

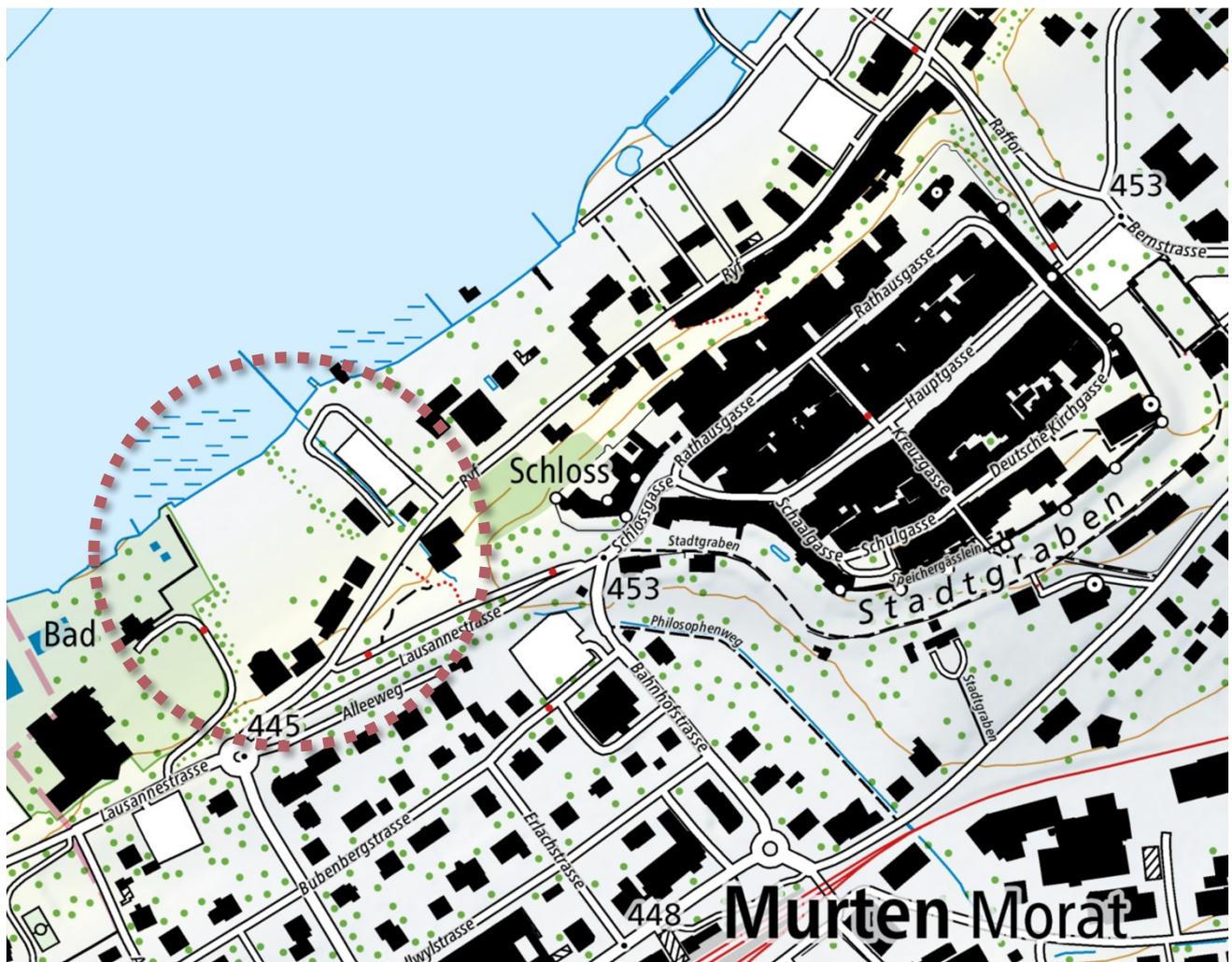


ein Quartier in Murten  
für Menschen mit besonderen Bedürfnissen



offener einstufiger Architekturwettbewerb  
nach SIA 142

## Wettbewerbsprogramm



### Wettbewerbsadresse

Heinz Schöffler Stiftung, Effingerstrasse 11, 3001 Bern

Mailadresse: [pierre.steiner@heinzschoeffler-stiftung.ch](mailto:pierre.steiner@heinzschoeffler-stiftung.ch)

Bezug der Unterlagen: <https://www.heinzschoeffler-stiftung.ch/architekturwettbewerb-murten>

23. Mai 2025

## Übersicht

### Gegenstand und Ort des Wettbewerbs

Es handelt sich um einen einstufigen offenen Projektwettbewerb für Architektinnen und Architekten nach SIA 142 betreffend die Projektierung eines Quartiers in Murten für Menschen mit besonderen Bedürfnissen.

### Verfahrensadresse, Internetadresse

- Alle Dokumente können an der Internetadresse der Ausloberin heruntergeladen werden und dort zum gegebenen Termin auch die Fragen gestellt und später die Antworten und Angaben zur Modellabgabe und Ausstellung eingesehen werden. Die Modelle werden am Sitz der Stiftung in Murten ausgeliefert: Ryf 9, 3280 Murten jeweils donnerstags zwischen 9.30 und 11.30 Uhr auf vorherige telefonische Anmeldung (Herr P. Steiner 079 209 81 49).
- Für alle Belange des Wettbewerbs, die Abgabe der Pläne - gilt die Wettbewerbsadresse auf der Titelseite. Die Adresse für die Abgabe des Modells wird später angegeben.

### Termine

- Bei Korrespondenz auf dem Postweg gilt als Termin generell das Datum des Poststempels.
- Ausschreibung auf ESPAZIUM und in "TEC 21" und "tracés" ..... 13. Juni 2025
- Bezug der Dokumente: herunterzuladen ab Ausschreibungsdatum an der Adresse auf dem Titelblatt
- Einschreibung (alle Dokumente als PDF an die Wettbewerbsadresse mailen); wenn ok, gibt die Auftraggeberin einen Bon mit Kennnummer fürs Modell aus, der als Genehmigung der Teilnahmeberechtigung gilt.  
**I** Einschreiben online an der Wettbewerbsadresse und  
**II** Einsendung der unterschriebenen Selbstdeclaration (Unterlage **f**)  
**III** Beleg der Einzahlung der Depotgebühr von 300.-: BEKB, CH49 0079 0016 6258 8326 2  
**IV** Diplomkopie oder SIA- oder BSA-Mitgliedschaft oder Eintrag im REG A oder B der Architekt:innen
- Bezug des Modells mit dem erhaltenen Bon **h** an obgenannter Adresse und Zeiten..... ab 13. Juni 2025
- Fragestellung online .....Freitag, 4. Juli 2025
- Fragenbeantwortung auf der Internetadresse herunterzuladen.....Montag, 15. Juli 2025
- administrativer Einschreibetermin (*siehe Kapitel 7.1*) ..... Freitag, 12. September 2025
- Abgabe Pläne und Dokumente per Post an die Wettbewerbsadresse ..... Freitag, 3. Oktober 2025
- Abgabe Modell (Adresse wird später bekanntgegeben), von 14 - 16 Uhr ..... Freitag, 17. Oktober 2025
- Ausstellung (Vernissage am ersten Tag um 17 Uhr) ..... voraussichtlich Fr 5 - So 14. Dezember 2025
- Rücknahme der nicht prämierten Eingaben ab Ausstellungsort von 14 - 16 Uhr, ..... Mo 15. Dezember.2025

### Zusammenfassung der Anforderungen

- Situationsplan 1:500 auf genauem Ausschnitt und Ausrichtung wie die abgegebene Unterlage **b**
- eine Ansicht 1:500 vom See her in einem dafür vorgegebenen Ausschnitt
- sämtliche Grundrisse, Schnitte und Ansichten 1:200
- Erläuterungen können auf die Pläne verteilt werden; keine Visualisierungen, Perspektiven und Modellfotos
- Berechnungen in separatem Dossier A4
- weisses Massenmodell auf gelieferter Unterlage **i**
- Verfassercover, verschlossen, mit Verfasserblatt **e**, Angabe des Kontos für die Rückzahlung der Depotgebühr/allfällige Preisentrichtung, Selbstklebeetikette mit Adresse für Zustellung des Juryberichtes
- sämtliche Pläne in schwarz auf weissem Grund, ausser Erläuterungselemente, die Farben enthalten können
- max. **5 Pläne im Format A1 (60 x 84) senkrecht** - in zwei Exemplaren ungefaltet **in Mappe**, auf welcher das Kennwort zu vermerken ist
- zusätzlich: Planverkleinerungen A3 auf Papier (max 120g/m2!) - in **einem** Exemplar, NICHT im Verfassercover!
- Die Pläne sind unten rechts zu nummerieren und mit einem Kennwort zu versehen und zu bezeichnen mit: "Architekturwettbewerb Heinz Schöffler Stiftung Murten 2025"

## Inhalt

Einleitung.....	4
<b>A Bestimmungen zum Verfahren</b>	
1 Auftraggeberin .....	6
2 Wettbewerbsart, Verfahren und Rechtsgrundlagen .....	6
3 Teilnahmeberechtigung.....	6
4 Gesamtpreissumme .....	6
5 Auftrag, Urheberrecht .....	6
6 Preisgericht.....	7
7 Termine und Verfahrensablauf.....	7
8 abgegebene Unterlagen .....	9
9 verlangte Arbeiten, Lösungsvarianten.....	9
10 Darstellung und Kennzeichnung der verlangten Arbeiten .....	10
<b>B Bestimmungen zur Projektaufgabe</b>	
11 Umschreibung der Aufgabe .....	11
12 zwingende Rahmenbedingungen.....	12
13 Beurteilungskriterien.....	14
14 Nutzungs- und Raumprogramm .....	14
<b>C Genehmigung und Begutachtung des Programms</b>	
15 Ermittlung der Preissumme.....	17
16 Programmgenehmigung durch das Preisgericht.....	17
17 Programmbegutachtung durch den SIA .....	17
<b>D Beilagen</b>	
18 Schema mit den Flächen des Bestands.....	18
19 Übersicht über die genutzte GF .....	19
20 Plangrundlagen.....	19
21 Auszüge aus Bestimmungen .....	26

## Einleitung

Die Heinz Schöffler Stiftung ist eine gemeinnützige Förderstiftung mit schweizweitem Wirkungskreis. Sie wurde 2002 vom erfolgreichen Unternehmerpaar Heinz und Priscilla Schöffler ins Leben gerufen.

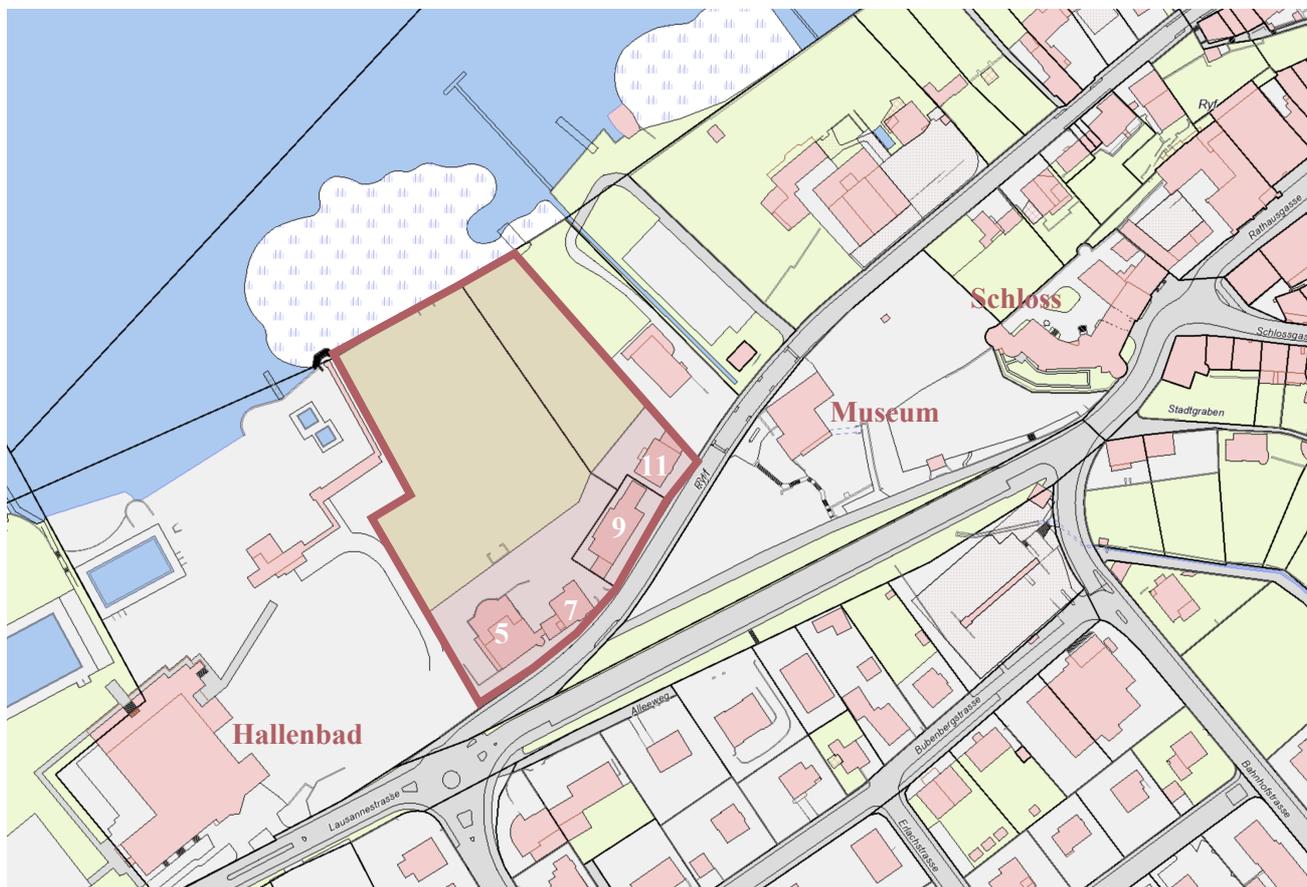
Mit Knäckebrot und Salzbretzeli ist die Roland Murten AG in der ganzen Schweiz und im Ausland bekannt. Die Roland-Bretzeli zur Bekanntheit gebracht hat die Familie Schöffler. Heinz Schöffler wurde von einem Tag auf den anderen zum Geschäftsmann. Mit 21 Jahren rief ihn der Vater Leopold zurück nach Hause. Der Vater, der die Firma 1938 in Murten gegründet hatte, wurde krank und starb kurz darauf. Danach musste Heinz Schöffler das Unternehmen übernehmen. Heinz Schöffler ist 2006 in Murten gestorben, seine Frau Priscilla Schöffler 2020. Doch mit der Heinz-Schöffler-Stiftung lebt ihr soziales Engagement bis heute weiter.



Zweck und Hauptaufgabe der Heinz Schöffler Stiftung ist die rasche und unbürokratische Hilfe für Menschen in Not, insbesondere blinde, chronisch kranke und behinderte Personen, die in der Schweiz leben sowie Institutionen und Projekte, die sich bedürftigen Einzelpersonen in Sinne des Stiftungszwecks annehmen.

Das vorgesehene Projekt wird die regionale Verankerung der Stiftung zum Ausdruck bringen. Die Stiftung besitzt in Murten und dem nahegelegenen Merlach Grundstücke und Immobilien. Der Besitz in Murten liegt unmittelbar am See nördlich vom lokalen Museum, das auf der Verlängerung des Schlosshügels und östlich des Hallen- und Freibads liegt. Er umfasst drei Parzellen und vier Bauten (Ryf 5, 7, 9 und 11) von denen der ganz im Westen Gelegene ein privates Poolhaus ist, das rückgebaut werden kann. Die drei andern sind Wohnbauten, die nicht Gegenstand des Wettbewerbs sind, deren Nutzung auch dem Stiftungsziel dient (Kurzzeit- und Notwohnungen, Wohngruppen für Menschen mit Beeinträchtigung).

### Situation



Mit dem Wettbewerb soll in Murten das Projekt eines Quartiers für Menschen mit besonderen Bedürfnissen realisiert werden, das besonders generationenübergreifendes Wohnen umfasst, ergänzt durch eine Kindertagesstätte und einem Zentrum, das als Ort der Begegnung sowohl den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers als auch der Öffentlichkeit dient, um damit mannigfachen Austausch zu pflegen. Eine kleine Empfangs-Infrastruktur dient primär dem Betrieb des Quartiers und einem weiteren Kreis mit Dienstleistungen im sozialen Umfeld, der "conciergerie sociale".

Die Gebäude stehen gegenüber dem Seeufer erhöht, das Gelände ist abfallend. Für Grundstücke am Seeufer und in der Nähe der Altstadt von Murten gelten erhöhte architektonische Anforderungen, insbesondere auch aus denkmalpflegerischer Sicht. Es gibt auf dem ganzen Areal keine geschützten Bäume.

Die seit der ersten Juragewässerkorrektion (1868–1891) freigelegte Ebene am See liegt nur teilweise in der Bauzone und wird auch nach der Realisierung des Wettbewerbsprojekts nicht öffentlich zugänglich - der Seeanstoss soll privat bleiben. Der im Programm vorgesehene "Ort der Begegnung", der als Schnittstelle zur Öffentlichkeit dient, muss so angeordnet werden, damit die Privatsphäre der heutigen und künftigen Bewohner des Quartiers gewahrt bleibt. Die Wiese in der Ebene soll frei bleiben von Kleinbauten; Wohnfolgeeinrichtungen sollen ins Wettbewerbsprojekt integriert bleiben. Im bebaubaren Bereich der Ebene ist darauf zu achten, dass der Grundwasserspiegel durch den See gegeben ist und bauliche Massnahmen zum erforderlichen Aufwand in ökonomisch vertretbarem Verhältnis bleiben. Im Modell ist die Wasseroberfläche des Sees mit 429 m.ü.M. dargestellt, der effektive Monatsdurchschnitt ist 429.50. Die Schwankungen sind gering, denn der nahe Neuenburgersee wirkt als Ausgleichsbecken: in den letzten 50 Jahren lag das Maximum bei 430.75 und das Minimum bei 428.75 m.ü.M.

*der freibleibende Teil des Areals*



## A Bestimmungen zum Verfahren (Kapitel 1 bis 10)

### 1 Auftraggeberin

ist die Heinz Schöffler Stiftung. Das Verfahren wird begleitet durch: URFER ARCHITEKTEN AG, Pérolles 55, 1700 Freiburg. Für die Kommunikation und den elektronischen Verkehr gilt generell die Wettbewerbsadresse auf der Titelseite. Projektleiter: Pierre Steiner.

### 2 Wettbewerbsart, Verfahren und Rechtsgrundlagen

Es handelt sich um einen einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren für Architektinnen und Architekten gemäss der Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009, inkl. ergänzende Wegleitungen). Die Auftraggeberin ist dem öffentlichen Beschaffungswesen nicht unterstellt. Sie erklärt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, für verbindlich.

Die Verfahrenssprache und Sprache der späteren Auftragsabwicklung ist deutsch oder französisch. Das Wettbewerbsprogramm und die Unterlagen gibt es ausschliesslich auf deutsch.

Mit der Teilnahme am Wettbewerb anerkennen alle Beteiligten das Wettbewerbsprogramm, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen. In allen Phasen des Wettbewerbs ist durch alle Beteiligten die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge zu wahren. Für zivilrechtliche Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand Bern.

### 3 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Architektinnen und Architekten mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz. Die Teilnehmenden müssen zum Zeitpunkt der Einschreibung eine der nachstehenden Bedingungen erfüllen:

- Diplomabschluss einer schweizerischen Hoch- oder Fachhochschule
- Fachpersonen mit ausländischem Diplomabschluss oder ohne Diplomabschluss: durch Nachweis ihres Eintrags in der Stiftung der schweizerischen Register der Fachleute im Bereich der Architektur, Kategorien A oder B
- ordentliches Mitglied des SIA (Einzel- oder Firmenmitglied) oder des BSA

### 4 Gesamtpreissumme

Die Gesamtpreissumme beträgt CHF 145'000.-\* exkl. MwSt. Es sind 4 bis 7 Preise vorgesehen, für allfällige Ankäufe steht maximal 40% der Gesamtpreissumme zur Verfügung. Es besteht kein Anspruch auf eine feste Entschädigung. Preise und Ankäufe sind nicht Bestandteil eines späteren Honorars. Das Preisgericht kann Wettbewerbsbeiträge, die in wesentlichen Punkten gegen die Programmbestimmungen verstossen und von der Preiserteilung ausgeschlossen wurden, bei einem einstimmigem Beschluss rangieren und denjenigen im ersten Rang zur Weiterbearbeitung und Auftragserteilung empfehlen.

\*) Der Nachweis für die Preisberechnung ist im Anhang (Kapitel 15) dokumentiert.§

### 5 Auftrag, Urheberrecht

Das Preisgericht spricht zuhanden der Auftraggeberin eine Empfehlung aus für die Erteilung des Auftrages an die Verfasserschaft des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Beitrags. Danach erfolgt durch die Auftraggeberin der Vergabeentscheid. Die Auftraggeberin beabsichtigt - nach Projektgenehmigung durch die Gremien der Stiftung -, die Verfasserschaft des im ersten Rang platzierten Projekts entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes mit der Planung der vorgesehenen Arbeiten zu beauftragen. Sollte das siegreiche Planerteam nicht über die nötige Eignung oder Kapazität für die Erfüllung des Auftrages verfügen, so hat die Auftraggeberin das Recht, dieses zum Beizug von entsprechenden Subplanern zu verpflichten oder Teilleistungen anderweitig zu beauftragen.

Grundsätzlich soll die Planung zu 100% der Teilleistungen (SIA LHO 102.2020) vergeben werden. Falls es wegen Einsprachen oder Beschwerden zu einer Terminverschiebung kommt oder zur Aufgabe des Projektes, entsteht dadurch kein Anrecht auf eine zusätzliche Entschädigung.

Das Urheberrecht verbleibt bei der Verfasserschaft. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Eine Publikation der Projekte durch die Auftraggeberin erfolgt unter Angabe der Verfasserschaft, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich. Publikationen von Wettbewerbsbeiträgen durch ihre Verfasserschaft im Nachgang an die anonyme Jurierung bedürfen keiner Genehmigung durch die Auftraggeberin.

Die Bildung eines interdisziplinären Teams mit weiteren Fachplanungsbüros erfolgt auf freiwilliger Basis. Erkennt das Preisgericht in einem Wettbewerbsbeitrag einen wertvollen und maßgeblichen Beitrag eines Fachplaners, kann es der Auftraggeberin eine entsprechende Empfehlung für eine Beauftragung abgeben – in der Annahme, dass die Fachplaner im Verfassercover erwähnt sind. Die Auftraggeberin ist jedoch frei, welche Folge sie dieser Empfehlung geben will. Die weiteren Fachplaner werden nach dem Wettbewerb in separaten Verfahren rekrutiert. Die Teilnahme von Planenden in mehreren Teams (Mehrfachnennungen) ist erlaubt.

## 6 Preisgericht

### Mitglieder der Jury mit Stimmrecht

*die Auftraggeberin vertretend*

- 1 Mader Regula, Präsidentin Schöffler Stiftung (Vorsitz)
- 2 Nussbaumer Daniela, Stiftungsrätin Schöffler Stiftung
- 3 Sutter Kaspar, Stiftungsrat Schöffler Stiftung (Ersatz)

*die Architektur vertretend*

- 1 Gysel Manuel, Architekt ETH/SIA, Isler Gysel Architekten, Zürich
- 2 Maeder Alexis, Architekt MArch/SIA, Maeder Stooss Architekten, Bern (Ersatz)
- 3 Schermesser Claudia, Architektin ETH/SIA, Oeschger Schermesser Architekten, Münchenstein
- 4 Wälchli Doris, Architektin BSA/ETH/SIA, Brauen Wälchli Architekten, Lausanne

### Expertinnen und Experten mit beratender Stimme

- 1 Bohrer Isabelle, Leiterin Abteilung Gesellschaft, Gemeinde Murten
- 2 Celestino Daniela, Co-Betriebsleiterin Verein Kita Schildli
- 3 Michielan Emmanuel, Pro Senectute
- 4 Portmann Stefan, Bauverwalter Gemeinde Murten
- 5 Rück Stanislas, Architekt, Amtsleiter vom Amt für Kulturgüter, Kanton Freiburg
- 6 Steiner Pierre, Projektleiter Schöffler Stiftung
- 7 Wermuth Sandra, Geschäftsführerin Schöffler Stiftung

*Vorprüfung*

URFER ARCHITEKTEN AG, Freiburg

## 7 Termine und Verfahrensablauf

*Daten und Termine sind in der Übersicht auf Seite 2 aufgelistet.*

### 7.1 Ausschreibung, Anmeldung und Bezug der Wettbewerbsunterlagen

Der Wettbewerb wird in den Fachorganen des SIA, "Tec21" und "tracés", und auf ESPAZIUM publiziert. Das Wettbewerbsprogramm und die weiteren Unterlagen können ab vorgesehenem Datum an der Internetseite der Auftraggeberin eingesehen und heruntergeladen werden. Ein Postversand findet nicht statt.

Die Einschreibung erfolgt an die Wettbewerbsadresse in 4 Schritten: **(I)** durch Ausfüllen des Online-Einschreibformulars sowie **(II)** mit der herunterzuladenden Selbstdeklaration (Dokument "f"), unterschrieben und als PDF uploaden) und **(III)** mit der Einzahlung einer Depotgebühr von CHF 300.- (Konto und Vermerk siehe Übersicht Seite 2); (Belegskopie als PDF uploaden) sowie **(IV)** dem Nachweis für die Teilnahmeberechtigung

(Diplomkopie, Mitgliedschaft SIA oder BSA oder REG A oder B der Architektinnen und Architekten). Die Einschreibgebühr wird der Verfasserschaft von Projekten, die zur Beurteilung zugelassen wurden, nach Abschluss des Verfahrens zurückerstattet. Wenn alle obligatorischen Felder ausgefüllt wurden und die Selbstdeklaration und die Einzahlung bei der Auftraggeberin eingetroffen sind, wird den Teilnehmenden per Mail ein Gutschein mit einer Kennziffer zugestellt, mit welchem sie das Modell beziehen können. Der Modellbezug erfolgt an der angegebenen Adresse (Seite 2) und den vorgesehenen Zeiten; ein Versand findet nicht statt.

Einschreibungen sind während der ganzen Dauer des Wettbewerbs möglich. Hingegen kann für Einschreibungen, welche nach dem administrativen Einschreibetermin erfolgen, keine Verantwortung für die Frist der Modellbereitstellung übernommen werden und es muss mit einer Wartefrist gerechnet werden.

## 7.2 Fragenbeantwortung, Besichtigung

Über die Ausschreibung werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Zur Beantwortung von Fragen wird eine schriftliche Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Teilnehmenden können auf der Internetseite der Auftraggeberin, im dafür eingerichteten Fenster, welches die Anonymität garantiert, Fragen stellen. Die Fragen folgen mit Vorteil dem Wettbewerbsprogramm und beziehen sich auf entsprechende Kapitel-Nummern. Fragen und Antworten können ab dem angegebenen Termin auf der Internetseite eingesehen und heruntergeladen werden. Die Angaben aus der Fragerunde sind verbindlich und ergänzen das vorliegende Programm abschliessend.

An folgenden Tagen ist eine freie Besichtigung des Grundstücks möglich (die Bauten sind nicht zugänglich und nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe): donnerstags, jeweils zwischen 8.3 und 12 Uhr: 19.6. / 26.6. / 3.7. / 10.7. / 17.7.; ausserhalb dieser Daten geht die Privatsphäre der Bewohnenden vor und ist zu respektieren. Daher ist auf der Internetseite der Stiftung eine Reihe Fotos vom Wettbewerbsareal verfügbar.

## 7.3 Eingabefrist und Eingabebedingungen

Die Pläne sind bis zum angegebenen Termin mit dem Vermerk "Architekturwettbewerb Heinz Schöffler Stiftung Murten 2025" auf dem Postweg an die Wettbewerbsadresse zu senden. Maßgebend für die Einhaltung der Frist ist der Poststempel oder Strichcode einer Poststelle, sofern dieser anerkannt ist (Frankierung durch ein privates Firmengerät ersetzt den Poststempel nicht). Es gelten die Empfehlungen der Kommission SIA 142 "142i-301 Postversand von Wettbewerbseingaben"; dabei ist folgendes zu beachten:

- Die Teilnehmer müssen den Verlauf der Sendung unter [www.post.ch](http://www.post.ch) unter "Track & Trace" verfolgen und, wenn sie das Eintreffen am Ankunftsort nach 5 Tagen noch nicht feststellen können, dies unverzüglich dem SIA-Generalsekretariat mitteilen. Dieses wird sich treuhänderisch und unter Wahrung der Anonymität mit entsprechender Meldung an die Auftraggeberin richten. Unterlässt die Teilnehmerschaft diese fristgerechte Rückmeldung, so kann er bei Nichteintreffen seiner Eingabe keinerlei Rechte geltend machen, auch wenn der Versand rechtzeitig erfolgt ist. In jedem Fall ist das Vorhalten einer Kopie der Quittung (mit dem Strichcode) von äusserster Wichtigkeit.
- Verweigert eine Versandstelle die Annahme einer anonymen Sendung, so ist nicht die Verfasserschaft als Absender, sondern eine neutrale Treuhandstelle anzugeben, die den Teilnehmenden verfügbar ist (KEINE fiktiven Adressen) und der Auftraggeberin keinen Rückschluss auf eine Verfasserschaft ermöglicht.

Das Modell ist am angegebenen Termin zwischen 14 und 16 Uhr an einer noch bekanntzugebenden Adresse abzugeben. Der Empfang erfolgt durch eine neutrale, ins Wettbewerbsverfahren nicht eingebundene Person; so ist die Anonymität gewährleistet. Der Postweg wird nicht empfohlen. Wenn aber der Postweg gleichwohl gewählt wird, gilt die Wettbewerbsadresse. Die Teilnehmenden haften vollumfänglich für die Unversehrtheit des Modells während des Versands.

## 7.4 öffentliche Ausstellung, Bericht des Preisgerichts, Rücknahme der nichtprämierten Eingaben

Nach Abschluss der Beurteilung werden alle Projekte unter Namensnennung aller am Wettbewerbsprojekt Beteiligten während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden den Teilnehmenden per E-Mail spätestens zusammen mit dem Entscheid des Preisgerichts bekannt gegeben.

Der Bericht des Preisgerichts wird auf den Zeitpunkt der Ausstellungseröffnung auf der Internetadresse der Auftraggeberin bereitgestellt. Er wird auch der Fach- und Tagespresse zur Verfügung gestellt und während der Ausstellung den Teilnehmenden abgegeben. Jenen, welche die Ausstellung nicht besuchen konnten, wird er nach Abschluss der Ausstellung zugesandt, sofern eine Adresstikette vorliegt (*siehe Kapitel 9, Unterlage F*). Weitere Interessierte können ihn kostenpflichtig erwerben.

Die Rücknahme der nicht prämierten bzw. nicht angekauften Eingaben kann am angegebenen Datum zwischen 14 und 17 Uhr erfolgen. Nicht abgeholte Arbeiten werden nicht aufbewahrt.

## 8 abgegebene Unterlagen

(ab dem vorgesehenen Datum an der Internetadresse der Auftraggeberin einzusehen und herunterzuladen)

- a vorliegendes Programm und zum gegebenen Zeitpunkt die Fragenbeantwortung;
- b Situationsplan 2D als DWG mit Angabe des **genauen und verbindlichen** Ausschnitts für den Situationsplan mit den Gebäudeaufnahmen der vorhandenen Bauten in Grundriss;
- c Situationsplan 3D als DWG mit den Höhenkurven und den Aussenaufnahmen der Bauten;
- d zwei Berechnungen (**d1**: Programm NF, Kennwerte / **d2**: GF, **d3**: GV nach SIA 416) als Exceltabellen;
- e Angabe der Verfasserschaft als Word-Formular;
- f Selbstdeklaration - bei der Einschreibung von den Teilnehmenden unterschrieben einzureichen
- g Einschreibformular **online** (von den Teilnehmenden mit den dort erwähnten Nachweisen einzureichen)
- h Gutschein für Bezug der Modellgrundlage (wird nach gültiger Einschreibung durch die Auftraggeberin zugestellt);
- i Modellgrundlage 1:500, verpackt (ca. 60 x 40 x 15 cm) (wird mit Gutschein **h** bezogen)
- k 30 Fotos\* des Areals, von der Webseite [www.heinzschoeffler-stiftung.ch/](http://www.heinzschoeffler-stiftung.ch/) herunterzuladen sind  
\*) Fotos: Stefan Weber, [www.swebfoto.ch](http://www.swebfoto.ch)

## 9 verlangte Arbeiten, Lösungsvarianten

Die Teilnehmenden haben nachstehende Dokumente einzureichen:

- A Übersichtsplan 1:500** auf dem abgegebenen Plan (Unterlage **b**); die wesentlichen vorhandenen Angaben auf dem Plan müssen lesbar bleiben, die Ausrichtung des Planes hat genau der Vorgabe zu entsprechen und der Ausschnitt des Situationsplanes darf nicht beschnitten werden. Darzustellen sind: Dachaufsicht, Erschliessung durch Personen und Fahrzeuge, Höhenkoten, Angaben zur Aussenraumgestaltung, Angaben zu Qualität und Begrenzung der Oberflächenbeläge.

Eine **Gesamtansicht** vom See her 1:500 **nach vorgegebenem Standort** auf Basis der Unterlage **c**

- B** Sämtliche fürs Verständnis des Projektes erforderlichen **Grundrisse, Schnitte** (mindestens drei quer zum Hang von der Mitte der Lausannestrasse bis zum Ende des Bauperimeters reichend) und (alle) **Ansichten 1:200**; in den Schnitten und Ansichten sind Angaben über das bestehende und das künftige Terrain zwingend. Zusätzliche Erläuterungen können bei Bedarf in die Pläne integriert werden. Auf jedem betroffenen Plan ist die Umgebung darzustellen.

Die Grundrisse sind zu ergänzen durch **Schemas 1:750**, welche farbig die Nutzungsgruppen darstellen.

Dabei gelten folgende Farben:

- 100. Wohnungen .....	RGB	254	254	24	
- 200. KITA .....	RGB	153	215	153	
- 300. Ort der Begegnung .....	RGB	183	212	242	
- 400. conciergerie sociale .....	RGB	254	186	172	
- Infrastruktur (Parking, Zivilschutz) .....	RGB	204	204	240	

- C** Ergänzende Elemente zur Erläuterung sind in die Pläne zu integrieren:

- D** zwei Berechnungsformulare: 1. Konformität zum Programm (und Wohnungsmix); 2. Flächen- und Volumenberechnungen nach SIA 416 - mit überprüfbaren Schemas 1:500 - im Format A4 nach Unterlage **d**)

**E** volumetrisches Modell 1:500 auf Unterlage **i**, weiss **matt**, ohne Plexiglasteile; die Art der Darstellung für die Bepflanzung ist frei.

**F** Undurchsichtiges, neutrales mit dem Kennwort versehenes und verschlossenes Verfassercover mit

- ausgefülltem Formular zur Angabe der Verfasserschaft (Unterlage **e**)
- zwei Einzahlungsscheinen (für die Rückerstattung Einschreibgebühr / Auszahlung allfälliger Preise)
- einer Selbstklebeadresse zur Zustellung des Juryberichts (kein Briefumschlag)

Alle Teilnehmenden haben einen einzigen Projektvorschlag vorzulegen. Lösungsvarianten sind unzulässig und führen zum Ausschluss von der Beurteilung. Visualisierungen, Perspektiven und Modellfotos sind ausdrücklich nicht verlangt und werden gegebenenfalls abgedeckt.

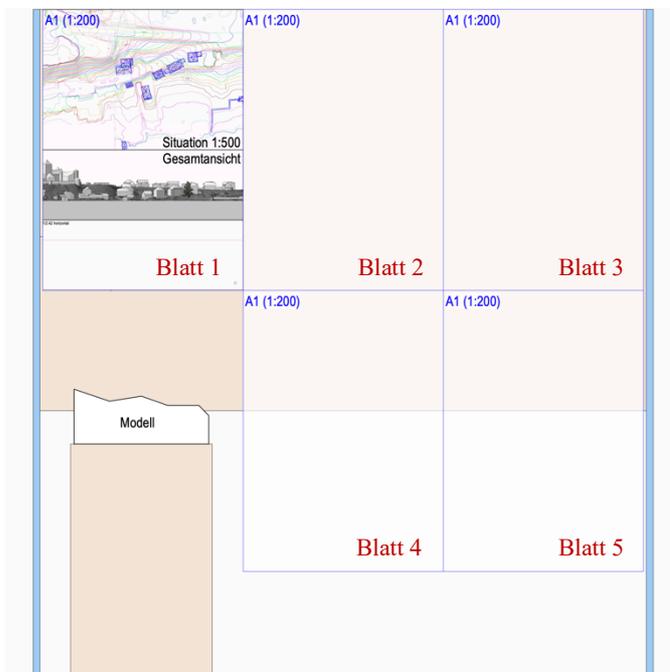
## 10 Darstellung und Kennzeichnung der verlangten Arbeiten

Zwecks Einhaltung der Anonymität sind sämtliche eingereichten Elemente mit einem möglichst kurzen Kennwort zu versehen. Alle massstäblichen Pläne sind rechts unten mit einem grafischen Massstab zu versehen, damit bei Planverkleinerungen die Dokumente aussagekräftig bleiben; die Hängeordnung ist anzugeben. Die Pläne sind unten rechts zu nummerieren und dort ist das Kennwort anzubringen; sie sind zu bezeichnen mit: "Architekturwettbewerb Heinz Schöffler Stiftung Murten 2025". Die Modellverpackung ist oben und auf zwei Seiten mit dem Kennwort zu versehen; so bleibt bei gestapelten Modellen die Kennzeichnung sichtbar.

Alle Pläne sind im Format A1 senkrecht darzustellen und überall wie die abgegebene Grundlage auszurichten. Es sind maximal 5 Pläne zugelassen. Sie werden für die Beurteilung und Ausstellung in zwei übereinanderliegenden Reihe aufgehängt, oben drei, unten zwei. Schnitte und Ansichten sind horizontal darzustellen. Das erste Blatt enthält zwingend den Situationsplan genau im vorgegebenen Planausschnitt.

Alle Dokumente sind in schwarzer Strichtechnik auf weissem, mattem, nicht zu starkem Papier ( $\leq 100 \text{ g/m}^2$ ) einzureichen. Die Darstellungstechnik soll reproduktionsfähig (fotokopierbar) sein. Farbige Darstellungen und Elemente sind zwar nicht untersagt, aber es wird erwartet, dass die Art der Darstellung sich darauf beschränkt, in angemessener Weise die Projektidee zu vermitteln. Pro Eingabe steht der Platz von 1 Stellwand  $180 \times 120 \text{ cm}$  (horizontal) zur Verfügung.

Blatt 1 (oben links) enthält zwingend in der oberen Hälfte den Situationsplan 1:500, randlos und unbeschnitten. Darunter soll zwingend die Gesamtansicht 1:500 mit demselben Ausschnitt dargestellt werden, randlos, parallel zum Blattrand. Das unterste Viertel dieses Blatts kann projektspezifisch gestaltet werden.



### Ausstellung der Projekte für die Jurierung

Grundrisse, welche sich wiederholen, brauchen nur einmal gezeichnet zu werden, ausser, wenn Anschlüsse an die Umgebung unterschiedlich betroffen sind, da diese jeweils einschlägig darzustellen sind.

Es sind zwei Plansätze ungefaltet einzureichen, wovon einer für die Vorprüfung dient und nicht zurückerstattet wird. Zusätzlich ist ein Plansatz auf exaktes DIN-A3-Format in Papierform verkleinert abzugeben; dabei ist eine Papierstärke von  $120 \text{ g/m}^2$  nicht zu überschreiten, damit sie als Stapel eingescannt werden können. Die Pläne müssen ungerollt in einer Mappe eingereicht werden, auf welcher das Kennwort zu vermerken ist.

## B Bestimmungen zur Projektaufgabe (Kapitel 11 bis 14)

# 11 Umschreibung der Aufgabe, Projektziele

## 11.1 bestehende Bauten und Nutzungen

Beim Gebäude Ryf 5 handelt es sich um das Poolhaus aus den 1970er Jahren. Im oberen Geschoss befindet sich der Baderaum mit Terrasse. Darunter ein Saunabereich sowie Technikräume und eine grosse Garage. Es ist nicht geschützt und kann ganz rückgebaut oder stehen gelassen und transformiert werden.

Das Gebäude Ryf 7 (Villa Colette) ist denkmalpflegerisch geschützt. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Wohnhaus des Stiftungspaares. Es umfasst im Parterre einen Raum, der als Treffpunkt genutzt wird. Ein späteren Liftanbau verbindet die Geschosse zu einer Einheit.

Die Gebäude Ryf 9 und 11 sind Wohnhäuser, welche die Stiftung bereits vermietet. Im seeseitigen EG von Ryf 9 ist zudem das lokale Büro der Stiftung untergebracht (Ort der Modellausgabe).

## 11.2 künftige Nutzungen und Betrieb

Die künftigen Nutzungen beinhalten Wohnen und Dienstleistungen, die nachfolgend beschrieben werden. Die Stiftung wird die Bauten selber betreiben und verwalten; eine Veräusserung ist in keinem Fall vorgesehen.

### W o h n e n

Es geht um den Bedarf an Wohnraum von Gruppen von Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Vom Wohnungsmix (Raumprogramm 100) kann in geringem Mass und soweit fürs Gesamtprojekt sinnvoll abgewichen werden, die Ausnützung ist aber zu erreichen.

#### Wohnen im Alter

Es fehlt es bezahlbarem Wohnraum für Menschen im Alter. Dabei geht es besonders um jene, die noch weitgehend selbständig sind und nur in einigen Bereichen Unterstützung benötigen und die sich ein Wohnen in einem Altersheim oder in Alterswohnungen nicht leisten können. In der Alterspolitik ist zudem das Ziel die möglichst lange Erhaltung der Selbständigkeit und so lange wie möglich zu Hause bleiben zu können. Zentral ist dabei, dass man Unterstützung im Alltag erhalten kann. Die Unterstützung kann durch Menschen mit Beeinträchtigungen erfolgen, die ebenfalls betreut wohnen.

#### Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen

Es besteht Bedarf an Wohnraum für Menschen insbesondere mit psychischen Beeinträchtigungen; dabei geht es um günstigen Wohnraum, der zur Verfügung stehen soll, sowie um ambulant begleitetes Wohnen.

#### Wohnen für Jugendliche

Es fehlen Plätze für Jugendliche, die zuhause Schwierigkeiten haben und nicht mehr bei ihrer Familie wohnen können. Sie benötigen betreutes Wohnen in günstigen Wohnungen, einzeln oder in Wohngemeinschaften. Für Jugendliche insbesondere mit psychischen Beeinträchtigungen fehlen Beschäftigungsplätze.

### D i e n s t l e i s t u n g e n

Es geht um Arbeit und Beschäftigung für Menschen mit Beeinträchtigungen, Kinderbetreuung und dem Angebot einer «conciergerie sociale» mit Anlaufs- und Hilfeleistungsstelle.

#### Arbeit und Beschäftigung

Es fehlen generell Arbeits- und Beschäftigungsplätze für Menschen mit Beeinträchtigungen. Ebenso fehlen Angebote wie ein Job Coaching für Menschen, welche den Einstieg in den Arbeitsmarkt nach einer (psychischen) Erkrankung wieder finden müssen.

#### Kinderbetreuung, Kindertagesstätte

Es ist absehbar, dass der Bedarf nach zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen deutlich steigen wird. Die Kinder kommen von den umgebenden Quartieren und nahegelegenen Ortschaften.

#### «Conciergerie Sociale»

Sinnvoll sind administrative Dienstleistungen als Angebote in den geplanten Neubauten im Sinne einer «Conciergerie Sociale». Menschen ab einem gewissen Alter wünschen Anlaufstellen, wo sie Unterstützung in verschiedenen Themenbereichen erhalten. Auch Hilfe und Pflege vor Ort soll verstärkt werden.

#### Ort der Begegnung

Es geht um Räumlichkeiten, welche auch von ausserhalb der Siedlung genutzt und besucht werden.

## 12 zwingende Rahmenbedingungen

Alle spezifischen Vorschriften, welche für den Wettbewerb relevant sind, werden hier angegeben. Im Rahmen des Wettbewerbs erübrigt sich daher für die Teilnehmenden das Ermitteln von weiteren Gesetzen und Vorschriften. Zusätzlich gelten die überall anwendbaren nachstehenden Vorschriften und Empfehlungen:

- SIA 500 (2009), das Projekt hat die Anforderungen an hindernisfreie Bauten von Anfang an zu erfüllen.
- Die Vorschriften der Vereinigung kantonaler Gebäudeversicherungen (VKF) <http://bsvonline.vkf.ch/>

### 12.1 Wettbewerbsperimeter (siehe Reproduktion des "Geometerplans" im Kapitel 21.2)

Er umfasst drei Parzellen (Artikel) in der Wohnzone, von denen zwei nur teilweise in der Bauzone liegen:

Artikel	Parzellenfläche (m2)	davon in der Bauzone
Art. 5002 mit den Gebäuden Ryf 5 und 7	7'535	4'958
Art. 5963 mit Gebäude Ryf 9	612	612
Art. 5003 mit Gebäude Ryf 11	2'465	1'427
TOTAL	10'612	6'987

### 12.2 baugesetzliche Vorschriften (Zonennutzungsplan IV/18 / Gemeindebaureglement GBR 17.VII. 24\*)

orange: WS II: Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (Art 22\* GBR)

- Überbauungsziffer: 0.3 für Mehrfamilienhäuser\*, 0.4 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser\*
- Geschossflächenziffer (GFZ): 1.0 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser\* (max. 1.2 mit Einstellhalle)  
1.2 für Mehrfamilienhäuser\* (**max. 1.4 mit Einstellhalle**)

- Grenzabstand: 5 m
- Gesamthöhe: max. 10 m
- Strassenabstand: min. 7 m ab Strassenrand

grün: FHZ 3: Freihaltezone 3 (Art. 36\* GBR)

- keine Bauten ausser nicht beheizbare Kleinbauten in Leichtbauweise, max.25 m2 und < 3.5 m Gesamthöhe

gelb gepunktet: SP 2: Schutzperimeter 2 (Art. 40\*, 44\* GBR)

- zugelassene Bauten sind so zu gestalten, dass mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht
- sie haben sich im baulichen Kontext einzuordnen
- die Höhen sind kontextuell zu definieren, es gelten mittlere Werte des massgebenden Strassenzugs

\*) Wortlaut siehe Kapitel 21



### 12.3 verfügbare Geschossflächenziffer GFZ

Die verfügbare GFZ ergibt sich nach Abzug der bereits gebauten Geschossflächen (GF):

	Niv A	Niv B	Niv C	Niv D	Niv E	Niv F	Niv G	Total
Ryf 5 (wird im Prinzip rückgebaut, Fläche wird verfügbar)			370	152				nicht gerechnet
Anbau östlich von Ryf 5 (rückgebaut, Fläche verfügbar)			43					nicht gerechnet
Ryf 7			138	137	137	133	104	649 m2
Ryf 9		125	218	218	218	178		989 m2
*Annex I westlich von Ryf 9			32					32 m2
*Annex II östlich von Ryf 9		45						45 m2
Ryf 11	141	144	138	137	103			663 m2
*Annex III östlich von Ryf 11	37							37 m2
TOTAL, wenn die drei Anbauten bestehen bleiben								2'415 m2

\* Diese Anbauten können rückgebaut werden, wenn es für das Projekt sinnvoll ist; mit 100 m2 tragen sie allerdings zur verfügbaren GF nur wenig bei (I = Garage, II = Öltankraum ausser Betrieb, III = Atelier).

gesamthaft mögliche GF = 6'987 m2 x 1.4 = ..... 9'782 m2  
 abzüglich bereits gebaute GF gemäss Tabelle oben, TOTAL ..... 2'415 m2  
**für das Wettbewerbsprogramm mögliche maximal verfügbare GF ..... 7'367 m2**

### 12.4 Erschliessung

Das Areal liegt nördlich der Ryfstrasse, welche von Westen nach Osten ein Gefälle aufweist. Die bestehenden Bauten sind von dieser Strasse zu Fuss ebenerdig zugänglich; dann fällt das Gelände zum See hin steil ab. Es gibt eine **Zufahrt** zwischen Ryf 7 und Ryf 9, welche für Fahrzeuge des neuen Quartiers nicht verfügbar ist.

Die **Fussgängererschliessung** erfolgt weiterhin von der Ryfstrasse her. Es ist Teil der Wettbewerbsaufgabe, eine behindertengerechte Erschliessung und Verbindung zum See zu ermöglichen. Mit Rampen ist das unrealistisch, also sind ein oder mehrere Aufzüge vorteilhaft so anzuordnen, dass man möglichst ohne (oder mit wenig) Umsteigen die nötigen Destinationen erreichen kann.

Die **Zufahrt zum Areal** ist vom Hallenbad her gewährleistet mit einem Wegrecht von Westen; es kann auf die ganze Weglänge längs der westlichen Parzellengrenze auf dem Terrain des Hallenbads ausgeweitet werden. Ab diesem Weg müssen auch Feuerwehr und Ambulanz aufs Areal fahren können. Im Bereich des evt. rückgebauten Poolhauses Ryf 5 ist eine Zufahrt mit topographischen Schwierigkeiten konfrontiert und erlaubt höchstens minutenlanges Halten (Kehricht, spezielle Lieferung, Zügeln), denn Anhalten auf der Ryfstrasse ist nicht erwünscht. auch nicht für ein Ein- und Auslagern der Kitakinder. Hierfür ist eine gangbare Lösung ausserhalb der öffentlichen Strasse zu finden.



Die Parkierung erfolgt nach den anwendbaren Regeln der VSS-Norme 640.281, welche folgendes bestimmen:

- Wohnungen: 1.1 PP pro Wohnung, 1.1 x 42.....	46.2
- Schulen: 1.2 PP pro Klasse, die KITA wird als zwei Klassen gerechnet, 1.2 x 2 .....	2.4
- Ort der Begegnung: 0.2 PP pro Sitzplatz, 0.2 x 50 .....	10.0
- Verwaltung (hier: "conciergerie sociale"): 2.5 PP pro 100 m2 GF, 2.5 x 140.....	3.5
- bisher fehlende Plätze für Ryf 7, 9, 11, bezogen auf 1.1 PP/100 m2 GF (beheizt) .....	8.3
<b>TOTAL</b>	<b>70.4</b>

Das ganze PP-Angebot wird um 15% reduziert, um den örtlichen Verhältnissen (Nähe zu ÖV) und der massgebenden Bewohnerschaft Rechnung zu tragen:  $70.4 \times 0.85 =$  (aufgerundet): 60 PP.

Die grösstenteils in einem Parkhaus unterzubringenden Parkplätze müssen jederzeit auch für Aussenstehende zugänglich sein (z.B. Fremdvermietung), ohne, dass eine Notwendigkeit besteht, das neue Wohnquartier zu begehen, wie es seiner Privatsphäre abträglich wäre. Dies gilt auch für die vertikale Erschliessung, die für Aussenstehende so erfolgen muss, dass man die Privatbauten nicht durchqueren muss. Im Gegenzug ist es auch nicht zwingend, dass das Parkhaus direkt mit den Wohnungen verbunden werden muss.

Von den 60 Parkfeldern sind 50 mit 2.5 m Breite und 10 mit 3.5 m Breite vorzusehen, was sowohl den Ansprüchen an Rollstuhlgängigkeit gerecht wird wie auch dem Bedarf für Kinderwagen.

## 12.5 Ökologie, Nachhaltigkeit

Zur Ökologie zählt, dass dicht gebaut wird, Gebäudetiefe und Fassadenabwicklung Komponenten für ökologische Rücksichtnahme. Eine gewisse Nutzungsneutralität durch die Dimensionierung der Räume einer Wohnung hilft mit, sich entwickelnden Bedürfnissen zu öffnen. Die gesetzlich geforderten Energiekennwerte werden zu erfüllen sein. Photovoltaikanlagen sind zu ermöglichen.

## 12.6 Ökonomie

Die Aufgabe ist anspruchsvoll: man verlangt eine kostengünstige Lösung, damit die Ziele des Stiftungszwecks erfüllt werden. Aber es besteht ein Anspruch an Entwicklungsmöglichkeit den Sozialstrukturen folgend. Generationenübergreifend heisst nicht, dass die Grosseltern Wand an Wand mit ihren Nachfahren wohnen müssen und dass Betreuer direkt an eine Wohnung mit zu betreuenden Personen grenzen müssen. Anpassungen können erfolgen, wenn die Tragstrukturen Entwicklungen erlauben. Der fürs Verfahren angenommene Kubikmeterpreis soll helfen, sich dem zu erwartenden Kostensegment anzunähern, siehe dazu Kapitel 15.

# 13 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird folgende Beurteilungskriterien anwenden. Ihre Reihenfolge ist keine Gewichtung.

- |   |  |
|---|--|
| - Leitidee zum Ort und zur Aufgabe        | - innenräumliche Qualitäten                            |
| - aussenräumliche Qualitäten              | - Struktur und Flexibilität, typologische Variabilität |
| - Erschliessung und Topographie, Umgebung | - Ausdruck, Einfachheit der Mittel                     |
| - funktionelle Qualitäten                 | - Gesamtökonomie, Nachhaltigkeit                       |

# 14 Nutzungs- und Raumprogramm

Für die Ausformulierung eines Raumprogramms muss die verfügbare GF auf eine Nettonutzfläche umgerechnet werden. Als Annäherung dazu dienen die nachfolgenden Faktoren, welche das Verhältnis zwischen der GF und der "Programmfläche", der eigentlichen Nutzfläche (NF nach SIA 416), zum Ausdruck bringen; projektbedingt kann es bei diesen Faktoren Abweichungen geben.

- Wohnen (Balkon nicht eingerechnet).....	1.5	- "conciergerie sociale".....	1.4
- Kindertagesstätte .....	1.4	- technische Versorgung .....	1.4
- Ort der Begegnung .....	1.4	- Tiefgarage .....	1.1
		- Zivilschutz.....	1.2

#### 14.1 Ermittlung der Wohn-Nutzflächen

Die Wohnungen können frei gestaltet werden und brauchen diese Einzelkomponenten nicht zwingend einzuhalten, die Gesamtgrösse ist massgebend. Eine gewisse Nutzungsneutralität kann sinnvoll sein.

Wohnen	21.0	21.0	21.0	16.0	16.0
Essen	13.0	13.0	13.0	13.0	
Küche	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
Eingang	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Sanitär 1*	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
Sanitär 2	3.0	3.0			
Zimmer 1	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0
Zimmer 2	14.0	14.0	14.0		
Zimmer 3	14.0	14.0			
Zimmer 4	14.0				
Reduit**	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
<b>TOTAL</b>	<b>111.0</b>	<b>97.0</b>	<b>80.0</b>	<b>61.0</b>	<b>48.0</b>
	<b>5.5 Zimmer</b>	<b>4.5 Zimmer</b>	<b>3.5 Zimmer</b>	<b>2.5 Zimmer</b>	<b>1.5 Zimmer</b>

\*) der erste Sanitärraum (rollstuhlgängig) misst 1.8 x 2.5 = 4.5 m<sup>2</sup>

\*\*\*) kann in Wandschränken angeordnet werden, T min. 60 cm

#### 14.2 Einzelaspekte zum Raumprogramm

- alle **Wohnungen** > 1.5-Zi: mit Balkonen/Loggien, auf denen ein Esstisch (4P) Platz hat
- **Zimmerbreite** möglichst 3 m i.L. (damit ein Bett parallel zur Fassade gestellt werden kann)
- Der "**Ort des Begegnung**" ist ein Treffpunkt, der sowohl den Bewohnern des neuen Quartiers als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Es ist keine Gaststätte, aber er verfügt über eine Infrastruktur, welche Mahlzeiten regenerieren kann. Es ist kein grosser Saal gedacht, sondern kleinere Einheiten, welche für unterschiedliche familiäre Treffen oder für Gruppen dienen können. Dieser Bereich kann mit der "**Conciergerie Sociale**" in Beziehung stehen, was dem Betrieb dienlich wird; das bedeutet aber nicht, dass es einen physischen Kontakt braucht und nebeneinander liegen muss. Der Ort der Begegnung ist so anzuordnen, dass die Privatsphäre (inkl. Aussenbereich) der Bewohnenden des Quartiers respektiert wird.
- Die "**Conciergerie Sociale**" dient einerseits den klassischen Anforderungen an eine Hauswirtschaft, bildet daneben aber auch eine Anlaufstelle für die Bewohnenden des Quartiers und die Öffentlichkeit, wenn es beispielsweise um Beratungen, kleinere Dienstleistungen (Steuererklärung ausfüllen u.ä.) geht. Von den 5 vorgesehenen Räumen sind sicher zwei klar zugeordnet: Hauswartsbüro und Atelier, während die drei andern von unterschiedlichen Dienststellen belegt werden können und auch von den Bewohnenden für spezielle Bedürfnisse temporär gemietet werden können.
- **Parkieren:** Im Programm ist von einer Einstellhalle die Rede, weil davon ausgegangen wird, dass Parkieren an der Oberfläche eher schwierig ist. Daher können Plätze, welche fürs Bringen und Abholen der Kinder dienen, auch in der Garage vorgesehen werden. Je nach Projekt können solche kurzfristige Zubringerplätze - etwa 5 an der Zahl - auch ungedeckt bleiben.
- **Aussenanlagen:** bei der KITA sind im Raumprogramm die minimalen Abmessungen geschützter Aussenbereiche angegeben. Die Umgebungsgestaltung für Wohnungen, welche im EG angeordnet werden, ist projektabhängig und nicht vorgegeben. Die Gestaltung und Anordnung der Aussenbereiche, welche übergeordnet dem Quartier dienen, sind ebenfalls projektspezifisch vorzunehmen. Die Aussenflächen sind grundsätzlich mit Ausnahme jener, welche dem Ort der Begegnung zugeordnet werden, der Öffentlichkeit nicht zugänglich, das gilt insbesondere für die Freifläche ausserhalb des Baubereichs mit Seeanstoss.

Pos	Nutzung		Anz	NF	Tot	TOT
<b>100</b>	<b>Wohnen</b>					
101	5.5-Zimmerwohnungen .....	7.14%	3	111	333	
102	4.5-Zimmerwohnungen .....	7.14%	3	97	291	
103	3.5-Zimmerwohnungen .....	28.57%	12	80	960	
104	2.5-Zimmerwohnungen .....	28.57%	12	61	732	
105	1.5-Zimmerwohnungen .....	28.57%	12	48	576	
106	Kellerabteil .....		42	7	294	
107	technische Versorgung .....		7	21	147	
TOTAL 100, 42 Wohnungen (Ermittlung der NF pro Wohnung siehe Kapitel 14.1)						3'333
<b>200</b>	<b>KITA</b>					
201	Eingangsbereich .....		1	10	10	
202	Gang und Garderobe .....		1	70	70	
203	Gruppenbereich, von 202 zugänglich, Bezug zu 216.....		2	60	120	
204	Sanitärbereich je zu 203, von 203 zugänglich.....		2	12.5	25	
205	Ruhebereich 1, von 203 zugänglich .....		1	20	20	
206	Ruhebereich 2, von 203 zugänglich .....		1	40	40	
207	Küche.....		1	25	25	
208	Lager zu Küche .....		1	15	15	
209	Kinderwagen Stauraum .....		1	15	15	
210	Büro KITA (3 Personen), von 202 zugänglich.....		1	25	25	
211	Personalraum, von 202 zugänglich .....		1	15	15	
212	Materialraum .....		1	15	15	
213	Waschküche.....		1	10	10	
214	Sanitärräume.....		1	10	10	
215	Putzraum.....		1	5	5	
TOTAL 200, KITA						420
216	Aussenbereich umzäunt.....				200	
217	Aussenbereich offen, an 216 grenzend.....				400	
<b>300</b>	<b>Ort der Begegnung</b>					
301	Innenbereich 50 Plätze in mehrere Räume (ca. 4) unterteilbar .....		50	2	100	
302	Küche 15, Lager 10, Office/Garderobe 15, Kleinbüro ohne Licht 10.....		1	50	50	
303	Hauswirtschaft .....		1	10	10	
304	Putzraum.....		1	5	5	
305	Sanitärräume.....		2	10	20	
TOTAL, 300 Ort der Begegnung.....						185
306	Aussenbereich, öffentlich zugänglich, projektbezogen, ungedeckt .....				ca 100 m2	
<b>400</b>	<b>Conciergerie Sociale</b>					
401	Büro, Besprechung (offen für Pro Senectute etc.).....		2	25	50	
402	Beschäftigung, Werkstatt (kann der Pos 300 angeglichen sein) .....		2	25	50	
TOTAL 400, conciergerie sociale						100
<b>500</b>	<b>Einstellhalle, Zivilschutz</b>					
501	Einstellhalle für Personenwagen, davon 10 rollstuhlgängig (Ø = 22 m2) .....		60	22	1'320	
502	Zivilschutzräume nach Norm zu Wohnungen; 2/3 Personen pro Zimmer.....		66	1.1	73	
TOTAL 500, Infrastruktur						1'363
503	Veloabstellplätze, projektbezogen verteilt.....				ca 60 Plätze	

**C Genehmigung und Begutachtung des Programms (Kapitel 15 - 17)**

## 15 Ermittlung der Gesamtpreisumme

BKP 2: Gebäude: 19'900 m <sup>3</sup> (sia 416) zu 1'000.-	19'900'000
BKP 4: anrechenbare Grundstücksfläche: rund 5'700 m <sup>2</sup> zu ca 195.-	1'100'000
BKP 2 und 4	21'000'000
Ergibt nach Tabelle SIA ("Bestimmung der Gesamtpreisumme") vom Juni 2015 (ohne MwSt)	<b>145'000</b>

Die vorliegende Berechnung dient lediglich der Bestimmung der Preisumme und ist keine Aussage über die vorzusehende Investition fürs Gesamtprojekt, das über die BKP-Positionen 2 und 4 hinaus noch weitere Kostengruppen zu berücksichtigen hat.

## 16 Genehmigung durch das Preisgericht

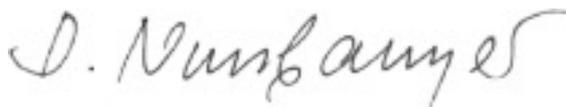
Das vorliegende Programm wurde am 2. Mai 2025 durch das Preisgericht genehmigt.

*die Auftraggeberin vertretend*

01 Mader



02 Nussbaumer



03 Sutter



*die Architektur vertretend*

01 Gysel



02 Maeder



03 Schermesser



04 Wälchli



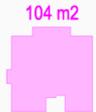
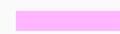
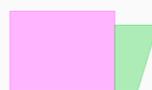
## 17 Begutachtung durch den SIA

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009 (Schreiben vom 22. Mai 2025).

**D Beilagen**

**18 Schema mit den Flächen des Bestands**

Die nachstehenden Flächen liegen dem Kapitel 12.3 zugrunde:

Ryf 5 (522 m <sup>2</sup> )	Ryf 7 (43 m <sup>2</sup> ) 649 m <sup>2</sup>	Ryf 9 32 m <sup>2</sup> 989 m <sup>2</sup> 45 m <sup>2</sup>	Ryf 11 663 m <sup>2</sup> 37 m <sup>2</sup>
G	104 m <sup>2</sup>  Dachgeschoss	32 m <sup>2</sup>  Estrich	
F	133 m <sup>2</sup>  2.Obergeschoss	178 m <sup>2</sup>  Dachgeschoss	
E	137 m <sup>2</sup>  1.Obergeschoss	218 m <sup>2</sup>  1.Obergeschoss	103 m <sup>2</sup>  Dachgeschoss
D (152 m <sup>2</sup> )  Eingangsgeschoss	137 m <sup>2</sup>  Hochparterre + Eingangsgeschoss	218 m <sup>2</sup>  Hochparterre + Eingangsgeschoss	137 m <sup>2</sup>  1.Obergeschoss
(370 m <sup>2</sup> )  Untergeschoss	(43 m <sup>2</sup> ) 138 m <sup>2</sup>  Tiefparterre + UG (Eingang seeseitig)	32 m <sup>2</sup> 218 m <sup>2</sup>  Tiefparterre	138 m <sup>2</sup>  Hochparterre + Eingangsgeschoss
B		125 m <sup>2</sup> 45 m <sup>2</sup>  Untergeschoss (Keller)	144 m <sup>2</sup>  Tiefparterre
A			141 m <sup>2</sup> 37 m <sup>2</sup>  Untergeschoss (Keller)

## 19 Übersicht über die genutzte GF

	NF	GF
100 Wohnen .....	3'333	1.5 5'000
200 KITA .....	420	1.4 588
300 Ort der Begegnung .....	185	1.4 259
400 Conciergerie Sociale.....	100	1.4 140
501 Einstellhalle .....	1'320	1.1 1'452
502 Zivilschutz .....	73	1.2 88
<b>TOTAL</b>		<b>7'527</b>
für das Wettbewerbsprogramm maximal mögliche verfügbare GF .....		7'367
gemäss Programm aktuell "übernutzte" GF (= 2.17%) .....		160

## 20 Planunterlagen

Die Planunterlagen sind eine Fusion aus den Höhenkurven, wie sie vom Geoportal des Kantons heruntergeladen werden können (50 cm Äquidistanz), und den Bauten, welche auf dem Portal von swisstopo vorhanden sind, sowie einer Massaufnahme eines 3D-Scans des Grundstücks durch den Geometer, was die vorhandenen Bauten (ausser) und das genaue Terrain des Wettbewerbsperimeters betrifft.

Die Grundrisse der vorhandenen Gebäude wurden auf Grund vorhandener Dokumente und der Aussenaufnahmen des Geometers reingezeichnet, damit sie übereinstimmen (und übereinander liegen); sie wurden orthogonal korrigiert. Die Elemente der unmittelbaren Umgebung wurden mit dem Höhenkurvenplan in Übereinstimmung gebracht. Pro Memoria: Das Poolhaus (Ryf 5) kann abgebrochen werden, die Umgebung im Norden (Stützmauern, Treppenabgang in die Ebene, Verbindungsvolumen zu Ryf 7 - mit Ausnahme des Lifts) **können** projektspezifisch völlig neugestaltet werden.

Die bestehenden Bauten sind nicht Gegenstand des Wettbewerbs, können aber graphisch einbezogen werden. Daher sind sie im Folgenden abgebildet. Sie sind jeweils auf gleicher Höhe geschnitten, was einer bestimmten Meereshöhe entspricht, aber der Einfachheit mit der Bezeichnung A bis I versehen wurde. Für Ansichten im Hintergrund und für Schnitte kann das 3D-Dokument als Basis dienen.

### 20.1. abgegebene Dokumente

Es werden gemäss Kapitel 8 zwei Plandokumente abgegeben (und auf den nachstehenden Seiten illustriert):

#### Unterlage b: Dokument 2D

Situation mit Angabe des Modellausschnitts und mit genauem Ausschnitt für den abzugebenden Situationsplan. Die Kurven entsprechen genau dem Modell. Die Layer sind unten aufgelistet.

#### Unterlage c: Dokument 3D

Gesamtsituation mit Höhenkurven und Bauten (ausser) in 3D. Die Kurven entsprechen genau dem Modell. Die Bauten ausserhalb der Parzelle sind ab "Swissbuildings" heruntergeladen.

Die Layer der beiden Dokumente sind:

#### Situationsplan 2D

- 1 Cadrages (Planformat, Modell)
- 2 Perimeter und Baurecht
- 3 Schnitte durch Gebäude
- 4 Niveau I - 457.5
- 5 Niveau H - 454.8
- 6 Niveau G - 451.5
- 7 Niveau F - 448.5
- 8 Niveau E - 445.5
- 9 Niveau D - 442.5
- 10 Niveau C - 439.5
- 11 Niveau B - 437.0
- 12 Niveau A - 435.0

- 13 Gebäude-Nr
- 14 Gebäude
- 15 Unterstände
- 16 Gebäudeflächen
- 17 Flächen Unterstände
- 18 Bäume
- 19 Geometermarken
- 20 Parzellen-Nr
- 21 Marchsteine
- 22 Parzellen
- 23 Gemeindegrenze
- 24 Strassennamen
- 25 Umgebung

- 26 Meereshöhen
- 27 Höhenkurven 2D - 50 cm
- 28 Schilffelder
- 29 Wasserflächen

#### Situationsplan 3D

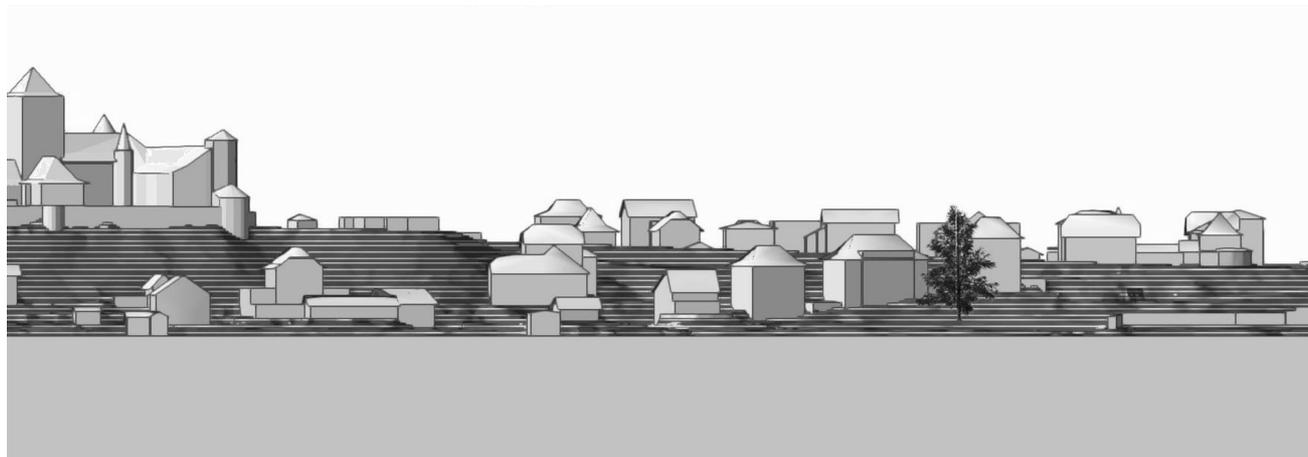
- 1 Cadrages (Planformat, Modell)
- 2 Gebäude im Perimeter (Geometer)
- 3 Gebäude im Peri. (Swisbuildings)
- 4 Gebäude ausser Peri. (Swisbuildings)
- 5 Referenz zu Perimeter 2D
- 6 Meereshöhen
- 7 Höhenkurven 3D - 50 cm

### 20.2 Situationsplan 1:500 in Verkleinerung

mit Ort des Modells und der verlangte Ausschnitt für den Situationsplan in der oberen Hälfte von Blatt 1



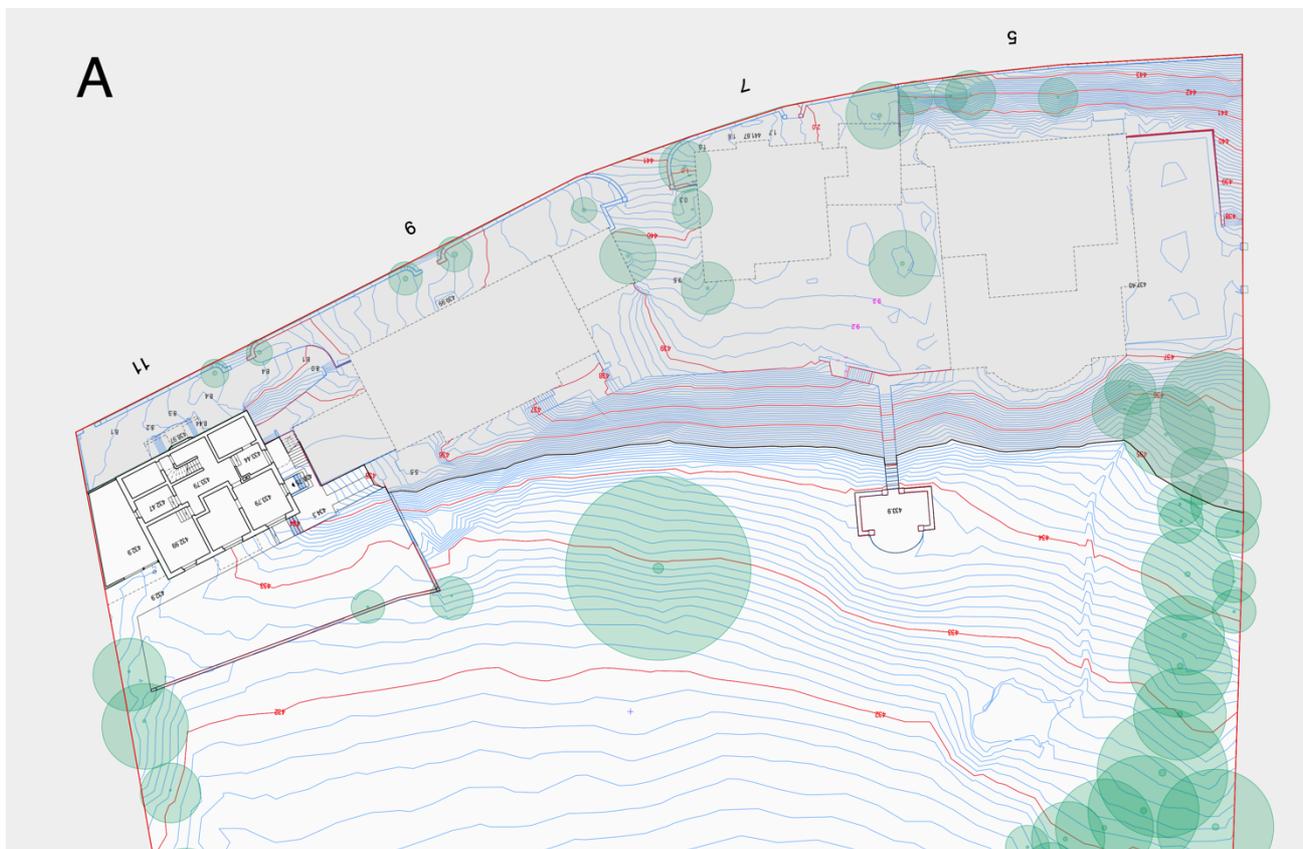
### 20.3 verlangte Ansicht 1:500 in Verkleinerung



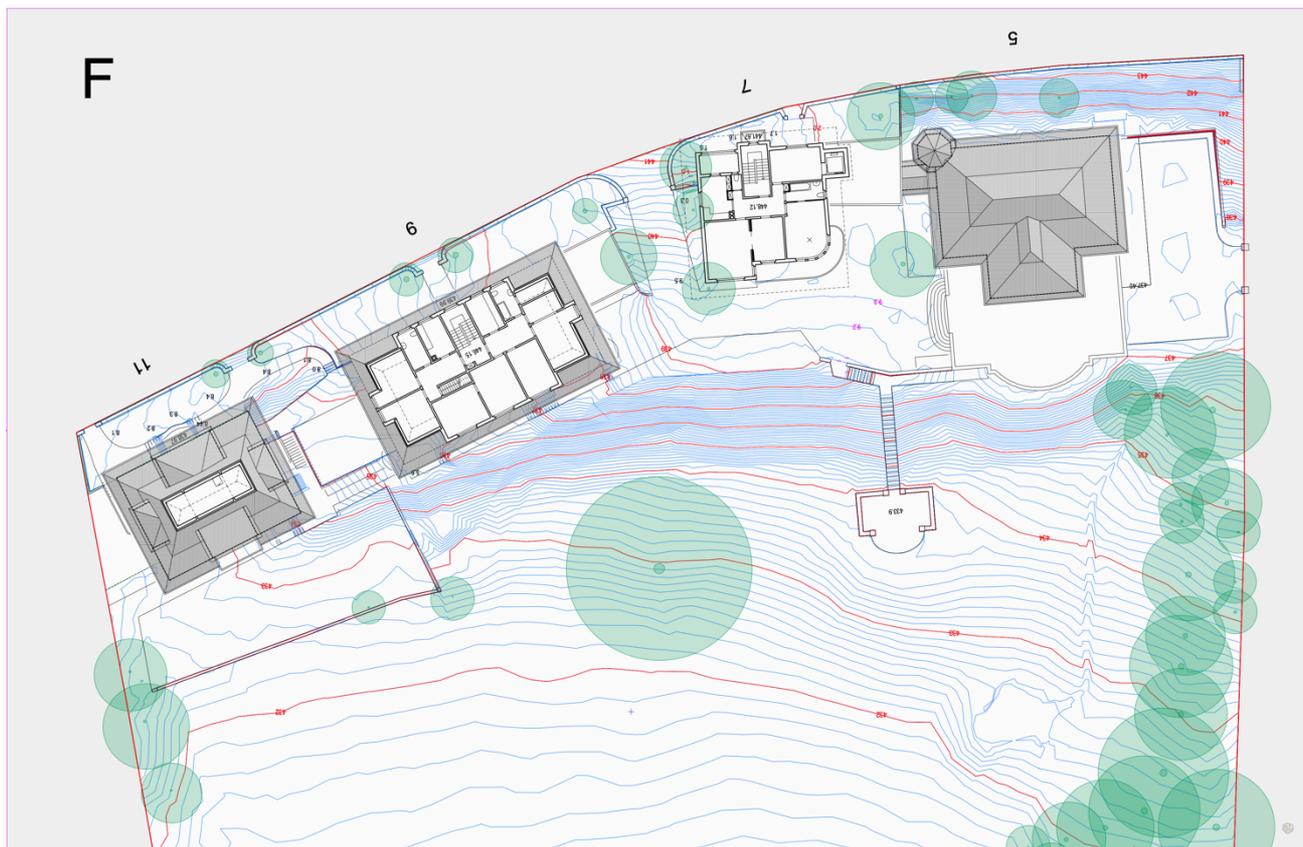
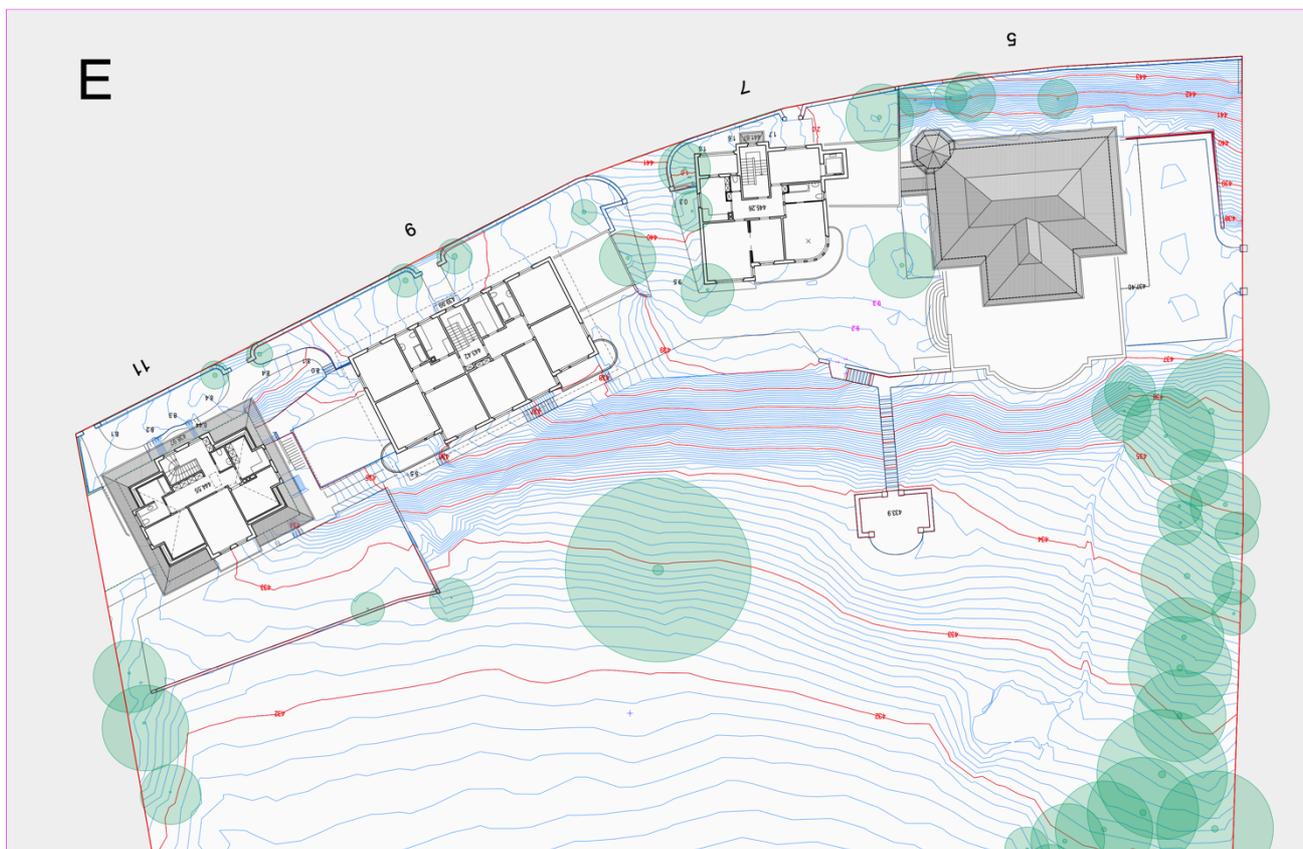
### 20.4 Ansicht (Ausschnitt aus dem 3D-Dokument)

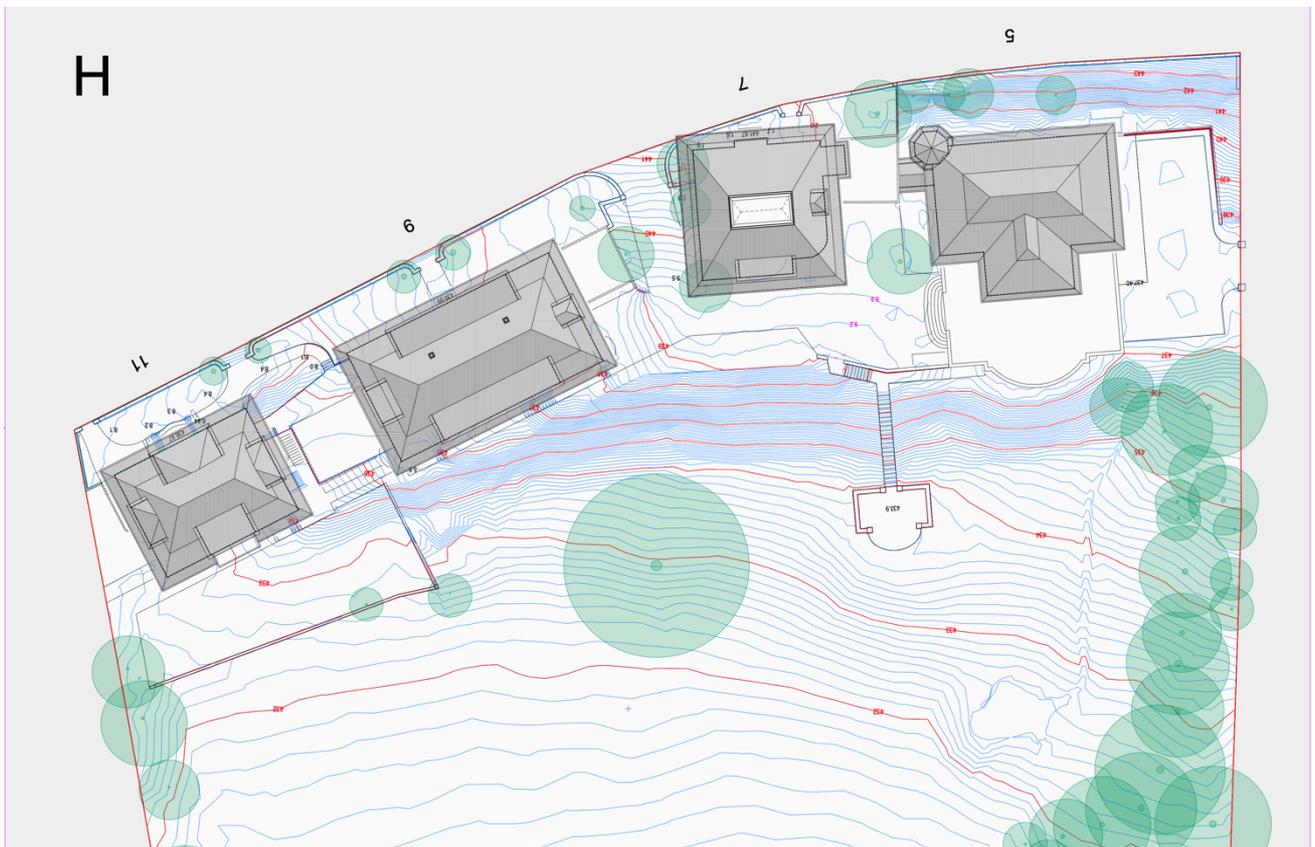
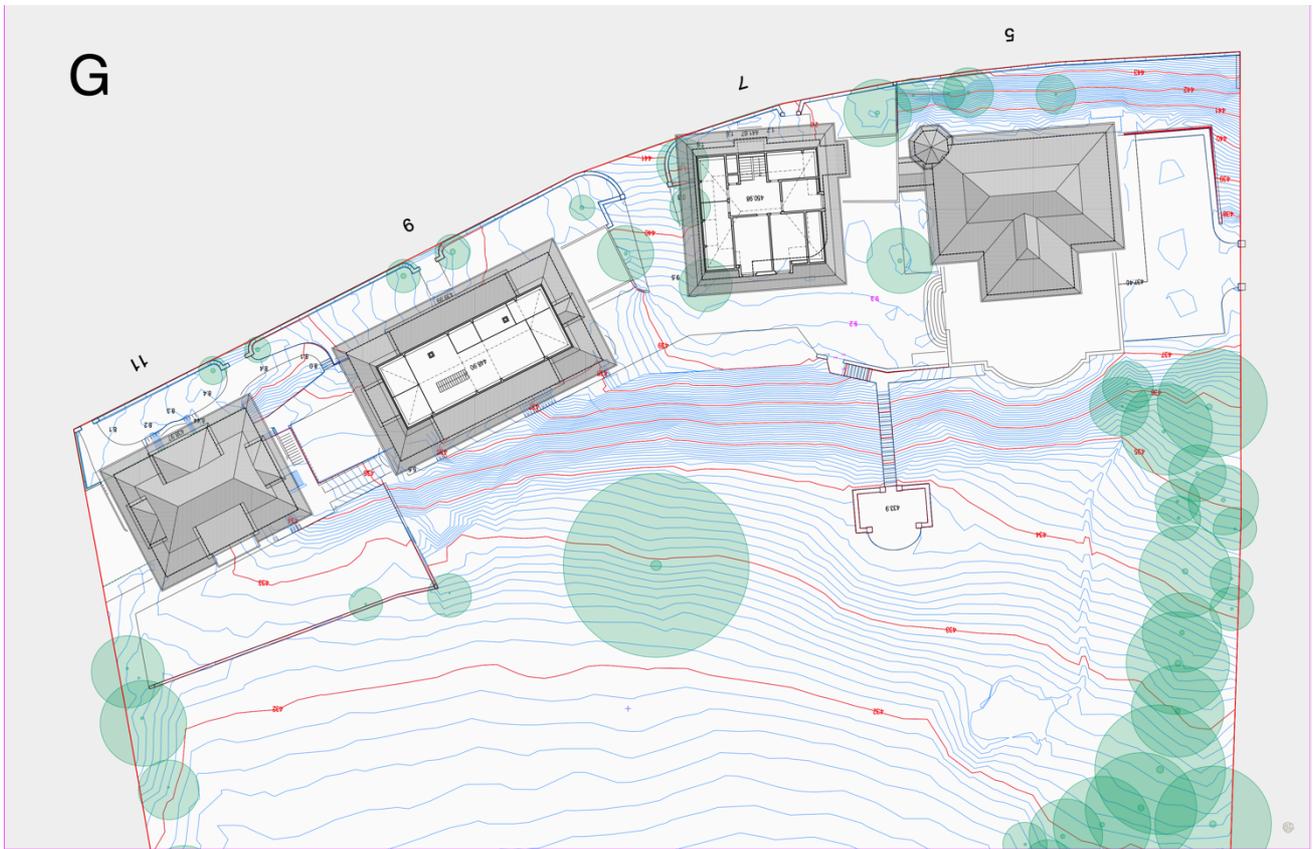


20.5 Grundrisse bestehende Bauten, Verkleinerung - auf Unterlage b

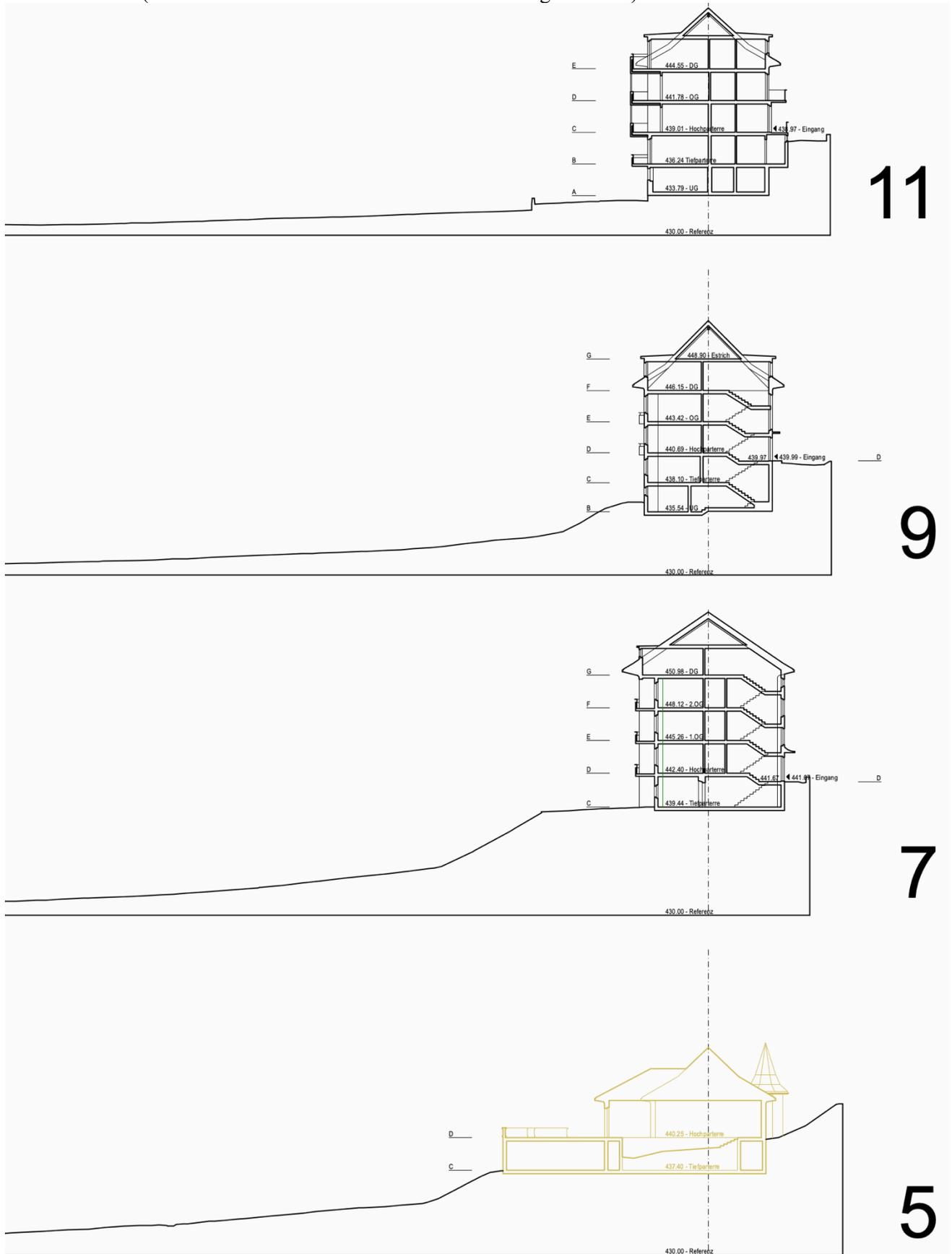








20.6 Schnitte (Schnittlinien sind im DWG-Dokument rot eingezeichnet)



## 21 Auszüge aus Bestimmungen

### 21.1 Gemeindebaureglement (GBR) Murten vom 17.VII. 24

#### Übersicht

- Art. 22 Wohnzone schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)  
Definition der Wohnbautypen gemäss kantonalem Ausführungsreglement (Kap 22.3)
- Art. 36 Freihaltezone 3 (FHZ 3)
- Art. 40+44 Schutzperimeter 2 (SP 2) mit Ergänzungen im Genehmigungsbeschluss (Kap. 22.2)
- Art. 60 Absatz 2 (Parkierung)

#### Art 22 Wohnzonen schwacher Besiedlungsdichte II (WS II)

- 1 Es handelt sich um Zonen mit älterer Bausubstanz und um Gebiete, in denen Verdichtungsmassnahmen erwünscht sind.
- 2 Überwiegend freistehende Einzelwohnhäuser gemäss Art. 55 RPBR, zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Ar. 56 RPBR, Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR; zusätzlich: kleinere Betriebe für Handel oder Handwerk ohne übermässige Emissionen, welche sich in ihren Ausmassen dem Quartiercharakter unterordnen und dem Wohnen baulich und betrieblich zugeordnet sind.
- 3 Folgende Bauvorschriften sind anwendbar:
  - a) Bauweise offen
  - b) Überbauungsziffer max. 0.30 für freistehende Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser  
max. 0.40 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser
  - c) Geschossflächenziffer max. 0.80 für freistehende Einzelwohnhäuser  
max. 1.00 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser (max.1.20 mit Einstellhalle)  
max. 1.20 für Mehrfamilienhäuser (max.1.40 mit Einstellhalle)
  - d) Grenzabstand min. 5 m
  - e) Gesamthöhe h max. 10.00 m - [siehe Bemerkung auf Seite 27]
- 4 Bei Überlagerungen mit der Schutzzone 2 sind die entsprechenden Vorschriften anwendbar.

#### Art 36 Freihaltezone 3 (FHZ 3)

- 1 Die Parkanlagen mit ihren prägenden Bepflanzungen sind zu erhalten.
- 2 In dieser Zone dürfen keine Neubauten erstellt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn es sich um nicht beheizbare Kleinbauten in Leichtbauweise mit weniger als 3.50 m Gesamthöhe oder höchstens 25 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle handelt. Kleinbauten dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Platzierung, Material, Farbwahl und Gestaltung bedürfen einer positiven Begutachtung durch die zuständigen Instanzen.

#### Art 40 Schutzperimeter und -zonen

- 1 Die Schutzperimeter haben den Zweck, die unmittelbare Umgebung der Stadt mit ihren Ringmauern, dem Schloss und den übrigen Monumentalbauten, die kulturhistorisch wertvollen Wohnquartiere, sowie die Gegend um das Schlachtdenkmal und die dominierenden Hügel (Bodenmünzi, Aderahubel) vor störenden Eingriffen zu schützen. Zudem soll die Sicht auf die Ringmauern und die Stadt als Ganzes erhalten und da, wo sie bis jetzt beeinträchtigt ist, nach Möglichkeit verbessert werden. Es ist deshalb alles zu unterlassen, was diesem Zweck zuwiderläuft.
- 2 Überlagerung und gestalterische Grundsätze
  - a) Die Schutzperimeter überlagern die Nutzungszonen vor allem dort, wo Nutzungen zugelassen sind, welche den Schutzvorschriften widersprechen
  - b) In den Schutzperimetern und -zonen zugelassene Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie haben sich als solche und im baulichen Kontext einzuordnen. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.
  - c) Durch die Baukörper von Neu-, An- und Umbauten und Kleinbauten sowie durch deren Platzierung muss sichergestellt werden, dass die natürliche Topographie sowie die Sicht von öffentlichen Bereichen auf geschützte Gebäude oder Ortsteile nicht beeinträchtigt werden. Platzierung, Gestaltung, Material und Farben müssen auf diese geschützten Kulturgüter abgestimmt sein, sie bedürfen einer Begutachtung durch die zuständigen Instanzen.
- 2 Für jedes Baugesuch muss der Gesuchsteller vorgängig mit der Gemeinde und dem Amt für Kulturgüter Kontakt aufnehmen.

#### Art 44 Schutzperimeter 2 (SP 2)

- 1 Firstrichtung sowie Dach- und Fassadengestaltung haben sich den bestehenden Bauten anzupassen- Flachdächer sind für Gebäude mit Hauptnutzflächen nicht zugelassen. An speziellen Hanglagen können im Sinn der Unterordnung Ausnahmen zugelassen werden.
- 2 Bei Umbauten von bestehenden Gebäuden, welche die vorerwähnten Vorschriften für Neubauten bereits übersteigen, dürfen die jetzigen Höhen und Flächenmasse nicht überschritten werden.
- 3 Die Gebäudehöhe sowie die First- und Traufhöhen sind kontextuell zu definieren Als Richtwert dienen die mittleren Werte des Strassenzugs. Ausreisser nach oben und unten sind nicht zu berücksichtigen.

#### Art 60 Parkierung

- 2 Für Bauvorhaben mit geschlossenen Einstellhallen als Unterniveaubauten für min. 2/3 der erforderlichen Parkplätze wird eine erhöhte Geschossflächenziffer festgelegt, welche im jeweiligen Zonenartikel definiert ist.
- 7 Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Parkplätze nicht auf seinem Grundstück bauen, wird eine Ersatzabgabe erhoben.
- 8 Bei jedem Neu-, Um-, und Anbau sind für Fahrräder die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen oder nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ist nach der VSS zu berechnen.

## 21.2 Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU)

*Genehmigungsbeschluss 14.VII.24*

*KGA = Kulturgüteramt (kantonale Denkmalpflege)*

ad Art. 40

### Art. 40 GBR - Schutzperimeter und -zonen

generell: Der Art. 40 GBR ist wie folgt anzupassen: Es sind Bestimmungen für Nebengebäude oder Kleinbauten in den verschiedenen Schutz-zonen und -perimetern gemäss dem Gutachten des KGA einzufügen. Die vom KGA vorgeschlagenen Festlegungen bezüglich der maximalen Ausdehnung, der Fassadenhöhe, der Funktion und der Integration sind im GBR vorzunehmen. Diese können in Art. 40 GBR allgemein definiert und durch Verweis auf diese Regelung in den entsprechenden Artikeln der Schutz-zonen und -perimetern einzeln festgelegt werden.

- Abs. 2 Bst. a: Dieser Absatz ist umzuformulieren. Die Schutzperimeter überlagern die Nutzungszonen überall und in jedem Fall.
- Abs. 2 Bst. c: Dieser Absatz ist wie folgt anzupassen: "Neu-, An- und Umbauten sowie Kleinbauten müssen bezüglich ihrer Baukörper, Platzierung, Gestaltung, Material und Farben auf ihre Umgebung, auf das Ortsbild und auf die geschützten Kulturgüter abgestimmt sein. Dabei dürfen die natürliche Topografie sowie die Sicht von öffentliche Bereichen auf geschützte Gebäude oder Ortsteile nicht beeinträchtigt werden. Sie bedürfen einer Begutachtung durch die zuständigen Instanzen".

ad Art. 44

generell: Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des KGA zur Kenntnis. Ryf ist ein sehr wichtiger und sensibler Teil des Ortsbildes, da dem Bereich eine Rolle als Ortsbildvordergrund zukommt und die Verbindung des Ortsbildes von Murten mit dem Murtensee sicherstellt. Die Ansicht der Silhouette und der Altstadt von Murten aus dieser Perspektive hat sich seit der Inventarisierung des ISOS kaum verändert. Als unmittelbare Umgebung der Altstadt von Murten muss der Ortsbildschutz in diesem Bereich strikt umgesetzt werden. Nach vertiefter Abwägung folgt die RIMU daher der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, die folgenden Bedingungen umzusetzen.

- In Art. 44 Abs. 1 ist folgende Anpassung vorzunehmen: "[...] An speziellen Hanglagen können im Sinn der Unterordnung Ausnahmen zugelassen werden, so insbesondere mit Bezug auf Bauten auf der südöstlichen Seite der Strasse, die in den Hang hinein gebaut werden. Ziel der Gewährung einer Ausnahme ist es, eine bestmögliche Unterordnung der Neu-, Um- oder Anbauten.
- In Art. 44 Abs. 3 ist gemäss dem KGA zu präzisieren, dass eine Festlegung der Höhen nach dem kleinsten und dem höchsten geschützten Gebäude zu erfolgen hat. Die Höhe der Überbauungen an der Ryfstrasse variiert bei der Traufhöhe zwischen 4 m und 8 m. Die Traufhöhe darf somit minimal 4 m und maximal 8 m betragen. Falls es innerhalb des SP 2 Gebäude gibt, welche die Maximalhöhe bereits überschreiten, sollten sie keinesfalls weiter erhöht werden dürfen.

## 21.3 Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR) (Kanton)

*vom 1.XII.2009 (Fassung in Kraft getreten am 1.III.2024)*

### Art. 55 freistehende Einzelwohnhäuser

- 1 Als freistehende Einzelwohnhäuser gelten Bauten mit höchstens drei Wohnungen.
- 2 Diese Wohnungen können übereinander oder nebeneinander in zwei (Doppelhäuser) oder in drei Einheiten stehen. Die Nebenräume können gemeinsam angeordnet sein.

### Art. 56 zusammengebaute Einzelwohnhäuser

- 1 Als zusammengebaute Einzelwohnhäuser gelten nebeneinander oder übereinander stehende Bauten mit mindestens vier Wohnungen. Mindestens ein wesentliches Wohnungselement jeder Wohnung muss direkt und ebenerdig auf der Ebene des natürlichen oder des gestalteten Geländes mit einem privaten äusseren Raum für den Freizeitgebrauch verbunden sein.
- 2 Als wesentliche Wohnungselemente gelten:
  - a) ein Wohnzimmer;
  - b) ein Esszimmer;
  - c) eine Küche;
  - d) ein Zimmer.
- 3 Für jede Hauptwohnung kann eine zusätzliche Wohnung auf einem anderen Geschoss vorgesehen werden; die Nutzfläche der zusätzlichen Wohnung darf die Hälfte der Nutzfläche der Hauptwohnung nicht übersteigen.

### Art. 57 Mehrfamilienhäuser

- 1 Als Mehrfamilienhäuser gelten Bauten, die vier oder mehr Wohnungen aufweisen und nicht unter die Typologie der Bauten nach Artikel 56 fallen.

**Bemerkung zur Gesamthöhe (Art 22 GBR):** die Höhe wird vom "massgebenden Terrain" aus gemessen. Wo das Terrain künstlich verändert wurde, wird angestrebt, sich auf den ursprünglichen Zustand zu beziehen. Im Bereich von Ryf 5 erfolgt dies, indem man die Ausbuchtung der künstlichen Terrasse vor dem Bassin rückgängig macht und den Verlauf des Terrains analog zu Ryf 7 berücksichtigt. Die Tragstruktur der Gebäude muss überall unterhalb der maximalen Gesamthöhe von 10 m liegen, ohne Durchschnittswerte oder Hangzuschläge.