

---

Arealentwicklung Blattacker, Au  
Studienauftrag im selektiven Verfahren



---

# Programm



---

# Ingress

|                |   |
|----------------|---|
| Projektnummer  | RRPE 39.6.003   |
| Auftraggeber   | <b>Gemeinde Berneck</b><br>Gemeinderat<br>Rathausplatz 1<br>9442 Berneck  |
| Verantwortlich | Shaleen Mastroberardino, Gemeindepräsidentin<br>shaleen.mastroberardino@berneck.ch  |
| Bearbeitung    | ARGE Strauss / Rietmann<br><br><b>Strauss Raumentwicklung</b><br>Kirchhalde 20<br>9300 Wittenbach<br>T. +41 79 825 52 25<br>info@strauss-raumentwicklung.ch<br>strauss-raumentwicklung.ch |
| Verantwortlich | Ueli Strauss, dipl. Forsting. ETH<br><br><b>Rietmann Raum- &amp; Projektentwicklung</b><br>Sitegässli 8<br>9562 Märwil<br>T +41 71 278 01 71<br>info@danielrietmann.ch<br>rietmann.swiss  |
| Verantwortlich | Daniel Rietmann, dipl. Ing. FH SIA Raumplaner FSU   |
| Titelfoto      | Orthofoto mit Planungsgebiet<br>Massstab 1:5'000<br>Quelle: GeoPortal   |
| Anmerkungen    | Pläne sind generell genordet.   |

---

# Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                         | <b>5</b>  |
| 1.1      | Gebiet Blattacker                         | 5         |
| 1.2      | Arealentwicklung                          | 5         |
| 1.3      | Studienauftrag                            | 6         |
| <b>2</b> | <b>Allgemeine Bestimmungen</b>            | <b>7</b>  |
| 2.1      | Auftraggeberin                            | 7         |
| 2.2      | Organisation                              | 7         |
| 2.3      | Verfahren                                 | 7         |
| 2.4      | Verbindlichkeit und Rechtsschutz          | 7         |
| 2.5      | Vertraulichkeitserklärung                 | 8         |
| 2.6      | Beurteilungsgremium                       | 8         |
|          | Organisation und Moderation:              | 9         |
| <b>3</b> | <b>Präqualifikation</b>                   | <b>10</b> |
| 3.1      | Termine                                   | 10        |
| 3.2      | Ausschreibung                             | 10        |
| 3.3      | Teilnahmeberechtigung und -bedingungen    | 10        |
| 3.4      | Einzureichende Unterlagen                 | 11        |
| 3.5      | Einreichung der Bewerbung                 | 11        |
| 3.6      | Kriterien für die Präqualifikation        | 12        |
|          | Vorprüfungskriterien                      | 12        |
|          | Eignungskriterien                         | 12        |
| <b>4</b> | <b>Studienauftrag</b>                     | <b>13</b> |
| 4.1      | Verfahrensablauf und Termine              | 13        |
|          | Zustellung der Bearbeitungsunterlagen     | 13        |
|          | Startveranstaltung (Kick-Off)             | 13        |
|          | Fragenstellung und -beantwortung          | 14        |
|          | Zwischenbesprechung                       | 14        |
|          | Einreichen der Arbeiten                   | 14        |
|          | Kennzeichnung der Arbeiten                | 14        |
|          | Schlussbesprechung                        | 15        |
|          | Schlussbericht und Ausstellung            | 15        |
| 4.2      | Entschädigung                             | 15        |
| 4.3      | Weiterbearbeitung                         | 15        |
| 4.4      | Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht    | 15        |
| 4.5      | Verwendung der Ergebnisse und Publikation | 16        |
| 4.6      | Kontakte zu Behörden und Verwaltungen     | 16        |
| <b>5</b> | <b>Aufgabenstellung</b>                   | <b>17</b> |
| 5.1      | Allgemeine Zielsetzungen                  | 17        |
| 5.2      | Siedlungsentwicklung nach Innen           | 18        |
| 5.3      | Nutzung                                   | 18        |
| 5.4      | Gebietseinteilung                         | 19        |
| 5.5      | Mobilität                                 | 19        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.6      | Freiraumgestaltung                           | 19        |
| 5.7      | Kriterien für die Beurteilung                | 20        |
| <b>6</b> | <b>Unterlagen</b>                            | <b>21</b> |
| 6.1      | Zur Verfügung gestellte Arbeitsunterlagen    | 21        |
| 6.2      | Einzureichende Unterlagen                    | 21        |
|          | Allgemeine Anforderungen                     | 21        |
|          | Zwischenbesprechung                          | 21        |
|          | Schlussabgabe                                | 22        |
| <b>7</b> | <b>Hinweise und Vorgaben</b>                 | <b>24</b> |
| 7.1      | Planungsgebiet                               | 24        |
| 7.2      | Bearbeitungsperimeter                        | 24        |
| 7.3      | Informationsplan                             | 24        |
| 7.4      | Bauvorschriften                              | 24        |
|          | Zonenplan                                    | 24        |
|          | Baureglement                                 | 25        |
|          | Revision der Ortsplanung                     | 25        |
|          | Sondernutzungsplan                           | 26        |
|          | Strassenabstand                              | 26        |
| 7.5      | Erschliessung                                | 26        |
|          | Öffentlicher Verkehr                         | 26        |
|          | Langsamverkehr                               | 27        |
|          | Notzufahrt                                   | 27        |
| 7.6      | Hindernisfreies Bauen                        | 27        |
| 7.7      | Sicherheit                                   | 27        |
| 7.8      | Erschliessung Medien, Werkleitungen          | 27        |
| 7.9      | Gewässer                                     | 28        |
| 7.10     | Energieeffizienz / Ökologie / Nachhaltigkeit | 28        |
| <b>8</b> | <b>Schlussbestimmungen</b>                   | <b>29</b> |
| 8.1      | Streitfälle                                  | 29        |
| 8.2      | Genehmigung                                  | 29        |

# 1 Einleitung

## 1.1 Gebiet Blattacker

Die politische Gemeinde Berneck ist Eigentümerin des Areals Blattacker das rund 33'700 m<sup>2</sup> umfasst. Das Areal liegt auf dem Gebiet der politischen Gemeinde Au östlich des Äächelis.

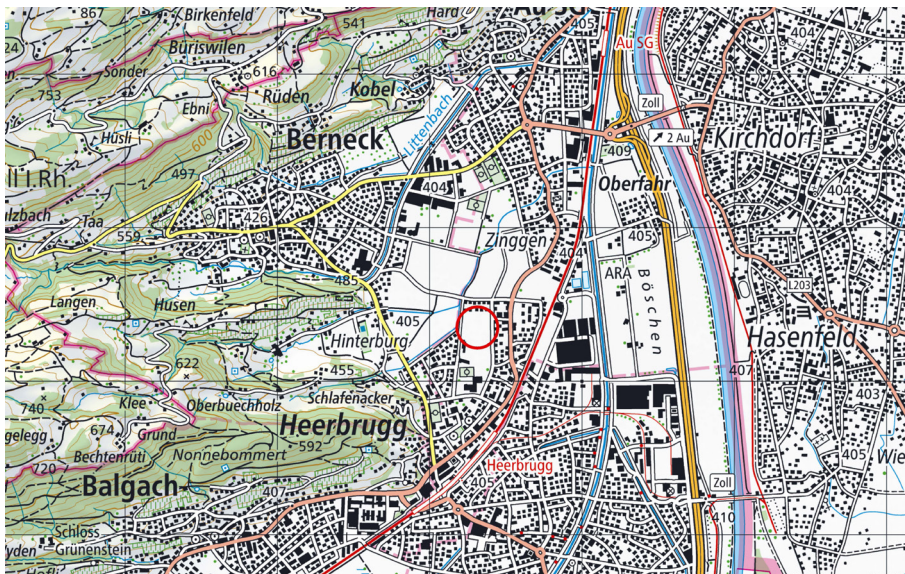


Abbildung 1

Ausschnitt Landeskarte  
Gebiet Blattacker (rot)  
M 1:50'000

Quelle: GeoPortal

Das in der Talsohle des St. Galler Rheintals liegende Grundstück Nr. 646 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist noch unbebaut. Gegenstand dieses Verfahrens (Studienauftrag) ist die Ausarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten für eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Überbauung samt einer hochwertigen Freiraumgestaltung des Gebiets.

## 1.2 Arealentwicklung

Gemäss aktuellem Zonenplan der politischen Gemeinde Au liegt das Areal Blattacker in der Wohnzone W2b. Für eine hohe Siedlungsqualität beabsichtigt der Gemeinderat Berneck, das Areal auf der Grundlage des Zonenplans mit Abweichungsmöglichkeiten im Rahmen eines Sondernutzungsplanes nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (sGS 731.1; abgekürzt PBG) zu entwickeln. Vorgesehen ist, das Areal in Teilen im Baurecht allenfalls an Private und/oder institutionelle Anleger zur Entwicklung im Rahmen des Sondernutzungsplans abzugeben. Vorbehalten bleibt ein anderslautender Entscheid durch den Gemeinderat. Die Ergebnisse aus dem vorliegenden Studienauftrag bildet die Basis für die weiteren Planungsschritte.



---

## 2 Allgemeine Bestimmungen

---

### 2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin dieses Studienauftrages ist die politische Gemeinde Berneck, vertreten durch den Gemeinderat.

---

### 2.2 Organisation

Die Organisation und Administration des Studienauftrages, die Vorprüfung der eingereichten Studien sowie die gesamte Begleitung des Studienauftrages liegt bei der Arbeitsgemeinschaft Strauss Raumentwicklung und Rietmann Raum- und Projektentwicklung. Die Adresse des Organisationsbüros lautet:

Rietmann Raum- & Projektentwicklung  
Sitegässli 8, 9562 Märwil  
Tel. 071 278 01 71  
info@danielrietmann.ch

Verantwortliche Projektleiter sind:

- Daniel Rietmann, dipl. Ing. FH SIA Raumplaner FSU
- Ueli Strauss, dipl. Forsting. ETH

---

### 2.3 Verfahren

Es handelt sich vorliegend um eine einstufige Ideenstudie ohne Folgeauftrag im selektiven Verfahren. Es gelten die folgenden Rechtsgrundlagen in aufgeführter Reihenfolge:

- Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (SR 0.632.231.422; abgekürzt WTO-Übereinkommen)
- Art. 19 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15.11.2019 (IVöB, sGS 841.51)
- Art. 14 ff der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25.04.2023 (VöB, sGS 841.11)
- Subsidiär zur Anwendung kommt die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009.

Der Studienauftrag wird in deutscher Sprache durchgeführt. Ebenso sind alle Arbeiten in deutscher Sprache einzureichen. Mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

---

### 2.4 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Durch die Bewerbung bzw. Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Eine allfällige Beschwerde kann innerhalb von 20 Tagen seit Eröffnung der Verfügung schriftlich und begründet bei berechtigter Interessenslage beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, Webergasse 8, 9001 St. Gallen, eingereicht werden. Es gelten keine Gerichtsferien. Gegen Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen kann nicht rekuriert werden. Gerichtsstand ist Berneck, anwendbar ist schweizerisches Recht.

---

## 2.5 Vertraulichkeitserklärung

Das Beurteilungsgremium und die Teams / Arbeitsgemeinschaften verpflichten sich, alle erhaltenen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und weder unbeteiligten Dritten zugänglich zu machen noch ohne vorherige Zustimmung seitens der Auftraggeberin darüber zu berichten.

---

## 2.6 Beurteilungsgremium

### Mitglieder mit Stimmberechtigung:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Shaleen Mastroberardino | Gemeindepräsidentin, Berneck                     |
| Patrizia Fiechter       | Gemeinderätin, Berneck                           |
| Urs Castellazzi         | Gemeinderat Berneck                              |
| Jeannette Geissmann *   | Dipl. Architektin HTL SIA                        |
| Niklaus Bucher *        | Dipl. Architekt BSA                              |
| Bernhard Müller *       | Dipl. Architekt / Planer BSP                     |
| Elisabeth Gruber *      | Ing., TB für Landschaftsökologie und -gestaltung |

### Ersatzmitglieder:

|                   |  |
|-------------------|--|
| Dominic Gubelmann | Gemeinderatsschreiber Gemeinde Berneck |
| Ueli Strauss *    | Dipl. Forsting, ETH                    |

\* Unabhängige Fachperson gemäss Art. 10.3 und 10.4 Ordnung sia 143

### Experten (ohne Stimmrecht):

|                  |   |
|------------------|---|
| Philipp Hartmann | Bereichsleiter Bau/Liegenschaften Gemeinde Au     |
| Achim Olschewski | Leiter Bauen und Ortsentwicklung Gemeinde Berneck |
| Daniel Rietmann  | Dipl. Ing. FH SIA Raumplaner FSU                  |

Die Auftraggeberin behält sich vor, weitere Experten in beratender Funktion beizuziehen. Das Beurteilungsgremium macht zu Handen der Auftraggeberin eine Empfehlung.

**Organisation und Moderation:**

Daniel Rietmann, Dipl. Ing. FH SIA Raumplaner FSU  
Ueli Strauss, Dipl. Forsting. ETH

Aus Gründen der Gleichbehandlung können während des Verfahrens keine Direktauskünfte bei der Auftraggeberin oder bei einem Mitglied des Beurteilungsgremiums eingeholt werden. Formelle Auskünfte erteilen ausschliesslich die obenstehenden Organisatoren.

---

## 3 Präqualifikation

---

### 3.1 Termine

| Ablauf  | Zeitraum              |
|---|-----------------------|
| Ausschreibung, Publikation                        | 4. November 2024      |
| Abgabe Bewerbung                                  | bis 19. Dezember 2024 |
| Mitteilung Auswahl Teilnehmerinnen und Teilnehmer | KW 05/2025            |

---

### 3.2 Ausschreibung

Der Studienauftrag wird für die Präqualifikation unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) (Publikationsorgan nach Art. 48 IVöB) ausgeschrieben.

Die Unterlagen zur Präqualifikation werden ebenfalls unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) zum Download zur Verfügung gestellt.

---

### 3.3 Teilnahmeberechtigung und -bedingungen

Zur Bewerbung für die Teilnahme berechtigt sind Fachpersonen aus den Fachbereichen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz und in Ländern, die das WTO-Übereinkommen unterzeichnet haben. Stichtag für die Erfüllung der Bedingungen ist das Einreichungsdatum für die Bewerbung (Präqualifikation).

Für die Bewerbung ist eine Teambildung zwischen den Fachpersonen aus den Fachbereichen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur zwingend. Es bleibt freigestellt, weitere Spezialistinnen und Spezialisten wie z. B. einen Verkehrsplaner oder eine Verkehrsplanerin für die Bearbeitung beizuziehen. Für die Auftraggeberin ergeben sich hieraus keine Verpflichtungen wie z. B. die Beauftragung dieser Personen.

Die vom Bewerberteam zu erbringenden Angaben erfolgen zusammen mit der Bewerbung. Die formellen Angaben sind durch das Bewerberteam selbst zu deklarieren. Falsche oder irreführende Angaben sind ein Ausschlussgrund während des Verfahrens.

Nicht zur Bewerbung für die Teilnahme berechtigt ist, wer bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem im Programm aufgeführten Experten angestellt, nahe verwandt ist oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht. An dieser Stelle wird ausdrücklich auf die präzisierenden und weitergehenden Ausführungen in der Wegleitung der SIA-Kommission „Befangenheit und Ausstandsgründe“ verwiesen. Es ist die Pflicht der Teilnehmenden, bei nicht zulässigen Verbindungen zur Auftraggeberin oder zu Mitgliedern des Beurteilungsgremiums oder Experten auf eine Teilnahme zu verzichten.

ten. Bei Zuwiderhandlungen erfolgt der Ausschluss vom Verfahren.

Mehrfachbewerbungen sind nicht zulässig. Das Bewerbungsteam kann sich als loses Team oder als Arbeitsgemeinschaft bewerben.

---

### 3.4 Einzureichende Unterlagen

Die Bewerbung für die Teilnahme am Studienauftrag muss die folgenden Unterlagen umfassen:

- Bewerbungsformular mit
  - Angaben zum Planungsteam
  - Angaben zu den Referenzen
- 3 Referenzen auf je einer Seite Format A3, einseitig bedruckt

Insgesamt sind drei Referenzen von Überbauungen mit ähnlicher Fragestellung wie zur vorliegenden Aufgabe abzugeben. Davon muss mindestens eine Referenz von der Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur sein. Zudem muss es sich bei mindestens einer Referenz um eine realisierte Überbauung handeln. Bei den anderen Referenzen darf es sich auch um eine Planung bzw. um einen Wettbewerbsbeitrag handeln.

Die Auftraggeberin behält sich vor, ein bis zwei junge respektive Nachwuchsbüros ohne oder mit weniger als die geforderte Anzahl Referenzen einzuladen. Es gelten die folgenden Kriterien:

- Das Alter der Teilnehmer bzw. der geschäftsführenden Personen darf zum Stichtag nicht höher als 40 Jahre sein, oder
- der Zeitpunkt der Bürogründung darf nicht länger als fünf Jahre zurückliegen, oder
- die Zeitdauer zwischen Studienabschluss und Bürogründung darf zum Stichtag nicht mehr als zehn Jahre betragen.

Es bleibt der Veranstalterin vorbehalten, weitere Informationen und Auskünfte einzuholen.

---

### 3.5 Einreichung der Bewerbung

Die vollständige Bewerbung ist bis **Donnerstag, 19. Dezember 2024** bei der folgenden Stelle einzureichen:

Politische Gemeinde Berneck  
Rathausplatz 1  
9442 Berneck

Bei persönlicher Abgabe hat diese bis spätestens zum erwähnten Abgabetermin während den Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Berneck (siehe Website [www.berneck.ch](http://www.berneck.ch)) gegen Ausstellung einer Empfangsbestätigung zu erfolgen.

Bei einer Postzustellung (nur A-Post) gilt das Aufgabedatum (Poststempel vom 19. Dezember 2024). Die Teilnehmer sind dafür verantwortlich, dass das Aufgabedatum ersichtlich und lesbar ist. (Vgl. auch Wegleitung 142i-301d - Postversand.)

Zu spät abgegebene bzw. eingegangene oder unvollständige Bewerbungen werden vom Verfahren ausgeschlossen. Per Fax oder E-Mail eingereichte Dokumente werden nicht berücksichtigt.

Die Bewerbungsunterlagen sind mit dem Vermerk «Studienauftrag Areal Blattacker» zu versehen.

---

### 3.6 Kriterien für die Präqualifikation

#### **Vorprüfungskriterien**

Die eingereichten Bewerbungen werden nach folgenden Kriterien geprüft:

- Fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit, Sprache

Die Nichteinhaltung dieser Kriterien führt zum Ausschluss vom Verfahren.

#### **Eignungskriterien**

Es werden auf Basis der Bewerbungs dossiers der Interessenten die bestgeeigneten Teilnehmenden ausgesucht. Dies muss mit Darlegung der fachlichen, personellen und organisatorischen Leistungsfähigkeit wie den entsprechenden Referenzen nachgewiesen werden.

Von den bewerbenden Teams werden fünf für den Studienauftrag selektioniert. Die Auswahl bzw. Selektion der fünf Teams erfolgt aufgrund der ortsbaulichen und architektonischen Qualität der Referenzen sowie der Erfahrung und Kompetenz im Entwurf. Die Kriterien werden zu je 50 Prozent gewichtet.

## 4 Studienauftrag

### 4.1 Verfahrensablauf und Termine

Der Verfahrensablauf ist so vorgesehen, dass zwischen den Gemeindevertretern, den Experten im Beurteilungsgremium und den beauftragten Planerteams ein konstruktiver Dialog erfolgt. Ziel ist in der Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Lösungsansätzen gemeinsam eine überzeugende Vision für das Areal zu entwickeln und daraus eine Strategie für die weiteren Planungsschritte abzuleiten.

Für das Verfahren sind drei Hauptveranstaltungen vorgesehen. Diese setzen sich aus der Startsituation (Kick-off), der Zwischenbesprechung sowie der Schlussbesprechung zusammen.

Die Termine des Verfahrens werden an der Startsituation respektive an der Zwischenbesprechung in gegenseitiger Absprache definitiv festgelegt. Vorgesehen sind folgende Termine:

| Verfahrensablauf          | Zeitraum                | Ort          |
|---------------------------|-------------------------|--------------|
| Startsituation (Kick-Off) | 6. Februar 2025, 14 Uhr | Angabe folgt |
| Fragenstellung            | bis 21. Februar 2025    |              |
| Fragenbeantwortung        | bis 3. März 2025        |              |
| Zwischenbesprechung       | 2. Mai 2025             | Angabe folgt |
| Rückmeldung (Protokoll)   | bis 16. Mai 2025        |              |
| Abgabe Pläne              | bis 25. Juli 2025       |              |
| Abgabe Modell             | bis 8. August 2025      |              |
| Schlussbesprechung        | 22. August 2025         | Angabe folgt |

#### Zustellung der Bearbeitungsunterlagen

Die Arbeitsunterlagen gemäss Kapitel 5.1 werden den ausgewählten Teilnehmerinnen und Teilnehmern ab Montag, 27. Januar 2025 elektronisch zur Verfügung gestellt. Das Modell wird an der Begehung abgegeben.

#### Startveranstaltung (Kick-Off)

An der Startveranstaltung werden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit den massgebenden Vorgaben und allen notwendigen Unterlagen vollständig dokumentiert sowie für alle am Verfahren Beteiligten die Aufgabenstellung geklärt und die Zusammenarbeit festgelegt.

Die Startveranstaltung findet am **6. Februar 2025** vor Ort mit einer Begehung des Bearbeitungsgebietes zusammen mit dem Beurteilungsgremium statt. Die Teilnahme ist für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Studienauftrags obligatorisch. Treffpunkt ist um **14:00 Uhr** beim Planungsgebiet.

## Fragenstellung und -beantwortung

Fragen zum Studienauftrag müssen bis spätestens **Freitag, 21. Februar 2025** per E-Mail mit dem Vermerk „Studienauftrag Blattacker“ an das Organisationsbüro (siehe Pt. 2.2) gestellt werden. Alle Fragen und Antworten werden bis spätestens Montag, 3. März 2025 allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern per E-Mail zugestellt. Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil des Programms.

## Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechung findet am **2. Mai 2025** statt. Dabei präsentieren die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihren ortsbaulichen Entwurf sowie das daraus abgeleitete Nutzungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept. Die Art der Präsentation ist den Teilnehmern freigestellt. Es können Fragen gestellt und es kann mit dem Beurteilungsgremium diskutiert werden. Ziel ist, bei der Zwischenbesprechung die wichtigen konzeptionellen Fragen bezüglich Nutzungsmass, Raum- und Wohnungsangebot sowie Freiraumgestaltung und Erschliessung zu klären. Hinweise für die Weiterbearbeitung werden den Teilnehmern schriftlich in Form eines Protokolls innerhalb von 14 Tagen nach der Zwischenbesprechung zugestellt.

Der Ort und der genaue Zeitpunkt sowie der Ablauf der Zwischenbesprechung wird den Teilnehmern rechtzeitig mitgeteilt.

## Einreichen der Arbeiten

Alle Planunterlagen sind bis **Freitag, 25. Juli 2025** und das Modell bis **Freitag, 8. August 2025** jeweils **16:00 Uhr**, bei folgender Adresse einzureichen:

Politische Gemeinde Berneck  
Rathausplatz 1  
9442 Berneck

Die Öffnungszeiten der Gemeindekanzlei sind auf der Website der Gemeinde ersichtlich ([www.berneck.ch](http://www.berneck.ch)).

Bei Postzustellung (nur A-Post) gilt das Aufgabedatum (Poststempel vom 25. Juli 2025). Die Teilnehmenden sind dafür verantwortlich, dass der Poststempel ersichtlich und lesbar ist.

Auf eine Postzustellung des Modells ist infolge Beschädigungsgefahr zu verzichten.

Zu spät gesendete oder unvollständige Abgaben werden vom Verfahren ausgeschlossen. Per Fax oder E-Mail eingereichte Dokumente werden nicht berücksichtigt.

## Kennzeichnung der Arbeiten

Sämtliche Unterlagen sind mit der Bezeichnung «Studienauftrag Blattacker» und einem Kennwort (keine Kennziffer) zu bezeichnen.

### Schlussbesprechung

Am **22. August 2025** findet die Schlussbesprechung der Vorschläge statt. Dabei präsentieren die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre Ideenstudien dem Beurteilungsgremium. Für die Präsentation steht ein Beamer zur Verfügung.

Der Ort und der genaue Zeitpunkt sowie der Ablauf der Schlussbesprechung wird den Teilnehmerinnen und Teilnehmern rechtzeitig mitgeteilt.

### Schlussbericht und Ausstellung

Es wird ein Schlussbericht über das Verfahren verfasst und allen Beteiligten zugestellt. Die eingereichten Ideenstudien können nach dem Entscheid des Beurteilungsgremiums von allen Beteiligten im Rahmen einer durch die Auftraggeberin organisierten öffentlichen Ausstellung besichtigt werden.

---

## 4.2 Entschädigung

Die Aufwendungen für die Phase 1 (Präqualifikation) werden nicht entschädigt.

Jede vollständig eingereichte Ideenstudie wird mit 55'000 CHF (exkl. MWST) entschädigt. Nebenkosten sind in der Entschädigung inbegriffen. Es wird keine Preissumme ausbezahlt.

Falls es sich als notwendig erweist, kann das Beurteilungsgremium mit einer engeren Auswahl der Ideenstudien eine separat entschädigte Bereinigungsstufe durchführen.

---

## 4.3 Weiterbearbeitung

Je nach Resultat besteht die Möglichkeit, einen oder mehrere Verfassende von durch das Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Ideenstudien mit der Weiterbearbeitung bis zum Vorliegen der notwendigen Grundlagen für einen Master- und/oder Sondernutzungsplan zu beauftragen. Die Ausarbeitung des Master- und/oder Sondernutzungsplanes wird an ein spezialisiertes Büro vergeben. Der Entscheid für eine Weiterbeauftragung liegt bei der Auftraggeberin. Sie ist nicht verpflichtet weitere Aufträge zu vergeben, kann aber weiteren beigezogenen Fachspezialisten (z. B. Verkehrsplaner) einen Planungsauftrag erteilen.

---

## 4.4 Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Studien verbleibt bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Bei dieser prozessorientierten Ideenstudie dürfen die Studienergebnisse als Grundlage für weitere Planungsschritte durch Dritte verwendet werden. (vgl. Kap. 4.3).

---

#### 4.5 Verwendung der Ergebnisse und Publikation

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer inkl. zugezogene Fachplanerinnen und Fachplaner dürfen die eingereichten Unterlagen und Studien erst nach Abschluss des Studienauftrages und nach Freigabe durch die Auftraggeberin auf ihren Websites, in Fachzeitschriften, der Tagespresse etc. publizieren oder als Referenzobjekt verwenden. Die Auftraggeberin entscheidet über den Zeitpunkt, ab wann die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre Beiträge öffentlich kommunizieren dürfen. Die eingeladenen Teilnehmerinnen und Teilnehmer und die Auftraggeberin verpflichten sich gegenseitig, bei jeder Erwähnung und Publikation der Ergebnisse des Studienauftrags sich gegenseitig zu nennen.

Für die Einhaltung der vorstehend erläuterten Verwendungsvorschriften durch alle beigezogenen Fachplanerinnen und Fachplaner innerhalb der Planerteams sind die eingeladenen Teilnehmerinnen und Teilnehmer verantwortlich.

---

#### 4.6 Kontakte zu Behörden und Verwaltungen

Kontakte zu kantonalen und kommunalen Behörden und Verwaltungen dürfen während des Studienauftrags ausschliesslich über die Auftraggeberin erfolgen. Entsprechende Fragen der Teilnehmer sind im Rahmen der Fragenstellung oder Zwischenbesprechung an das Beurteilungsgremium zu richten.

---

## 5 Aufgabenstellung

---

### 5.1 Allgemeine Zielsetzungen

Ziel ist, mit vorliegendem Studienauftrag und den daraus entstehenden Lösungsvorschlägen die Entwicklung des Areals Blattacker anzugehen. Vorgesehen ist eine zukunftsgerichtete Wohnüberbauung mit Wohnformen für verschiedenste Zielgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, moderate Mehrfamilienhäuser.

Das Grundstück bzw. die Grundstücke werden ausschliesslich (einzeln oder in Teilen) im Baurecht abgegeben und nicht veräussert, womit das Eigentum auch künftig bei der politischen Gemeinde Berneck liegt.

Die Wohnnutzung kann allenfalls mit nicht störenden Arbeitsformen ergänzt werden wie Atelierhäuser, Home-Office etc.. Die Überbauung hat sich sowohl in Teilen und auch als Ganzes gut in die Umgebung einzufügen und soll einen Beitrag zu einem Quartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität leisten. Zu berücksichtigen sind dabei die unterschiedlichen Lagequalitäten im Gebiet. Zur Zielerreichung werden von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Studienauftrags identitätsstiftende Überbauungsvorschläge mit hohen gestalterischen und funktionalen Qualitäten, attraktiven Wohn- und untergeordneten bzw. nicht störenden Arbeitsformen sowie Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität erwartet.

Für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner soll ein hoher Identifikationsgrad mit dem Ort geschaffen werden, der auch über ihre eigene Wohnung und das Quartier hinausgeht.

Die Auftraggeberin erwartet von den Teilnehmerinnen und Teilnehmer Entwürfe im Sinne einer strategischen Planung mit nachhaltigen und wirtschaftlichen Lösungen. Eine ressourcensparende kompakte Bauweise ist dabei ebenso wichtig, wie einfache Konzepte und Systeme. Ertappierbarkeit und Markttauglichkeit sind weitere Kriterien, die für eine erfolgreiche Umsetzung und Realisierung erfüllt werden müssen.

Bis zur Zwischenbesprechung wird von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Bearbeitung und Beantwortung folgender Themen respektive Fragen erwartet:

- Analyse und daraus abgeleitete Gesamtidee;
- Gebietseinteilung (Parzellierung) mit Erschliessungs- und Nutzungskonzept;
- Verteilung und Setzung der Bauvolumen zur Erfüllung der Grundanforderungen an einen haushälterischen Umgang mit dem Boden als auch ein qualitativ hochstehendes Siedlungsergebnis;
- Konzeptionelle Gestaltung der Freiräume, sodass dem Anspruch an eine hochwertige, auf die Bebauung und das Landschaftsbild abgestimmten Umgebungsgestaltung in hohem Mass Rechnung getragen werden kann;
- Erschliessungs- und Mobilitätskonzept mit optimaler Integration in den Freiraum und die Umgebungsgestaltung.

Das Ergebnis des Studienauftrages soll nach der Zwischenbesprechung insbesondere auch Antworten auf die folgenden Fragen geben:

- Wie kann die Gesamtidee umgesetzt werden, sodass dem Gebiet ein besonderer architektonisch und gestalterisch hochwertiger Charakter gegeben werden kann und im Kontext der Umgebung eine besonders gute ortsbauliche Lösung erzielt wird?
- Wie ist die vielfältige Nutzung mit den angestrebten Wohnformen funktional optimal und möglichst attraktiv zu planen?
- Wie sind die Freiräume unter Berücksichtigung der ortsbaulichen, funktionalen und nutzungsspezifischen Ansprüche zu dimensionieren und besonders attraktiv zu gestalten?
- Wie kann das Gebiet zweckmässig erschlossen und die Parkierung optimal gelöst werden?
- Wie kann eine hohe Flexibilität hinsichtlich Etappierung und eine akzeptable Markttauglichkeit erreicht werden?

---

## 5.2 Siedlungsentwicklung nach Innen

Die Gemeinden sind verpflichtet zusammen mit dem Kanton einen sorgsamem Umgang mit dem Boden und die massvolle Festlegung der Bauzonen sicherzustellen sowie unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität kompakte Siedlungen zu schaffen. Mit der Arealentwicklung im Gebiet Blattacker möchte die Gemeinde eine innere Nutzungsreserve mobilisieren und die Chancen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nutzen. Dabei geht es in erster Linie nicht um die Quantität, sondern mehr um die Qualität. Das Gebiet ist der Wohnzone bis mittlerer Dichte zugewiesen. Diese vorgegebene Dichte soll erreicht und allenfalls moderat im Rahmen einer Sondernutzungsplanung erhöht werden. Von den Teilnehmern wird erwartet, dass sie Lösungen entwickeln, die einerseits die Identität des Ortes durch den ortsbaulich-architektonischen Ausdruck stärken und andererseits durch die Menschen nutzbare Sozial- und Freiräume schaffen.

---

## 5.3 Nutzung

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone. Diese ist grundsätzlich für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind grundsätzlich zulässig, sollen jedoch nur soweit vorgesehen werden als sie mit dem Wohncharakter vereinbar und mit der Wohnnutzung in direkter Verbindung stehen.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind in der Wahl und der Verteilung der Nutzung grundsätzlich frei.

Bei der Wohnnutzung kommen grundsätzlich vielfältige Wohnformen in Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern in Frage. Angestrebt werden auch Strukturen, die ein generationenübergreifendes Wohnen und allenfalls Arbeiten ermöglichen.

Sämtliche Einheiten werden später als Einzelobjekte oder auch Gesamtobjekte im Baurecht abgegeben.

---

## 5.4 Gebietseinteilung

Aufgrund der Grösse des Planungsgebietes ist eine Aufteilung vorgesehen. Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmer wird erwartet, dass sie drei bis vier Baubereiche definieren, die für eine langfristige Entwicklung eine wirtschaftliche, nachhaltige und flexible Etappierung ermöglichen. Gleichzeitig müssen die einzelnen Bereiche losgelöst von einander und kurzfristig realisierbar sein. Die Lage und Grösse der einzelnen Baubereiche ist unter folgenden Gesichtspunkten zu bestimmen:

- Ein einzelner Baubereich muss unabhängig von den übrigen Baubereichen in einer Bauetappe realisiert werden können.
- Die verkehrliche Erschliessung der einzelnen Bereiche inkl. Parkierung muss aufgezeigt werden.

Im Sinne einer robusten Planung ist darauf zu achten, dass die einzelnen Baubereiche in sich funktionsfähig, wirtschaftlich tragbar und kompatibel mit unterschiedlichen Entwicklungsrichtungen sind sowie alle im Programm formulierten Anforderungen erfüllen.

---

## 5.5 Mobilität

Das Gebiet Blattacker ist mit dem öffentlichen Verkehr im Sinne der Grundanforderung an ein Wohnquartier nur gering erschlossen. Es liegt hinsichtlich Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr in der Güteklasse D. Ideen, Vorschläge und Anregungen im Rahmen eines Mobilitätskonzepts für das Quartier, die gleichzeitig die Marktauglichkeit begünstigen, sind erwünscht.

---

## 5.6 Freiraumgestaltung

Dem Freiraum kommt eine besondere Rolle zu, insbesondere bei der Anbindung des Areals an die direkte Nachbarschaft und zwischen den unterschiedlichen Nutzer- und Bewohnergruppen. Die Freiraumgestaltung soll sorgfältig und mit einer hohen räumlichen Qualität geplant und gestaltet werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb des Planungspereimeters sollen sich mit dem Ort und dem gemeinsamen Quartier identifizieren können. Die hohe Qualität des Areals soll durch die Gestaltung des Freiraums möglichst allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugänglich sein. Begegnungsorte fördern die Gemeinschaft und erleichtern allen Personengruppen einen Zugang zueinander. Bei der Freiraumgestaltung ist dem Regenwassermanagement und der Biodiversität hohe Beachtung zu schenken.

Die Freiraumgestaltung unterstützt insbesondere die notwendige Verbindung oder Abgrenzung der verschiedenen Nutzungsbereiche. Eher private und eher öffentliche

Bereiche sollen erkennbar sein. Dies betrifft vor allem das Aufeinandertreffen von privat genutzten Gartenplätzen auf gemeinschaftlich respektive öffentlich genutzte Aussenräume. Diese unterschiedlichen Aussenräume sollen ineinander greifen und eine in sich stimmige innere Landschaft bilden.

Die innere Erschliessung und Durchwegung innerhalb des Planungssperimeters ist besonders sorgfältig zu planen und an das übergeordnete Weg- und Strassennetz anzubinden. Die Strassenraumgestaltung ist in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Insgesamt ist eine gute Adressbildung der einzelnen Gebäude und der Überbauung insgesamt anzustreben.

---

## 5.7 Kriterien für die Beurteilung

### **Ortsbauliche Idee und Gesamtkonzept**

- Gesamtstrategie mit Nutzungs-, Erschliessungs und Freiraumkonzept
- Identitätsstiftung, Innovationsgehalt und Ausstrahlung
- Massenverteilung auf den Teilgebieten
- Einbindung der Überbauung in die Umgebung
- Präsenz und Übersichtlichkeit der Gesamtanlage bzw. Teilanlagen
- «Adressbildung»: Auftritt der Überbauung für die einzelnen Nutzungen
- Funktionalität und Gestaltung der Freiräume

### **Erschliessung und Anbindung**

- Anbindung an die öffentlichen Strassen und Wege (Gestaltung und Organisation der Zufahrten)
- Verkehrs- und Wegkonzept (Durchlässigkeit und innere Wegführung)
- Organisation des ruhenden Verkehrs (oberirdisch und unterirdisch) incl. Ein- und Ausfahrten
- Abstellplätze für Personenwagen und Velo (inkl. Spezialvelos)

### **Gestaltung und Nutzung**

- Architektonische Gestaltung
- Qualität der Innen- und Aussenräume
- Grundrissqualität, Gebrauchswert, Flexibilität
- Qualität der Beziehungen der Nutzungen zueinander
- Mögliche Etappierung

### **Wirtschaftlichkeit**

- Etappierung und Realisierungstauglichkeit
- Markttauglichkeit
- Finanzierbarkeit

### **Nachhaltigkeit / Umgang mit Ressourcen**

- Verwendung und Einsatz von Ressourcen
- Effizienz in Bezug auf den Energie- und Bodenverbrauch wie z. B. bezüglich Tageslichtnutzung, Verhältnis unterirdische zu oberirdischen Flächen, Kompaktheit, graue Energie
- Massnahmen Klimaschutz, Hitzeminderung, Biodiversität

---

## 6 Unterlagen

---

### 6.1 Zur Verfügung gestellte Arbeitsunterlagen

Die folgenden Arbeitsunterlagen werden den Teilnehmerinnen und Teilnehmer elektronisch zur Verfügung gestellt:

- Programm für den Studienauftrag (pdf-Dokument)
- Informationsplan mit eingetragenen Randbedingungen und Hinweisen (pdf-Dokument)
- Grundbuchplan (AV-Daten) mit Höhenkurven (dwg/dxf-Datei, die Nutzungsbedingungen zur Verwendung von digitalen Daten der amtlichen Vermessung sind zu beachten)
- Formular «Verfasserblatt»
- Formular «Excel Kenndatenblatt»

Die Modellgrundlage mit Modelleinsatz 1:1'000 wird an der Startveranstaltung abgegeben (vgl. Kapitel 4.1).

Informationen zum Studienauftrag können unter folgenden Links eingesehen werden:

- Planungs- und Baugesetz Kanton St. Gallen: [www.gesetzessammlung.sg.ch](http://www.gesetzessammlung.sg.ch)
- Zonenplan und Baureglement: [www.au.ch](http://www.au.ch)
- GeoPortal: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)
- Brandschutz: [www.gvasg.ch](http://www.gvasg.ch)

---

### 6.2 Einzureichende Unterlagen

#### **Allgemeine Anforderungen**

Abzugeben ist ein Satz sämtlicher Pläne, Beilagen und Formulare. Die Ideenstudie ist auf der Basis des abgegebenen Grundbuchplanes (AV-Daten) darzustellen. Sämtliche Planunterlagen sind zusätzlich als Verkleinerungen im Format A3 mit Referenzmassstab auf Papier und für den Schlussbericht im pdf-Format auf einem Datenträger abzugeben. Alle Unterlagen sind mit dem Titel «Studienauftrag Blattacker», dem Verfassersteam und einem Kennwort zu kennzeichnen.

Jeder Teilnehmer darf nur eine Studie einreichen. Varianten sind zulässig, wenn sie zum Nachweis der Flexibilität der Baustruktur dienen.

#### **Zwischenbesprechung**

Die Zwischenbesprechung dient der Diskussion erster Vorschläge der Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit dem Beurteilungsgremium, sowie der Besprechung von offenen Fragen und allfälligen Konfliktbereichen. Für die Zwischenbesprechung werden von den Teilnehmern basierend auf einer Situationsanalyse und einer Volumenstudie Aussagen zu folgenden Schwerpunkten erwartet:

- Idee und Gesamtkonzept
- Ortsbauliche Setzung (Volumenverteilung, Akzente, Dichten und Höhen)

- Nutzungskonzept (Wohnformen)
- Freiraumkonzept
- Erschliessungskonzept (Prinzip der Erschliessung des Areals für alle Verkehrsträger und der Parkierung)
- Etappierung

Die Teilnehmer sind angehalten, in dieser ersten Bearbeitungsphase im ortsbaulichen Massstab zu denken. Erwartet wird, dass Pläne im Format DIN A3 mit erläuternden Skizzen, Grafiken und Konzeptbeschrieb abgegeben werden. Für die Präsentation stehen Laptop, Beamer, Flipcharts und Stellwände zur Verfügung. Zudem wird an der Zwischenbesprechung ein Modell für die Einsatzplatten der Teilnehmer bereitgestellt. Für die Zwischenbesprechung sind verschiedene Studien im Sinne von Lösungsmöglichkeiten denkbar.

### **Schlussabgabe**

Für die Schlussabgabe werden von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern vorbehältlich etwaiger Änderungen als Resultat aus der Zwischenbesprechung, folgende Unterlagen erwartet:

- Verfasserblatt:  
Mit zugezogenen Fachplanern.
- Pläne:  
Die Ideenstudie ist auf maximal 8 Plänen im Querformat A1 (84 cm x 60 cm) darzustellen. Die Pläne werden auf 2 Stellwänden mit jeweils 2 Plänen übereinander aufgehängt.
- Kenndatenblatt:  
Kennzahlen nach Ordnung sia 416 pro Gebäude auf dem abgegebenen Excel-Kenndatenblatt mit erläuternder Plangrafik und schematischer Darstellung (M 1:1'000) sowie Wohnungsspiegel pro Gebäude.
- Modell:  
Gips-Grundmodell ergänzt mit der Ideenstudie auf Einsatzplatte im Massstab 1:1'000 (einfaches kubisches Modell in weiss).

Die Pläne haben folgenden Inhalt aufzuweisen:

- Schwarzplan im Massstab 1:5'000.
- Situationsplan im Massstab 1:500 auf dem abgegebenen Grundbuchplan (AV-Daten) mit Gebäudevolumen in Dachaufsicht, unterirdischen Bauten, Freiraumgestaltung und Erschliessung sowie den wichtigsten Höhenkoten.
- Geländequerschnitte im Massstab 1:500.
- Projektpläne pro Bebauungsstrategie im Massstab 1:200 mit allen zum Projektverständnis notwendigen Grundrissen, Schnitten und Fassaden samt zugehörigen Aussen- und Freiräumen. Bei den Erdgeschoss-Grundrissen ist die direkte Umgebung darzustellen.
- Aussagekräftige Darstellung der Aussenräume zum Verständnis der ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten.
- Wichtigste Erläuterungen in kurzer und prägnanter Form auf den Plänen (kein separater Bericht).

Die Abgabe weiterer Unterlagen wird an der Zwischenbesprechung aufgrund der Konzeptideen und Lösungsvorschläge individuell vereinbart. Dies können sein:

- Konstruktionsdetails
- Schematischer Fassadenschnitt
- Teilansichten der Fassaden
- Materialisierung etc.

## 7 Hinweise und Vorgaben

### 7.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt auf dem Gebiet der politischen Gemeinde Au, im Ortsteil Heerbrugg und angrenzend zur Gemeinde Berneck.

### 7.2 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter des Studienauftrags besteht aus der Parzelle Nr. 646 mit einer Fläche von rund 33'700 m<sup>2</sup>. Die Parzelle befindet sich in der Wohnzone W2b.

### 7.3 Informationsplan

Der nachfolgende Informationsplan enthält die darstellbaren Vorgaben des Studienauftrages.

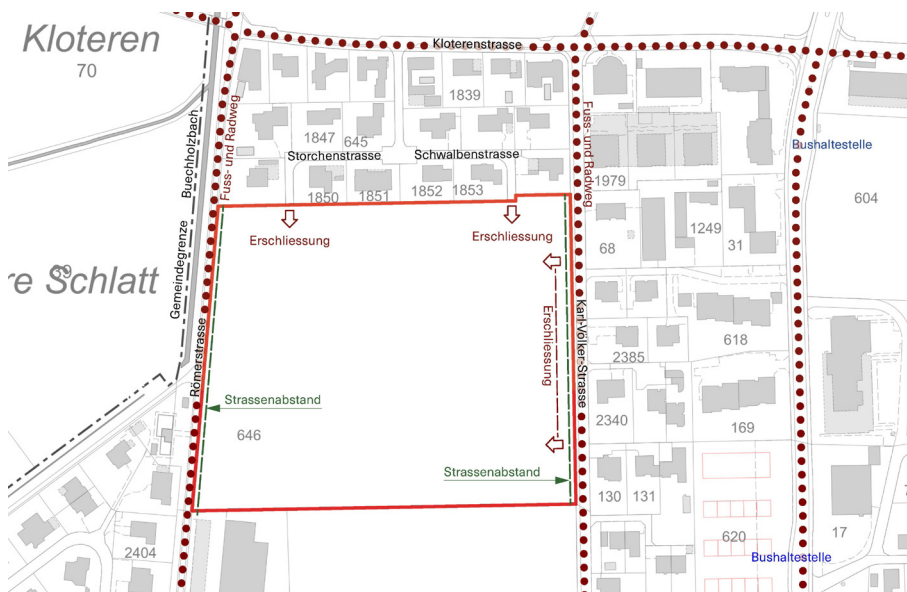


Abbildung 3

Informationsplan

Quelle: GeoPortal / Rietmann

### 7.4 Bauvorschriften

#### Zonenplan

Das Planungsgebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Au in der zweigeschossigen Wohnzone W2b und ist überlagert mit einem bestehenden Überbauungsplan. Im Norden und Osten ist es hauptsächlich umgeben von der Wohnzone W2b, der Wohn-Gewerbezone WG3, im Süden von der Zone für öffentli-



schriften des rechtskräftigen Baureglementes. Diese bilden auch die Grundlage für den vorliegenden Studienauftrag. Allfällige Abweichungen können später mit einem Sondernutzungsplan geregelt werden (vgl. dazu auch das nächste Kapitel).

### **Sondernutzungsplan**

Auf dem Grundstück der Gemeinde Berneck liegt seit 2008 der Überbauungsplan Kloteren. Der nach altem kantonalen Recht erlassene Überbauungsplan ist überholt und muss mit einem Sondernutzungsplan an das neue Recht angepasst werden.

Der Sondernutzungsplan kann unter bestimmten Voraussetzungen von der Regelbauweise (z.B. Ausnützungsziffer, Gebäudelänge, Höhenmasse) abweichen. Voraussetzung für Abweichungen von der Regelbauweise bildet eine gesamthaft hochwertige Siedlungsgestaltung, die neben einer guten Architektur der Bauten vor allem eine erkenn- und erlebbare Siedlungsstruktur mit gutem Zusammenwirken von Bauten und Freiräumen aufweist.

Über das gesamte Areal betrachtet ist ein Nutzungsmass von 100 Raumnutzern/ha zu erreichen. Zur anrechenbaren Landfläche werden auch die künftigen Strassenflächen gezählt.

### **Strassenabstand**

Zu den ost- bzw. westseitig anliegenden Karl-Völker-Strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) und Römerstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) gilt ein Strassenabstand von 3.0 m. Der Strassenabstand geht anderen Abständen vor.

---

## 7.5 Erschliessung

### **Öffentlicher Verkehr**

Das Planungsgebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr nur gering erschlossen. In je rund 150 m Gehdistanz vom Planungsgebiet befindet sich die Bushaltestellen Kloteren sowie Neuwies. Von dort verkehren Busse der Linie 304 im Halbstundentakt zum Bahnhof Heerbrugg und zum Bahnhof St. Margrethen bzw. weiter zum Bahnhof Rheineck.

### **Motorisierter Individualverkehr**

Der motorisierte Individualverkehr soll möglichst direkt auf das übergeordnete Verkehrsnetz geleitet werden. Dazu steht in erster Linie die ostseitig an das Planungsgebiet anliegende Karl-Völker-Strasse zur Verfügung. Zu- und Wegfahrten zum Areal sind auf der ganzen Länge möglich, sollen aber möglichst zusammengefasst werden. Ebenfalls stehen die beiden von Norden an das Areal führenden Strassen (Storchenstrasse und Schwalbenstrasse) zur Verfügung. Diese beiden Strassen sollen für den motorisierten Verkehr jedoch eine eher untergeordnete Rolle spielen.

## Parkierung

Die zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde Au. Es sind die folgenden Abstellplätze vorzusehen:

- Einfamilienhäuser            2 Abstellplätze (2 AP)
- Mehrfamilienhäuser        1 Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> aGF, mind. 1AP pro Wohnung  
   1 Besucherparkplatz pro 5 Wohnungen

Die Abstellplätze müssen mit Ausnahme der Besucherparkplätze in die Bauten integriert oder unterirdisch angeordnet werden.

## Langsamverkehr

Östlich und westlich direkt anliegend an das Planungsgebiet verlaufen auf der Karl-Völker-Strasse bzw. der Römerstrasse Fuss- und Radwege. Zwischen diesen Wegachsen sind eine oder mehrere attraktive Querverbindungen allenfalls auch mit öffentlichem Charakter vorzusehen. Ferner ist auf eine gute Durchwegung des Areals und einen guten Anschluss an das Fuss- und Radwegnetz zu achten.

## Notzufahrt

Für sämtliche Bauten ist eine Notzufahrt gemäss Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vorzusehen.

---

## 7.6 Hindernisfreies Bauen

Hindernisfreies Bauen ist für Menschen mit Behinderungen unabdingbar und gesetzlich vorgeschrieben. Sämtliche Anlagen müssen die Anforderungen der Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten und Anlagen“ zwingend einhalten.

---

## 7.7 Sicherheit

Durch eine gute Gestaltung der Aussenräume und der Zugänge soll eine sichere und freundliche Umgebung geschaffen werden. Angsträume und unübersichtliche Zonen, beispielsweise bei den Eingangsbereichen oder den Zugängen zu Einstellhallen, sollen vermieden werden. Klar definierte Strassenräume und Plätze helfen der Orientierung. Es ist auf sichere Wege und Anbindungen zu achten.

---

## 7.8 Erschliessung Medien, Werkleitungen

Das Planungsgebiet ist mit allen Medien und Werkleitungen über die umliegenden Strassen erschlossen. Alle Werkleitungen sind, sofern möglich, unter dem Strassen- und Wegnetz innerhalb des Planungsperimeters zu führen.

---

## 7.9 Gewässer

Auf der westlichen Seite des Planungsgebietes über der Römerstrasse verläuft der Buechholzbach. Die Gewässerraumfestlegung ist provisorisch bereits erfolgt. Der provisorische Gewässerraum tangiert das Planungsgebiet nicht.

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt nur rund 1.5 bis 2.0 m unter dem gewachsenen Terrain. Einbauten in den Grundwasserspiegel sind möglichst klein zu halten.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Retentionsraumes. Das Terrain muss dort eine Höhe von mindestens 404.40 aufweisen.

---

## 7.10 Energieeffizienz / Ökologie / Nachhaltigkeit

Das Bauen ist eine wichtige Komponente in der nachhaltigen Entwicklung. Die Gemeinde Berneck legt bei der Entwicklung des Areals Blattacker einen grossen Wert auf nachhaltiges Bauen. Vorgegeben ist deshalb ein hoher Standard bezüglich Nachhaltigkeit in ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten.

Mit dem SNBS wurde ein Konzept für das nachhaltige Bauen in der Schweiz geschaffen. Die Gemeinde Berneck als Auftraggeberin des Studienauftrags orientiert sich am Standard für nachhaltiges Bauen (SNBS). Eine Zertifizierung wird nicht zwingend angestrebt bzw. ist nicht vorgesehen. SNBS gilt als Richtschnur für die Planung.

Die Nachhaltigkeit betrifft nicht nur die Bauten, sondern auch explizit Elemente des Freiraums wie Massnahmen zur Hitzeminderung die Biodiversität oder ein behutsamer Umgang mit dem Terrain.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden aufgefordert zu erläutern, auf welchen Ebenen und wodurch ihr Lösungsvorschlag einen Beitrag zur Nachhaltigkeit im Kontext des SNBS darstellt. Nachweise im eigentlichen Sinne sind dazu nicht erforderlich.

---

## 8 Schlussbestimmungen

---

### 8.1 Streitfälle

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte. Gerichtsstand ist Berneck.

---

### 8.2 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde am 9. Juli 2024 durch den Gemeinderat Berneck als Auftraggeberin und am 29. August 2024 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Shaleen Mastroberardino

Patrizia Fiechter

Urs Castellazzi

Jeannette Geissmann

Niklaus Bucher

Bernhard Müller

Elisabeth Gruber

Dominic Gubelmann

Ueli Strauss

---

### 8.3 Konformitätsprüfung durch sia

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft.  
Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 143,  
Ausgabe 2009.

Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung  
nach der Ordnung SIA 143.