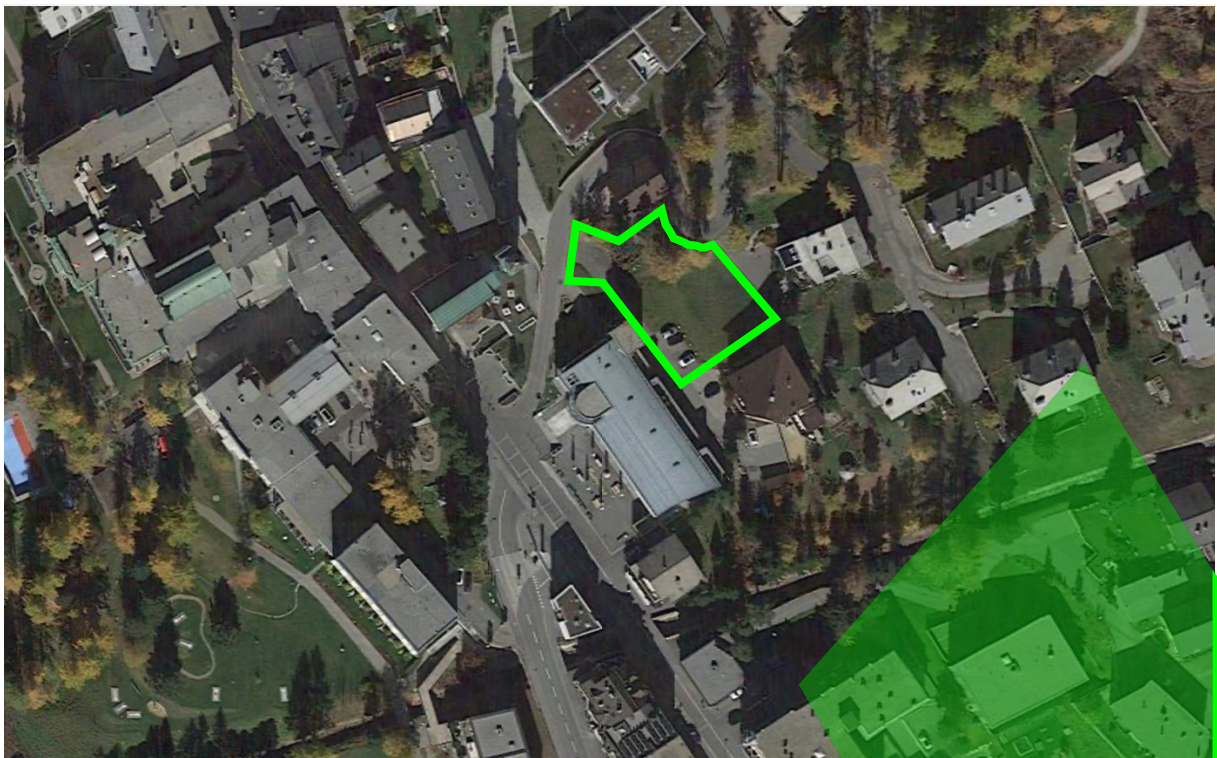




Wohnbau Pilotprojekt 2401

Offener Projektwettbewerb



Programm | Stand 17. Juni 2025

Verfahrensbegleitung

KOS PartnerInnen GmbH
Giesshübelstrasse 62i
8045 Zürich

Christine Steiner Bächli
Rachelle Carroz

Druck: 26. Apr. 2025
250410_Programm_2401_Pontresina.docx
Projektnummer: 25001

Titelbild: Kartendaten © 2023 Google

Das Wichtigste in Kürze

Die Fundaziun da Puntraschigna wurde im Jahr 2023 gegründet und verfolgt den Zweck, wirtschaftlich tragbaren Wohnraum für Einheimische zu erhalten und zu schaffen.

Ausgangslage

Am 11. Dezember 2023 hat die Gemeindeversammlung den Kauf der Parzelle 2401 beschlossen. In der Folge wurden verschiedene Varianten für die Verwendung der Parzelle durch eine Arbeitsgruppe geprüft. An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2024 wurde entschieden, das Grundstück im Baurecht mit einer Dauer von 75 Jahren an die Fundaziun da Puntraschigna zur Schaffung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Einheimische abzugeben.

Als Grundlage für die Entwicklung der Parzelle 2401 hat die Gemeinde Pontresina eine Potenzial- und eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Diese zeigen auf, dass auf dem Grundstück rund 600 m2 Wohnraum geschaffen werden kann.

Mit dem «Pilotprojekt 2401» möchte die Stiftung wirtschaftlich tragbaren Wohnraum für Einheimische schaffen. Es sollen mindestens 8 Wohnungen realisiert werden mit Fokus auf 2- und 4-Zimmer-Wohnungen. Kombiniert mit Jockerzimmern können auch Situationen für 1- und 5-Personenhaushalte flexibel angeboten werden. Damit soll Wohnraum für mindestens 25 – 30 Menschen entstehen: Kleinwohnungen für ältere Personen und Grosswohnungen für junge Familien. Der Neubau soll sich sorgfältig in das Ortsbild einfügen.

Zielsetzung

Die Auftraggeberin schreibt zur Lösungsfindung einen Projektwettbewerb im offenen, einstufigen Verfahren aus. Das Verfahren untersteht dem Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GATT-WTO Abkommen) und den gesetzlichen Grundlagen des Kantons Graubünden. Gesucht und teilnahmeberechtigt sind Planende aus den Bereichen Architektur.

Verfahren

Ausschreibung Ausgabe der Unterlagen	17. Juni 2025
Abgabe	9. Oktober 2025
Entscheid	Dezember 2025
Start Projektierung	Februar 2026
Ausführungskredit	Juni 2026
Baustart	Frühling 2027
Bezug	Herbst 2028

Grobtermine

Die Wettbewerbsbegleitung erfolgt durch die KOS PartnerInnen GmbH, Giesshübelstrasse 62i, 8045 Zürich.

Organisation und Moderation

Das Wichtigste in Kürze	1
1 Aufgabenstellung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Perimeter	5
1.3 Aufgabenbeschrieb	5
1.4 Anforderungen	7
2 Allgemeine Bestimmungen Verfahren	8
2.1 Auftraggeberin / Veranstalterin	8
2.2 Begleitung Verfahren	8
2.3 Verfahren	8
2.4 Rechtsgrundlage	9
2.5 Jury	9
2.6 Teambildung / Teilnahmebedingungen	9
2.7 Preise / Gesamtpreisumme	10
2.8 Weiterbearbeitung und Urheberrecht	10
2.9 Planerhonorare	11
2.10 Grobtermine Gesamtprojekt	11
3 Bestimmungen für den Projektwettbewerb	11
3.1 Organisation und Termine	12
3.2 Unterlagen Wettbewerb	14
3.3 Wichtige Hinweise	14
3.4 Einzureichende Unterlagen	14
3.5 Bearbeitungstiefe und Beurteilungskriterien	16
4 Rahmenbedingungen	17
4.1 Planungs- und Baurecht	17
4.2 Ausnützung	17
4.3 Grundbuch	18
4.4 Ortsbauliche Einordnung	19
4.5 ISOS	20
4.6 Baugrund	20
4.7 Erschliessung und Mobilität	20
4.8 Wärmeerzeugung und Gebäudetechnik	21
4.9 Anlagekosten	21
4.10 Nachhaltiges Bauen	21

5 Genehmigung

23

1 Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Fundaziun da Puntraschigna (nachfolgend Fundaziun) wurde im Jahr 2023 gegründet und verfolgt den Zweck, wirtschaftlich tragbaren Wohnraum für Einheimische zu erhalten und zu schaffen. Zur Verfolgung ihrer Ziele hat die Stiftung verschiedene Anstrengungen unternommen. Primäres Ziel der Stiftung ist es jedoch, möglichst schnell mit einem Pilotprojekt neuen tragbaren Wohnraum zu erstellen. Eine erste Möglichkeit dazu bietet sich nun auf einem baureifen Grundstück, welches die Gemeinde Pontresina erwerben konnte und in der Folge im Baurecht abgeben wird.

Ausgangslage und Zielsetzung

Am 11. Dezember 2023 hat die Gemeindeversammlung den Kauf der Parzelle 2401 beschlossen. In der Folge wurden verschiedene Varianten für die Verwendung der Parzelle durch eine Arbeitsgruppe geprüft. An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2024 wurde entschieden, das Grundstück im Baurecht mit einer Dauer von 75 Jahren an die Fundaziun da Puntraschigna zur Schaffung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Einheimische abzugeben.

Baurecht Parzelle 2401

Als Grundlage für die Entwicklung der Parzelle 2401 hat die Fundaziun in einem ersten Schritt von der Firma Hiner Architektur AG eine Potenzialanalyse erstellen lassen. Diese zeigt auf, dass auf dem Grundstück rund 600 m² Wohnraum geschaffen werden kann. Zur Vertiefung wurde die Firma Hiner Architektur AG mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Machbarkeitsstudie bestätigt die Ergebnisse der Potenzialanalyse im Grundsatz und zeigt auf, dass rund 8 Wohnungen realisiert werden können. Zusätzlich wurden Themen wie Parkierung und Bauen im Hang beleuchtet.

Vorarbeiten

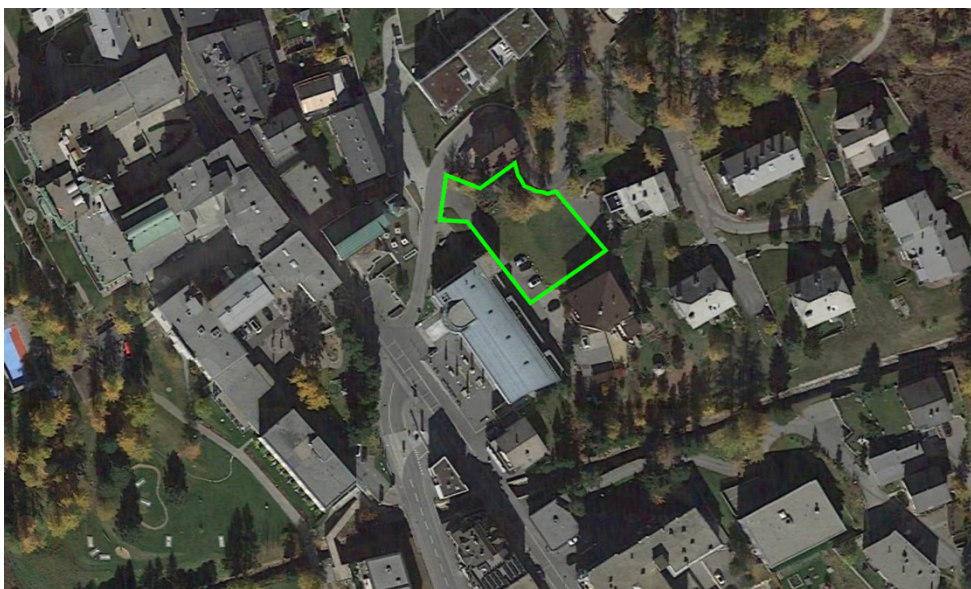


Abbildung 1: Luftbild mit Grundstück 2401 (Quelle: GIS Graubünden).

1.2 Perimeter

Das nachfolgend grün gekennzeichnete Grundstück 2401 umfasst eine Grundstücksfläche von 1'225m². Der Perimeter des Wettbewerbsverfahrens beschränkt sich auf das Grundstück und den grün gekennzeichneten Bereich.

Grundstück 2401

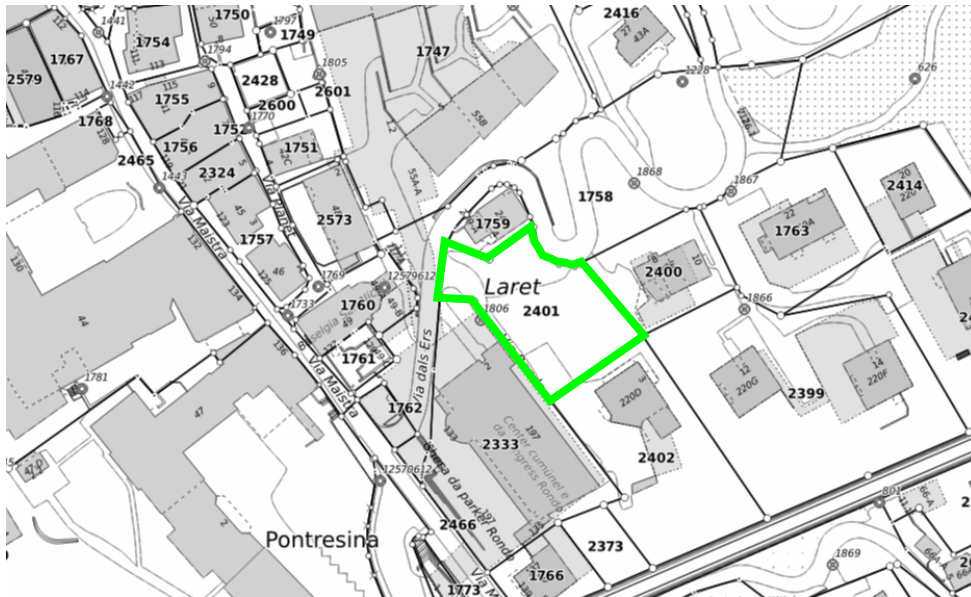


Abbildung 2: Situationsplan mit Perimeter Parzelle 2401 (Quelle: GIS Graubünden)

1.3 Aufgabenbeschreibung

Mit dem Neubau soll ein attraktives Haus für eine gemischte Wohnnutzung geschaffen werden. Das Gebäude soll sich gut in das Ortsbild von Pontresina eingliedern. Es soll ein ortsbaulich verträgliches Volumen, unter Berücksichtigung einer möglichst ausnützungsoptimierenden Lösung mit einem optimalen Nutzen-Kosten-Qualitäts-Verhältnis entwickelt werden mit dem Ziel des einfachen Wohnens.

Allgemein

Es sollen mindestens 8 Wohnungen realisiert werden mit Fokus auf 2- und 4-Zimmer-Wohnungen. Kombiniert mit 2 Jokerzimmer können auch Situationen für 1- und 5-Personenhaushalte angeboten werden. Damit soll Wohnraum für mindestens 25 – 30 Menschen entstehen: Kleinwohnungen für jüngere und ältere Personen und Grosswohnungen für junge Familien. Die Bewohnenden sollen nicht nebeneinander, sondern miteinander leben. Treppenhaus, Hauszugang, wie auch der Freiraum sollen zu Orten der Begegnung werden und sind attraktiv gelegen.

Wohnen

Die Zielbelegung der Mietwohnungen entspricht dem Grundsatz «Personenzahl gleich Zimmerzahl». Als Mindestbelegung pro Mietwohnung gilt, dass die Mindestanzahl der darin wohnenden Personen gleich sein muss wie die Anzahl der Zimmer minus eins.

Belegung und Vermietungsreglement

Die Wohnungen haben den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus zu entsprechen und die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» zu erfüllen.

SIA 500

Zur Aneignung von verschiedenen Lebensmodellen sollen Wohnungen mit einer maximalen Nutzungsflexibilität zur offenen Beispielbarkeit geplant werden. So kann die Nutzung auch der jeweiligen Lebensphase angepasst werden.

Flexibilität und Ausstattung

Küchen sind nach Möglichkeit als abtrennbare Räume zu planen, die auch Platz für einen Esstisch bieten. Die Wohnungen sind gut möblierbar und verfügen über eine Garderobe mit Einbauschränk sowie gut nutzbare Nischen. Konzeptabhängig können auch Reduits geplant werden. Die Bäder sollen nicht über die Zimmer erschlossen werden. Der Ausbau der Bäder ist grundsätzlich mit Dusche angedacht. Es soll jedoch alternativ auch eine Badewanne Platz haben.

Um eine flexible Nutzung zu ermöglichen, sollen die Individualzimmer rund 14 m² gross sein, mit einer Breite von mind. 3 m.

Mit dem Ziel der Flexibilität in der Belegung sollen zur Kombination mit den Wohnungen 1 – 2 Jokerzimmer geplant werden. Diese sind mit kompaktem Bad auszustatten und vom Treppenhaus aus zu erschliessen.

Jokerzimmer

Es soll ein attraktiver Aussenraum zur gemeinschaftlichen und ganzjährigen Nutzung konzipiert werden. Aufgrund der Witterungsbedingungen werden individuelle Aussenräume typischerweise selten genutzt. Diese können Konzeptabhängig, windgeschützt und im reduzierten Masse angeboten werden (Loggia, eingezogener Balkon). Die individuellen Keller sollen dem gesetzlichen Minimum entsprechen.

Aussenräume

Zusätzlich sind eine gemeinsame Waschküche inkl. Trockenraum mit Ablageflächen zum Zusammenlegen der Wäsche, sowie ein Skiraum zu planen. Damit eine hohe Belegung der Wohnungen möglich ist, wird ggf. eines der Jokerzimmer als Gästezimmer eingerichtet werden, das allen Wohnungen sowie den weiteren Wohnungen der Fundaziun zur Verfügung stehen kann.

Gemeinschaftsnutzungen

Typ	Ø HNF	Anzahl	Anteil	Bäder
2-Zimmer	49 m ²	max. 4	max. 50 %	1
4-Zimmer	82 m ²	mind. 4	mind. 50 %	1 + WC
Jokerzimmer	20 m ²	max. 2		1

Raumprogramm

Die Wohnungsgrössen sind abgeleitet aus den Empfehlungen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO.

Im Neubau sind keine Pflichtparkplätze für Bewohnende zu erstellen. Diese können in der Parkgarage Rondo zugemietet werden. Für Besuchende sind zwei Parkplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

Parkplätze

Veloabstellplätze und solche für Kinderwagen sind für die Bewohnenden gut von aussen zugänglich, nach Möglichkeit gedeckt oder im Gebäudeinnern zu planen. Es ist mit 40 Velos sowie Abstellplätzen für Kinderwagen und Gehhilfen zu planen.

Veloabstellplätze

Freiraum

Der Aussenraum, der sich zwischen dem Gemeinde- und Kongresszentrum Rondo und den nachbarschaftlichen Wohnbauten aufspannt, muss sorgfältig bearbeitet und räumlich gestaltet werden. Den natürlichen Verlauf der Topografie gilt es möglichst zu bewahren. Dabei sind die Anforderungen gem. Kapitel 4 besonders zu beachten.

Räumliche Einbettung

Bei der Gestaltung sollen die Biodiversität gefördert und ökologisch wertvolle Flächen eingerichtet werden, um die einheimische Tier- und Pflanzenwelt und ihre Lebensräume zu erhalten. Die Gestaltung soll den Wasserkreislauf mit maximal unversiegelten Oberflächen sicherstellen.

Biodiversität und Wasser

Die Beschaffenheit des Grün- und Freiraums ist für das Zusammenleben der Bewohnenden massgebend und entsprechend sorgfältig zu planen. Die Wohnungen sollen über einen attraktiven Aussenraum verfügen. Neben privaten Vorbereichen der Erdgeschosswohnungen sollen Aufenthaltsbereiche für die Gemeinschaft geschaffen werden. Eine Nutzung durch Dritte ist nicht gewünscht.

Private und öffentliche Aussenräume

1.4 Anforderungen

Soziale Verantwortung

Die Stiftung soll wirtschaftlich tragbaren Wohnraum für Einheimische erhalten und schaffen. Finden Einheimische keinen Wohnraum, den sie sich leisten können, wandern sie aus der Gemeinde oder der Region ab. Die Zielgruppen für die Stiftung werden mit den folgenden, beispielhaften Steckbriefen beschrieben:

- ⊙ Ein alleinerziehender berufstätiger Elternteil mit einem schulpflichtigen Kind sucht eine bezahlbare Wohnung. Die bisherige Wohnung wird im Moment zum Verkauf angeboten.
- ⊙ Eine Witfrau wohnt in einer Familienwohnung, muss diese laut Vermietungsreglement verlassen und sucht eine kleinere Wohnung für sich.
- ⊙ Ein pensioniertes Ehepaar wohnt in einer Familienwohnung im Eigentum. Sie suchen eine altersgerechte Wohnung und würden ihre jetzige einer einheimischen Familie nach dem Rochadeprinzip zur Verfügung stellen.
- ⊙ Eine einheimische Einzelperson sucht wegen Totalsanierung der jetzigen Wohnung eine neue Kleinwohnung.
- ⊙ Eine Familie mit vier schulpflichtigen Kindern, wohnhaft in einer kleinen Wohnung in Pontresina, sucht eine angemessene Familienwohnung.
- ⊙ Eine junge vierköpfige Familie will beruflich ins Engadin wechseln. Ein Elternteil hat einheimische Wurzeln. Sie hat eine Stelle in Pontresina in Aussicht. Die Familie sucht ein passendes Wohnungsangebot.
- ⊙ Ein alleinerziehender, berufstätiger Elternteil mit zwei schulpflichtigen Kindern sucht eine Familienwohnung.
- ⊙ Ein kinderloses Paar sucht eine 2.5-Zimmer-Wohnung.
- ⊙ Eine junge Pontresiner Familie mit einem Sohn wohnt in einer 3.5-Zimmerwohnung. Nach der Geburt der Tochter suchen sie nun eine grössere Wohnung.

Wirtschaftlichkeit

Um die Erstellungskosten tief zu halten ist auf eine kompakte Bauweise (Volumen- und Flächeneffizienz) sowie eine wirtschaftliche Auswahl der Materialisierung zu achten. Den Zielbaukosten werden die Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen zugrunde gelegt (vgl. Kapitel o).

Tiefe Erstellungskosten

Es ist zu beachten, dass auf Grund der Höhenlage von Pontresina die Bausaison verkürzt ist, in der Regel auf die Monate zwischen März/April bis November/Dezember.

Umwelt und Ökologie

Die Ziele im Bereich Erstellung, Betrieb und Unterhalt sind mit folgenden Massnahmen zu erreichen:

Nachhaltig verdichten

- Erstellung/Graue Energie und Treibhausgase
- Flächeneffiziente Umsetzung des Raumprogramms
- Minimierte unterbaute Flächen, kleiner Gebäudedefussabdruck
- Kompakte Baukörper mit einem guten Oberflächen-/Volumenverhältnis
- Geradlinige Lastableitung mit angemessenen Spannweiten
- Gut strukturierte Grundrisse mit einfacher Medienführung, insbesondere für die Bedarfslüftung
- Ressourcenschonende Bauweise mit Materialien mit guter Ökobilanz (z.B. Holzbau)
- Konsequente Systemtrennung für Zugänglichkeit und Auswechselbarkeit von Bauteilen unterschiedlicher Nutzungsdauer (design for disassembly)
- Beständige, robuste sowie bauphysikalisch geeignete Konstruktionen

Betrieb und Unterhalt

- Gut gedämmte Gebäudehülle mit wenig konstruktiven Wärmebrücken
- 100% fossilfreie Wärmeerzeugung und hohe Eigenproduktion von Strom
- Optimale Tageslichtnutzung, robuster und funktionaler sommerlicher Wärmeschutz, bauliche Konzeption zur Verhinderung eines Kühlbedarfs
- Technische Installationen sind zurückhaltend einzusetzen. Lowtech-Lösungen sind erwünscht.
- Bauökologisch einwandfreie Materialien

2 Allgemeine Bestimmungen Verfahren

2.1 Auftraggeberin / Veranstalterin

Ausgelobt wird das Wettbewerbsverfahren von der Fundaziun da Puntraschigna.

Ausloberin

Fundaziun da Puntraschigna, Via Maistra 133, 7504 Pontresina

2.2 Begleitung Verfahren

Die Vorbereitung, die Verfahrensbegleitung sowie die Vorprüfung der Projekteingaben erfolgen durch:

Wettbewerbsbegleitung

KOS PartnerInnen GmbH, Giesshübelstrasse 62i, 8045 Zürich

2.3 Verfahren

Die Auftraggeberin schreibt den Projektwettbewerb im offenen, einstufigen Verfahren aus. Die Zulassung zum Verfahren richtet sich nach Art. 6 Abs. 1 IVöB. Vorausgesetzt sind Wettbewerbseingaben von Planenden mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in Staaten, denen die Schweiz im Rahmen der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen vertraglich Marktzutritt gewährt.

Offenes Verfahren

Es gilt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Die Jury kann, falls es sich als notwendig erweist, den Wettbewerb mit den Projekten in der engeren Wahl über eine optionale, anonyme Bereinigungsstufe verlängern. Die Rangierung findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt.

Optionale Bereinigungsstufe

Das Verfahren wird über beide Stufen anonym durchgeführt. Die Verfassenden verpflichten sich, das Anonymitätsprinzip einzuhalten. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss.

Anonymität

2.4 Rechtsgrundlage

Mit der Abgabe anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens. Weiterhin anerkennen sie damit den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Verfahrensbedingung

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur Unterlagen in deutscher Sprache zugelassen.

Deutsche Sprache

Gerichtsstand ist Pontresina, anwendbar ist Schweizerisches Recht.

Gerichtsstand

2.5 Jury

— Elli Mosayebi, Architektin Dr. sc. ETH BSA SIA, Professorin ETH Zürich (Vorsitz)

Fachjury

— Andreas Ruch, MSc Architekt ETH, St. Moritz

— Urs Padrun, Architekt BSA SWB, Guarda

— Mengia Mathis, dipl. Architektin ETH SIA, S-Chanf / Bauberatung Pontresina (Ersatz)

— Andreas Flury, Präsident Stiftungsrat Fundaziun

Sachjury

— Nora Saratz Cazin, Gemeindepräsidentin Pontresina

— Catherine Manley, Stiftungsrätin Fundaziun (Ersatz)

Für die vertiefte Vorprüfung in Bezug auf die Baukosten wird ein Kostenplanungsbüro beigezogen.

Fachexpertise

Das Preisgericht behält sich vor, weitere Expertinnen und Experten beizuziehen.

Weitere Expertise

2.6 Teambildung / Teilnahmebedingungen

Gesucht sind geeignete Planende aus dem Bereich Architektur. Eine Teamergänzung mit Planenden aus dem Bereich Landschaftsarchitektur ist erwünscht. Mehrfachnennungen aus dem Fachbereich Architektur sind nicht zulässig, bei allen weiteren Fachbereichen ist eine Mehrfachnennung möglich.

Teamzusammensetzung

Voraussetzung für die Teilnahme der Planerteams ist der Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Formelle Voraussetzung

Die Bestimmungen dieses Programms und die Fragenbeantwortung im Rahmen des Projektwettbewerbs sind für die Bauherrschaft, das Preisgericht sowie die für die teilnehmenden Planerteams verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen alle Beteiligten sämtliche Unterlagen im Zusammenhang mit dem Verfahren sowie die Entscheide des Preisgerichts.

Verbindlichkeit

Ausgeschlossen von der Teilnahme sind Fachplanende, die mit der Auftraggeberin oder mit Mitgliedern des Preisgerichts in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind (vgl. hierzu die SIA Wegleitung 142i-202d «Befangenheit und Ausstandsgründe», November 2013).

Verfahrensausschluss

Ein Wettbewerbsbeitrag muss ausgeschlossen werden:

Ausschluss gem. SIA 142, Art. 19

- a) von der Beurteilung, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurde, unleserlich ist, unlautere Absichten vermuten lässt oder wenn sein Verfasser gegen das Anonymitätsgebot verstossen hat.
- b) von der Preiserteilung, wenn von den Programmbestimmungen in wesentlichen Punkten abgewichen wurde.

Über einen Verfahrensausschluss entscheidet das Preisgericht.

Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen in Papierform (siehe Kapitel 3.1 Organisation und Termine).

Die Firma Hinzer Architekten AG – Verfasserin der Vorstudien für das Grundstück 2401 – ist für das Verfahren zugelassen. Die Vorstudien (Potenzialstudie und Machbarkeitsstudie) werden allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

Vorstudien

2.7 Preise / Gesamtpreisumme

Die Gesamtpreisumme für den Projektwettbewerb wurde auf CHF 75'000 (exkl. MwSt.) festgelegt. Es sind 3 bis 5 Preise vorgesehen.

Gesamtpreisumme

Die Jury behält sich vor, ein angekauftes Projekt gemäss SIA-Ordnung 142 Art. 22.3 für die weitere Bearbeitung zu empfehlen.

Ankäufe

Angekaufte Wettbewerbsbeiträge können durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Dazu sind die ausdrückliche Festlegung dieser Möglichkeit im Wettbewerbsprogramm sowie ein Preisgerichtsentscheid mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen und die Zustimmung aller Vertreter der Auftraggeberschaft notwendig. Eine allfällige Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

2.8 Weiterbearbeitung und Urheberrecht

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt zu realisieren und das siegreiche Team zu beauftragen.

Beauftragung und Weiterbearbeitung

Mit dem siegreichen Team soll ein Planungsvertrag gemäss SIA 102 Architektur abgeschlossen werden. Eine Beauftragung von mindestens 58.5 % der Teilleistungen für die Phasen 31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt, 33 Bewilligungsverfahren, 41 Ausschreibungsplanung, 51 Ausführungsplanung, 52 gestalterische Leitung ist vorgesehen.

Stellt das Preisgericht einen Beitrag von herausragender Qualität eines freiwillig beigezogenen Fachplaners fest, würdigt es dies im Bericht entsprechend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplaner des entsprechenden Teams auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden können, vorausgesetzt sie erfüllen die Anforderungen an das öffentliche Beschaffungswesen, insbesondere die Bezahlung der Steuern, der Sozialleistungen sowie die Einhaltung von Gesamtarbeitsverträgen.

In der Vertragsgestaltung behält sich die Fundaziun vor, auf die Zusammensetzung des Fachplanungsteams Einfluss zu nehmen sowie die Teilleistungen Kostenschätzung, Kostenvoranschlag und Bauleitung – wie oben beschrieben – nach dem Wettbewerbsverfahren an ein Baumanagementbüro zu vergeben. Die Auftraggeberin behält sich vor die Realisierung mit einer Generalunternehmung durchzuführen.

Vorbehalt

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträgen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über (Art. 26.1, SIA 142, 2009). Die eingereichten Unterlagen dürfen nach Abschluss des Verfahrens durch die Fundaziun da Puntraschigna veröffentlicht werden. Dabei sind die Verfassenden stets zu nennen.

Urheberrecht

2.9 Planerhonorare

Es ist vorgesehen, Planerverträge nach SIA zu vereinbaren. Die nachfolgenden Honorarkonditionen gelten als Grundlage für die Vertragsverhandlungen zum Architekturhonorar. Hinweis: die SIA Ordnung 102, Stand 2014 wurde zurückgezogen.:

Vertrag nach SIA 102

Schwierigkeitsgrad	n = 1.0	Konditionen
Anpassungsfaktor	r = 1.0	
Teamfaktor	i = 1.0	
Leistungsanteile	100%	
Faktor für Sonderleistungen	s = 1.0	
mittlerer Stundenansatz	135 CHF/h	

2.10 Grobtermine Gesamtprojekt

Seitens Auftraggeberin wurden die folgenden Richttermine und Meilensteine formuliert:

— Verfahren	Juni – Dezember 2025
— Start Projektierung	Februar 2026
— Baustart	Frühling 2027
— Abschluss und Bezug	Herbst 2028

3 Bestimmungen für den Projektwettbewerb

KOS PartnerInnen (KOS) wickeln den Wettbewerb «Pilotprojekt 2401» digital über die Plattform Konkurado ab. Die Publikation erfolgt zudem auf simap. Alle

Verfahrensplattform

im Prozess aktualisierten Informationen werden nur auf der Verfahrensseite Konkurado publiziert.

Folgende Prozesse werden über die Plattform abgewickelt:

- Ausschreibung des Wettbewerbes
- Anmeldung zum Verfahren
- Einreichung der Fragen und Veröffentlichung der Antworten
- Abgabe der Wettbewerbsbeiträge (digital)
- Anonyme Kommunikation zwischen Verfahrensbegleitung und Teilnehmenden

Der Verfahrensraum ist über den folgenden Link auf Konkurado erreichbar:

<https://konkurado.ch/de/wohnbau-pilotprojekt-2401>

Die Plattform wird laufend optimiert. Probleme und Fragen im Zusammenhang mit Konkurado sind direkt an die Stiftung Forschung Planungswettbewerbe zu richten:

T +41 79 631 41 04 | admin@konkurado.ch

Allgemeinen Fragen zum Wettbewerbsverfahren können über die Plattform Konkurado an die Verfahrensbegleitung stellen.

Die Ausgabe der Unterlagen erfolgt digital über die Plattform Konkurado. Die Wettbewerbsbeiträge sind sowohl digital über die Plattform Konkurado als auch physisch einzureichen.

3.1 Organisation und Termine

Für die Abwicklung des Wettbewerbs ist folgender Ablauf mit verbindlichen Terminen vorgesehen:

Meilensteine	Datum / Zeit
Wettbewerbsausgabe (Unterlagen)	Do, 19. Juni 2025
Administrativer Anmeldetermin	Di, 1. Juli 2025
Modellausgabe	Di, 15. Juli 2025 13.00 – 15.00 Uhr
Fragenstellung	Di, 1. Juli 2025
Fragenbeantwortung	Di, 15. Juli 2025
Abgabe Unterlagen (Papierform)	Do, 9. Oktober 2025 bis 15.00 Uhr
Abgabe Unterlagen (digital)	Do, 9. Oktober 2025 bis 15.00 Uhr
Abgabe Modell	Do, 23. Oktober 2025 bis 15.00 Uhr

Es ist keine Begehung geplant. Das Areal kann individuell besichtigt werden.

Begehung

Die Anmeldung zur Teilnahme erfolgt über die Verfahrensseite Konkurado. Das Anmeldeformular auf Konkurado ist durch die Teilnehmenden auszufüllen und

Anmeldung auf
Konkurado

muss bis zum Abgabetermin eingetroffen sein. Der administrative Anmeldetermin bezieht sich auf die Modellausgabe. Anmeldungen, welche nach dem Anmeldetermin eingehen, erhalten das Modell zu einem späteren noch offenen Termin.

Ort der Modellausgabe: Gemeindeverwaltung Pontresina, Via Maistra 133, 7504 Pontresina gegen Vorweisen des Einzahlungsbelegs. Die Modellausgabe erfolgt im Foyer.

Ausgabe Modell

Das Modell wird einen Ausschnitt von ca. 40 x 30 cm umfassen und ist auf das Terrain ausgerichtet. Die Masse der Kartonverpackung betragen ca. 40 x 40 x 20 cm (Länge x Breite x Höhe), Gewicht rund 10 bis 15 kg.

Fragen zum Wettbewerbsprogramm sind ausschliesslich schriftlich und anonym über den Verfahrensraum Konkurado einzureichen (Einloggen und unter «Mehr > Fragenbeantwortung») und müssen bis zum oben genannten Datum vorliegen. Fragen, die nicht fristgerecht eintreffen, werden nicht beantwortet.

Fragenstellung

Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Es werden nur Fragen beantwortet, die sich inhaltlich auf das vorliegende Verfahren beziehen. Die Fragen sind auf die Kapitel des vorliegenden Wettbewerbsprogramms bezogen zu stellen und entsprechend kenntlich zu machen.

Die Fragenbeantwortung wird gemäss dem, im Terminplan genannten Datum auf Konkurado publiziert und gilt als verbindliche Ergänzung zum Wettbewerbsprogramm. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

Fragenbeantwortung

Digitale Pläne und Unterlagen sind im Verfahrensraum auf Konkurado abzugeben.

Abgabe digital

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummern), dem Vermerk «Pilotprojekt 2401» versehen und mit dem Verfassernachweis in separat verschlossenem Umschlag bei der Gemeinde Pontresina, Via Maistra 133 abzugeben.

Abgabe physisch

Die Abgabe ist durch eine unbeteiligte Drittperson unter Wahrung der Anonymität zu erfolgen.

Die Kosten bei einem Post- oder Kurierversand liegen bei den Teilnehmenden. Für eine Abgabe auf dem Postweg gilt ausserdem der Kommentar der SIA 142i-301d «Postversand von Beiträgen von Wettbewerb und Studienaufträgen»:

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, den Verlauf während fünf Arbeitstagen zu verfolgen und wenn das Eintreffen am Ankunftsort innerhalb dieser Zeit nicht erfolgt, dies unverzüglich dem SIA-Generalsekretariat mitzuteilen. Dieses wird treuhänderisch und unter Wahrung der Anonymität die entsprechende Meldung an die Auftraggeberin richten. Unterlassen die Teilnehmenden dies, verlieren sie ihre Rekursmöglichkeit, auch bei rechtzeitig erfolgter Aufgabe.

Das ausgefüllte Formular Verfasserdaten ist unterschrieben in Papierform der physischen Abgabe beizulegen. Der Verfassernachweis ist mit der vollständigen Anmeldung des Teams in einem neutralen, verschlossenen Briefumschlag, versehen mit dem Projekt-Kennwort abzugeben. Es ist ein Einzahlungsschein beizulegen. Das Formular Verfasserdaten darf nicht auf Konkurado hochgeladen werden.

Abgabe Formular
Verfasserdaten

Die Modelle sind anonym, mit gleichem Kennwort und dem Vermerk «Pilotprojekt 2401» versehen, bei der Gemeindeverwaltung Pontresina einzureichen.

Abgabe Modell

3.2 Unterlagen Wettbewerb

Folgende Unterlagen stehen auf der Internetplattform Konkurado zum Herunterladen bereit:

Ausgegebene
Unterlagen

A. Wettbewerbsprogramm Stand 17. Juni 2025	pdf
B. Kennwerte	pdf und xlsx
C. Selbstdeklaration	doc
D. Katasterplan	dxg und dwg
E. Einzahlungsschein Gemeinde Pontresina	pdf
F. Planunterlagen «Rondo»	pdf
G. Grundleitungsplan Abwasser	pdf
H. Potenzialstudie, Stand 24. März 2020	pdf
I. Machbarkeitsstudie, Stand 24. August 2026	pdf
J. Modellgrundlage [wird nachgereicht]	dwg

Hinweis: Verfasserdaten werden digital über Konkurado erfasst.

3.3 Wichtige Hinweise

Teams, die sich bis zum genannten administrativen Anmeldeschluss auf Konkurado anmelden und die Depotgebühr eingezahlt haben, erhalten die Modellgrundlage am Ausgabetermin. Eine spätere Anmeldung ist möglich, für die Modellausgabe muss mit rund 4 Wochen Ausgabefrist gerechnet werden.

Anmeldung und
Modellausgabe

Der Unkostenbeitrag für die Modellgrundlage beträgt CHF 200, zahlbar bis spätestens 30. Juni 2025 (vgl. administrativer Anmeldeschluss oben).

Depotzahlung

Zahlungsangaben gemäss Beilage E (Einzahlungsschein):

Adresse: Gemeinde Pontresina, Via Maistra 133, 7504 Pontresina
Konto: CH06 8080 8009 5229 7150 4
Vermerk: Projektwettbewerb Pilotprojekt 2401

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen respektive des Modells liegt bei den Bewerbenden. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

Abgabe der Pläne
und Unterlagen

Es darf nur ein Lösungsvorschlag eingereicht werden. Die Abgabe von zusätzlichen Lösungsvarianten ist nicht zulässig und führt zum Ausschluss des Wettbewerbsbeitrags.

Varianten

Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Anonymität

3.4 Einzureichende Unterlagen

Für den Projektwettbewerb sind folgende Unterlagen abzugeben:

Einzureichende
Unterlagen

- Situationsplan im Massstab 1:500 | Darstellung des Projektvorschlags und Bezüge zum Ortsteil

- Erdgeschossgrundriss mit Aussenraum im Massstab 1:200, mit erkenntlichen Gebäudeeingangsknoten und Höhenlinien (Ausrichtung auf den Plänen mit Südwest-Fassade nach unten, analog Ausrichtung Modell)
- Wohnungsgrundrisse im Massstab 1:100, inkl. Möblierungsvorschlag
- Fassaden und Schnitte im Massstab 1:200 im Kontext
- Fassadenschnitt inkl. Ansicht mit Beschrieb Materialisierung im Massstab 1:50 (Information gem. Massstab 1:20)
- Prägnanter, in die Pläne integrierter Erläuterungsbericht zur ortsbaulichen, funktionalen und konstruktiven Idee, sowie konzeptuelle Erläuterungen zum Thema Nachhaltigkeit und Energiekonzept
- Schematische Darstellung zur Identifizierung von Idee/Konzept
- Wohnungsspiegel mit Nettowohnflächen
- Geeignete Aussenperspektive
- Separater Nachweis der Ausnützung, sowie der Flächen und Volumen gemäss Mengenliste und auf schematischen Grundrissen nach SIA 416
- Modell im Massstab 1:500 (der Einsatz darf nicht verspachtelt werden)
- Verfassernachweis, Selbstdeklaration, Einzahlungsschein (zusammen in verschlossenem Couvert)

Sämtliche Pläne und Dokumente sind vollständig anonymisiert mit einem Kennwort abzugeben. Die Abgabe erfolgt im pdf-Format. Das Kennzahlenblatt ist im pdf- und xlsx-Format und der Flächennachweis plangrafisch als separates pdf (Mst. 1:500) einzureichen. Die Pläne sind zusätzlich mit reduzierter Dateigrösse abzugeben (max. 5 MB). Der Baurechtsnachweis ist als separates PDF im Massstab 1:100 für die Vorprüfung einzureichen.

Digitale Abgabe

Der Verfassernachweis ist mit der vollständigen Anmeldung des Teams der physischen Abgabe unterschrieben in Papierform in verschlossenem Umschlag beizulegen.

Für die Rückzahlung der Depotgebühr für das Modell ist mit dem Verfassernachweis ein Einzahlungsschein beizulegen. Bei fehlendem Einzahlungsschein erfolgt keine Rückzahlung.

Einzahlungsschein
Depotgebühr Modell

Das Projekt ist auf 1 Plan im DIN-AO-Querformat darzustellen. Abweichende Planformate oder zusätzliche Pläne werden zur Jurierung nicht zugelassen. Die Pläne sind einfach in Papierform und nicht gefaltet in einer Mappe oder Rolle einzureichen.

Planformat

Die Planunterlagen sind wie folgt zu bezeichnen. Die Grundrisse sind zu beschriften (Südwest-Fassade nach unten):

Beschriftung

- Projektwettbewerb «Pilotprojekt 2401»
- Kennwort
- Planinhalt
- Massstab und Skala
- Nordpfeil

3.5 Bearbeitungstiefe und Beurteilungskriterien

Die Bewertung der Wettbewerbsprojekte erfolgt anhand der nachstehend aufgeführten Beurteilungskriterien. Sie leiten sich aus den in Kapitel 5 beschriebenen Projektanforderungen der Fundaziun ab.

Bewertung

Gesellschaft

Projekt

- ortsbauliche und architektonische Qualität
- Nutzungs- und Raumqualitäten der Wohnungen
- Förderung des Zusammenlebens
- Identifikationspotenzial und Ausstrahlung
- Qualität des Aussenraums

Wirtschaft

- Einhaltung der wirtschaftlichen Zielvorgaben im Hinblick auf Erstellung und kostengünstigen Betrieb
- Maximale Ausschöpfung der Ausnützung
- Lage und Umfang von unterirdischen Bauten
- Optimiertes Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche und Erschliessungsfläche, auch innerhalb der Wohnungen

Umwelt

- Voraussetzung für tiefe Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb
- Flexibilität und Dauerhaftigkeit
- Zeitlose, hochwertige und unterhaltsfreundliche Grundrisse, Fassaden und Materialisierungskonzepte
- Flexibilität und Dauerhaftigkeit

Die Reihenfolge der oben aufgeführten Kriterien entspricht keiner Gewichtung.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Planungs- und Baurecht

Es gilt das Baugesetz der Gemeinde Pontresina Stand Januar 2020. Dieses ist unter folgendem Link einzusehen.

Baugesetz Pontresina

https://api.gemeinde-pontresina.ch/fileadmin/user_upload/gemeinde-pontresina/Dokumente/Bauverwaltung/Gesetze_Unterlagen/Baugesetz_der_Gemeinde_Pontresina_Version_2020.pdf

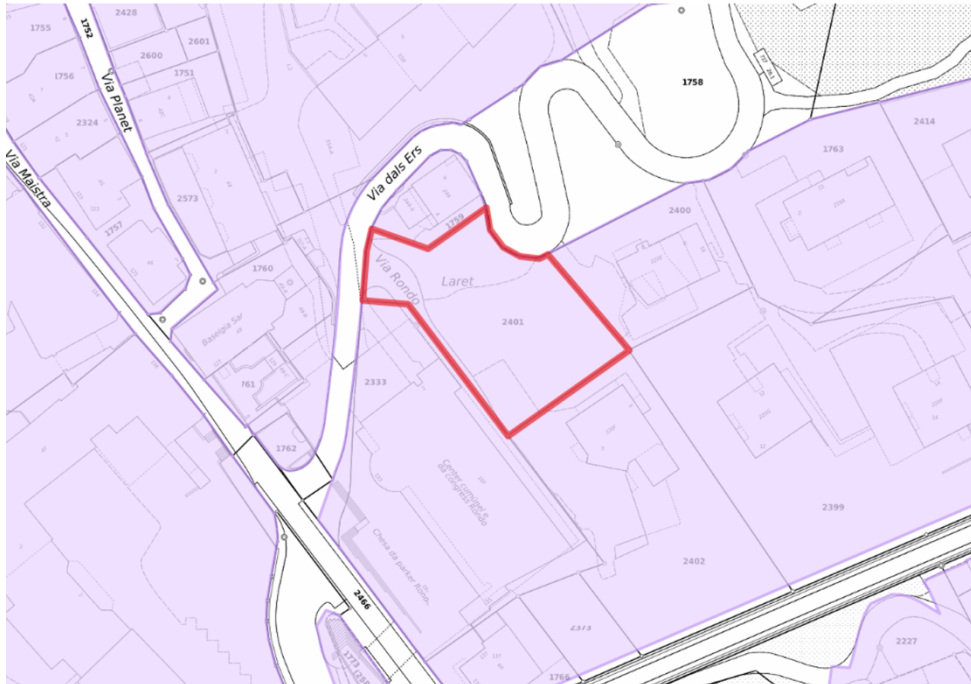


Abbildung 3: GIS | Kanton Graubünden

Das Grundstück befindet sich in der Zone W4.

Bauzone

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.0 Meter, die maximale Firsthöhe 16.0 Meter und die maximale Gebäudelänge 30 Meter. Der Grenzabstand liegt bei 5.0 Meter und das Grundstück befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe II.

Grundmasse gemäss PBG

Die Definition der Gebäudehöhe und deren messweise ist im Baugesetz der Gemeinde Pontresina detailliert beschrieben.

Ein besonderer Hinweis erfolgt auf den Artikel 3³ der Bau- und Zonenordnung Pontresina: «Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, insbesondere: ...» Diese Möglichkeit ist in der Konzipierung des Neubaus angemessen zu nutzen.

Ausnützungsziffer

4.2 Ausnützung

Die maximale Ausnützungsziffer in der Wohnzone W4 beträgt 0.65. Die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt 796 m² bezogen auf das Grundstück. Zuzüglich der im Grundbuch eingetragenen Nutzungsübertragungen ergibt sich damit insgesamt eine anrechenbare BGF von 803 m².

Ausnützung

Es wird eine maximale Ausschöpfung der Ausnützung zu Gunsten von bezahlbarem und qualitätsvollem Wohnraum angestrebt.

4.3 Grundbuch

Das Grundstück ist mit öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen belegt. Die Nutzungsübertragungen sind in der Angabe der anrechenbaren Bruttogeschossfläche eingeflossen.

Nutzungsübertragungen

Das Näherbaurecht gemäss Planskizze zu Gunsten Parzelle-Nr. 2333 mit 1.5m (rot markiert), wird mit einem Näherbaurecht zu Gunsten Parzelle Nr. 2401 zur Strasse «ausgeglichen» (grün markiert).

Näherbaurecht



Abbildung 4: Anhang zu Dienstbarkeit Näherbaurecht

Das Grundstück ist mit den folgenden Dienstbarkeiten belegt:

Dienstbarkeiten

- *Kabeldurchleitungsrecht zu Gunsten Kraftwerk (in Grundleitungsplan sichtbar).*
- *Gegenseitiges Zugangs- und Zufahrtsrecht der Parzellen-Nr. 2333 und 2402.*
- *Unterirdisches Grenzüberbaurecht für Erdanker, diese können im Zuge der neuen Bebauung entfernt werden.*
- *Näherbaurecht zu Gunsten Parzelle-Nr. 2333 (südlich) und 2401 (nördlich zur Strasse) gemäss Plan unten.*
- *Durchleitungsrecht für Schmutz und Meteorwasserleitungen (vgl. Grundleitungsplan).*
- *Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzellen-Nr. 2401, zu Gunsten Parzellen-Nr. 2333 und 2402: Der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft gewährt hiermit dem jeweiligen Eigentümer der berechtigten Liegenschaft das Recht, über das im Plan gelb eingezeichnete Parzellenteilstück zu Fuss oder mit Fahrzeugen zu seiner Liegenschaft zu gelangen (vgl. Plan unten).*

Fuss- und Fahrwegrecht

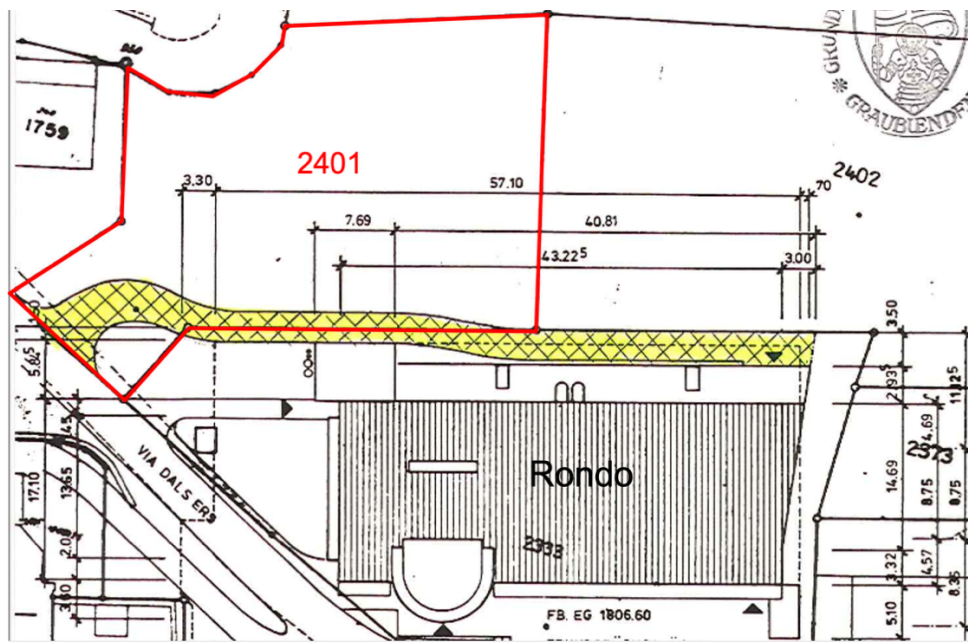


Abbildung 5: Markierung der Teilfläche des Fuss- und Fahrwegrechts

4.4 Ortsbauliche Einordnung

Das Baugesetz der Gemeinde Pontresina beinhaltet in Bezug auf die ortsbauliche Einordnung und Gestaltung von Bauten den spezifischen Artikel 22. Dieser lautet wie folgt und ist sorgfältig auszulegen.

1. *Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden Umgebung, bei Vorliegen eines Konzeptes nach dessen Vorgaben.*
2. *Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen. Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Kriterien einzugehen:*
 - *Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;*
 - *Zugänge, Ein- und Ausfahrten;*
 - *Abstellplätze für Motorfahrzeuge;*
 - *Terrainveränderungen;*
 - *Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung;*
 - *Gestaltung von Fassaden und Dach inkl. Farbgebung. Die Baubehörde kann Farbbemusterungen am Bau verlangen.*
3. *Mit der Baueingabe hat der Bauwillige in geeigneter Form (Bericht, Skizzen, Fotos) darzulegen, wie diese Kriterien geprüft wurden und wie das Projekt diesen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.*

Bauordnung Pontresina Art. 22

4.5 ISOS

Das Grundstück befindet sich im «sensiblen Bereich» (14) Neubauquartier und grenzt an das Gebiet mit dem Erhaltungsziel C. Die bestehenden Qualitäten sind zu respektieren und der Neubau gut einzuordnen.

Eine wichtige Qualität von Pontresina ist die Ablesbarkeit der Entwicklung vom einst bäuerlichen Säumerort zur städtisch geprägten Tourismushochburg. Von besonderer Bedeutung ist deshalb der Erhalt sowohl der Bautypen als auch der Siedlungsstrukturen aus den unterschiedlichen Epochen, die diese Entwicklung veranschaulichen.

Auszug Text ISOS

Hoher Stellenwert im Ortsbild aufgrund der Ausdehnung und der Hanglage unmittelbar oberhalb wichtiger Ortsbildteile | Sensibel ganz besonders oberhalb von Laret, wo der kompakte Altbaukern fließend ins Neubauquartier übergeht und von diesem, insbesondere von grossvolumigen Bauten darin, konkurrenziert wird | Sensibel aber auch oberhalb der Hauptstrasse und zwischen dieser und Carlihof, wo die Ablesbarkeit der lang gezogenen historischen Siedlungsteile beeinträchtigt ist.

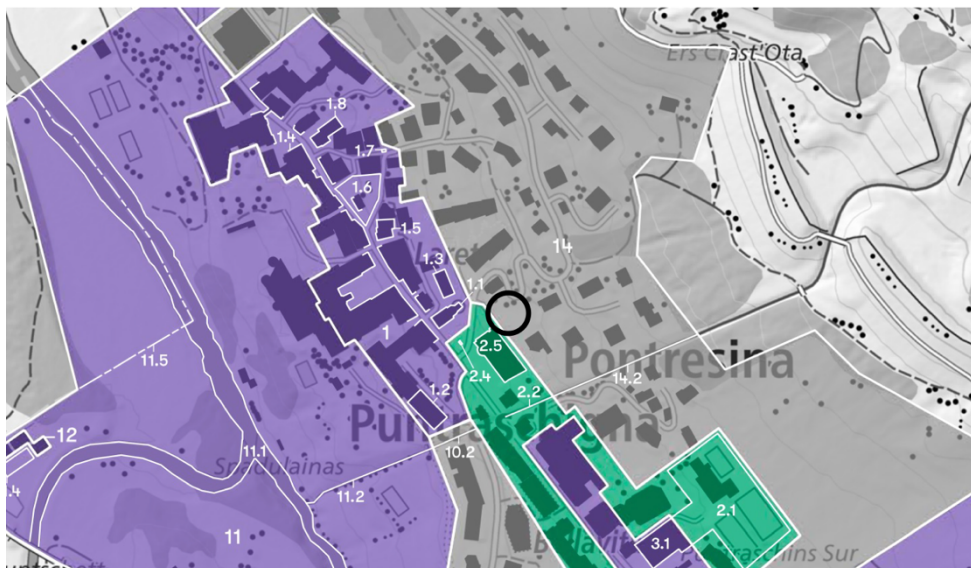


Abbildung 6: Planausschnitt ISOS, Lage Planungssperimeter schwarz markiert.

4.6 Baugrund

Der Baugrund wird gemäss den Erfahrungen mit den umliegenden Bauvorhaben als sehr gut befunden. Es handelt sich um einen kiesigen Baugrund (Moränenmaterial) ohne Felsvorkommen.

Geologie

4.7 Erschliessung und Mobilität

Die Erschliessung des Grundstückes erfolgt über die Via Dals Ers, Ecke Chesa Bretschla.

Erschliessung

Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 15. April 2025 entschieden, dass auf die Erstellung von Parkplätzen im Neubau auf der Parzelle 2401 verzichtet werden kann und stattdessen die Pflichtparkplätze im Parkhaus Rondo nachgewiesen werden können.

Parkierung

Auf dem Grundstück ist lediglich ein Besucherparkplatz, welcher auch für kurzzeitiges Parkieren und Ausladen genutzt werden kann, vorzusehen. Die bestehende Parkplatzfläche auf dem Grundstück kann aufgehoben werden.

Die bestehende Zufahrt (Breite 3.50 m) zur Nachbarsparzelle Nr. 2402 und die rückwärtige Anlieferung zum Rondo sollen erhalten bleiben (gemäss Dienstbarkeit). Die Anwohner von Parzelle 2402 nutzen diese mit Privatfahrzeugen. Die Anlieferungen mit Lastwagen zum Bühnenzugang des Gemeinde- und Kongresszentrums Rondos wird nur sporadisch zwischen fünf bis acht Mal jährlich genutzt. Die Lastwagen fahren wieder rückwärts aus der Zufahrt. Anlieferungen mit kleineren Fahrzeugen für Caterings und dergleichen erfolgen von der Hauptstrasse, beziehungsweise über das Parkhaus.

Erschliessung und
Anlieferungen
Rondo

4.8 Wärmeerzeugung und Gebäudetechnik

Für den Neubau besteht die Möglichkeit, die Wärmeversorgung in einem gemeinsamen Wärmeverbund mit dem Gemeinde- und Kongresszentrum Rondo umzusetzen. Entsprechend ist lediglich eine Wärmeübergabestation zu planen.

Wärmeerzeugung

Gemäss den Vorgaben der Gemeinde Pontresina sind Gebäude mind. gemäss Minergie ECO zu planen.

Die Eigenstromerzeugung ist gemäss den Vorgaben Kanton Graubünden einzuhalten: <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/diem/aev/energieeffizienz/vollzug/energienachweis/eigenstromerzeugung/Seiten/default.aspx>.

Eigenstromerzeugung

Es sind gut strukturierte Grundrisse mit einfacher Medienführung, insbesondere für die Bedarfslüftung zu konzipieren. Technische Installationen sind zurückhaltend einzusetzen, Lowtech-Lösungen sind erwünscht.

Lüftung

4.9 Anlagekosten

Als Grundlage für die Zielbaukosten dienen die Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Die Anlagekosten für Mietwohnungen setzen sich aus den Grundstückskosten von 800 CHF / m² und den Erstellungskosten BKP 2 – 5 zusammen. Pontresina liegt in der Kostenstufe V.

Anlagekostenlimiten Stand
01.02.2025

— 2-Zimmer-Wohnung	395'000 CHF
— 4-Zimmer-Wohnung	630'000 CHF
— Jokerzimmer	70'000 CHF

4.10 Nachhaltiges Bauen

Das Pilotprojekt 2401 soll im Sinne der Nachhaltigkeit geplant und realisiert werden. Neben der Optimierung der Energie im Betrieb strebt die Fundaziun die Minimierung der Grauen Energie an, um auch die baulich bedingten Emissionen über die Wertschöpfungskette zu berücksichtigen.

Zielsetzung

- Der Neubau ist kompakt, flächensuffizient und mit einfachen, durchgängigen Strukturen zu planen.
- Der Einsatz erneuerbarer Energie und einfacher, unterhaltsarmer Konstruktionen und Installationen sind ein klares Ziel der Auftraggeberin.
- Es wird eine hohe Energieeffizienz angestrebt.

Anforderungen

- Umweltgerechtes Bauen ist der Fundaziun ein wichtiges Anliegen. Auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Baustoffe wird geachtet. Regionale Baustoffe werden bevorzugt.
- Es sind wo immer möglich Photovoltaik-Flächen einzuplanen. Die Vorgaben der Energieverordnung des Kantons Graubünden (BEV) sind zu berücksichtigen.

Der SNBS Standard Hochbau soll als Richtschnur zum Erreichen der Nachhaltigkeitsziele dienen und in der Planung angewendet werden.

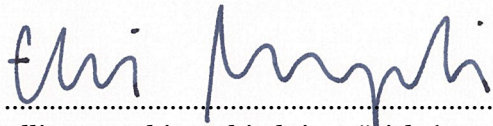
Standard SNBS

5 Genehmigung

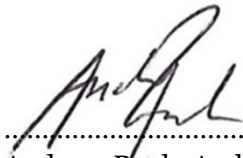
Das vorliegende Programm wurde vom Preisgericht am 12. Juni 2025 verabschiedet. Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009). Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

Pontresina, 17. Juni 2025, das Preisgericht:

Fachjury



Elli Mosayebi, Architektin, Zürich (Vorsitz)



Andreas Ruch, Architekt, St. Moritz

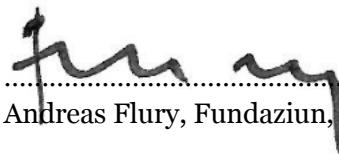


Urs Padrun, Architekt, Lavin

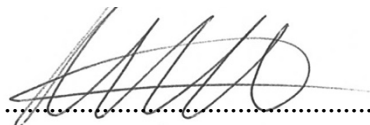


Mengia Mathis, Architektin, S-Chanf / Bauberatung (Ersatz)

Sachjury



Andreas Flury, Fundaziun, Präsident Stiftungsrat



Nora Saratz Cazin, Gemeindepräsidentin Pontresina



Catherine Manley, Fundaziun, Stiftungsrätin (Ersatz)