

**Stiftung Gott hilft**  
sozial.engagiert.

**Stiftung Gott hilft, Zizers**

**PWB Bildungs- und Verwaltungsgebäude**

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

**Wettbewerbsprogramm (Phase 1 Ausschreibung)**

26. Juni 2025

## Impressum

### **Auftraggeber**

Stiftung Gott hilft, CH-7205 Zizers

### **Kontaktperson**

Marco Liesch  
Projektleiter Infrastruktur  
+41 81 307 38 00  
[infrastruktur@stiftung-gotthilft.ch](mailto:infrastruktur@stiftung-gotthilft.ch)

### **Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG  
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur  
[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

Beat Aliesch  
+41 81 258 34 47  
[b.aliesch@stauffer-studach.ch](mailto:b.aliesch@stauffer-studach.ch)

### **Erstellung**

April – Juni 2025

### **Bearbeitungsstand**

26. Juni 2025

zizers\_sgh\_pwb\_bildungsverwaltungsgebäude\_programm\_ausschreibung\_26.06.2025.docx

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass, Gegenstand, Ziele</b>	<b>1</b>
1.1	Areal Stiftung Gott hilft	1
1.2	Die Stiftung Gott hilft	2
1.3	Neues Bildungs- und Verwaltungsgebäude	3
1.4	Gegenstand und Ziele	3
<b>2</b>	<b>Verfahren, Organisation</b>	<b>4</b>
2.1	Auftraggeberin	4
2.2	Verfahren	4
2.3	Ausschreibung	5
2.4	Verbindlichkeit und Rechtsschutz	5
2.5	Vertraulichkeitserklärung	6
2.6	Teilnahme	6
2.7	Entschädigung	7
2.8	Organe	7
2.9	Weiterbearbeitung und Auftrag	8
2.10	Termine	9
<b>3</b>	<b>Perimeter, Aufgabenstellung, Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
3.1	Perimeter und Aufgabenstellung	10
3.2	Masterplan	12
3.3	Planungs- und baurechtliche Vorgaben	13
3.4	Randbedingungen und Anforderungen Hochbauten	15
3.5	Umgang mit dem Bestand (prov.)	18
3.6	Anforderungen Gesamtkonzept	19
3.7	Randbedingungen und Anforderungen Erschliessung, Parkierung	20
3.8	Betrieb und Raumprogramme	23
3.9	Kosten (prov.)	24
<b>4</b>	<b>Phase 1 (Präqualifikation)</b>	<b>25</b>
4.1	Unterlagen der Auftraggeberin	25
4.2	Einzureichende Unterlagen	25
4.3	Abgabe Bewerbungsdossier	25
4.4	Beurteilung und Ausschlussgründe infolge formeller Mängel	26
4.5	Beurteilungskriterien	26
4.6	Orientierung über das Resultat	27
<b>5</b>	<b>Phase 2</b>	<b>27</b>
5.1	Ablauf	27
5.2	Unterlagen des Auftraggebers (prov.)	27
5.3	Einzureichende Unterlagen	28
5.4	Beurteilungskriterien Lösungsvorschlag	28
<b>6</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>29</b>



## 1. Anlass, Gegenstand, Ziele

### 1.1 Areal Stiftung Gott hilft

Die Stiftung Gott hilft (SGH) ist im Besitz eines 3.8 ha grossen Areals innerhalb der Bauzone in der Gemeinde Zizers. Das Areal ist einer eigenen Campuszone zugewiesen. Auf dem Areal führt die SGH verschiedene Einrichtungen. Über die Jahre hinweg hat sich ein Gebäudepark entwickelt, der über alles gesehen, nicht miteinander abgestimmt ist und auf dem Areal bestehen noch erhebliche Nutzungsreserven. Zur Sicherstellung einer langfristig abgestimmten Arealentwicklung hat die SGH einen Masterplan erarbeitet. Dieser bildet die konzeptionelle Grundlage für die künftige Arealentwicklung (siehe Kap. 3.2).

Der Masterplan definiert im nördlichen Teil des Campus einen Bereich «Verwaltung, Höhere Fachschule für Sozialpädagogik (HFS), Seminarzentrum». Die SHG hat einen Raumbedarf im Bereich der Ausbildung der HFS, im Zusammenhang mit Seminaren sowie der Verwaltung. Hinzu kommt ein Raumbedarf bei der von der SGH betriebenen Sozialpädagogischen Fachstelle (SoFa). Mit dem hier ausgeschriebenen Projektwettbewerb soll die Grundlage für die Realisierung eines neuen Bildungs- und Verwaltungsgebäudes geschaffen werden. Im Rahmen dieses Bauprojektes soll weiter eine zentrale Parkierung für den nördlichen Teil des Areals realisiert werden. Der SGH ist es ein grosses Anliegen, dass diese Neubauten auf dem Areal abgestimmt mit der weiteren baulichen Entwicklung gemäss Masterplan erfolgen (siehe Kap. 3.2).



Abb. 1: Standort Campus Stiftung Gott hilft, Zizers

## Übersicht Standorte Einrichtungen Campus-Areal Stiftung Gott hilft



Abb. 2: Übersicht Campus Stiftung Gott hilft

### 1.2 Die Stiftung Gott hilft

Seit der Gründung 1916 engagiert sich die Stiftung Gott hilft (SGH) für Menschen in allen Lebensphasen durch Angebote in den Bereichen Soziales, Bildung, Wohnen und Gesundheit. Die Vision der Stiftung ist es, das Potential von Menschen zu fördern, damit das Leben gelingt.

Unter dem Dach der Stiftung vereinen sich zehn Betriebe mit über 300 Mitarbeitenden. Dazu gehören pädagogische Angebote wie zwei Sonderschulheime, ein Jugendheim, eine sozialpädagogische Fachstelle, sozialpädagogische Pflegefamilien, und eine Kita. Weitere Angebote umfassen eine höhere Fachschule für Sozialpädagogik, ein Alters- und Pflegezentrum, ein Familienhotel, und ein Auslandprojekt. Die gemeinnützigen Angebote der Stiftung sind grösstenteils durch Leistungsaufträge des Kantons finanziert, teilweise auch über Tarife, Erträge und Spenden.

### 1.3 Neues Bildungs- und Verwaltungsgebäude

Die SGH plant auf ihrem Campus-Areal ein neues Bildungs- und Verwaltungsgebäude. Darin sollen im Wesentlichen der Höheren Fachschule für Sozialpädagogik (HFS), der Sozialpädagogischen Fachstelle (SoFa) und der Stiftungsverwaltung ein angepasstes Raumangebot zur Verfügung gestellt werden. Durch das Zusammenführen von HFS und SoFa zu einem pädagogischen Kompetenzzentrum entstehen Begegnungen, fachliche Vernetzung und betriebliche Synergien. Durch eine zeitgemäße Arbeitsumgebung soll agiles, kollaboratives und vernetztes Arbeiten gefördert, Synergien nutzbar gemacht werden und Raum für neue Ideen und Projekte entstehen. Weitere Angaben zum Betrieb siehe Kap. 3.8.

### 1.4 Gegenstand und Ziele

Gegenstand des Verfahrens umfasst:

- (1) Den Neubau für ein Bildungs- und Verwaltungsgebäude.
- (2) Den Neubau einer zentralen Parkieranlage im Norden des Areals als Ersatz für die heutige oberirdische Parkierung.
- (3) Die Umgebungsgestaltung innerhalb des Perimeters mit Anschluss an die Parkanlage und an die Verkehrswege, soweit sie Teil der Aufgabe sind.

Vergeben werden die Dienstleistungen nach SIA-Ordnung 102 (Ausgabe 2020) bzw. SIA-Ordnung 105 (Ausgabe 2020).

An den Lösungsvorschlag werden folgende Erwartungen gestellt (Zielsetzungen).

- Ein Vorschlag für eine städtebaulich überzeugende Lösung, bei der der Neubau mit dem Bestand im Sinne des Masterplans in Bezug auf die Bebauung, die Umgebung und die Erschließung abgestimmt ist.
- Ein Vorschlag für ein Gebäude das architektonisch-gestalterisch erhöhten Ansprüchen genügt, der Adressierung des Campus gerecht wird und funktional überzeugende Räumlichkeiten aufweist, die sich primär an den Bedürfnissen der Nutzer orientieren.
- Ein Vorschlag für eine effiziente, funktional und gestalterische überzeugende Parkieranlage sowie eine überzeugende Lösung für die geforderte Langsamverkehrsverbindung innerhalb des Bearbeitungsperimeters.
- Eine überzeugende Aussenraumlösung, die den Ansprüchen an die Anlage gerecht wird und zusammen mit der bestehenden Parkanlage eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.
- Ein in der Erstellung kostenbewusstes, im Betrieb und Unterhalt wirtschaftliches Projekt, welches insgesamt dem Gedanken der Nachhaltigkeit gerecht wird.

## **2 Verfahren, Organisation**

### **2.1 Auftraggeberin**

Veranstalterin ist die Stiftung Gott hilft, vertreten durch deren Stiftungsrat.

### **2.2 Verfahren**

#### **2.2.1 Allgemein, Sprachenregelung**

Das Konkurrenzverfahren wird als Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit einer offenen Dossierselektion durchgeführt. Die Jurysitzungen sind nicht öffentlich. Das Verfahren und die spätere Geschäftsabwicklung erfolgen in Deutsch.

#### **2.2.2 Grundlage**

Das Konkurrenzverfahren wird als selektives Verfahren nach Art. 19 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; BR 803.710) durchgeführt. Grundlage für das Verfahren sind das GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen, die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; BR 803.710), das Einführungsgesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (EGzIVöB; BR 803.600) sowie die dazugehörige Verordnung zum Einführungsgesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (RVzEGzIVöB; BR 803.610).

#### **2.2.3 Phase 1 (Präqualifikation)**

Die Ausschreibung erfolgt öffentlich. Es werden auf Basis der Bewerbungsdossiers der Interessenten die bestgeeigneten Teilnehmenden gesucht. Die Eignung für die Bewältigung der Aufgabe muss mittels Darlegung der fachlichen, personellen und organisatorischen Leistungsfähigkeit sowie den entsprechenden Referenzen nachgewiesen werden. Von den bewerbenden Teams werden ca. zehn für die Phase 2 selektioniert, davon ca. zwei in der Kategorie Nachwuchs. Die Phase 1 erfolgt unter Namensnennung.

#### **2.2.4 Phase 2**

Die für die Phase 2 zugelassenen Teams/Arbeitsgemeinschaften, bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur, erarbeiten einen Projektvorschlag zur Aufgabenstellung. Die Phase 2 wird anonym durchgeführt.

#### **2.2.5 Weitere Modalitäten**

Aus wichtigen Gründen kann die Auftraggeberin das Verfahren jederzeit abbrechen oder wiederholen lassen (Art. 43 IVöB).

Die Auftraggeberin kann den Wettbewerb, falls es notwendig wird, mit einer optionalen anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Die Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

Die Abgabe von Projektvarianten ist nicht zulässig und führt zum Ausschluss.

Das Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung sind integrierender Bestandteil des Programms.

### **2.3 Ausschreibung**

Der Projektwettbewerb wird wie folgt ausgeschrieben:

- Amtsblatt Kanton Graubünden (Publikationsorgan nach Art. 48 IVöB)
- [www.simap.ch](http://www.simap.ch)

### **2.4 Verbindlichkeit und Rechtsschutz**

Durch die Teilnahme an der Ausschreibung bzw. am selektiven Projektwettbewerb anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen und 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 Graubünden, Obere Plessurstrasse 1, 7001 Chur eingereicht werden. Es gelten keine Gerichtsferien. Gegen Entscheide des Beurteilungsgremiums kann in Ermessungsfragen nicht rekuriert werden. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

Alle im Rahmen des selektiven Verfahrens eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Teilnehmenden bleiben Inhaber der Urheberrechte, übertragen jedoch deren Verwendungsrechte, insbesondere zu Publikationszwecken unter Wahrung des Namensnennungsrechts, sowie das Vervielfältigungsrecht auf die Auftraggeberin, soweit dies der Zweck des Verfahrens erfordert.

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

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

Die Auftraggeberin beabsichtigt einen Vertrag nach KBOB auf Basis der Parameter gemäss Kap. 2.9.2 abzuschliessen.

## 2.5 Vertraulichkeitserklärung

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

## 2.6 Teilnahme

### 2.6.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Fachleute aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz und in Ländern, die das GATT/WTO-Übereinkommen unterzeichnet haben. Stichtag für die Erfüllung der Bedingungen ist das Einreichungsdatum für die Phase 1 (Präqualifikation).

Die vom Bewerber zu erbringenden Angaben sind im Dokument Bewerbungsformular Präqualifikation [B-1] enthalten. Die formellen Angaben sind durch die Bewerber selbst zu deklarieren. Falsche oder irreführende Angaben sind ein Ausschlussgrund während des Verfahrens.

Nicht teilnahmeberechtigt ist, wer bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Preisgerichts oder einem im Wettbewerbsprogramm 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 (SIA Wegleitung 142i-202d, Ausgabe 2013) verwiesen. Es ist die Pflicht der Teilnehmenden, bei nicht zulässigen Verbindungen zur Auftraggeberin oder zu Mitgliedern des Preisgerichts oder Experten auf eine Teilnahme zu verzichten. Bei Zuwiderhandlung erfolgt der Ausschluss vom Verfahren.

Nicht zugelassen ist auch das mit der Machbarkeitsstudie beauftragte Büro Mattli Architekten AG, Chur. Die Machbarkeitsstudie wird mit den Grundlagen abgegeben [Grundlage 4\_2].

### 2.6.2 Teilnehmende

Aufgrund der Ausschreibung vom Montag, 30. Juni 2025 haben alle Teilnahmeberechtigten die Möglichkeit, sich bis am Freitag, 29. August 2025, um die Teilnahme zu bewerben. Es werden die ca. zehn bestqualifizierten Bewerbungen ausgewählt. Die Veranstalterin beabsichtigt, von den ca. zehn qualifizierten Bewerbungen ca. zwei Nachwuchsbewerbungen zu selektionieren. Für diese gelten die entsprechenden Kriterien der Kategorie Nachwuchs. Die Auswahl erfolgt durch die Jury aufgrund der Beurteilungskriterien gemäss Kap. 4.5 des vorliegenden Programms.

Jedes Bewerberteam muss die Bereiche Architektur und Landschaftsarchitektur abdecken. Die Bewerberinnen und Bewerber können sich als Team oder als Arbeitsgemeinschaften bewerben.

Die Organisation und die Verantwortung tragen die Werbeteams selbständig. Die Federführung beim Projektwettbewerb und die Rechtsform der Zusammenarbeit sind im Bewerbungsformular Präqualifikation [B-1] zu deklarieren. Alle Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft bzw. eines Teams müssen das Formular Beilage [B-1] (Bewerbungsformular Präqualifikation und die Selbstdeklaration/Bestätigung des Anbieters) vollständig und wahrheitsgetreu ausfüllen, unterzeichnen oder eine schriftliche Vollmacht beilegen und gleichzeitig mit der Bewerbung einreichen.

Weitere beigezogene Spezialisten mit Status Fachplaner sind im Formular Beilage [B-1] (Bewerbungsformular Präqualifikation) aufzuführen. Allfällig beigezogene Fachplaner können bei mehreren Projektvorschlägen mitwirken. Es ist in diesem Fall Sache der Bewerber, die Anonymität innerhalb des Planungsteams sicherzustellen.

### **2.6.3 Bewerbung Kategorie Nachwuchs**

Erfolgt die Bewerbung in der Kategorie Nachwuchs, ist das entsprechende Bewerbungsformular einzureichen. Voraussetzung ist, dass der Bewerber oder die Bewerberin min. 3 Jahre Berufserfahrung und Jahrgang 1989 oder jünger hat. Die entsprechenden Nachweise sind beizulegen. Bei einem Büro oder einer Bürogemeinschaft mit mehreren Partnern müssen alle Partner die Altersanforderung erfüllen.

Erfolgt eine Bewerbung in der Kategorie Nachwuchs und als Team oder Arbeitsgemeinschaft (ARGE) mit einem Teilnehmenden, der sich altersmässig nicht mehr in der Nachwuchskategorie bewerben kann, dann können als Referenzen nicht dessen Projekte eingereicht werden.

## **2.7 Entschädigung**

Die Aufwendungen für die Phase 1 (Präqualifikation) werden nicht entschädigt. Für die Phase 2 stehen für Entschädigungen und für Preise gesamthaft CHF 140'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Die Gesamtsumme wird ausgerichtet. Jeder Teilnehmende erhält nach korrekter Abgabe eines Projektvorschlags und Erfüllung der Aufgabenstellung CHF 9'000.- (exkl. MwSt.) als feste Entschädigung.

## **2.8 Organe**

### **2.8.1 Jury**

Sachjury (2)	Hans Wilhelm, Stiftungsratspräsident SGH (Vorsitz) Daniel Wartenweiler, Gesamtleitung/theologische Leitung SGH
Fachjury (3)	Andreas Hagmann, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Chur Theres Aschwanden, dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich Rita Illien, dipl. Landschaftsarchitektin HTL/SIA, Zürich
Ersatz	Norbert Mittner, Stiftungsrat SGH (Ersatz Sachjury) Markus Dünner, dipl. Arch. SIA, Bonaduz (Ersatz Fachjury)
beratend	Marco Liesch, Projektleiter Infrastruktur SGH

Die Auftraggeberin behält sich vor, weitere Experten in beratender Funktion beizuziehen. Sie behält sich weiter vor, Personen aus dem Betrieb oder von Kommissionen des Betriebs in einem Beobachterstatus teilnehmen zu lassen. Die Jury macht zuhanden der Auftraggeberin eine Empfehlung.

### **2.8.2 Sekretariat**

Die Kontaktadresse für die Projektwettbewerb betreffenden Verfahrensteile ist das Sekretariat Stauffer & Studach AG Chur, vertreten durch Beat Aliesch, Alexanderstrasse 38 / 7000 Chur; [sekretariat@stauffer-studach.ch](mailto:sekretariat@stauffer-studach.ch). Die Kontakte zur ausschreibenden Stelle sind im Programm abschliessend genannt.

Aus Gründen der Gleichbehandlung können während des Verfahrens keine Direktankünfte bei der Auftraggeberin oder bei einem Mitglied der Jury eingeholt werden. Formelle Ankünfte erteilt ausschliesslich das Sekretariat.

## **2.9 Weiterbearbeitung und Auftrag**

### **2.9.1 Allgemein**

Die Auftraggeberin beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen des Preisgerichtes die Verfasser des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes im freihändigen Verfahren weiter zu beauftragen. Voraussetzung dazu bildet der Nachweis des Teilnehmenden, für die Erbringung aller Teilleistungen gemäss SIA-Ordnung 102 (Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten) bzw. 105 (Leistungen und Honorare der Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten) unter Berücksichtigung der Projektparameter, über die entsprechenden fachlichen und personellen Kapazitäten zu verfügen.

Anspruch auf eine Beauftragung haben nur die Verfasser im engeren Sinne (Architekten und Landschaftsarchitekten). Weitere im Projektwettbewerb freiwillig beigezogene Fachplaner haben keinen direkten Anspruch auf eine weitere Auftragserteilung. Bei einem erheblichen Beitrag zur Lösung der Aufgabe kann der beigezogene Spezialist / Fachplaner ebenfalls im freihändigen Verfahren beauftragt werden.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ist im Einvernehmen mit der Auftraggeberin und deren schriftlicher Zustimmung zu den gewählten Partnern möglich.

Bei ungenügenden Kapazitäten des beauftragten Büros für die Gewährleistung einer erfolgreichen Planung und Ausführung kann die Auftraggeberin Leistungsanteile anderweitig vergeben oder die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft verlangen.

Vorbehalten bleiben in allen Fällen die Projektgenehmigung und die Bereitstellung und Freigabe der erforderlichen Kredite durch die zuständigen Instanzen.

## 2.9.2 Leistungsumfang

### Leistungsumfang Architektur

Die Verfasser werden mit der Bearbeitung für folgende Teilleistungen (Phasen) nach Ordnung SIA 102 (Ausgabe 2014/2020) beauftragt:

- 60.5 – 66.5% (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibungspläne, Ausführungspläne und gestalterische Leitung).

Die Beauftragung mit weiteren Teilleistungen ist möglich.

### Leistungsumfang Landschaftsarchitektur

Die Verfasser werden mit der Bearbeitung für folgende Teilleistungen (Phasen) nach Ordnung SIA 105 (Ausgabe 2014/2020) beauftragt:

- 75% - 80% (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibungspläne, Ausführungspläne, Fachbauleitung (Pflanzungen) und gestalterische Leitung).

Die Beauftragung mit weiteren Teilleistungen ist möglich.

Die Auftraggeberin beabsichtigt auf folgender Verhandlungsbasis einen Vertrag abzuschliessen (Beauftragung der Dienstleistungen des Vergabegegenstands):

- Mittlerer Stundensatz h: CHF 140.-
- Teamfaktor i: 1.0
- Anpassungsfaktor r (über alles): Neubau 1.0
- Schwierigkeitsgrad Baukategorie IV: n = 1.0  
Schwierigkeitsgrad Freiraumkategorie III: n = 1.0

Besonders zu vereinbarende Leistungen werden nach Aufwand verrechnet.

## 2.9.3 Weitere Informationen zur Beauftragung

Für die Abwicklung des Projekts wird von der Auftraggeberin ein Projekthandbuch erstellt. Darin sind Projektinformation, Projektorganisation, Information und Kommunikation, Terminplanung, Änderungsmanagement etc. des Projekts beschrieben. Die Planer- und Bausitzungen finden in Zizers statt.

## 2.10 Termine

Datum	Schritt
<b>Phase 1 (Präqualifikation)</b>	
Mo. 30. Juni 2025	- Ausschreibung, Bezug Bewerbungsunterlagen
Fr. 29. August 2025	- Einreichung Bewerbungsunterlagen
Di. 16. September 2025	- Präqualifikation und Beschluss Preisgericht
KW 38 2025	- Bekanntgabe Ergebnisse (Verfügung)

Datum	Schritt
<b>Phase 2</b>	
KW 40 2025	- Abgabe Unterlagen (digital)
Mo. 20. Oktober 2025	- Begehung, Abgabe Modell
Fr. 7. November 2025	- Frist Einreichung Fragen zum Programm (Eingang!)
Fr. 21. November 2025	- Fragenbeantwortung (E-Mail)
Fr. 20. Februar 2026	- Einreichung der Lösungsvorschläge (Abgabe)
Fr. 6. März 2026	- Einreichung Modell (Modellabgabe)
KW 11/12 2026	- Jurierung
	- Bekanntgabe Ergebnisse (Mitteilung)

### 3 Perimeter, Aufgabenstellung, Rahmenbedingungen

#### 3.1 Perimeter und Aufgabenstellung

Der Perimeter umfasst Teile des Grundstücks Nr. 85 und Nr. 105, gemäss nachfolgender Abbildung:

- Campus
- Bearbeitungsperimeter (Projektvorschlag)
- Erweiterungsbereich Serata und Alterswohnen (Volumenstudie)
- Parkanlage
  
- ①a Alters- und Pflegezentrum Serata
- ①b Demenzgarten
- ② Schulgebäude (Trakt West)
- ③ Verwaltungsgebäude (Trakt Ost)
- ④ Alterswohnungen
- ⑤ Gebäude Nebennutzungen
- ⑥ Trafostation
- ⑦ Bereich Erdsonden
  
- ▶ Erschliessung MIV (Kap. 3.7.1)
- ▶ Erschliessung Fuss- und Langsamverkehr (Kap. 3.7.2)
- P Parkierung (Kap. 3.7.3)
- Haltestelle Zizers, Bild (Kap. 3.7.4)



Abb. 3: Perimeter

Die Aufgabe umfasst die Ausarbeitung:

- (1) Eines Projektvorschlags für ein neues Bildungs- und Verwaltungsgebäude.
- (2) Eines Vorschlags für die Aussenraumgestaltung inklusive Einbindung der bestehenden Parkanlage.
- (3) Eines Vorschlags für die zentrale Parkierung und die Durchwegung für den Langsamverkehr.
- (4) Einer groben Volumenstudie für den Erweiterungsbereich Serata und Alterswohnen im Sinne eines städtebaulichen Dispositivs.

Die Abgrenzung zwischen dem zur Verfügung stehenden Bearbeitungsperimeter und dem Bereich den Erweiterungsbereich Serata und Alterswohnen sowie der Parkanlage ist nicht als scharfe Abgrenzung zu verstehen. Eingriffe ausserhalb des Bearbeitungsperimeters im Zusammenhang mit einer baulichen Massnahme z.B. der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung führen nicht zum Ausschluss.

#### Restriktionen Bauten und Anlagen innerhalb des Perimeters

Objekt	Restriktion
[1a] Pflegeheim Serata	– Das Alters- und Pflegeheim Serata ist zu belassen. Die Erschliessung sowie die Notausgänge dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
[1b] Pflegeheim Serata, Demenzgarten	– Der Demenzgarten und dessen Anbindung an das Alters- und Pflegeheim sind zu belassen.
[2] Schulgebäude (Trakt West)	– Die heutige Nutzung wird in den Neubau verlegt. Der Trakt wird künftig durch das Alters- und Pflegeheim genutzt. Der Trakt ist zu belassen. Weitere Ausführungen siehe Kap. 3.5. – Im Rahmen der Volumenstudie kann über den Trakt verfügt werden (siehe Kap. 3.6.4).
[3] Verwaltungsgebäude (Trakt Ost)	– Die heutige Nutzung wird in den Neubau verlegt. Weitere Ausführungen siehe Kap. 3.5. – Über einen Teil des Traktes kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt ersatzlos verfügt werden. Weitere Ausführungen siehe Kap. 3.5.
[4] Alterswohnungen	– Die Bauten sind zu belassen. – Im Rahmen der Volumenstudie kann über die Bauten verfügt werden (siehe Kap. 3.6.4).
[5] Gebäude Nebennutzungen	– Über die Baute kann ersatzlos verfügt werden.
[6] Trafostation	– Die Trafostation ist zu belassen.
[7] Bereich Erdsonden	– 2012 wurde an dieser Stelle Erdwärmesonden erstellt. Dieser Teilbereich ist von Hochbauten freizuhalten. – Im Zusammenhang mit der Erschliessung oder mit der Aussenraumgestaltung kann über den Bereich verfügt werden.

Objekt	Restriktion
Erweiterungsbereich Serata u. Alterswohnen	– Der Bereich steht für die Erweiterung des Pflegeheims Serata und für Erweiterungen bzw. Ersatzbauten der Alterswohnungen zur Verfügung (siehe Kap. 3.6.4).
Parkanlage	– Die Parkanlage steht nicht zur Verfügung. Sie ist in den Lösungsvorschlag zum Aussenraum zu integrieren (siehe Kap. 3.6.3).
Parkierung	– Über die Parkierung kann verfügt werden. Die heutigen Parkplätze sind Teil der Aufgabenstellung, siehe Kap. 3.7.3.
Haltestelle	– Die Haltestelle ist zu belassen. Geringfügige Eingriffe sind zulässig.

### 3.2 Masterplan

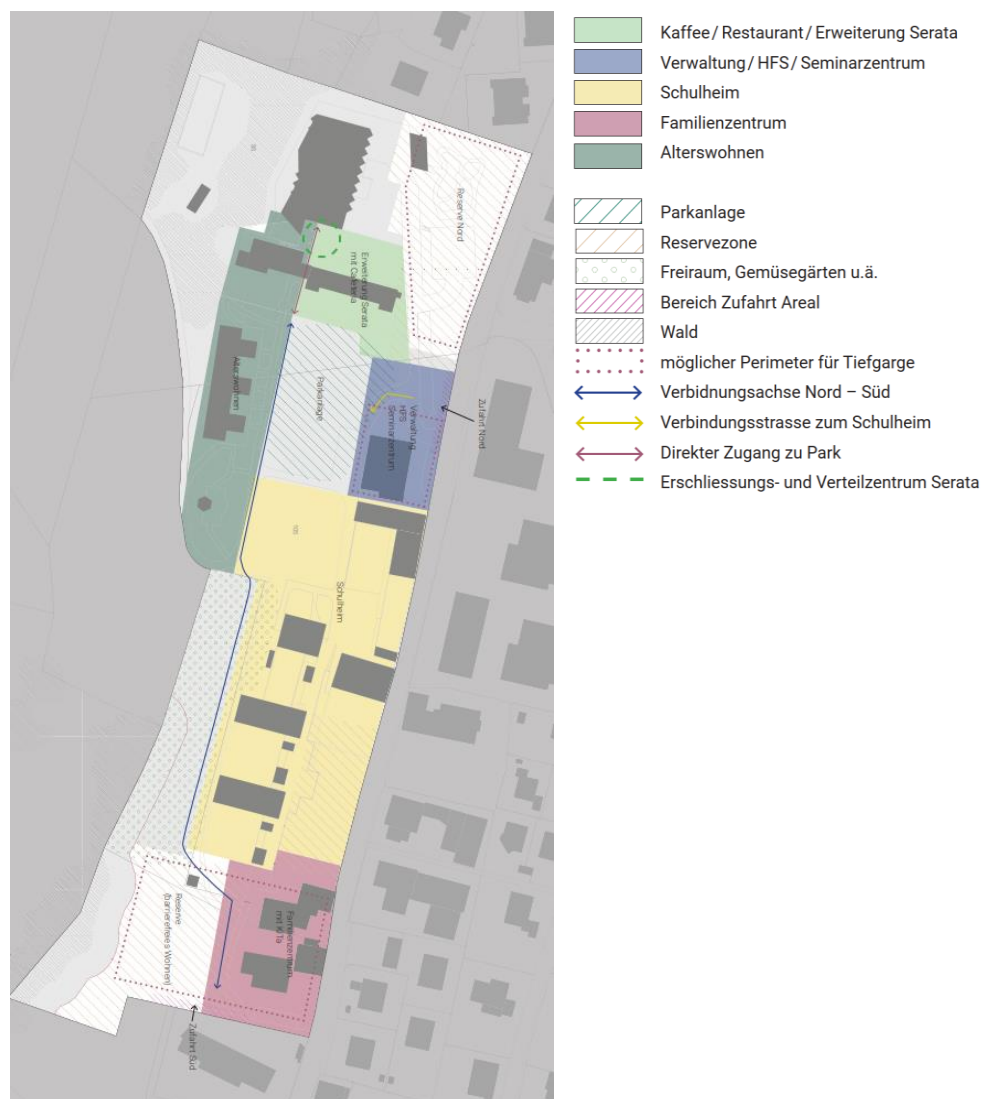


Abb. 4: Masterplan Stiftung Gott hilft (Auszug)

Die SGH hat für den Campus einen Masterplan erarbeiten lassen. Auf Basis einer Analyse sowie der Prüfung verschiedener städtebaulicher Stossrichtungen wurde für das Areal ein Masterplan mit für die verschiedenen Nutzungen zugewiesenen Bereichen definiert: Der nördliche Bereich umfasst die Einrichtungen des Alters- und Pflegeheims, der Alterswohnungen sowie zentrale Einrichtungen mit Räumlichkeiten der Verwaltung, für Seminare und für die Höhere Fachschule. Der mittlere Bereich umfasst die Einrichtungen des Schulheims und der südliche Bereich das Wohnen. Dieses Grunddispositiv dient als Grundlage für künftige Planung des Areals. Die Unterlagen zum Masterplan werden zusammen mit den Grundlagen abgegeben [Grundlage 4\_1.1 – 1.4].

Über den Projektwettbewerb und die Volumenstudie erfolgt für den gesamten nördlichen Bereich eine Klärung und Präzisierung der Überlegungen aus dem Masterplan. Der Masterplan ist daher nicht als Vorgabe für die Aufgabenstellung innerhalb des Perimeters zu verstehen. Die Angaben gemäss Programm gehen hier den Angaben aus dem Masterplan vor.

Innerhalb des Bereichs Schulheim sind aktuell keine Vorhaben geplant. Es gelten die Informationen aus dem Masterplan. Für den südlichen Bereich mit dem Wohnen gibt es ein Vorprojekt. Dieses wird zusammen mit den Grundlagen abgegeben [Grundlage 4\_3].

### 3.3 Planungs- und baurechtliche Vorgaben

#### 3.3.1 Grundordnung, Grenzabstände, Bau- und Nutzungsmass

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Zizers wurde gesamtrevidiert und befindet sich derzeit in der Genehmigung bei der Regierung. Die vom Souverän beschlossene Planungsmittel werden zusammen mit den Grundlagen abgegeben [Grundlage 2\_4].

Das Areal der SGH ist einer eigenen Campuszone zugewiesen (Art. 33 BauG). In dieser gelten zusammengefasst nachfolgende Bestimmungen der Regelbauweise. Die Messweisen sind dem BauG zu entnehmen.

Max. Fassadenhöhe	12.0 m
Max. Gesamthöhe	15.0 m
Max. Gebäudelänge	80.0 m
Min. Grenzabstand (gross und klein)	5.5 m
Ausnutzungsziffer	1.1
Strassenabstand gegenüber Kantonsstrasse (Fahrbahnrand)	min. 3.0 m

In der Campuszone gilt eine Ausnutzungsziffer von AZ 1.1. Gemäss den Bestimmungen der Grundordnung (Anhang 1 BauG) müssen über das gesamte Areal gerechnet 80% einer AZ von 1.1 realisiert werden. Die Verfasser müssen betreffend Ausnutzung keine Aussagen machen. Weitere Ausführungen dazu siehe Kap. 3.5.4.

Im südlichen Bereich ist eine Mobilisierungspflicht festgelegt (blaue Schraffur). Diese liegt ausserhalb des Bearbeitungsperimeters und muss nicht beachtet werden.

### Zonenplan (ZP)

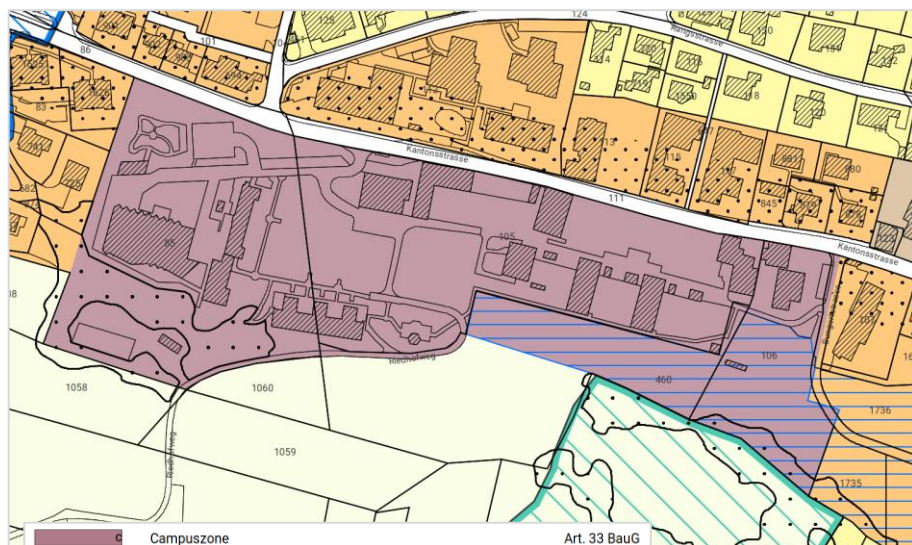


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Zizers mit Campuszone (Stand Beschlussfassung Gemeinde)

### Generellen Gestaltungsplan (GGP)

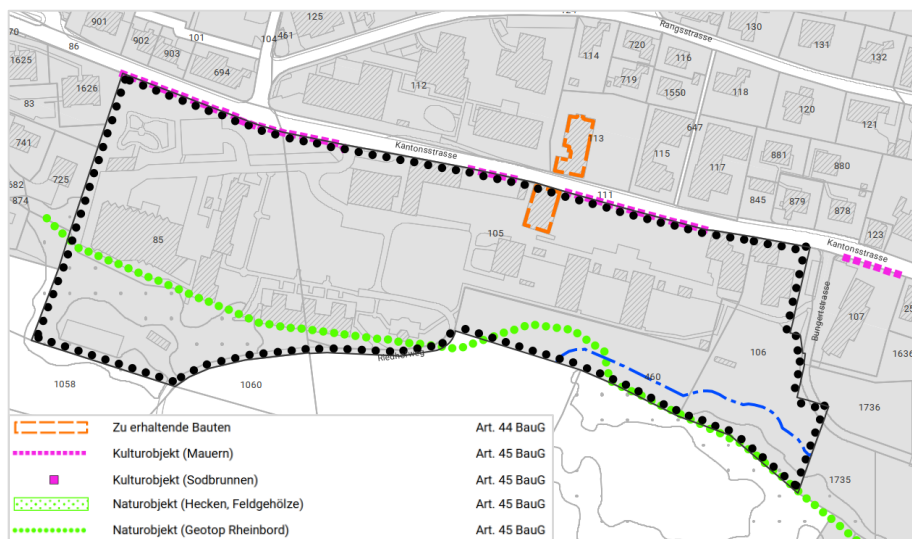


Abb. 6: Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan Zizers Stand Beschlussfassung Gemeinde)

Für die Campuszone gilt eine Quartierplanpflicht. Gemäss Anhang 1 BauG gelten für den Quartierplan Campus spezifische Bestimmungen bzw. Anforderungen. Nebst der Forderung nach einer qualitativ hochstehenden Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, die Architektur, die Umgebungsgestaltung und den Siedlungsrand wird in Nord- Südrichtung durch das Areal hindurch eine sichere und behindertengerechte Langsamverkehrs-Verbindung gefordert und eine zur Hauptsache unterirdische Parkierung der Autos (Erschliessung siehe Kap. 3.7).

Im Bereich des Areals und namentlich auch im Bearbeitungsbereich befinden sich mit der Einfriedung entlang der Kantonsstrasse und mit dem Rheinbord zwei wert-

volle Natur- und Kulturobjekte nach Art. 45 BauG. Die Objekte sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

### **Folgeplanung (Art. 55 BauG)**

Bei einem Quartierplan handelt es sich um eine Folgeplanung. Art. 55, Abs. 4 BauG regelt die möglichen Abweichungen von der Regelbauweise. Gemäss Art. 55 Abs. 4 BauG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit eine sehr hohe ortsbauliche Qualität erreicht wird. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Die Ausnützungsziffer könnte bis zu 15% erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

## **3.4 Randbedingungen und Anforderungen Hochbauten**

### **3.4.1 Nachhaltigkeit**

Die SGH beabsichtigt nach ökologisch und energetisch fortschrittlichen Richtlinien zu bauen. Mit dem Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) wurde ein Konzept für das nachhaltige Bauen in der Schweiz geschaffen. Die SGH orientiert sich am SNBS und das neue Bildungs- und Verwaltungsgebäude soll nach diesem Standard realisiert werden. Eine Zertifizierung nach SNBS wird nicht angestrebt. SNBS gilt als Richtschnur für die Planung.

Bei den Neubauten soll die Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil verstanden und mit hochwertiger Architektur verbunden werden. Dem Aspekt der Nachhaltigkeit soll über bewährte Massnahmen und Standards Rechnung getragen werden und im Lebenszyklus-Denken Überlegungen der Ressourcenschonung, zur Verringerung der Umweltbelastung und zur Förderung der Biodiversität umfassen. Dem Aspekt der Grauen Energie und der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung gemäss SIA 2040, SIA Effizienzpfad Energie ist bei der Konzeption Rechnung zu tragen.

Die Nachhaltigkeitsfrage betrifft nicht nur den Bau, sondern explizit auch Elemente des Freiraums wie Massnahmen zur Hitzeminderung, das Regenwassermanagement, die Biodiversität oder ein behutsamer Umgang mit dem Terrain.

Die Teilnehmenden sind aufgefordert zu erläutern, auf welchen Ebenen und wodurch ihr Konzept ein Beitrag zur Nachhaltigkeit im Kontext des Standards für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) darstellt. Nachweise im eigentlichen Sinne sind im Rahmen des Wettbewerbs dazu nicht zu erbringen. Die Beiträge werden dahingehend stufengerecht von einem Fachspezialisten vorgeprüft.

### **3.4.2 Energiestandard / Energieversorgung**

#### **Energiestandard**

Das neue Bildungs- und Verwaltungsgebäude hat mindestens den MINERGIE-P-eco Standard zu erfüllen. Zudem sollen die Werte der nicht erneuerbaren Primärenergie

und der Treibhausgasemissionen nach SIA-Merkblatt 2040 «Effizienzpfad Energie» für die Zielwerte Schule, Tabelle 6 eingehalten oder wenn möglich unterschritten werden.

### **Energieversorgung und -produktion**

Der Eigenverbrauch wird grundsätzlich selbst produziert. Für den Campus gibt es ein Energiekonzept Wärme. Zur Information wird ein Plan dazu mit den Grundlagen abgegeben [Grundlage 4\_4]. Das neue Bildungs- und Verwaltungsgebäude wird eigenständig über neu zu erstellende Erdsonden versorgt. Der Gesamtenergiebedarf für das neue Bildungs- und Verwaltungsgebäude beträgt rund 100 MWh/a. gefordert ist eine Leistung von ca. 50 kW. Die Verfasser haben in den Erläuterungen darzulegen, in welchem Bereich sie die Erdsonden platzieren würden. Weitere Nachweise sind nicht zu erbringen.

Es ist aufzuzeigen, in welchem Umfang der Projektvorschlag eine Solarnutzung auf den Dächern, in Kombination mit extensiver Dachbegrünung, ermöglicht. Der Fokus liegt auf der Energieerzeugung. Es ist auf eine gute architektonische Gestaltung zu achten.

Der ganze Bereich Nord wird über die zentrale Trafostation versorgt. Das neue Bildungs- und Verwaltungsgebäude wird an diese Trafostation angehängt.

### **3.4.3 Hindernisfreies Bauen**

Die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten ist zwingend einzuhalten (gilt für Neubauten, wesentliche Umbauten und die Umgebung). Weiter wird an dieser Stelle auf Art. 80 des Raumplanungsgesetzes des Kanton Graubünden (KRG) verwiesen.

### **3.4.4 Lärmschutz**

Gemäss dem Lärmbelastungskataster Strasse ist in einem Grossteil des Bearbeitungssperimeter der Immissionsgrenzwert überschritten. Die Angaben basieren auf den durchschnittlichen, täglichen Verkehrszahlen von 2015 als innerorts von Zizers noch ein Tempo 50 Regime galt. Mittlerweile ist in der Ortsdurchfahrt von Zizers im Zuge eine Lärmschutzsanierung ein Tempo 30 Regime eingeführt worden.

Für die Neubauten ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

### **3.4.5 Brandschutz und Notzufahrt**

Die aktuellen Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) sind einzuhalten. Die Notzufahrt für Feuerwehr und Sanität zu allen Bauten muss gewährt sein.

Die zentralen Aussagen sollen aus den Plänen und Erläuterungen ersichtlich sein. Die Entfluchtung wird im Rahmen der Vorprüfung beurteilt.

### 3.4.6 Entsorgung

Innerhalb des Perimeters ist für den Haushaltkehrort ein Standort für 2 Molok und für den Gewerbekehrort ist eine weitere Entsorgungsstelle vorzusehen. Die Entsorgung ist vorzugsweise an einem Standort vorzusehen. Der Molok wird mit einem Spezialfahrzeug geleert, der Kranauslader erfolgt nur rechts. Die technischen Angaben zum Moloksystem werden mit den Grundlagen abgegeben [Grundlage 4\_5]. Das Fahrzeug hat einen Wenderadius von ..... m [in Abklärung].

### 3.4.7 Werkleitungen

Die Werkleitungspläne werden mit den Grundlagen abgegeben. Die Auftraggeberin ist sich bewusst, dass durch das Bauvorhaben verschiedene Leitungen im Bereich Nord umzulegen sind. Auf kostenaufwendige Umlegungen der Werkleitungen ist so weit als möglich zu verzichten.

### 3.4.8 Baugrund, Grundwasser

Aufgrund von früher erstellten Bauten auf dem Areal kann davon ausgegangen werden, dass der Baugrund aus trockenem und tonigem Silt mit wenig Sand und vereinzelt Gerölle besteht. Untergeordnet können Linsen mit vermehrt Kies und Steinen eingeschaltet sein. Hangwasser ist im Bereich der Baugruben nicht zu erwarten.

3 - 4 m unter Terrain weist der Boden voraussichtlich genügend Tragfähigkeit für Flachfundationen auf. Punktuell kann nicht tragfähiges Material ersetzt werden. Bei Feuchtaufnahme und Durchnässung muss angenommen werden, dass sich die Eigenschaft des Baugrundes stark verschlechtern wird. Diesem Umstand ist in der Umsetzung Rechnung zu tragen. Im Endzustand muss verhindert werden, dass Feuchtigkeit in den Fundationsgrund eindringen kann.

#### Grundwasser

Gemäss Geodatenatz Grundwasser der kantonalen Verwaltung Graubünden liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 521 m ü. M. und somit rund 30 - 35 m unter Terrain.

### 3.4.9 Realisierung, Etappierung

Das Vorhaben wird unter Betrieb der angrenzenden Einrichtungen realisiert. Während den Bauarbeiten muss das Alters- und Pflegeheim Serata ohne Einschränkungen betrieben werden können. Dies gilt generell auch für die weiteren Einrichtungen. Die Einrichtungen des Schulheims und die Alterswohnungen können temporär auch von Süden her bedient werden.

Der Neubau und die Parkierungsanlage sowie die Umgebung werden in einer Baustapen realisiert. Die Verfasser haben ein Schema zu den Realisierungsetappen (Bauphasen) abzugeben.

### 3.5 Umgang mit dem Bestand (prov.)

*Hinweis: Die Klärung der Verfügbarkeit des Bestandes ist Gegenstand der Machbarkeitsstudie und wird zuhause der Phase 2 abschliessend geklärt. Die nachfolgenden Ausführungen sind provisorisch. Die Klärung der erforderlichen Verfügbarkeit erfolgt im Zusammenhang mit den Aufgabenstellungen hinsichtlich des Aussenraumes und der Erschliessung.*



Abb. 6: Übersicht Bestand Schul- und Verwaltungsgebäude

Das heutige Schul- und Verwaltungsgebäude (siehe Kap. 3.1) wird mit dem Neubau nicht mehr durch die Schule und die Verwaltung belegt. Das Schulgebäude (Trakt West) wird baulich angepasst und bis auf weiteres durch das Alters- und Pflegeheim Serata genutzt. Im ehemaligen Schulgebäude untergebracht werden Büros für die Administration, Sitzungszimmer, allenfalls eine Alters-WG und im Erdgeschoss eine Cafeteria. Konkrete Baupläne dazu bestehen noch nicht. Der Trakt ist zu belassen. In Bezug auf die Umgebung ist im Erdgeschoss von einer Nutzung auszugehen, welche beleben soll.

Für das heutige Verwaltungsgebäude (Trakt Ost) ist angedacht, dieses vorerst mit einer Kindertagesstätte (siehe Abb. 6, blauer Bereich) und mit Räumlichkeiten für das Facility und die IT zu nutzen. Über ein Teil des Traktes kann ersatzlos verfügt werden. Aufgrund der Anforderungen seitens der Erschliessung (Kap. 3.7.1) und dem Anspruch an eine gute und attraktive Gestaltung der Umgebung ist vorstellbar,

dass es möglich sein muss über einen grösseren Teil oder allenfalls sogar den ganzen Trakt zu verfügen. Dies wird aktuell im Rahmen der Machbarkeitsstudie geprüft.

Unabhängig der Verfügbarkeit des Bestandes verbleibt die Verwaltung bis zur Fertigstellung des Neubaus des Bildungs- und Verwaltungsgebäudes in den heutigen Räumlichkeiten im Verwaltungsgebäude (Trakt Ost). Dies ist bei der Bauetappierung zu berücksichtigen. Auf Provisorien ist zu verzichten. Die Bestandspläne werden mit den Grundlagen abgegeben [Grundlage 3\_2].

### **3.6 Anforderungen Gesamtkonzept**

#### **3.6.1 Städtebau**

Mit dem Neubau des Bildungs- und Verwaltungsgebäudes im Bereich der Kantonsstrasse und der Schaffung einer neuen Parkieranlage wird die heutige Situation sehr verändert. Der Auftraggeberin ist es wichtig, dass eine Auseinandersetzung mit dem Ort stattfindet. Die städtebauliche Konzeption muss in der Herleitung verständlich sein und einen überzeugenden Beitrag zur baulichen Entwicklung an diesem Ort darstellen.

Die Auftraggeberin erwartet, dass mit diesem Projekt auch eine neue Adressierung des Campus geschaffen wird und der Neubau am Eingang zum Areal auch zum «Gesicht» der SGH wird. Eine Adressierung, die sowohl zum Ort wie auch zu den Nutzungen in diesem Bereich passt. Der neue Ankunftsort muss eine gute Orientierung bieten und zu einer verständlichen Lenkung der Ankommenden führen.

#### **3.6.2 Architektonische Gestaltung**

Die Auftraggeberin will ein Gebäude realisieren, welches architektonisch-gestalterisch erhöhten Ansprüchen genügt und mit dem Innenleben in Zusammenhang gebracht wird. Im Grundsatz macht sie dazu keine weiteren Vorgaben. Die Materialwahl hat dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen.

#### **3.6.3 Aussenräume und Freiflächen**

Die Organisation und die Gestaltung der Aussenräume sind sehr wichtig. Zum einen umfasst dies die unmittelbaren Aussenräume des Neubaus, zum anderen die Gestaltung der Umgebung insgesamt. Angrenzend des Bearbeitungsperimeters befindet sich die heutige Parkanlage. Diese Parkanlage wird von allen sehr geschätzt. Die Parkanlage ist im Grundsatz zu belassen.

Die Auftraggeberin erwartet, dass für den Bereich des Bearbeitungsperimeters eine Aussenraumgestaltung vorgeschlagen wird, welche mit dem Park abgestimmt ist und in diesem Sinne eine verständliche Gesamtsituation generiert. Kleinere Eingriffe in den bestehenden Park sind soweit zulässig, wie sie in diesem Kontext stattfinden. Bestehende Baumstandorte innerhalb des Perimeters und im Grenzbereich zum Park sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Der Park bietet bereits einen erheblichen Beitrag zum Aufenthalt im Aussenraum und auch einen wichtigen Beitrag zur Ökologie innerhalb der Siedlung. Die Verfasser sind dennoch aufgefordert auch beim Aussenraum innerhalb des Bearbeitungsperimeters den Aspekten Aufenthalt und Biodiversität Rechnung zu tragen. Dem Aspekt der Versiegelung ist Beachtung zu schenken.

Wird eine Tiefgarage ausserhalb der Gebäudegrundfläche geplant, hat diese – sofern auf dieser hochstämmige Bäume vorgeschlagen werden, ein Erdreich von mindestens 1.4 m aufzuweisen.

### **Topografie**

Die Erschliessung erfolgt vom Niveau der Kantonsstrasse bzw. vom höchsten Punkt. Dies erschwert die Aufgabe. Die Auftraggeberin erwartet, dass ein sorgsamer Umgang mit der Topografie stattfindet.

### **3.6.4 Gesamtbetrachtung Gebiet Nord (Volumenstudie)**

Zur Beurteilung des städtebaulichen Vorschlags (Kap. 3.6.1), des Vorschlags zum Aussenraum (Kap. 3.6.3) sowie der Erschliessung (Kap. 3.7) ist der künftige städtebauliche Kontext im gesamten Bereich Nord wichtig.

In Bezug auf die Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Serata sowie der Alterswohnungen gibt es heute noch keine genaueren Vorstellungen. Die Verfasser werden aufgefordert für diese zwei Nutzungen mögliche Bauvolumen zu skizzieren und im Modell darzustellen. Anhand der Volumen muss die städtebauliche Situation, die Situation hinsichtlich des Aussenraumes sowie die Erschliessungssysteme im Gebiet Nord beurteilbar sein. Für die Volumina ist die approximative Geschossfläche anzugeben.

## **3.7 Randbedingungen und Anforderungen Erschliessung, Parkierung**

### **3.7.1 Motorisierter Individualverkehr, Anlieferungen, Notzufahrt**

Das Areal bzw. der Bereich Nord wird über die Kantonsstrasse erschlossen. Im Generellen Erschliessungsplans (GEP, Abb. 7) ist der Anschlusspunkt des Areals an die Kantonsstrasse festgelegt. Diese Festlegung ist lageschematisch und abgestimmt mit der Festlegung des zu erhaltenden Kulturobjektes gemäss Art. 45 BauG.

Über diesen Anschlusspunkt im Norden ist der Bereich Nord wie auch der Bereich Schulheim zu erschliessen. Ein zweiter Anschlusspunkt ist im Süden festgelegt. Über diesen wird der Bereich Wohnen erschlossen. Für den MIV ist keine durchgängige Strassenerschliessung vorzusehen.

### Genereller Erschliessungsplan (GEP)

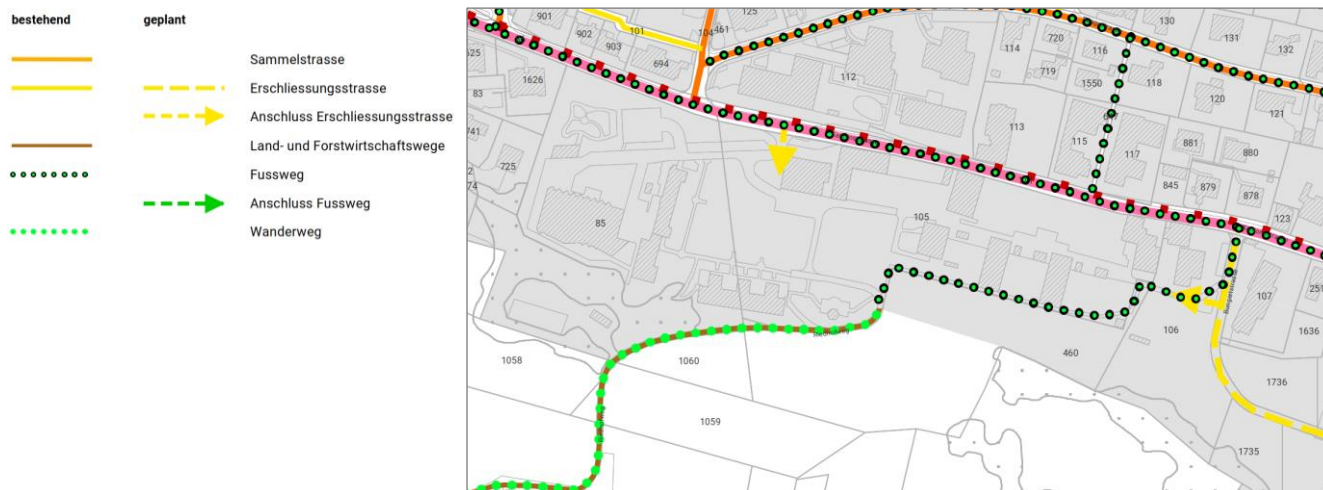


Abb. 7: Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan Zizers (Stand Beschlussfassung Gemeinde)

Über den Anschlusspunkt im Norden erfolgt die gesamte Anlieferung und Entsorgung für den Bereich Nord mit dem Bildungs- und Verwaltungsgebäude, dem Alters- und Pflegeheim Serata und den Alterswohnungen wie auch für den Bereich des Schulheims. Die Anlieferung des Alters- und Pflegeheims, des neuen Bildungs- und Verwaltungsgebäudes wie auch der Bereich des Schulheims muss mit einem LKW von bis zu 12.0 m oder einem Reisedar von bis zu 13.5 m Länge bedient werden können.

Zum Alters- und Pflegeheim erfolgen wöchentlich mindestens 3-4 LKW-Zufahrten. Zudem werden von Bewohnerinnen und Bewohnern des Alters- und Pflegeheims verschiedene Car-Reisen unternommen, wofür eine einfache und bequeme Zu- und Abstiegsbereich nötig ist. Eine Wendemöglichkeit auf dem Areal ist vorzusehen, mögliche Formen hierzu werden derzeit über die Machbarkeitsstudie geprüft.

#### 3.7.2 Fuss- und Veloverkehr

Gemäss Anhang 1 Baugesetz ist im Rahmen des Quartierplans Campus eine sichere (öffentliche) und behindertengerechte Fuss- und Velowegverbindung durch das Areal vorzusehen. Die Anschlusspunkte dieser Verbindung sind in Abb. 3 Perimeter (blaue Pfeile) dargestellt. Weiter ist im GEP eine Fussweg- und eine Wanderwegverbindung festgelegt. Diese ist verbindlich.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist innerhalb des Bereiches Nord ein Vorschlag für eine Fuss- und Velowegverbindung mit den besagten Anschlusspunkten zu machen. Da die Langsamverkehrsverbindung öffentlich ist, darf diese nicht über die bestehende Spielstrasse zwischen dem Schulgebäude und den Wohnbauten des Schulheims geführt werden.

### 3.7.3 Haltestelle öV

Der Bereich Nord ist mit der Haltestelle Zizers, Bild, direkt an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Der Bus verkehrt werktags etwa viermal pro Stunde. Richtung Süden verkehren die Postautolinie 13 Richtung Chur, Bahnhofplatz und die Linie 23 Richtung Untervaz Bahnhof. Die Haltestelle ist im Grundsatz zu belassen. Kleinere Eingriffe sind zulässig. Die Haltestelle entspricht noch nicht den Anforderungen gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz und muss baulich angepasst werden.

### 3.7.4 Parkierung, Veloabstellplätze

Heute ist die Parkierung oberirdisch angeordnet. Gemäss Anhang 1 Baugesetz sind Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze hauptsächlich unterirdisch anzuordnen. Die Parkierung im Bereich Wohnen im Süden wird fast vollständig unterirdisch angeordnet. Die Parkierung im Bereich Nord soll ebenfalls zum allergrössten Teil unterirdisch angeordnet werden. Einige wenige Parkplätze können auch oberirdisch angeordnet sein. Die im Zusammenhang mit Behinderten-PP, Taxi-PP oder PP für Kurzzeitbesucher.

Aufgrund der Topografie ist vorstellbar, dass das Gebäude mit der Parkierung möglicherweise nicht vollumfänglich unter Terrain liegen wird. Parkplätze in einem über das Terrain hinausragenden Gebäudeteil können als unterirdische Parkplätze betrachtet werden, sofern sie eingehaust sind. Parkplätze in einem Gebäudeteil, welches zum Grossteil aus dem Terrain ragt, gelten nicht als unterirdische Parkplätze.

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters ist folgendes Angebot vorzusehen:

Abstellplätze	Angebot		Bemerkung
	heute	neu	
▪ PP Tiefgarage	0	ca. 70	– Standard: Komfortstufe B, VSS-Norm Nr. 640 29 1a – davon eine angemessene Anzahl behindertengerecht
▪ PP oberirdisch	65	ca. 10	– 2 - 3 PP behindertengerecht – 4 - 5 Kurzzeit-PP – 2 - 3 Kurzzeit PP vor Eingang Serata
▪ Velos	ca. 30	ca. 60	– Das Angebot kann auf mehrere Standorte verteilt sein
▪ Motorräder	einige wenige		

## **3.8 Betrieb und Raumprogramme**

### **3.8.1 Anforderungen Betrieb**

#### **Allgemein**

Der Campus ist generell als ein Lebensraum zu verstehen. In seiner Geschichte und seiner heutigen Ausprägung ist er einzigartig: Auf dem 3.8 ha grossen Areal kommen Arbeiten, Wohnen, Studieren und Freizeit zusammen, und das über alle Generationen hinweg. Nicht nur die Infrastruktur macht den Campus aus, sondern auch eine gelebte Begegnungskultur und eine alltagsfähige Spiritualität. In der Weiterentwicklung soll der Campus als vielfältiger Lebensraum erhalten und gefördert werden. Das geplante neue Bildungs- und Verwaltungsgebäude und die damit verbundene Konzeption im Bearbeitungssperimeter soll den Campus in diesem Sinne weiterentwickeln. Dem neuen Gebäude kommt daher städtebaulich und in Bezug auf die Adressierung des Areals eine besondere Bedeutung zu.

Betriebliche Erwartungen bestehen auch an das „Innenleben“ des Gebäudes: Durch eine zeitgemässe Arbeitsumgebung soll agiles, kollaboratives und vernetztes Arbeiten gefördert, Synergien besser genutzt und Raum für das Entwickeln von neuen Ideen und Projekten entsteht. Durch das Zusammenführen von HFS, SoFa und die Möglichkeit der Durchführung von Seminaren soll das Gebäude zu einem eigentlichen pädagogischen Kompetenzzentrum werden und auf natürliche Weise Begegnungen und fachliche Vernetzung fördern und neue Synergien eröffnen.

#### **Höhere Fachschule für Sozialpädagogik (HFS)**

Die HFS bietet eine praxisnahe Ausbildung in Sozialpädagogik, kombiniert mit wissenschaftlicher Grundlage und christlicher Spiritualität. Sie umfasst zwei Lehrgänge, berufsbegleitend und Vollzeit mit insgesamt etwa 80 - 100 Lernenden. Ergänzt wird das schulische Angebot mit Kursen und Seminaren. Die Infrastruktur umfasst Klassenzimmer, Gruppenräume, ein multifunktionales Foyer und Büroarbeitsplätze. Synergien bieten sich in der Nutzung der Schulräumlichkeiten durch andere Betriebseinheiten an, sofern dadurch der Schulalltag nicht beeinträchtigt wird. Beispielsweise sind Abend- oder Wochenendkurse denkbar.

#### **Verwaltung der Stiftung Gott hilft**

Die Verwaltung der Stiftung Gott hilft erbringt für die Stiftungsbetriebe die Dienstleistungen Sekretariat, Buchhaltung, Personaladministration, Kommunikation, Prozessmanagement und Liegenschaftsverwaltung. Das neue Verwaltungsgebäude ist auch Standort der Geschäftsleitung. Aktuell sind 12 Mitarbeitende beschäftigt. Die Infrastruktur umfasst Mehrpersonen-Büroarbeitsplätze, Einzelbüros, Sitzungszimmer und Archivräume. Synergien sind in Form der gemeinsamen Empfangsdienstleistung mit der HFS vorstellbar.

#### **Sozialpädagogische Fachstelle (SoFa)**

Die SoFa bietet Unterstützung in der Kinder- und Jugendhilfe. Sie ist in fünf eigenen Arbeitsbereichen organisiert und umfasst Schulsozialarbeit, sozialpädagogische Familienbegleitung, Erziehungs- und Familienberatung, Pflegefamilienunterbringung

und fachliche Weiterentwicklung. Die SoFa befindet sich heute im Ryhnerhus und wird in das neue Gebäude verlegt. Die SoFa soll auf künftig rund 17 Mitarbeitende (12 Vollzeitstellen) ausgebaut werden. Das Raumkonzept sieht Beratungszimmer, Sitzungsräume und Co-Working-Spaces vor. Synergien mit anderen Betriebseinheiten bestehen sowohl in der gemeinsamen Nutzung von Infrastruktur wie Küche und Garderoben als auch in der Weiterbildung und -entwicklung der Mitarbeiter.

Die SoFa erbringt ihre Dienste für die allgemeine Öffentlichkeit. Es ist deshalb wichtig, dass die SoFa am neuen Standort über eine eigene und erkennbare Adressierung verfügt. Diese Adressierung der SoFa muss im Eingangsbereich erfolgen und die Räumlichkeiten sollen ab dem Eingangsbereich möglichst direkt zugänglich sein. Eine Querung z.B. des Schulbetriebs ist zu vermeiden.

### 3.8.2 Raumprogramm

Das Raumprogramm ist derzeit abschliessend in Überprüfung und wird zuhanden der Teilnehmenden der Phase 2 abgegeben. Es umfasst summarisch:

- Einen zentralen Eingangsbereich.
- Die Räumlichkeiten für die Höhere Fachschule für Sozialpädagogik (HFS) im Umfang von ca. 800 m<sup>2</sup> HNF.
- Die Räumlichkeiten Sozialpädagogischen Fachstelle (SoFa) im Umfang von ca. 200 m<sup>2</sup> HNF.
- Die Räumlichkeiten für die zentrale Verwaltung der Stiftung im Umfang von ca. 600 m<sup>2</sup> HNF.
- Weitere Räumlichkeiten für Technik, Sanitär, Umkleide u.ä.

### 3.9 Kosten (prov.)

Die Verfasser sind aufgefordert ein in der Erstellung und im Betrieb kostenbewusstes und wirtschaftliches Projekt vorzuschlagen. Die Kosten bilden ein Beurteilungskriterium. Die Kostenermittlung erfolgt durch einen externen Kostenplaner und auf der Basis der Elementkostengliederung (e-BKP H), SN 506 5 1 1. Die nicht zu überschreitenden Kosten (Anlagekosten ohne Land) liegen bei rund CHF 20 – 22 Mio. und setzen sich zusammen aus:

Neubau Bildungs- und Verwaltungsgebäude:	CHF	15.5 – 16.5 Mio.
Erschliessung / Parkierung (Einstellhalle)	CHF	3.5 – 4.0 Mio.
Umgebung	CHF	1.0 – 1.5 Mio.
<hr/>		
Total	CHF	20.0 – 22.0 Mio.

## 4 Phase 1 (Präqualifikation)

### 4.1 Unterlagen der Auftraggeberin

Die Bewerbungsunterlagen können wie folgt bezogen werden:

- ab Montag, 30. Juni 2025 unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch)  
Stichwort «Projektwettbewerb Neubau SGH»
- Folgende Unterlagen können heruntergeladen werden:
  - [A] Wettbewerbsprogramm 26. Juni 2025 (pdf-Format)
  - [B-1] Bewerbungsformular Präqualifikation inkl. Selbstdeklaration (word-Format)
  - [B-2] Titelblätter zu den Referenzprojekten 1 – 3 (word-Format)

### 4.2 Einzureichende Unterlagen

Zuhanden der Phase 1 (Dossierselektion) sind folgende Unterlagen einzureichen:

Dokument	Bezeichnung	Allgemeine Kategorie	Kategorie Nachwuchs
1_Dokument [B-1]:	Bewerbungsformular mit Selbstdeklaration	✓	✓
2.1_Dokument [B-2]	Titelblatt mit Information zu Referenzprojekt 1*	✓	✓
2.2_Dokument [B-2]	Titelblatt mit Information zu Referenzprojekt 2*	✓	✓
2.3_Dokument [B-2]	Titelblatt mit Information zu Referenzprojekt 3*	✓	✓
3_	Organigramm Bewerberteam mit Angabe Projektleitung und deren Stellvertretung	✓	✓
4_	Datenträger: Die Unterlagen zu Ziffer 1 bis 3 sind zusätzlich in digitaler Form abzugeben.	✓	✓

\*Jedes Referenzprojekt ist mit max. je 2 Blätter Format A3 einseitig bedruckt zu dokumentieren und mit dem vorgegebenen und ausgefüllten Titelblatt einzureichen. Die Referenzprojekte werden anhand des Inhalts der Dokumentation beurteilt. Es sind entsprechende aussagekräftige Darstellungen einzureichen.

### 4.3 Abgabe Bewerbungsdossier

Die Bewerbungsunterlagen sind wie folgt einzureichen:

- Einreichung: bis **Freitag, den 29. August 2025** (Datum Poststempel A-Post).

Bei einer persönlichen Abgabe gilt das Abgabedatum, bei der Einreichung per Post ist das Datum des offiziellen Poststempels der schweizerischen Post massgebend (keine privaten Frankiermaschinen) oder einer gleichwertigen Versandart einer staatlich anerkannten ausländischen Poststelle. Das Aufgabedatum muss ersicht-

lich sein (Lesbarkeit Poststempel bzw. Auftragsbeleg). Hierfür sind die Bewerber verantwortlich. Es wird ein Eingangsprotokoll geführt. Die Bewerbungsunterlagen sind beim Sekretariat einzureichen:

- Stauffer & Studach Raumentwicklung  
«Projektwettbewerb Bildungs- und Verwaltungsgebäude SGH»  
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

#### 4.4 Beurteilung und Ausschlussgründe infolge formeller Mängel

Die eingereichten Bewerbungsunterlagen werden durch das Sekretariat auf Vollständigkeit und Erfüllung der Anforderungen formell geprüft. Die Beurteilung und Rangierung erfolgen durch das Preisgericht gemäss den Kriterien, Kap. 4.5.

Ein formeller Ausschlussgrund im Rahmen der Phase 1 liegt explizit dann vor, wenn (Aufzählung ist nicht abschliessend):

- das Bewerbungsformular [B-1] nicht unterschrieben ist,
- die Selbstdeklarationen nicht unterschrieben ist,
- Termine und Formvorschriften nicht eingehalten wurden.

#### 4.5 Beurteilungskriterien

##### 4.5.1 Bewerbung allgemeine Kategorie

Kriterien		Gewichtung	
1	<b>Referenzprojekt 1 – Gesamtkonzept</b> Referenz in Bezug auf eine Konzeption einer Erneuerung oder Erweiterung einer bestehenden Anlage mit öffentlichem Nutzungscharakter und mit Bezug zum ortsbaulichen Kontext. Beurteilt werden: a) Kontext, b) Städtebau	30%	Referenzprojekte total 90%
2	<b>Referenzprojekt 2 – Gebäude</b> Referenz mit vergleichbarem Schwierigkeitsgrad und mit Aussagekraft in Bezug auf die Aufgabenstellung im Zusammenhang mit der Erweiterung einer bestehenden Anlage in einem öffentlichen Kontext. Beurteilt werden: a) Schwierigkeitsgrad, b) Architektur, c) Ambiente	30%	
3	<b>Referenzprojekt 3 – Umgebung / Aussenraum</b> Referenz mit Aussagekraft in Bezug zu einer Aufgabenstellung, wo Fragen der Aufenthaltsqualität im Aussenraum und die Einbindung eines Bestandes im Zentrum der Aufgabe standen. Als Referenz 3 ist zwingend ein <u>realisiertes Projekt</u> einzureichen. Beurteilt werden: a) Gestaltung, b) inhaltliche Aspekte	30%	
4	<b>Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit<sup>1)</sup>:</b> Gemäss Angaben Bewerbungsformular	10%	

1) Darunter fallen auch die Angaben der Selbstdeklaration. Können die Fragen nicht mit «ja» bzw. «nein» (Frage 5) beantwortet werden, ist die allgemeine Referenz ungenügend.

#### 4.5.2 Bewerbung Kategorie Nachwuchs\*

Kriterien		Gewichtung	
1	<b>Referenzprojekt 1 – Gesamtkonzept</b> Siehe Referenz 1 allgemeine Kategorie. Die Schlüsselperson muss dabei mindestens die Funktion der Projektleitung eingenommen haben.	30%	Referenzprojekte total 90%
2	<b>Referenzprojekt 2 – Gebäude</b> Siehe Referenz 2 allgemeine Kategorie. Die Schlüsselperson muss dabei mindestens die Funktion der Projektleitung eingenommen haben.  Beurteilte Aspekte sind: siehe allgemeine Kategorie zuzüglich der Funktion beim Projekt.	30%	
3	<b>Referenzprojekt 3 – Eigenständigkeit</b> Referenz mit Aussagekraft in Bezug auf die Erkennbarkeit der Eigenständigkeit des Bewerbers. Das Projekt kann frei gewählt werden. Die Schlüsselperson muss dieses Projekt selbst entwickelt haben.  Im Vordergrund steht die Erkennbarkeit der Eigenständigkeit.	30%	
4	<b>Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit<sup>1)</sup>:</b> Gemäss Angaben Bewerbungsformular	10%	

*\*Präzisierende Hinweise zu den Referenzprojekten Kategorie– Nachwuchs*

*Referenzprojekt 1 und 2: Es muss sich um einen Beitrag handeln, der im Rahmen einer konkreten Beauftragung im eigenen Büro oder an vorangehender Stelle erarbeitet wurde. Die Schlüsselperson muss dabei mindestens die Funktion der Projektleitung eingenommen haben. Die Funktion ist zu deklarieren.*

*Referenzprojekte 3: Es kann eine frei wählbare Referenz eingereicht werden, welche im eigenen Büro oder in einem vorangehenden Anstellungsverhältnis erarbeitet wurde.*

#### 4.6 Orientierung über das Resultat

Über die Zulassung zur Phase 2 werden die Bewerbenden mittels schriftlicher Verfügung benachrichtigt.

### 5 Phase 2

#### 5.1 Ablauf

Der Ablauf Phase 2 wird im Programm zuhanden der Teilnehmenden detailliert ausgeführt. Die Termine können Kap. 2.10 entnommen werden.

#### 5.2 Unterlagen des Auftraggebers (prov.)

Den zur Phase 2 zugelassen Teilnehmenden werden folgende Unterlagen übermittelt. Die Abgabe erfolgt in elektronischer Form (ausgenommen Modell).

Grundlage	Bezeichnung
1. Auftrag	1_1 Wettbewerbsprogramm zuhanden der Teilnehmenden 1_2 Vorlage Formular Fragenbeantwortung
2. Daten	2_1 Geodaten (Vermessung, Höhen, Werkleitungen) 2_2 Übersichtsplan 2_3 Orthofoto Areal und Umgebung 2_4 Auszug Unterlagen Revision Nutzungsplanung (pdf)
3. Pläne	3_1 Bestandspläne Serata (pdf/dwg) 3_2 Bestandspläne Schul- und Verwaltungsgebäude (pdf/dwg) 3_3 Plan Erdsonden (pdf/dwg)
4. Grundlagen	4_1 Masterplan – Stiftung Gott hilft, Ziziers (pdf) (vier Dokumente) 4_2 Machbarkeitsstudie Neubau Bildungs- und Verwaltungsgebäude und Parkierungsanlage 4_3 Vorprojekt Bereich Wohnen (pdf) 4_4 Energiekonzept Wärme (pdf) 4_5 Technische Angaben Moloksystem (pdf)
5. Formulare	5_1 Vorlage Formular Kostenberechnung (xlsx)
6. Modell	6_1 Modell 1:500 (wird an der Begehung abgegeben) 6_2 Modelldaten

### 5.3 Einzureichende Unterlagen

Zuhanden der Teilnehmenden werden detaillierte Ausführungen zu den abzugebenden Unterlagen mitgeteilt. Stufengerecht sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situation mit Umgebung 1:500; mit Volumenstudie im erweiterten Bereich
- Grundrisse mit Umgebung, Gebäudeschnitte und Fassaden, 1:200
- Umgebungsplan 1:200
- Angaben zur Konstruktion; es sind keine Konstruktionsdetails aufzuzeichnen. Gefordert werden konkrete Ausführungen zu den Konstruktionsüberlegungen.
- Erläuterungen
- Ausgefüllte Vorlage Kostenplaner
- Modell

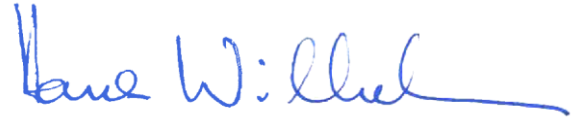
### 5.4 Beurteilungskriterien Lösungsvorschlag

Die Kriterien zur Beurteilung der Lösungsvorschläge werden im Programm zuhanden der Teilnehmenden ausgeführt.

## 6 Genehmigung

Mitglieder des Preisgerichtes mit Stimmrecht

Hans Wilhelm (Vorsitz)



Daniel Wartenweiler



Andreas Hagmann



Theres Aschwanden



Rita Illien



Norbert Mittner (Ersatz)



Markus Dünner (Ersatz)

