazu einreichen. Architekten, welche noch keine Referenzen im kostengünstigen Wohnungsbau haben, können sich mit Ideenskizzen oder Textbeiträgen und nachvollziehbaren Ansätzen zur Realisierung von kostengünstigem Wohnungsbau bewerben.

4.1 Bezug der Bewerbungsunterlagen Präqualifikation

Die Unterlagen für die Präqualifikation können ab dem 16.06.2023 unter www.simap.ch heruntergeladen werden. Es handelt sich dabei um die Unterlagen gemäss Ziff. 2.13 (Stufe 1).

4.2 Eignungskriterien Präqualifikation

Die Bewerbenden müssen über das Fachwissen, die Kapazität und die Erfahrung verfügen, die für eine professionelle Planung und Realisierung eines Mehrfamilienhauses im kostengünstigen Wohnungsbau oder eines Projekts von vergleichbarer Art und Komplexität notwendig sind. Die Beurteilung der Eignung erfolgt durch das Beurteilungsgremium anhand der eingereichten Unterlagen (siehe Ziff. 4.3) und der Leistungsfähigkeit/Qualifikation des Architekturbüros.

Von den zwei Referenzprojekten muss ein Projekt ausgeführt und bereits bezogen sein.

Beide Referenzprojekte müssen die folgenden Kriterien erfüllen:

- Vergleichbarkeit der Nutzung (Komplexität, Funktionalität)
- vergleichbare Aufgabenstellung als Planer
- Gesamtbausumme (BKP 1-9) \geq CHF 5 Mio. (exkl. MwSt.)
- Baujahr (Inbetriebnahme) \leq 10 Jahre (ab 2013, gilt für das ausgeführte Referenzprojekt)

4.3 Nachwuchs-Architekturbüro

Durch das Beurteilungsgremium können auch max. 1 bis 2 Nachwuchsbüros ausgewählt werden, die noch nicht über umfassende Referenzen im Wohnungsbau verfügen, jedoch überzeugende Ideenskizzen/Textbeiträge und gute Ansätze zur Realisierung von kostengünstigem Wohnungsbau einreichen. Bei diesen Bewerbungen wird das Po-

tenzial gegenüber dem Leistungsnachweis von realisierten Bauten vergleichbarer Aufgabenstellung höher gewichtet. Weiter darf das Büro nicht länger als fünf Jahre bestehen und die Büroinhaber dürfen zum Bewerbungszeitpunkt nicht älter als 39 Jahre sein. Die Bauherrschaft behält sich vor, dem Nachwuchsbüro für die Realisierung eine Arbeitsgemeinschaft oder einen Subplaner mit mehr Erfahrung (u.a. Bauleitung) zu verpflichten.

4.4 Auswahl Architekten für Projektstudie

Aus den eingegangenen Bewerbungen, die diese Kriterien erfüllen, wählt das Beurteilungsgremium maximal fünf geeignete Architekturbüros für die Teilnahme an der Projektstudie (Stufe 2) aus, welche aufgrund der eingereichten Unterlagen erwarten lassen, dass sie ein Projekt einreichen, welches

- hohe architektonische/städtebauliche Qualitäten hat,
- ein gutes Ambiente und eine hohe Funktionalität aufweisen,
- die Aufgabe schlüssig und effizient löst.

Das Beurteilungsgremium bestimmt zusätzlich zu den fünf ausgewählten Architekturbüros ein bis zwei Architekturbüro als Reserve für eine Nachnominierung, sollte sich eines der ausgewählten fünf Architekturbüros für die Stufe 2 zurückziehen.

4.5 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbenden haben zur Teilnahme an der Präqualifikation folgende Unterlagen in Papierform und digital als PDF auf einem USB-Stick mit dem Vermerk „**Präqualifikation Projektstudie Vietta Stredas**“ einzureichen:

- (1) Vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Formular für die Qualifikation des Bewerbers (Unterlage U3)
- (2) Vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Selbstdeklaration des Bewerbers (Unterlage U4)
- (3) Separate Dokumentationen (max. 2 Blätter A3 quer; 2-fach) zu den Referenzprojekten mit Illustrationen für je ein Projekt gemäss Eignungskriterien bzw. Ideen-skizze oder Textbeitrag beim Nachwuchsbüro; die Projekte sind so darzustellen und zu beschreiben, dass eine Beurteilung der eingeforderten Qualitäten für die vorhandene Aufgabenstellung möglich ist.

4.6 Rückgabe Bewerbungsunterlagen Präqualifikation

Es erfolgt keine Rückgabe der Bewerbungsunterlagen an die Teilnehmer. Die eingereichten Unterlagen zur Präqualifikation gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

5 Bestimmungen Projektstudie Stufe 2 (orientierend)

Per Verfügung wird den Bewerbenden mitgeteilt, welche Teams für die Stufe 2 Projektstudie zugelassen sind. Die Projektstudie wird mit einer Standortbegehung, schriftlicher Fragerunde zur Klärung offener Fragen und einer persönlichen Schlusspräsentation zur Erläuterung der Ergebnisse vor dem Beurteilungsgremium durchgeführt.

Zusammen mit der Projektstudie ist eine Ausnutzungsberechnung gemäss der aktuell in Revision befindlichen Baugesetzgebung (siehe Ziff. 1.4) sowie eine Flächenberechnung und eine kubische Berechnung nach SIA 416 zu erstellen.

Das Beurteilungsgremium wird aufgrund von formulierten Kriterien die Studien beurteilen und die bestgeeignete Projektstudie für die Weiterbearbeitung auswählen. Es ist beabsichtigt, die Verfassenden der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektstudie mit den weiteren Planungsschritten zu beauftragen (siehe Ziff. 2.9).

Die nachfolgenden Ausführungen werden für die Stufe 2 Projektstudie ergänzt bzw. präzisiert. Die zum Zeitpunkt der Stufe 1 vorliegende Formulierung hat orientierenden Charakter.

5.1 Einzureichende Unterlagen

Alle Pläne haben das **Format A1 quer** (84.1 cm x 59.4 cm) aufzuweisen. Es dürfen max. 4 Pläne (Format A1) abgegeben werden. Sämtliche Pläne müssen gut lesbar sein. Ausnutzungsberechnungen und Kennzahlen mit den entsprechenden Schemata im Format A4. Die Pläne, Kennzahlen und Schemanachweise sind in Papierform 2-fach (ungefaltet, nicht aufgezogen) sowie digital auf USB-Stick (Originalgrösse als PDF in Auflösung 300 dpi) einzureichen. Sämtliche Unterlagen sind mit dem Namen des Architekturbüros sowie dem Vermerk „**Projektstudie Vietta Stredas**“ zu versehen.

Zusätzlich sind alle Pläne 2-fach verkleinert auf Format A3 abzugeben (Vorprüfung).

Pläne:

- Situationsplan M 1:500, Dachaufsicht Gebäude mit Einbezug der Nachbargebäude
- Umgebungsplan M 1:100, EG-Grundrisse mit Umgebungs-/Freiflächenkonzept, Zugängen zu den Gebäuden sowie Zufahrten, insbesondere Tiefgarage und Aussenparkplätze sowie Standort Entsorgungsstelle, inkl. Erläuterungsbericht

- Grundrisse, Schnitte und Fassaden M 1:100, zum notwendigen Verständnis
- Detailschnitt (Prinzipschnitt im geeigneten Massstab) durch die Gebäudehülle mit Angaben zum Prinzip der vorgeschlagenen Konstruktion und Materialisierung
- eine geeignete Visualisierung zur Verdeutlichung der architektonischen Qualität

Kennzahlen und Beschrieb:

- baurechtliche Kennzahlen mit Schemanachweis (nachvollziehbare und massstabsgetreue Schemapläne)
- Flächen- und Volumennachweis nach SIA 416 aufgeteilt nach ober- und unterirdischen Volumen, GF (Geschossfläche), VF (Verkehrsfläche), NF (Nutzfläche NF = Hauptnutzfläche HNF + Nebennutzfläche NNF)
- Grober Beschrieb des Grundkonzeptes (Fassade, Dach, Konstruktion etc.)

Modell:

- einfaches Volumenmodell (Einsatzmodell) M 1:500 (Aufwand wird nicht separat entschädigt und ist in der Entschädigungssumme gemäss Ziff. 2.8 enthalten)
- Einsatzmodell M 1:500 (Modell plus Plattform) wird zur Verfügung gestellt

5.2 Zuschlagskriterien

Die eingereichten Unterlagen in der Stufe 2 werden vom Beurteilungsgremium gemäss nachfolgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge der untenstehenden Aufzählung der Zuschlagskriterien enthält keine Wertung, das Beurteilungsgremium wird unter Abwägung aller Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Einordnung und Aussenraum:

- ortsbauliches Konzept und Reaktion auf die Situation
- Einordnung der Baukörper in die Umgebung
- Nutzung und Gestaltung des Aussenraums
- Einbezug Casa Caviezel in die Gesamtüberbauung

Umsetzung, Gestaltung und Organisation:

- Gliederung der Baukörper, architektonischer Ausdruck
- Qualität der Innen- und Aussenräume (Orientierung der Baukörper, optimale natürliche Belichtung, Umgang mit Freiräumen)
- klare und effiziente externe und interne Erschliessung
- Beurteilung der Wohnungsqualität
- Organisation Tiefgarage und Zufahrt zur Tiefgarage

Wirtschaftlichkeit und Konstruktion:

- Bewertung der Realisierbarkeit als kostengünstiger Wohnungsbau
- räumliches Konzept (Anordnung, Organisation, Verhältnis von vermietbarer Fläche zu Geschossfläche NF/GF, Verhältnis Nutz- zu Erschliessungsflächen NF/VF)
- Materialisierungs- und Konstruktions-Konzept

Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Beiträge für die Projektstudie erfolgt nach formellen und materiellen Kriterien.

Formell:

- fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen

Materiell:

- Erfüllung aller Aufgaben gemäss Programm
- Einhaltung der baurechtlichen Aspekte

5.3 Fragenbeantwortung

Es findet eine schriftliche Fragerunde ausschliesslich via www.simap.ch statt. Diese Fragen sollen den Architekturbüros die Möglichkeit geben, schriftliche Antworten zu den Rahmenbedingungen und zur Klärung offener Fragen zu bekommen. Die Antworten werden den Teilnehmern via www.simap.ch zugestellt. Die Fragenbeantwortung ist integrierender Bestandteil der Stufe 2.

5.4 Schlusspräsentation

Die einzelnen Teams präsentieren mit einer kurzen Analyse zum Ort und die auf den Plänen dargestellte Projektidee anhand einer Beamerpräsentation (Beamer und Laptop werden zur Verfügung gestellt, Präsentation auf Stick mitbringen).


Die Präsentation findet in Celerina statt. Die detaillierte Einladung mit den jeweiligen Präsentationszeiten und der Örtlichkeit erfolgt ca. vier Wochen vor dem Präsentationstermin

5.5 Ausstellung/Veröffentlichung

Eine öffentliche Ausstellung und Information der Projektresultate nach Abschluss des Verfahrens ist vorgesehen.

6 Genehmigung Programm

Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium haben das vorliegende Programm zur Projektstudie am 06.06.2023 genehmigt und bestätigen dies mit der nachfolgenden rechtsgültigen Unterzeichnung.



Brigitte Büeler, Gemeindevorstand



Riet Ganzoni, Bürgergemeinde



Mischa Spoerri, Architekt ETH SIA BSA



Marco Giuliani, Architekt ETH SIA SWB