



jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Studienauftragsprogramm Husmatt, Hölstein



Planungsgebiet (Quelle: Geoportal Hölstein, 2024)

Auftraggeber

Gemeinde Hölstein
Bündtenweg 40
4434 Hölstein

Auftragsnummer

41.00220

Datum

18. Juni 2026

Verfasser

Cedric Glanzmann

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmatteweg 1

CH-4144 Arlesheim

Telefon +41 61 706 93 93

info@jermann-ag.ch

www.jermann-ag.ch



Inhalt

1	Das Wichtigste in Kürze	4
2	Einleitung.....	4
2.1	Ausgangslage	4
2.2	Areal Husmatt.....	5
2.3	Qualitätssicherndes Verfahren	5
2.4	Detailgrad und Etappen	6
2.5	Zielsetzung der Grundeigentümerschaften	7
3	Aufgabenstellung.....	9
3.1	Inhalte Projektvorschlag	9
3.2	Planungs- und Betrachtungsperimeter.....	9
3.3	Zielwerte, Raumprogramm.....	11
4	Verfahren und Organisation	17
4.1	Studienauftrag	17
4.2	Präqualifikation.....	18
4.3	Jury.....	20
4.4	Teilnehmende Teams.....	20
4.5	Termine.....	21
5	Entschädigung und Weiterbearbeitung.....	23
5.1	Pauschalentschädigung Studienauftrag.....	23
5.2	Erarbeitung Richtprojekt	23
5.3	Weiterbearbeitung nach Richtprojekt	23
6	Beurteilungskriterien	25
7	Einzureichende Unterlagen	26
7.1	Startsitzung	26
7.2	Zwischenbesprechung	26
7.3	Schlussabgabe.....	26
8	Schlussbestimmungen	27
8.1	Verbindlichkeitserklärung und Vertraulichkeit.....	27

8.2	Urheber- und Nutzungsrecht	27
8.3	Rechtsmittelbelehrung	27
8.4	Sprache	27
9	Programmbewilligung.....	28

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	glc	21.02.2025	Entwurf auf Basis Programmentwurf der Gemeinde
1.1	glc	25.02.2025	Ergänzungen nach Besprechung mit Gemeinde
1.2	baa	08.04.2025	Ergänzung nach Besprechung Eigentümer
1.3.	glc	10.04.2025	Ergänzungen nach Besprechung Eigentümer
1.4	glc	25.06.2025	Bereinigung nach Besprechung Raoul Rosenmund
1.5	glc	01.10.2025	Ergänzungen nach Rückmeldung Schneider Automobile AG
1.6	bus	16.12.2025	Ergänzungen aufgrund Startsitzen vom 24.11.2025
2.0	bus	10.02.2026	Überarbeitung Programm
2.1	bus	09.03.2026	Überarbeitung Programm aufgrund 2. Startsitzen vom 06.03.2026
2.2	bus	26.03.2026	Überarbeitung Programm aufgrund 3. Startsitzen vom 24.03.2026
3.0	bus	27.05.2026	Überarbeitung Programm aufgrund Begutachtung SIA
3.1	bus	18.06.2026	Überarbeitung Programm aufgrund Begutachtung SIA

1 Das Wichtigste in Kürze

Verfahren

Um unterschiedliche Lösungsvarianten für die Arealentwicklung zu evaluieren, wird ein städtebaulicher Studienauftrag nach SIA 143 (2025) im selektiven Verfahren durchgeführt. Aus der Präqualifikation werden vier Teams für den Studienauftrag ausgewählt, wobei eines der Teams ein Nachwuchsbüro sein kann.

Aufgabe

Die teilnehmenden Teams entwickeln auf Grundlage einer Umgebungsanalyse einen städtebaulichen Projektvorschlag im Sinne eines Masterplans (1:500) für das gesamte Areal sowie eine vertiefte Studie (1:200) für einen Teilbereich des Areals. Das Projekt soll die Transformation eines vorwiegend gewerblich genutzten und teilweise unbebauten Areals in eine qualitativ hochwertige Verdichtung mit einer Mischnutzung aus primär Wohnen und ergänzend Gewerbe ermöglichen. Dabei sind die gewerblichen Nutzungen entlang der Hauptstrasse zu konzentrieren, während die rückwärtigen, strassenabgewandten Bereiche überwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben. Aufgrund der unterschiedlichen Umsetzungshorizonte der verschiedenen Grundeigentümerschaften ist unter Beachtung der jeweiligen Zielsetzungen ein schlüssiger Projektvorschlag zu entwickeln, der eine etappenweise Realisierung ermöglicht.

Ort

Das Areal Husmatt befindet sich in der Gemeinde Hölstein im Kanton Basel-Landschaft. Es umfasst rund 18'500 m² und ist auf vier Eigentümerschaften aufgeteilt. Es befindet sich angrenzend an das Dorfzentrum in einer sensiblen Lage an der Eingangssituation zum Ortszentrum, unmittelbar neben dem geschützten Gebäude Rössli.

Geforderte Fachgebiete: Architektur und Landschaftsarchitektur

Auftraggeberin: Gemeinde Hölstein, Bündtenweg 40, 4434 Hölstein

2 Einleitung

2.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Hölstein ist Teil des Waldenburgertals mit idealer Bahnanbindung an Liestal und beliebter Wohn- und Arbeitsstandort. Die Gemeinde hat sich das Ziel gesetzt, ihre Einwohnerzahl zu halten, bestenfalls moderat zu erhöhen. Dies entspricht aufgrund steigender Ansprüche etwa einem Zuwachs an Wohnraum von 10-20 Wohneinheiten pro Jahr. Einerseits soll dies durch Entwicklung der wenigen noch freien Baulandreserven erreicht werden, andererseits wird die Nachverdichtung von geeigneten Gebieten, wie dem Areal «Husmatt» im Ortszentrum, immer wichtiger.

Das Hölsteiner Ortszentrum ist geprägt durch die Industriebauten aus den Zeiten der Uhrenindustrie sowie die Verkehrsinfrastruktur der Kantonsstrasse und der Waldenburgerbahn. Die Ortskernplanung sieht den Erhalt und die Aufwertung bäuerlicher Bausubstanz und Geschäftshäuser vor.

Dass im Ortszentrum Handlungsbedarf besteht, darüber war man sich an öffentlichen Workshops (Futurum) mit der Bevölkerung einig. Lebendiger, farbiger und gemüthlicher sollte es werden, neuer und bezahlbarer Wohnraum soll entstehen und die Aussenräume sollten attraktiver gestaltet werden.

Die Gemeinde Hölstein will dementsprechend im Ortszentrum neuen Wohnraum durch bauliche Nachverdichtung mit hoher Qualität schaffen, den Detailhandel und das Gewerbe stärken und den Aussenraum aufwerten. Es soll neuer, attraktiver Wohnraum mitten im Zentrum an einer bestens erschlossenen Lage entstehen. Der nördliche Eingang ins Hölsteiner Ortszentrum soll einladend gestaltet werden.

2.2 Areal Husmatt

Das Areal «Husmatt» liegt am nördlichen Eingang angrenzend zum Hölsteiner Ortszentrum, in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle «Hölstein, Station» der Waldenburgerbahn, die Hölstein im Viertelstundentakt mit Liestal verbindet. In der Nähe befinden sich eine Bäckerei mit Café, zwei kleine Lebensmittelgeschäfte mit integrierter Poststelle, eine KITA, eine Gemeinschaftsarztpraxis, eine Physiotherapiepraxis, die Schul- und Sportanlage mit öffentlichem Parkplatz und die Gemeindeverwaltung.

Das Areal «Husmatt» ist ein geeignetes Gebiet für die Nachverdichtung im Ortszentrum von Hölstein. Im Projektperimeter von rund 18'500 m² mit vier Grundeigentümerschaften befinden sich heute in der Gewerbezone G2 eine Zimmerei/Schreinerei und diverses Kleingewerbe, eine Autowerkstatt mit Tankstelle und bestehende Wohnbauten. Die grösste zusammenhängende Freifläche im Areal Husmatt befindet sich als ehemaliger Standort einer Turnhalle in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Im von der Hauptstrasse rückwärtigen Bereich besteht eine zusammenhängende unbebaute Fläche in der Wohn- und Geschäftszone WG2.

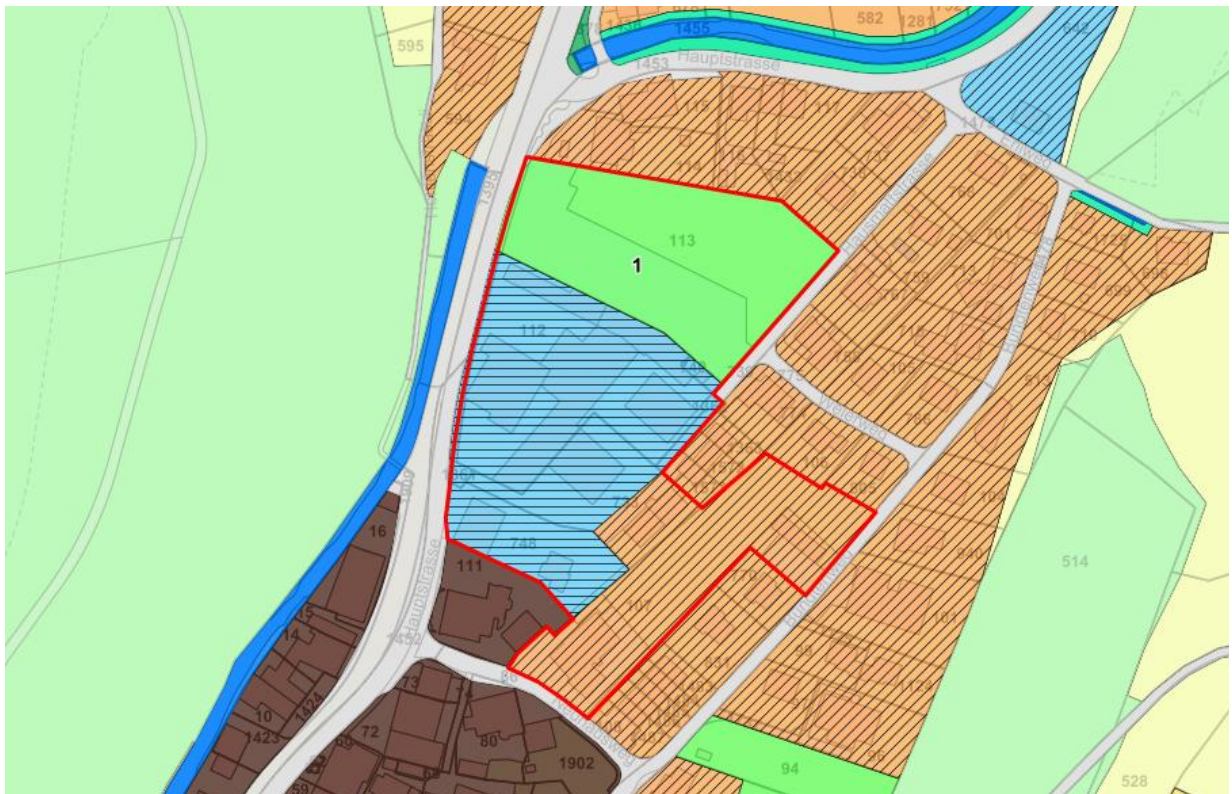


Abb. 1: Zonenplan Hölstein (Quelle: GeoView BL, 2024)

2.3 Qualitätssicherndes Verfahren

Um unterschiedliche Lösungsvarianten für die Arealentwicklung zu evaluieren, wird ein städtebaulicher Studienauftrag nach SIA 143 mit selektivem Verfahren durchgeführt. Aus der Präqualifikation werden vier Teams für den Studienauftrag ausgewählt.

Der Studienauftrag soll in einem Prozess mit der Grundeigentümerschaft, der Gemeinde sowie dem Beurteilungs- und Expertengremium die städtebaulich beste Lösung für das betreffende Areal aufzeigen. Das gewählte Vorgehen soll zudem die notwendige Planungssicherheit für die weitere Projektierung schaffen.

Das Ergebnis des Studienauftrags wird im Anschluss unter Berücksichtigung der Rückmeldungen der Jury zu einem Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept (Richtprojekt) vertieft. Dieses bildet die Grundlage für die

öffentliche-rechtliche Festlegung (Teilzonenplan oder Quartierplan), die von der Gemeindeversammlung Hölstein beschlossen wird.

2.4 Detailgrad und Etappen

Aufgrund unterschiedlicher Planungshorizonte der einzelnen Eigentümerschaften sind abgegrenzte und funktionierende Etappen zu planen. Je nach Etappe ist mit unterschiedlichen Detaillierungsgraden zu arbeiten. Für das gesamte Areal ist ein städtebauliches Konzept im Sinne eines Masterplans (Massstab 1:500) zu erstellen. Die Studie für das Grundstück der Einwohnergemeinde ist in einem höheren Detaillierungsgrad (Massstab 1:200) auszuarbeiten.

Etappen	Fläche [m²]	Planungshorizont	Nutzungsverteilung¹	Detaillierungsgrad
Etappe 1, Einwohnergemeinde (Parzellen Nr.113)	5725	Kurzfristige Umsetzung	Gewerbe entlang Hauptstrasse, östlich davon Wohnen	Detaillierte Planung (vergleichbar Projektwettbewerb, 1:200)
Etappe Gysin Immobilien AG (Parzellen Nr. 107)	4132	Mittelfristige Umsetzung	Wohnen auf gesamter Parzelle	Masterplan (Volumen, Grundrisskonzepte, Erschliessungen / Adressen, Aussenraum, 1:500)
Etappe Schneider Automobile AG (Parzellen Nr.733, 748, 1361)	3556	Langfristige Umsetzung	Gewerbe entlang Hauptstrasse, östlich davon Wohnen	Masterplan (Volumen, Grundrisskonzepte, Erschliessungen / Adressen, Aussenraum, 1:500)
Etappe Wisler AG (Parzellen Nr. 112, 1361)	4938	Langfristige Umsetzung	Gewerbe entlang Hauptstrasse, östlich davon Wohnen	Masterplan (Volumen, Grundrisskonzepte, Erschliessungen / Adressen, Aussenraum, 1:500)

Die Zielsetzungen der Gemeinde (Parzelle Nr. 113) sind am bestehenden Standort umzusetzen (Etappe 1). Für die Parteien Wisler AG und Schneider Automobile AG ist zur Erreichung der jeweiligen Zielsetzungen ein Flächenabtausch aufzuzeigen, sodass die Schneider Automobile AG von der Lage an der Hauptstrasse profitieren kann. Die Gysin Immobilien AG ist für einen gleichwertigen Flächentausch offen, sofern sich daraus Vorteile für das Projekt ergeben.

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

¹ Gebäude entlang der Hauptstrasse sind mindestens im Erdgeschoss mit gewerblicher Nutzung vorzusehen

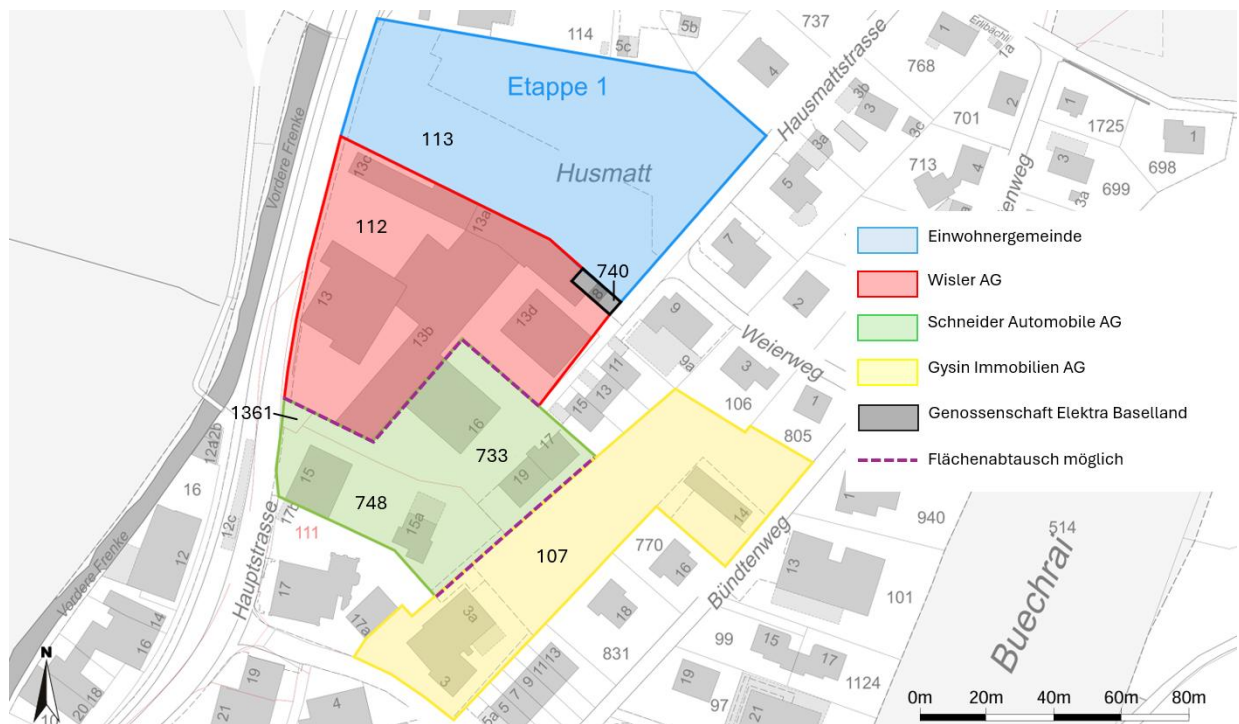


Abb. 2: Planungsgebiet (Quelle: Geoportal Hölstein, 2025)

2.5 Zielsetzung der Grundeigentümerschaften

Mit dem zu entwickelnden Bebauungsvorschlag soll aufgezeigt werden, wie man im vorgegebenen Umfeld eine gestalterisch hochstehende bauliche Verdichtung mit einer Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen erreichen kann. Die sensible Lage der Eingangssituation zum Ortszentrum erfordert eine besonders sorgfältige Planung. Aspekte der Klimaanpassung und einer nachhaltigen Energieversorgung sind wichtig und ebenfalls im Projekt zu berücksichtigen. So soll eine zukunftsorientierte Überbauung im Zentrum von Hölstein entstehen.

Bei der Überbauung des Areals ist der Erhalt der Gebäude Nr. 13c auf Parzelle Nr. 112 (Wisler AG) und Gebäude Nr. 14 auf Parzelle Nr. 748 (Schneider Automobile AG) möglich, soweit dies für das Gesamtkonzept sinnvoll ist.

2.5.1 Gemeinde

Es sind Wohn- und Gewerbeflächen vorzusehen. Dabei sollen die Wohnungsgrößen variieren und an die Bedürfnisse von Ein- und Zweipersonenhaushalten verschiedener Altersklassen, als auch Familien mit Kindern angepasst werden. Damit wird das Ziel verfolgt, Wohnraum für alle Lebensphasen zu schaffen – für junge Menschen, Familien sowie für ältere Personen, die aus den Hügelländern ins Tal ziehen. Die Realisierung ist in Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften möglich. Grundsätzlich besteht nicht die Absicht, zusätzlichen Wohnraum für Personen mit tiefem Einkommen zu schaffen, da solche Angebote in der Gemeinde ausreichend vorhanden sind. Die Vereinigung dieser verschiedenen Anspruchsgruppen verlangt eine sorgfältige Planung bei der Anordnung der Wohnungstypen, der Gewerbeflächen, der Begegnungs-, Spiel- und Schwellenräume auf dem Areal wie auch in den Gebäuden.

Die Gemeinde wird voraussichtlich keine Bauten selbst realisieren, sondern das Grundstück (Parzelle Nr. 113) im Baurecht abgeben

2.5.2 Wisler AG

Die Wisler AG beabsichtigt, den Holzbau-Betrieb langfristig nicht mehr innerhalb des Studienauftragsperimeters weiterzuführen. Für das Grundstück sind künftig Wohn- und Gewerbenutzungen vorgesehen. Der Schwerpunkt

liegt klar auf der Wohnnutzung; gewerbliche Nutzungen sollen sich insbesondere auf die Erdgeschosse entlang der Hauptstrasse konzentrieren.

Es ist die Realisierung eines Mehrfamilienhauses zu berücksichtigen.

2.5.3 Schneider Automobile AG

Die Schneider Automobile AG mit Werkstatt, Tankstelle und Waschanlage bleibt längerfristig auf dem Areal bestehen und soll künftig durch einen Ausstellungsraum ergänzt werden (konkreter Flächenbedarf siehe Kapitel 3.3.2). Zurzeit bestehen auf dem Grundstück 5 Wohnungen. Die Anzahl Wohnungen sind, wenn möglich und sinnvoll, zu erweitern.

Der Standort an der Hauptstrasse ist zentral und wichtig für den Betrieb der Tankstelle, Waschanlage und Ausstellungsraum. Da die Tankstelle auch während der Arealbebauung geöffnet bleiben wird, dürfen Treibstoffanlieferungen per LKW nicht eingeschränkt werden. Die Auswirkungen auf eine mögliche Etappierung muss berücksichtigt werden.

2.5.4 Gysin Immobilien AG

Die Gysin Immobilien AG wünscht sich die Realisierung eines Mehrfamilienhauses im Bereich der bestehenden Garagenboxen entlang des Bündtenwegs. Der rückwärtige Bereich der Parzelle Nr. 107 soll kleinteilig und gut in die umliegende Bebauung integriert entwickelt werden. Für die Parzelle gelten die folgenden Vorgaben:

- Vorgesehen ist eine Wohnnutzung mit Miet- und Eigentumswohnungen
- Das Nutzungspotenzial ist unabhängig von den geltenden Zonenvorschriften zu prüfen. Ziel der Grundeigentmerschaft ist eine optimale Ausnutzung des Grundstücks.
- Es ist eine unabhängige Tiefgarage für die Bauten der Parzelle Nr. 107 zu planen. Die Einfahrt kann im Bereich der bestehenden Garagenboxen (Bündtenweg) oder weiter nördlich der Parzelle Nr. 805 vorgesehen werden. Es können jedoch auch alternative Lösungsvorschläge geprüft werden.
- Von Seiten Neubau (Gemeinschaftspraxis) ist eine Fussgänger Verbindung zu planen.
- Die Parzelle soll separat und etappiert überbaut werden können.

2.5.5 Genossenschaft Elektra Baselland

Die Trafo-Station bleibt am bestehenden Standort erhalten (Parzelle 740).

3 Aufgabenstellung

3.1 Inhalte Projektvorschlag

Die teilnehmenden Teams entwickeln auf Grundlage einer Umgebungsanalyse einen städtebaulichen Projektvorschlag im Sinne eines Masterplans sowie eine vertiefte Studie für das Grundstück der Einwohnergemeinde. Folgende Themen sind zu bearbeiten (Reihenfolge nicht gewichtet):

- Städtebau (Baufelder, Volumetrie etc.)
- Bauliche Dichte
- Nutzungskonzept
- Wohnungstypologien, Gewerberäume
- Konzeptionelles Aufzeigen des Lärmschutzes
- Umgang mit den Bestandsbauten (Nr. 13c auf Parzelle Nr. 112 (Wisler AG) und Gebäude Nr. 14 auf Parzelle Nr. 748)
- Gestaltungskonzept Aussenraum
- Erschliessung und Parkierung
- Etappierung
- Energiekonzept

3.2 Planungs- und Betrachtungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 107, 112, 113, 733, 740, 1361 und 1362.



Abb. 3: Planungsgebiet (Quelle: Geoportal Hölstein, 2024)

Um die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung und insbesondere den Ortskern zu beurteilen, ist der Betrachtungsperimeter aus Abb. 4 zu berücksichtigen.

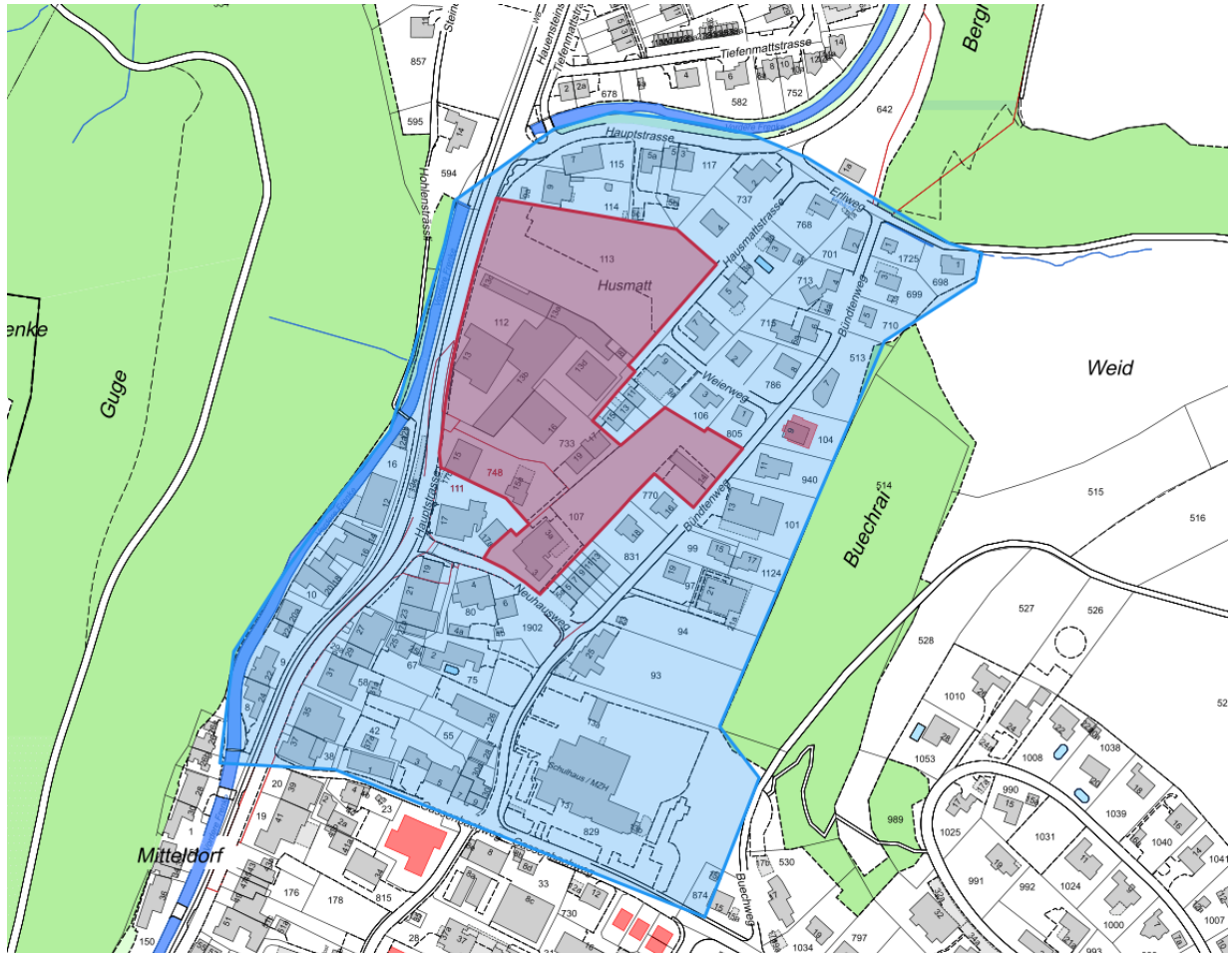


Abb. 4: Betrachtungsbereich (blau) (Quelle: geoportal.ch, Stand Dezember 2025)

3.3 Zielwerte, Raumprogramm

Es wird kein festes Nutzungsmass vorgegeben, jedoch sind folgende Punkte zwingend zu beachten:

- Nutzungsmass entspricht der Zentrumslage an der Hauptstrasse
- Bauten sollen nicht höher als vier Vollgeschosse errichtet werden
- Aufgrund des Grundwassers ist maximal ein Untergeschoss möglich
- Angemessener Nutzungsmix aus Gewerbe und durchmischtes Wohnen
- Gewerbenutzungen sind mindestens entlang der Hauptstrasse in den Erdgeschossen vorzusehen. Die Erdgeschosshöhen für gewerbliche Nutzungen sind mit einer Mindesthöhe von 4.5 m einzuplanen.
- Vorwiegend sind gewerbliche Nutzungen gewünscht, die das Gebiet beleben (z. B. Detailhandel, Café, Restaurant, Dienstleistungen).
- Hochwertiger Wohnraum ist insbesondere in den von den Hauptverkehrsachsen abgewandten Bereichen vorzusehen.
- Das Konzept muss hohen gestalterischen, funktionalen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen entsprechen.

Die gesetzlichen Grenzabstände (§ 90 RBG) zu Nachbargrundstücken ausserhalb des Projektperimeters sowie die gesetzlichen Abstände zur Kantonsstrasse und zur Bahn sind in jedem Fall einzuhalten.

3.3.1 Wohnen

Aufgrund der unterschiedlichen Detaillierungsgrade werden bislang lediglich für Etappe 1 spezifische Vorgaben für das Wohnen formuliert.

Gemeinde

Die Präzisierung von Anzahl, Art und Grösse der Wohneinheiten ist Bestandteil des Studienauftrags. Bei der Konzeption der Grundrisse soll vor allem auf deren Flexibilität sowie Variabilität in der Möblierbarkeit geachtet werden. Es sind ergänzende Räume zur Förderung der nachbarschaftlichen Begegnung mitzudenken.

Wohnungsspiegel (Richtgrösse):

Auf dem Areal der Gemeinde sind mehrheitlich 3½ und 4½ Zimmer-Wohnungen sowie einige 2½ und 5½ Zimmer-Wohnungen vorzusehen.

- 2 ½ Zimmer-Wohnungen NWF: ca. 55 m² – 65 m²
- 3 ½ Zimmer-Wohnungen NWF: ca. 75 m² - 85 m²
- 4 ½ Zimmer-Wohnungen NWF ca. 95 m² - 105m²
- 5 ½ Zimmer-Wohnungen NWF ca. 115 m² - 125m²

Spezifische Anforderungen an Wohnungen:

- Alle Wohnungen sind gemäss den Richtlinien der SIA Norm 500 für hindernisfreie Bauten zu planen, ausgenommen davon sind Wohnungen auf zwei Geschossen, welche über das Erdgeschoss erschlossen sind
- Ab 4 Zimmer sind 2 Nasszellen vorzusehen
- Nach Möglichkeit sollte in jeder Wohnung ein Reduit eingeplant werden
- Jeder Wohnung ist mindestens ein grosszügiger, gedeckter Aussenraum (Gartensitzplatz, Loggia, oder Balkon) zuzuordnen.
- Es sind Stauräume für Kinderwägen vorzusehen (auch im UG möglich)

Wisler AG

Siehe Kapitel 2.5.4 Zielsetzungen. Es werden keine spezifischen Vorgaben gemacht

Schneider Automobile AG

Siehe Kapitel 2.5.4 Zielsetzungen. Es werden keine spezifischen Vorgaben gemacht

Gysin Immobilien AG

Siehe Kapitel 2.5.4 Zielsetzungen. Es werden keine spezifischen Vorgaben gemacht

3.3.2 Gewerbe

Entlang der Hauptstrasse sind grundsätzlich mindestens die Erdgeschosse eigentümerunabhängig für gewerbliche Nutzungen vorzusehen.

Gemeinde

Es sind Räume für öffentliche Nutzungen wie Therapien, KESB oder Sozialdienst vorzusehen.

Wisler AG

Es bestehen keine konkreten Vorgaben. Die gewerbliche Nutzung ist der Wohnnutzung unterzuordnen.

Schneider Automobile AG

- **Werkstatthalle:** Grundfläche mind. 350 m²; Arbeitshöhe mind. 5 m (3 m Fahrzeuge + 2 m Hubhöhe) + möglichst wenige Ein-/Ausfahrtstore (Momentan 5 Stk. das ist zu viel)
- **Ersatzteillager:** mind. 100 m² (derzeit im OG der Hauptwerkstatt). Künftig auch im OG oder im Keller möglich.
- **Waschraum:** mind. 50 m²; Arbeitshöhe mind. 5 m
- **Prüfbahn:** ca. 100 m²; mind. 4 m breit und ca. 18 m lang
- **PW-Waschanlage:** mind. 80 m²; Arbeitshöhe mind. 4,5 m
- **Pneulager:** mind. 150 m²; Höhe $\geq 3,5$ m, auch unterirdisch möglich z.B. im Keller der Werkstatt (Standortunabhängig)
- **Ausstellungsraum:** ca. 100 m² (momentan nur Unterstand neben Waschraum), von Hauptstrasse sichtbar
- **Tankstelle:** mit 2 Säulen, überdacht, Tanks im Boden versenkt und gut zugänglich für die Anlieferung

Gysin Immobilien AG

Die bestehenden Gebäude 3 und 3a auf Parzelle Nr. 107 werden als Gemeinschaftspraxis genutzt und bleiben bestehen. Weiteres Gewerbe ist nicht vorgesehen.

3.3.3 Aussenraumkonzept

Der Aussenraumgestaltung kommt eine hohe Bedeutung zu. Bebauung und Aussenraum sind in engem Zusammenhang zu sehen. Die Aussenraumgestaltung soll die Wohn-, Aufenthalts- und Standortattraktivität erhöhen, Erholung bieten und nachhaltig sein. Sie soll den verschiedenen Anspruchs- und Nutzergruppen und der zentralen Lage Rechnung tragen. Ebenfalls sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Es ist auf den arealbezogenen Aussenraum, die Nachbarparzellen sowie die angrenzenden Strassenräume und Velo- und Fusswegverbindungen Rücksicht zu nehmen.
- Entlang der Hauptstrasse sind die Aussenräume auf die hohe Frequentierung, die Erdgeschossnutzungen (Gewerbe), die Lärmsituation und die Lage am Eingang zum Ortszentrum abzustimmen.
- Der Haltestellenbereich der Waldenburgerbahn ist bei der Zugangsgestaltung zu berücksichtigen.
- Es ist zwischen halböffentlichen und privaten Aussenräumen zu unterscheiden

- Für die Wohnungen sind hochwertige Grünräume sowie Aufenthaltsbereiche für unterschiedliche Bedürfnisse aller Altersklassen vorzusehen. Im gesamten Aussenraum ist ein zusammenhängendes Freiraumnetz mit gut zugänglichen Aufenthaltsbereichen zu schaffen. Dieses umfasst Rückzugsorte, gemeinschaftliche Bereiche mit Sitzgelegenheiten sowie beschattete und ruhige Orte.
- Der schützenswerte, grosskronige Nussbaum auf Parzelle Nr. 113 ist nach Möglichkeit zu erhalten, gegebenenfalls ist eine Ersatzpflanzung vorzusehen.
- Es sind möglichst viele nicht unterbaute Grünflächen vorzusehen.
- Dach- und Fassadenbegrünungen sind zu prüfen.

3.3.4 Verkehr

Erschliessung

Das Gebiet «Husmatt» ist heute über die Hauptstrasse (Kantonsstrasse), die Alte Landstrasse, die Hausmattstrasse sowie den Bündtenweg für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen. Für das Projekt sind schlüssige Konzepte zur internen Quartierserschliessung sowie zur Anbindung an das übergeordnete Netz zu erarbeiten. Grundsätzlich ist auf direkte Anschlüsse an die Kantonsstrasse zu verzichten, sofern eine Parzelle rückwärtig über eine Gemeindestrasse erschlossen werden kann.

Eine befahrbare Vorzone soll der indirekten Erschliessung des Gewerbes entlang der Hauptstrasse dienen und ein attraktives, belebtes Umfeld schaffen.

Es ist möglich, mehrere Einstellhallen zu planen. Grundsätzlich sind die Verkehrsflächen möglichst gering zu halten. Ebenfalls ist zu beachten, dass auch die Feuerwehr zu jedem Haus zufahren kann.

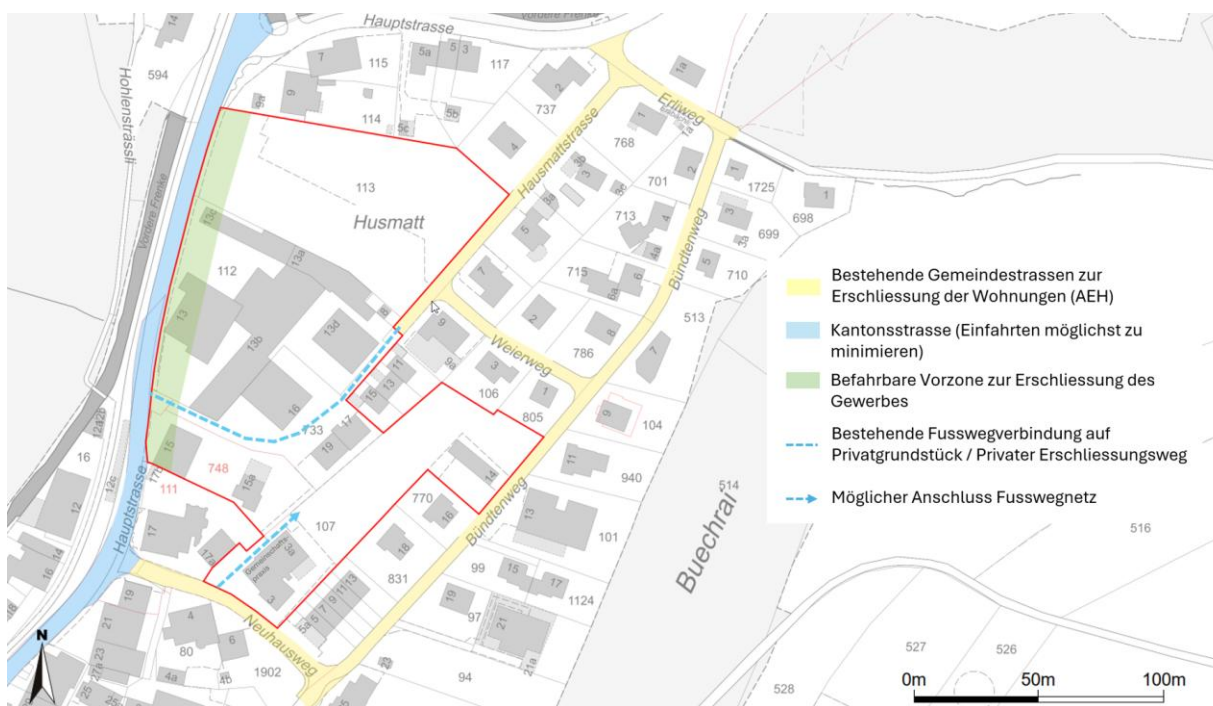


Abb. 5: Erschliessung (Quelle: Geoportal, 2026)

Parkierung

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Die Parkierung auf dem Areal richtet sich grundsätzlich nach RBG/RBV. Bei der Anzahl Parkplätze werden keine Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güte berücksichtigt.
- Die Schneider Automobile AG benötigt insgesamt rund 60 Stellplätze, davon etwa 10 für Mitarbeitende (unterirdisch) sowie ca. 10 für Ersatz- und Werkstattfahrzeuge (ebenfalls unterirdisch). Die übrigen Stellplätze sind für Kunden-, Neu- und Occasionsfahrzeuge vorgesehen. Insgesamt können bis zu 20 (±5) Stellplätze unterirdisch angeordnet werden. Die wohnungseigenen Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- In der befahrbaren Vorzone sind Parkplätze für das Gewerbe vorzusehen, welche die Vorteile der stark frequentierten Hauptstrasse nutzen.
- Weitere Besucherparkplätze für Dienstleistungen können auch unterirdisch angeordnet werden.
- Es sind Behindertenparkplätze in angemessener Anzahl vorzusehen.
- Die Tiefgarageneinfahrten sind möglichst in die Gebäude zu integrieren.
- In Bezug auf die Aussenraumgestaltung ist insbesondere auch die Überdeckung der Einstellhalle(n) zu berücksichtigen.
- Die Einstellhalle(n) können im Hinblick auf die Etappierung erweiterbar geplant werden.

Die Veloparkierung ist Bestandteil der Umgebungs- und Gebäudeplanung. Es ist insgesamt ein Veloparkplatz pro Zimmer (einschliesslich Besucherplätzen) einzuplanen. Es ist eine sinnvolle Aufteilung in Kurzzeit- und Langzeitparkplätze unter Berücksichtigung von Spezialfahrzeugen (inkl. Motorrädern) aufzuzeigen. Zusätzlich sind Abstellplätze vor den Gebäuden möglich.

Sämtliche Abstellplätze müssen bequem und fahrend erreichbar sein. Die Anlagen sind attraktiv zu gestalten, ausreichend zu beleuchten und müssen eine hohe Nutzerfreundlichkeit aufweisen. Bezüglich des Platzbedarfs und der Anordnung sind die Vorgaben des ASTRA-Handbuchs «Veloparkierung» einzuhalten.

Fusswegnetz

Heute besteht eine öffentliche Fusswegverbindung von der Station der Waldenburgerbahn via Neuhausweg zum Bündtenweg sowie ein Trottoir entlang der Hauptstrasse. Die Fusswegverbindungen innerhalb des Areals sind an die bestehenden öffentlichen Verbindungen anzuschliessen und ansprechend sowie begrünt zu gestalten. Mit der Arealentwicklung soll die Fusswegverbindung entlang der Hauptstrasse durch den direkten Bezug zu den Nutzungen im Erdgeschoss aufgewertet werden. Die im Strassennetzplan vorgesehene Fusswegverbindung mit Anbindung an die Station der Waldenburgerbahn kann in ihrer Lage angepasst werden. Diese Verbindung wird heute bereits genutzt, verläuft jedoch über Privatgrund (Parzelle Nr. 733).

3.3.5 Grundwasserschutz

Die Grundwasserschutzzonen im Perimeter werden zeitnah neu festgelegt. Gestützt auf hydrogeologischen Untersuchungen werden die Schutzzone S2 für Parzelle Nr. 113 und Schutzzone S3 für die restlichen Parzellen ausgewiesen werden. Entsprechend sind auf dem Areal keine Einbauten ins Grundwasser sowie keine Erdwärmesonden zulässig. Aufgrund des Grundwasserspiegels kann nur mit einem Untergeschoss geplant werden.

3.3.6 Energie

Die Gemeinde verfolgt bei Arealentwicklungen hohe Energiestandards. Als Grundsätze gelten:

- Den Heizwärmebedarf der Neubauten so gering wie möglich halten.
- Das Areal ist an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Die Wärmenutzung durch Erdwärmesonden ist nicht zulässig.
- Die Gestaltung der Fassaden ist bezüglich der passiven Sonnenenergienutzung (im Winter durch Fenster) zu optimieren.

- Einbezug des sommerlichen Wärmeschutzes: Adäquate Fenstergrössen, gute Beschattung, Begrünung, ausreichend Speichermasse, Nachtauskühlung.
- Effiziente Gebäudehülle
- Die Bauten sollen so entwickelt werden, dass die Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb möglichst tief sind.

3.3.7 Altlasten

Bei der Parzelle Nr. 112 handelt es sich um einen vorbelasteten Standort. Boden-Altlastenuntersuchungen sind vorhanden. Nach Vorliegen des Studienauftrags werden entsprechende Massnahmen geprüft.

3.3.8 Hindernisfreies Bauen

Die Bauten sind hindernisfrei gemäss der Norm SIA 500 zu planen (ausgenommen davon sind zweigeschossige Wohnungen, welche über das Erdgeschoss erschlossen sind). Die Zugangswege zu den Bauten und die Erschliessungszonen innerhalb der Gebäude sind hindernisfrei zu konzipieren. Es sind für Bauten mit mehr als 2 Geschosse Personenaufzüge vorzusehen. Die Wohnungen sind so zu konzipieren, dass sie behindertengerecht ausgerüstet werden können (gemäss § 108 Abs. 1 RBG).

3.3.9 Lärm

Der Zonenplan Siedlung legt für das Areal entlang der Hauptstrasse die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III fest, im Areal entlang des Bündtenweg die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Mit den Teilzonenvorschriften/Quartierplanung werden jedoch die Lärm-Empfindlichkeitsstufen entsprechend der zukünftigen Nutzung neu festgelegt. Weiterführende Informationen sind dem beigefügten Dokument «Randbedingungen Lärmschutz» zu entnehmen und zu berücksichtigen.

Das Bebauungskonzept soll so konzipiert werden, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten und die erhöhten Schallschutz-Anforderungen gemäss SIA 181 erreicht werden können.

3.3.10 Kulturdenkmäler

Südlich an den Projektperimeter angrenzend befindet sich die Parzelle Nr. 111, auf der die beiden seit 1999 kantonal geschützten Gebäude «Gasthof Rössli» und «Rössli Scheune» stehen. Heute sind in den Gebäuden eine Kintertagesstätte sowie ein Eventraum untergebracht. Die ortsbildprägende Baugruppe in unmittelbarer Nähe zum Projektperimeter ist beim Studienauftrag zu berücksichtigen.



Abb. 6: Gasthof Rössli und Schopfgebäude, Hauptstrasse 17, Hölstein (Quelle: [Haus zum Rössli](#), 2025)



Abb. 7: Das Haus zum Rössli in Hölstein in heutiger Zeit (Quelle: [google earth](#), 2025)

Aufgrund der Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege lassen sich für den Projektperimeter folgende denkmalpflegerische Prämissen ableiten, die im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen sind:

- Es ist aufzuzeigen, wie die Präsenz der historischen Gebäudegruppe im Ortsbild wieder gestärkt und ein ihrer Bedeutung angemessenes Umfeld geschaffen werden kann.
- Vorgesehene Neubauten müssen in ihrer Höhenentwicklung Rücksicht auf die Kulturdenkmäler nehmen. Als Bezugswert gilt dabei die Traufhöhe, nicht die Firsthöhe. Das würde im Süden des Areals zwei bis maximal drei Vollgeschosse bedeuten, während nach Norden hin auch mehr denkbar ist.
- Ob und wo man gegebenenfalls eine bestimmte Dachform vorgibt, sollte im Rahmen der weiteren Projektentwicklung ebenfalls diskutiert werden.

Denkmalpflegerisch relevant wird anschliessend vor allem die Fassadengestaltung der Neubauten, soweit sie im Sichtbereich der Kulturdenkmäler liegen. Dies kann jedoch im Rahmen eines entsprechenden Baugesuchs abgeklärt werden.

4 Verfahren und Organisation

4.1 Studienauftrag

Bei dem vorliegenden einstufigen Studienauftrag handelt es sich um ein öffentliches Verfahren der Gemeinde Hölstein. Die offene Aufgabenstellung wirft zentrale Fragen zur Nutzungsdichte, zur Erschliessung und zum Umgang mit dem Ortsbild auf. Um diese Themen zu klären, braucht es eine schrittweise Bearbeitung und einen fachlichen Dialog zwischen Jury und Teilnehmenden. Zudem erfordert die komplexe Situation mit mehreren Grundeigentümerschaften einen kooperativen Prozess. Dabei ist insbesondere wichtig, auch Eigentümerschaften mit geringerem Fachwissen frühzeitig zu sensibilisieren und einzubinden. Der direkte, nicht anonym geführte Austausch zwischen Jury und Teams erleichtert es, qualitative Rückmeldungen verständlich zu vermitteln, komplexe Fragestellungen gemeinsam zu präzisieren und ein gegenseitiges Verständnis zu schaffen. Nur so lassen sich die unterschiedlichen Interessen fair berücksichtigen, zumal der Umgang mit dem Baubestand noch offen ist und Flächenabtausche im Perimeter geprüft werden müssen. Gemäss der Ordnung SIA 143 ist ein Studienauftrag hier das ideal geeignete Verfahren, da er eine zielgerichtete, qualitätsvolle Lösungsfindung im Dialog ermöglicht.

Gestützt auf Art. 22 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB / SGS 420.121) wird ein Studienauftrag gemäss der Ordnung SIA 143, Ausgabe 2025, mit offener Präqualifikation durchgeführt. Die Ordnung SIA 143 für Studienaufträge, Ausgabe 2025, gilt subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen und ist für das Verfahren verbindlich, soweit die Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens keine abweichenden Regelungen enthalten.

4.1.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Gemeinde Hölstein, BL (www.hoelstein.ch)

→ Adresse: Gemeinde Hölstein, Bündtenweg 40, 4434 Hölstein

→ Rechnungsadresse: Gemeinde Hölstein, Bündtenweg 40, 4434 Hölstein

4.1.2 Verfahrensbegleitung und Sekretariat

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Studienauftrags erfolgen durch die Jermann Ingenieure + Geometer AG, Altenmattweg 1, 4144 Arlesheim. Im Laufe des Verfahrens können nach Bedarf weitere Fachleute und Amtsstellen beigezogen werden.

Adresse für sämtliche Kontakte wie Fragestellungen und Abgabe der Projekte zur Vorprüfung:

Jermann Ingenieure + Geometer AG
«Studienauftrag Husmatt Hölstein»
Altenmattweg 1
4144 Arlesheim

Ansprechpersonen:

Cedric Glanzmann
061 706 94 12
cedric.glanzmann@jermann-ag.ch

Stv.: Silvan Baumeler
061 706 94 25
silvan.baumeler@jermann-ag.ch

Fragestellungen und Abgaben per Mail sind an Cedric Glanzmann mit Kopie an Silvan Baumeler zu richten.

4.2 Präqualifikation

Es werden vier Teams zur Bearbeitung des Studienauftrags qualifiziert. Die Auswahl der Teams erfolgt über eine öffentlich ausgeschriebene Präqualifikation. Die Jury wählt die Teams auf Basis der nachfolgend genannten Eignungskriterien aus.

Der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros ist obligatorisch. Mehrfachbewerbungen von Landschaftsarchitekturbüros sind nicht zulässig.

4.2.1 Zulassungskriterien (alle Kriterien müssen erfüllt sein)

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen
- Unterschriebene Selbstdекlaration
- Kein Abhängigkeitsverhältnis zur Auftraggeberin oder Mitgliedern der Jury (unterschriebene Unbefangenheitserklärung)

4.2.2 Nachwuchsbüro

Zur Nachwuchsförderung kann ein Team selektioniert werden. Nachwuchsbüros müssen mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen:

- Das Alter der Teilnehmer bzw. der geschäftsführenden Person darf zum Stichtag nicht höher als 40 Jahre sein oder
- der Zeitpunkt der Bürogründung darf nicht länger als fünf Jahre zurückliegen

4.2.3 Eignungskriterien

Die Auswahl der Teams wird durch die Jury aufgrund von Referenzprojekten getroffen. Für die Bewertung sind ausschliesslich die abgegeben Referenzprojekte relevant.

Referenzprojekte

→ EK 1: Architektur und Städtebau

Qualifikation des Teams zur Erarbeitung architektonischer und ortsbaulicher Konzepte

Die Eignung von EK 1 wird anhand von **zwei** Referenzprojekte bewertet, jeweils A3 quer

Für eines der Referenzprojekte kann auch ein nicht realisiertes Projekt / Beitrag von Wettbewerben oder Studienaufträgen als Erfahrungsnachweis zugelassen werden.

→ EK 2: Landschaftsarchitektur

Qualifikation des Teams zur Erarbeitung landschaftsarchitektonischer Konzepte

Die Eignung von EK 2 wird anhand von **zwei** Referenzprojekten bewertet, A3 quer

4.2.4 Anforderungen an die Referenzen

Die Projektreferenzen zu Architektur und Städtebau sowie Landschaftsarchitektur sollen mit der gestellten Aufgabe vergleichbar sein und mit dem Fokus auf nachfolgende Subkriterien begründet werden:

- Arealentwicklung
- Mischnutzung z. B. Gewerbe / Wohnen
- Semiurbaner, dörflicher Kontext

4.2.5 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

Folgende Unterlagen sind in Papierform und digital auf einem Datenträger einzureichen:

- Eingabeformular und Selbstdeklaration inkl. Verbindlichkeits- und Unbefangenheitserklärung
- Referenzen (je 1 A3 quer, einseitig bedruckt; Text/ Pläne/ Schemen/ Visualisierungen, Vergleichbarkeit zur Aufgabe, Datum der Referenzen)
- Firmengrösse, Erfahrung der Schlüsselpersonen

4.2.6 Beurteilung der Eignungskriterien

Anhand der verlangten Unterlagen werden folgende Kriterien durch die Jury beurteilt:

- Qualität und Vergleichbarkeit der eingereichten Referenzen
- Leistungsfähigkeit Architekten- und Landschaftsarchitektenteam
- Kompetenzen und Qualifikationen der Schlüsselpersonen

Die oben aufgeführten Kriterien werden gleichwertig gewichtet (jeweils 1/3).

4.2.7 Eingabe der Bewerbungsunterlagen

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen verschlossen und versehen mit dem Vermerk «Präqualifikation städtebaulicher Studienauftrag Husmatt» bis spätestens 28.08.2026, 16.00 Uhr bei der Verfahrensbegleitung einreichen. Eine persönliche Abgabe bei Jermann Ingenieure + Geometer AG, Altenmattweg 1, 4144 Arlesheim, ist möglich.

Für das fristgerechte Einreichen der Bewerbungsunterlagen ist der Zeitpunkt der Postaufgabe entscheidend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden. Eingaben mit unvollständigen Angaben sind ungültig. Unkorrekte Angaben haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

4.3 Jury

Die Jury setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Sachmitglieder:

- Andreas Appenzeller (Vertretung Gemeinderat)
- Dominique Schnetzer (Vertretung Bau- und Planungskommission)
- Lukas Schneider (Vertretung private Eigentümerschaften)

Fachmitglieder:

- Raoul Rosenmund (Rosenmund + Rieder Architekten AG, dipl. Arch. ETH SIA BSA),
Vorsitz Jury
- Alban Rüdisühli (Rüdisühli Architekten AG; Dipl. Arch. FH BSA SIA)
- Oliver Brandenberger (Brandenberger Kloter Architekten AG, Dipl. Arch. FH BSA SIA)
- Sonja Müller (META Landschaftsarchitektur, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur FH)
- Ersatz: Andreas Herbster (Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Dipl. Arch. ETH)

ExpertInnen (ohne Stimmrecht)

- Nachhaltigkeit: Priska Sacher (Nova Energie GmbH)
- Verkehr (Erschliessung und Parkierung): Stephan Glutz (Glaser Saxer Keller AG)
- Markttauglichkeit & Bauökonomie: Andreas Herbster
- Geschützte Bauten: Frank Pütz (Denkmalpflege Kanton Basel-Landschaft)
- Lärm: Esther Althaus (Lärmschutz Kanton Basel-Landschaft)
- Bauverwaltung Gemeinde: Christine Bürgin (Gemeinde Hölstein)
- Alex Gysin (Gysin Immobilien AG)
- Florian Wisler (Wisler AG)

Bei Bedarf können von der Jury weitere ExpertInnen (ohne Stimmrecht) beigezogen werden. Der Organisator behält sich das Recht vor, auf Antrag der vom Auslober genehmigten Jury weitere Expertinnen und Experten beizuziehen. Es wird sichergestellt, dass sie nicht in einem Interessenskonflikt mit den Teilnehmenden stehen und nicht an der Jurierung anwesend sind.

4.4 Teilnehmende Teams

4.4.1 Teams

Folgende Architekturbüros nehmen am Studienauftrag teil (in alphabetischer Reihenfolge):

(ergänzen nach Präqualifikation)

4.4.2 Landschaftsarchitekt*Innen, Fachplaner*Innen, Expert*Innen

Das Team besteht mindestens aus Architektur / Städtebau (federführend) und Landschaftsarchitektur. Den Teilnehmenden ist es freigestellt, weitere FachplanerInnen resp. ExpertInnen hinzuzuziehen. Die Beauftragung beigezogener FachplanerInnen resp. ExpertInnen für die weitere Bearbeitung des Projektes im Anschluss an den Studienauftrag wird die Auftraggeberin prüfen. Die Entschädigung der FachplanerInnen resp. ExpertInnen für ihre Leistungen im Rahmen des Studienauftrages ist Sache der Teilnehmenden. Für die Weiterbearbeitung werden die FachplanerInnen resp. ExpertInnen zum geeigneten Zeitpunkt durch die Auftraggeberin beauftragt.

Die Teilnahme von Fachplanenden in mehreren Teams ist zulässig, sofern dies transparent offengelegt wird. Mehrfachbewerbungen von Landschaftsarchitekturbüros sind nicht zulässig.

4.5 Termine

Vorbereitung & Präqualifikation

Oktober 2025– Juni 2026	Finalisierung Programm, Prüfung Programm nach SIA
Juli – August 2026	Publikation Präqualifikation & Eingaben
4. September 2026	Auswertung und Entscheid

Start Studienauftrag

Datum	Inhalt
14. Oktober 2026	Startsitzung, Ausgabe Unterlagen und Arealbesichtigung Anlässlich der Startveranstaltung werden die Unterlagen gemäss Anhang abgegeben (sofern nicht bereits im Vorfeld zugestellt) und das vorliegende Programm erläutert. Im Anschluss findet eine Begehung des Areals statt. Das Gipsmodell kann an der Startsitzung bezogen werden. Die Veranstaltung ist für die Teilnehmenden obligatorisch. Eine separate Einladung folgt.
Bis 01. November 2026	Fragen der Teams an den Veranstalter Per E-Mail an das Sekretariat mit dem Betreff «Studienauftrag Husmatt Hölstein». Jede Frage ist (wenn möglich) mit dem entsprechenden Programmpunkt zu versehen.
13. November 2026	Fragenbeantwortung Sämtliche Fragen und Antworten werden allen Teilnehmenden anonymisiert als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt.

1. Bearbeitungsphase

Datum	Inhalt
3. Februar 2027	Zwischenbesprechung An der Zwischenbesprechung werden die Arbeitsergebnisse erstmals der Jury vorgestellt. Die Zwischenbesprechung gliedert sich in einen Präsentationsteil und eine anschliessende Diskussions- und Fragerunde mit der Jury. Die Unterlagen gemäss Kapitel 7.2 sind am Tag der Zwischenbesprechung mitzubringen.
Bis 26. Februar 2027	Versand Bericht Zwischenbesprechung

2. Bearbeitungsphase

Datum	Inhalt
26. Februar 2027	Start Bearbeitungsphase 2
Bis 30. April 2027, 16.00 Uhr	Abgabe der Unterlagen Das Projektdossier gemäss Kapitel 7.3 ist in Papierform dem Sekretariat zuzustellen. Gleichzeitig sind die Unterlagen in digitaler Form dem Sekretariat zuzustellen (Downloadlink per Mail oder Abgabe Datenträger zusammen mit Projektdossier).
03. Mai – 19. Mai 2027	Vorprüfung Im Rahmen der Vorprüfung wird ein Vorprüfungsbericht verfasst. Dieser gibt Aufschluss darüber, wie die Zielsetzungen, die Aufgabenstellung sowie die formalen Anforderungen erfüllt wurden. Der Bericht wird im Vorfeld der Jury zur Verfügung gestellt.

Beurteilung

Datum	Inhalt
27. Mai 2027	Jurierung
Bis 29. Mai 2027	Mitteilung Ergebnis an die Teams
Juni 2027	Erstellung Schlussbericht
Juli 2027	Genehmigung Schlussbericht durch Jury Der Schlussbericht wird durch die Jury beschlossen. Der beschlossene Schlussbericht dient als Grundlage für das nachfolgende Richtprojekt und die planungsrechtliche Umsetzung.

5 Entschädigung und Weiterbearbeitung

5.1 Pauschalentschädigung Studienauftrag

Die Präqualifikationsphase wird nicht entschädigt.

Teilnehmende, deren Studie die Aufgabenstellung erfüllt, termingerecht und vollständig eingereicht und durch die Jury beurteilt wurde, werden wie folgt honoriert: CHF 30'000.- (exkl. MwSt., inkl. Nebenkosten).

Für die Verteilung der Honorierung innerhalb der Teams (ArchitektInnen, LandschaftsarchitektInnen und FachplanerInnen) ist Sache der Teilnehmenden.

5.2 Erarbeitung Richtprojekt

Im Sinne der Kontinuität und der Qualitätssicherung werden die Verfasser der von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlenen Bebauungsstudie mit der Überführung in ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept (Richtprojekt) beauftragt, welches die belastbare Grundlage für den nachfolgenden Teilzonenplan/ Quartierplan bildet. Die Bearbeitungstiefe des Richtprojekts ist abhängig davon, ob zum gegebenen Zeitpunkt bereits Investoren eingebunden sind.

Die Honorarkonditionen für die Überführung der städtebaulichen Konzeptstudie in das Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept (Richtprojekt) sowie die Begleitung der planungsrechtlichen Umsetzung werden zum gegebenen Zeitpunkt zwischen den Verfassern und der Auftraggeberin vereinbart.

5.3 Weiterbearbeitung nach Richtprojekt

Die Gemeinde sieht für ihren Teil des Areals nach Abschluss des Teilzonenplan-/Quartierplan-Verfahrens eine substanzielle Weiterbearbeitung mit dem siegreichen Verfasserteam vor.

Mit dem von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlenem Team werden Verträge für die Architektur- und Landschaftsarchitekturleistungen auf Basis der Honorarkonditionen abgeschlossen. Vorbehalten bleiben der Beschluss der Gemeindeversammlung und die Genehmigung des Regierungsrats zur planungsrechtlichen Umsetzung. Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, dass das Gewinnerteam durch weitere Fachplaner ergänzt wird, die vom Projektautor ausgewählt und von der Auftraggeberin genehmigt werden müssen.

Fakultativ beigezogene Fachspezialisten können aus ihrer Beteiligung keinen Anspruch auf eine Beauftragung ableiten. Eine Auftragserteilung an fakultativ beigezogene Fachspezialisten ist unter dem Vorbehalt einer Fachplaner- respektive Spezialisten-Submission möglich.

5.3.1 Honorarkonditionen

Für die Honorarberechnung gelten folgende generelle Konditionen als Verhandlungsbasis. Mit der Zusage am Auftrag erkennen die Teilnehmenden die folgenden generellen Honorarkonditionen an.

Die Architekturleistungen werden mittels phasengerechter Kostenschätzung nach abgeschlossenem Vorprojekt, Bauprojekt und Ausschreibung definiert. Die gleichen Bestimmungen gelten sinngemäss auch für die Landschaftsarchitekten*Innen.

Der Auftraggeberin sind Transparenz und Fairness gegenüber den Projektpartnern ein Anliegen. In die zur Festlegung des Honorars erforderlichen Faktoren (Leistungen, aufwandbestimmende Baukosten etc.) wird für die Vertragsverhandlungen Einsicht gewährt. Ausserdem garantieren schlanke Strukturen und kurze Entscheidungswege eine effiziente Zusammenarbeit.

Leistungen Architektur

- SIA-Ordnung 102/2020
- Z-Werte Z1/Z2 2017: $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$
- Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Mittlerer Stundenansatz $h = \text{CHF } 140.00$
- Keine Berücksichtigung der Teuerung

Leistungen Landschaftsarchitektur

- SIA-Ordnung 105/2020
- Z-Werte Z1/Z2 2017: $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$
- Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Mittlerer Stundenansatz $h = \text{CHF } 140.00$
- Keine Berücksichtigung der Teuerung

6 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Beiträge des Studienauftrags werden von der Jury anhand der folgenden Kriterien beurteilt. Die Aufzählung enthält keine Gewichtung und ist nicht abschliessend definiert. Die Jury wird eine ausgewogene Gesamtwertung vornehmen und entscheiden.

Gestalterische Qualitäten

- Städtebauliches und gestalterisches Konzept im räumlichen Kontext
- Architektonisch-konstruktive Gestaltung
- Massstäblichkeit
- Aussenraumqualität / Freiraumkonzept
- Identitätsstiftende Merkmale

Funktionale Qualitäten

- Erfüllung der Zielsetzungen und Raumprogramm
- Bebauungsdichte
- Etappierbarkeit
- Nutzungen und deren Bezug zum Aussenraum
- Langfristige Nutzbarkeit der Wohn-, Gewerbe- und Geschäftsnutzungen
- Durchmisches Wohnangebot
- Wohnqualitäten für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner
- Erschliessung- und Parkierung

Nachhaltige Qualitäten

- Aussagen zu Nachhaltigkeit und dem ökologischen und energieeffizienten Bauen
- Wirtschaftlichkeit

7 Einzureichende Unterlagen

7.1 Startsitung

Die Bestätigung der Teilnahme am Studienauftrag ist von den eingeladenen Architekturbüros mittels des Formulars «Teilnahmebestätigung» an das Sekretariat einzureichen. Die Einreichung des Formulars kann vor der Startsitung per Post oder per E-Mail erfolgen oder am Tag der Startsitung abgegeben werden.

Mit der Unterzeichnung der Teilnahmebestätigung bestätigen die Teilnehmenden die Anerkennung des Programms des Studienauftrags und erklären, die Entscheidung der Jury bzw. der Auftraggeberin vorbehaltlos anzuerkennen.

7.2 Zwischenbesprechung

Die an der Zwischenbesprechung präsentierten Unterlagen müssen am Tag der Zwischenbesprechung an das Sekretariat zugestellt werden. Der Gipsmodelleinsatz (Arbeitsmodell, Darstellung neue Situation & Etappe 1 mit Bestand) ist am Tag der Zwischenbesprechung mitzubringen.

Die Präsentationsform ist frei (ein Bildschirm zur Präsentation ist vorhanden). Folgende Inhalte sind bei der Zwischenbesprechung zwingend in Papierform abzugeben:

- Schwarzplan 1:5000
- Situationsplan (Massstab 1:500) mit Umgebungsplan und schematisch dargestellten Erdgeschossgrundrissen.
- Erläuterungen des Konzepts in Plänen, Schnitten, Diagrammen und Text

7.3 Schlussabgabe

Folgende Inhalte sind bei der Schlussbesprechung zwingend in Papierform abzugeben:

- Schwarzplan 1:5000
- Situationsplan 1:500 mit Umgebungsgestaltung
- Masterplan mit den Inhalten gemäss Kapitel 3.1, M 1:500
- Studie für das Grundstück der Einwohnergemeinde: Grundrisse, Schnitte, Fassaden; M 1:200
- Erläuterungen zu Konzept und Strategie des städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbildes soweit dies nicht aus den Plänen ersichtlich ist, insbesondere auch zu den in der Aufgabenstellung erwähnten Punkten (Kapitel 6)
- Flächenzusammenstellung (gemäss Vorlage)
 - Geschossflächen (unterirdisch / oberirdisch) GF SIA 416 inkl. Schemaplan
 - Hauptnutzflächen HNF SIA 416 inkl. Schemaplan
- Verfasserblatt mit MitarbeiterInnen und beigezogenen SpezialistInnen

Zur Beurteilung sind keine ausgearbeiteten Visualisierungen, sondern nur Modellfotos zugelassen.

Formate:

- Die Pläne sind im Hochformat einzureichen und so auszurichten, dass Norden oben liegt.
- 1 Set, maximal 6 Pläne A0, auf festem Papier
- 1 Set A0 Papier gefaltet, für Vorprüfung
- 1 Set A3, Papier (für Reproduktion, Vorprüfung, Bericht)
- 1 Set digital, Stick oder Downloadlink, Originalformat als pdf mit 300 dpi, Verkleinerungen A3 als pdf und jpg mit 300 dpi.
- Begleittext auf A4 (pdf)

8 Schlussbestimmungen

8.1 Verbindlichkeitserklärung und Vertraulichkeit

Die Teilnehmenden anerkennen mit ihrer Teilnahme das vorliegende Programm inkl. Beilagen, die schriftliche Fragenbeantwortung, die Empfehlung der Jury und den Entscheid der Auftraggeberin.

Die Teilnehmenden gewährleisten, dass die bezeichnete Schlüsselperson sowie das Büro die Kapazität und das Fachwissen für die allfällige Weiterbearbeitung der Projektierung entsprechend den inhaltlichen Vorgaben des Berichts der Jury haben und die in diesem Programm festgehaltenen Termine bei rechtzeitiger Auftragserteilung einhalten können.

Die Auftraggeberin bestimmt den Zeitpunkt der Veröffentlichung der Resultate des Studienauftrages. Bis zu diesem Zeitpunkt verpflichten sich die Parteien zu Stillschweigen.

8.2 Urheber- und Nutzungsrecht

Das Urheberrecht an den Studienauftragsbeiträgen verbleibt bei den VerfasserInnen. Sämtliche Pläne und Modelle der Studienauftragsarbeiten gehen mit der erfolgten Abgabe ins Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin und die Planungsteams haben das Recht, die Arbeiten unter Nennung der Auftraggeberin und der ins Projekt involvierten Firmen zu veröffentlichen, wobei die Auftraggeberin über den Zeitpunkt der Veröffentlichung bestimmt. Die Auftraggeberin und der Projektverfasser bzw. die Verfassergruppe sind stets zu nennen.

8.3 Rechtsmittelbelehrung

Mit der Zusage für die Teilnahme am Studienauftrag stimmen die Teilnehmer den Bestimmungen des Verfahrens zu. Juryentscheide in Ermessensfragen können nicht angefochten werden. Der Gerichtsstand ist Sissach.

8.4 Sprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.

9 Programmbewilligung

Das Programm wird von den Mitgliedern der Jury genehmigt:

Jury (mit Stimmrecht)

Andreas Appenzeller



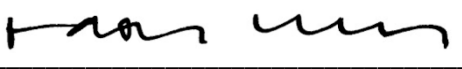
Dominique Schnetzer



Lukas Schneider



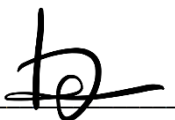
Raoul Rosenmund



Alban Rüdisühli



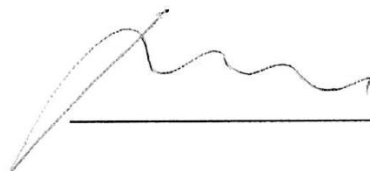
Oliver Brandenberger



Sonja Müller



Andreas Herbst (Ersatz)



Begutachtung

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Studienaufträge - Architektur, Ingenieurwesen und Freiraum SIA 143, Ausgabe 2025.

Anhang

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Für den Studienauftrag werden folgende Unterlagen abgegeben:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Programm zum Studienauftrag | [.pdf] |
| 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen | [.pdf] |
| 3. Daten der amtlichen Vermessung (Grundbuchdaten) | [.dxf / .dwg] |
| 4. digitale Höhenkurven | [.dxf / .dwg] |
| 5. Luftbild | [.pdf] |
| 6. Auszug Leitungskataster | [.pdf] |
| 7. Zonenvorschriften Siedlung | [.pdf / .dwg] |
| 8. Strassennetzplan Siedlung | [.pdf] |
| 9. Leitbild der Gemeinde Hölstein | [.pdf] |
| 10. Randbedingungen Lärmschutz | [.pdf] |
| 11. Dienstbarkeitenplan | [.pdf] |
| 12. Baueingabepäne Bestandesbauten | [.pdf] |
| 13. Vorlage Flächenzusammenstellung | [.pdf] |
| 14. Grundmodell (Gipsmodell, Massstab 1:500) | |

Das Modell kann an der Startveranstaltung abgeholt werden.

Weitere Unterlagen

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| → Formular «Teilnahmebestätigung» | [.pdf] |
|-----------------------------------|--------|