

Entwurf, Stand 08.05.2020  
Zur Prüfung und Rückmeldung  
durch das Beurteilungsgremium

Allianz Suisse Immobilien AG

## «Wohnen Im Park, Ittigen» Erneuerung und Verdichtung

Studienauftrag im Einladungsverfahren für Generalplanerteams in Anlehnung an die SIA Ordnung 143, Digitale Durchführung

### Programm

Bern, 8. Mai 2020



## Impressum

### Veranstalterin

Allianz Suisse Lebensversicherungs-Gesellschaft AG  
vertreten durch Allianz Suisse Immobilien AG  
Richtiplatz 1  
8304 Wallisellen  
[www.allianz-immobilien.ch](http://www.allianz-immobilien.ch)

### Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG  
Museumstrasse 10  
Postfach 255  
3000 Bern 6  
[www.konturmanagement.ch](http://www.konturmanagement.ch)

### Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage, Projektidee und Zielsetzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Perimeter und Wesen der Aufgabe.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Bestimmungen zum Verfahren .....</b>	<b>7</b>
3.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens .....	7
3.2	Beurteilungsgremium und Experten.....	7
3.3	Teilnahmeberechtigte Generalplanerteams .....	8
3.4	Verfahrensbegleitung.....	9
3.5	Digitale Durchführung.....	9
3.6	Entschädigung .....	9
3.7	Weiterbearbeitung (Absichtserklärung).....	9
3.8	Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse.....	10
3.9	Vertraulichkeit .....	10
3.10	Verbindlichkeit und Rechtsschutz.....	10
3.11	Termine und Fristen .....	11
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf Studienauftrag.....</b>	<b>12</b>
4.1	Versand der Unterlagen.....	12
4.2	Bestätigung Teilnahme und Einverständnis .....	12
4.3	Begehung.....	12
4.4	Fragenbeantwortung.....	12
4.5	Technische Prüfung Zwischenbesprechung .....	12
4.6	Abgabe der Unterlagen für die Zwischenbesprechung .....	12
4.7	Zwischenbesprechung .....	13
4.8	Technische Prüfung Schlussbesprechung.....	13
4.9	Abgabe der Projektstudien.....	13
4.10	Vorprüfung.....	14
4.11	Beurteilung .....	14
4.12	Bericht des Beurteilungsgremiums und Schlussveranstaltung .....	14
<b>5</b>	<b>Nutzungsprofil.....</b>	<b>16</b>
5.1	Neubauentwicklung .....	16
5.2	Bestandsgebäude .....	17
<b>6</b>	<b>Rahmenbedingungen und Anforderungen .....</b>	<b>18</b>
6.1	Standort und Umgebung .....	18
6.2	Bau- und zonenrechtliche Bestimmungen .....	18
6.3	Erschliessung, Parkierung und Anlieferung.....	19
6.4	Freiraum .....	21
6.5	Wirtschaftlichkeit .....	21
6.6	Energie und Nachhaltigkeit.....	22
6.7	Weitere Rahmenbedingungen .....	23
<b>7</b>	<b>Unterlagen.....</b>	<b>25</b>
7.1	Abgegebene Unterlagen .....	25
7.2	Einzureichende Unterlagen .....	25
<b>8</b>	<b>Genehmigung.....</b>	<b>29</b>

## 1 Ausgangslage, Projektidee und Zielsetzung

### Ausgangslage

Die **Allianz Suisse Immobilien AG** verfügt in der Gemeinde Ittigen über ein knapp 50'000 m<sup>2</sup> grosses, zentral und attraktiv gelegenes Grundstück mit vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, die radial um einen Platz angeordnet sind und 213 Mietwohnungen umfassen. Die Bauten wurden in Etappen ab Anfang der 1980er Jahre erstellt. Das Grundstück weist aktuell eine Ausnützung von 0.55 auf und verfügt über ein erhebliches Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Rahmen einer Machbarkeitsabklärung konnte aufgezeigt werden, dass mittels **Nachverdichtung** die Ausnützung auf 0.8 – 1.0 erhöht werden kann.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt die bestehende Siedlung kurz- bis langfristig zu entwickeln bzw. in einem ortsverträglichen Mass nachzuverdichten. Gleichzeitig sollen die Bestandesliegenschaften in den kommenden Jahren im Zuge der anstehenden Sanierungsmassnahmen modernisiert und den aktuellen Gegebenheiten und Ansprüchen angepasst werden. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Entwicklung gilt es auch eine Anpassung und Aufstockung (Resp. Umbau der Dachgeschosse) der bestehenden Gebäude zu prüfen.

Um eine städtebaulich und freiräumlich überzeugende Lösung finden zu können, führt die Allianz Suisse Immobilien AG einen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 durch. Dazu haben die Grundeigentümerin und die Gemeinde Ittigen eine Planungsvereinbarung abgeschlossen.

### Leitidee

Die **Leitidee und Projektvision** für die Entwicklung besteht darin, dass kurz- bis mittelfristig in einem etappierten Vorgehen die bestehende Wohnüberbauung saniert, modernisiert und aufgestockt sowie unter Beibehaltung der vorhandenen Freiraumqualitäten durch weitere hochwertige Wohnnutzungen ergänzt wird.

Der angestrebte Wohncharakter entspricht einem „Wohnen im Grünen“ / „Wohnen im Park“. Es werden eine nachhaltige Wohnüberbauung und energieeffiziente Gebäude angestrebt. Das Thema Ökologie soll in den Gebäuden spürbar sein. Die Neubauten sollen in Holzbauweise realisiert werden bzw. einen hohen Anteil Holz aufweisen, wobei das Holz nicht zwingend sichtbar sein muss.



**Abbildung 1** – Luftbild Situation

Im Rahmen des geplanten Entwicklungsprozesses ist eine massvolle bauliche Verdichtung im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und einer hochstehenden Gestaltung auszuloten. Angestrebt wird eine ortsbaulich hochwertige Lösung. Ökologische (Energie, Nachhaltigkeit) und ökonomische (Wirtschaftlichkeit) Aspekte sind ebenfalls miteinzubeziehen.

Um die städtebaulichen und freiräumlichen Rahmenbedingungen für die angestrebte qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals zu klären, wird in Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde in einem **1. Schritt** der vorliegende **Studienauftrag** in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit fünf Planungsteams durchgeführt.

Planungsprozess

Die geltenden bau- und zonenrechtlichen Vorschriften lassen die angestrebte Entwicklung nicht zu. Aus diesem Grund ist eine **Änderung der bau- und zonenrechtlichen Vorschriften notwendig**, wobei die heutige Nutzung (Wohnzone spez. / ES II) nicht verändert wird. Die Resultate aus dem vorliegenden Studienauftrag und die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums (Schlussbericht) bilden entsprechend die Grundlage für die im **2. Schritt** zu erarbeitende **Überbauungsordnung**. Das Planerlassverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts (nach Art. 58 ff. BauG).



## 2 Perimeter und Wesen der Aufgabe

Projektperimeter

Der zu bearbeitende **Projektperimeter** umfasst die Parzelle Nr. 6458. Der Projektperimeter ist **zwingend einzuhalten**.

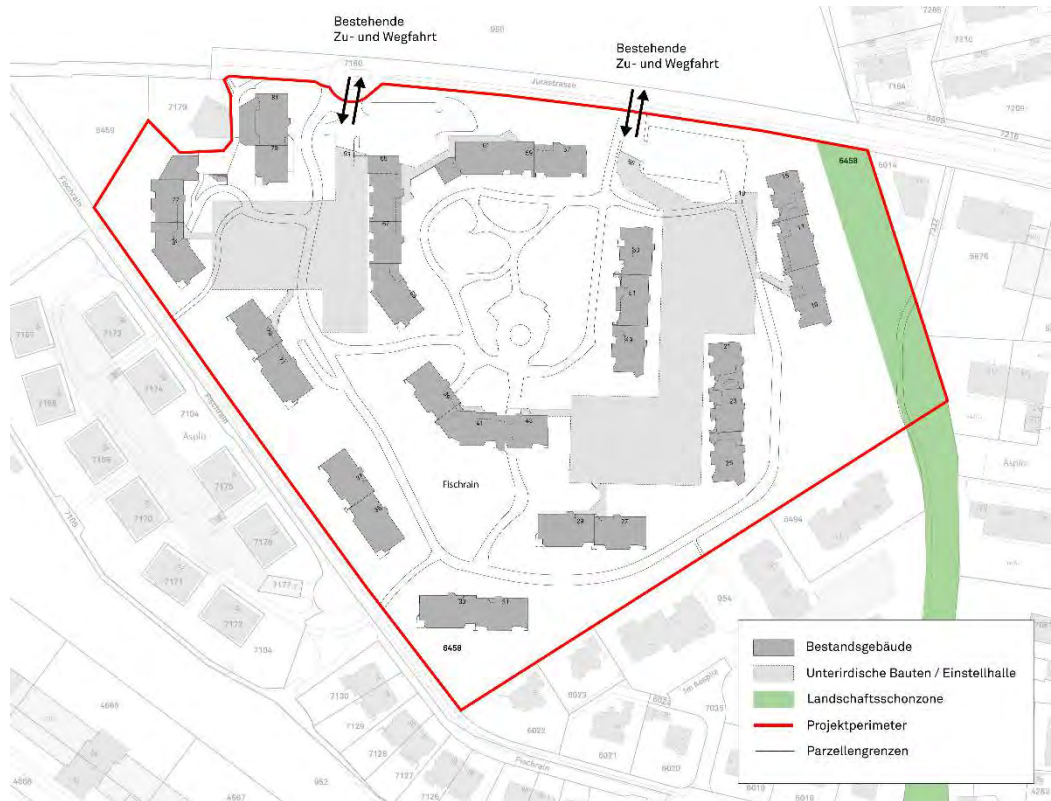


Abbildung 2 – Projektperimeter

Betrachtungs-  
perimeter

Der **Betrachtungssperimeter** umfasst zudem die Parzellen 5459 und 7179 an der Nordwestecke des Areals, sowie die Landschaftsschutzzone, welche das Areal östlich abschliesst. Sowie, je nach Fachbereich und Fragestellung – bspw. Nutzungs- und Dichteverteilung, Höhenentwicklung, Erschliessung etc. – das Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant ist.

Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibungen und Ausführungen legen die Erwartungen der Veranstalterin und somit die Anforderungen an die Studienbeiträge dar.

Das **Wesen der Aufgabe** besteht darin, im Dialog mit den relevanten Akteuren einerseits den künftigen bau- und planungsrechtlichen Rahmen (UeO) im Sinne eines **ortsbaulichen Gesamtkonzeptes** unter Einbezug der Bestandsliegenschaften und des gesamten Frei-raums auszuarbeiten.

Andererseits sind basierend auf den Erkenntnissen des ortsbaulichen Gesamtkonzeptes **Projektstudien für die Wohnungsneubauten** gemäss dem vorgegebenen Nutzungsprofil zu entwickeln, welche markttaugliche und zukunftsgerichtete Wohnungsgrundrisse aufweisen und sowohl bezüglich ihrer Wirtschaftlichkeit als auch hinsichtlich der späteren Betriebskosten attraktiv sind. Für die bestehenden Liegenschaften sind qualitätsvolle Erneuerungen und Aufstockungen primär in den Dachgeschossen vorzuschlagen.

### 3 Bestimmungen zum Verfahren

#### 3.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Auftraggeberin und Veranstalterin ist die  
Allianz Suisse Immobilien AG  
Richtiplatz 1  
8304 Wallisellen

Auftraggeberin

Es handelt sich um einen einstufigen (Projekt-) **Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143** (Stand 2009) auf Einladung mit 5 Planungsteams. Ziel des **Studienauftrags** ist die Ermittlung der bestmöglichen Projektstudie als Grundlage für den Erlass der UeO, die Projektierung sowie die spätere Realisierung der Wohnbauentwicklung sowie der Erneuerung des Bestands. Es finden ein Startkolloquium (mit Begehung), eine schriftliche Fragenbeantwortung sowie eine Zwischen- und eine Schlussbesprechung statt. Das Beurteilungsgremium kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Studienauftrag – falls es sich als notwendig erweisen sollte – um eine optionale Bereinigungsstufe verlängern.

Art des Verfahrens

Das Verfahren wird **digital** durchgeführt. Die Teilnehmer sind zur Abgabe stufengerechter **3D-Modelle** verpflichtet. Die Bearbeitung und Abgabe der 3D-Modelle erfolgt gemäss den formulierten Vorgaben und Anforderungen der 3D-Modellierungsrichtlinie (→ Beilage 1.2).

Digitale Durchführung

Das Verfahren untersteht weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen sowie kommunalen Submissionsvorschriften.

Beschaffungswesen

Die Verfahrenssprache und die Sprache für die spätere Geschäftsabwicklung ist **Deutsch**.

Sprache

#### 3.2 Beurteilungsgremium und Experten

Der Studienauftrag erfolgt im Dialog mit dem folgenden Beurteilungsgremium und den folgenden Experten.

##### Sachmitglieder (stimmberechtigt)

Florian Guha	Head Construction Management, Allianz Suisse Immobilien AG
Martin Ulliana	Asset Management & Acquisition, Allianz Suisse Immobilien AG
Marco Rupp	Gemeindepräsident, Gemeinde Ittigen
Markus Künzi	Gemeinderat, Gemeinde Ittigen

Beurteilungsgremium

##### Fachmitglieder (stimmberechtigt)

Barbara Holzer (Vorsitz)	Architektin ETH SIA AKB, Holzer Kobler Architekturen, Zürich
Lars Mischkulnig	Architekt HTL/BSA/SIA, Biel
Marie-Antoinette Glaser	Dr. phil. I, Director ETH Wohnforum, Zürich
Simon Schöni	Landschaftsarchitekt BSLA, extra Landschaftsarchitektur, Bern
Daniel Kellenberger	Dipl. Ing. ETH, Intep Integrale Planung GmbH, Zürich

##### Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

Heinz von Gunten	Leiter Abteilung Bau, Gemeinde Ittigen
Jeannine Wagner	Leiterin Abteilung Baupolizei, Gemeinde Ittigen

Expertinnen und Experten

Rudolf Scheidegger	Allianz Suisse Immobilien AG (Construction Management)
Sylvia Marti	Allianz Suisse Immobilien AG (Bewirtschaftung)
Isabel Müller	Allianz Suisse Immobilien AG (Nachhaltigkeit)
Andreas Pfeiffer	Dipl. Ing. FH, brain4sustain GmbH, Zürich (Nachhaltigkeit)
Werner Abplanalp	2ap, Abplanalp Affolter Partner, Bern (Baukosten)
Daniel Kapr	Raumgleiter AG, Zürich (Digitale Durchführung)
Urs Fischer	Lohner+Partner GmbH (Ortsplaner)
Marius Scherler	Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung)
Annina Pfenninger	Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung)

Die Expertinnen und Experten haben eine beratende Funktion und werden mehrheitlich im Rahmen der Programmearbeitung sowie der Vorprüfung beigezogen. Sie sind zudem zu den Sitzungen des Beurteilungsgremiums eingeladen. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, weitere/andere Expertinnen und Experten als die obengenannten beizuziehen.

### 3.3 Teilnehmerechte Generalplanerteams

Teilnehmer

Teilnehmerechte sind folgende **Generalplanerteams unter der Leitung der folgenden fünf Architekturbüros** (in alphabetischer Reihenfolge):

Team Armon Semadeni Architekten GmbH	Zürich
Team Brügger Architekten AG	Thun
Team GWJ Architektur AG	Bern
Team Oester Pfenninger Architekten AG	Zürich
Team Rykart Partner AG	Liebefeld

Teambildung

Der **Beizug der nachfolgend aufgeführten Fachrichtungen ist vorgegeben**. Mehrfachbeteiligungen der Fachplaner sind – abgesehen von Landschaftsarchitektur – zulässig. Es liegt in der Verantwortung der Teilnehmenden, dass kein Ideentransfer stattfindet.

- Landschaftsarchitektur
- Gebäudetechnik (HLKS, Elektro, Nachhaltigkeitsplaner, Bauphysiker)
- Bauingenieur / Holzbauingenieur
- Kostenplaner (Als Teil der GP-Leistung, die Leistungen können auch von den Architekten selbst erbracht werden).

Für die Bearbeitung der Aufgabe ist der **Beizug weiterer Fachrichtungen** möglich, aber nicht vorgeschrieben. Mehrfachbeteiligungen der fakultativ beigezogenen Fachleute sind zulässig. Für die Veranstalterin, obwohl an einem gut eingespielten Planungsteam interessiert, entsteht daraus keine Verpflichtung.



### 3.4 Verfahrensbegleitung

Die Auftraggeberin wird im Projektmanagement des gesamten Verfahrens durch die Firma Kontur Projektmanagement AG, Bern unterstützt (nachfolgend Sekretariat). Das Sekretariat ist zuständig für sämtliche Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren.

Sekretariat

#### Adresse des Sekretariats:

Kontur Projektmanagement AG  
Museumstrasse 10  
Postfach 255  
3000 Bern 6  
T 031 356 26 66  
info@konturmanagement.ch

### 3.5 Digitale Durchführung

Die digitale Durchführung des gesamten Verfahrens wird durch die Firma Raumgleiter AG, Zürich sichergestellt. Raumgleiter führt ein technisches Coaching und eine einheitliche Aufbereitung der Daten durch. Die Zwischenbesprechung und die Schlussbesprechung finden in den Räumlichkeiten von Raumgleiter am Europaplatz in **Bern** statt.

Digitale  
Durchführung

Raumgleiter AG  
Pfungstweidstrasse 106  
8005 Zürich  
T 044 202 7080  
admin@raumgleiter.com

### 3.6 Entschädigung

Die eingeladenen Planungsteams erhalten je **CHF 50'000.-** (inkl. NK und MwSt.) als feste **Pauschalentschädigung**. Voraussetzung für die Auszahlung der Entschädigung ist die Erfüllung der Aufgabe sowie eine vollständige Abgabe. Eine allfällige, optionale Bereinigungsstufe würde separat und pauschal entschädigt.

Entschädigung und  
Auszahlung

Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt an das federführende Teammitglied. Für die Verteilung innerhalb eines Teams sind die Teammitglieder selbst verantwortlich. Die Auftraggeberin haftet dafür nicht.

### 3.7 Weiterbearbeitung (Absichtserklärung)

Die Veranstalterin beabsichtigt, das Verfassersteam des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Gesamtkonzeptes mit der Überarbeitung des Gesamtkonzeptes gemäss Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zum wegleitenden Richtprojekt als Grundlage für die Überbauungsordnung zu beauftragen.

Weiterbearbeitung

Sofern eine Projektstudie für die Weiterbearbeitung und Realisierung vom Beurteilungsgremium als geeignet beurteilt wird und sobald in hinreichender Weise feststeht, dass die angestrebte Entwicklung und Wirtschaftlichkeit gegeben ist, beabsichtigt die Auftraggeberin, den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu folgen und das siegreiche Team mit der Weiterbearbeitung und der Realisierung im Rahmen eines TU-Modells (Neubauten) zu beauftragen (ca. 56 Teilleistungsprozente), unter dem Vorbehalt der (phasenweisen) Kreditgenehmigung durch die finanzkompetenten Organe der Auftraggeberin, wobei die Teilleistungen entsprechend phasenweise ausgelöst werden.

Das Realisierungs-Modell für die Sanierung der Bestandesliegenschaften ist noch offen. Die Bestimmungen zur Weiterbeauftragung orientieren sich an jenen der Neubauten.

Bedeutende Beiträge von **freiwillig beigezogenen Planungsfachleuten** haben, unter den Voraussetzungen „gute Referenzen“ und „konkurrenzfähiges Angebot“ durch die Veranstalterin Priorität bei der Beauftragung der weiteren Fachplanern und Spezialisten.

Die Veranstalterin beabsichtigt die Projektteile "Neubau" und "Bestand" als Einheit weiterarbeiten zu lassen und zu beauftragen. Da sie sich die Möglichkeit vorbehält, dass das Beurteilungsgremium die Projektteile "Neubau" und "Bestand" getrennt beurteilt sowie zur Weiterbearbeitung empfiehlt, wird auch eine getrennte Beauftragung vorbehalten.

### 3.8 Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Urheberrecht

Die Teilnehmenden erklären mit der Abgabe einer Projektstudie, über die Eigentums-, Nutzungs- und Urheberrechte zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine obligatorischen oder absoluten Rechte Dritter und insbesondere keine Urheberrechte Dritter verletzt werden.

**Das Urheberrecht an seinem Werk verbleibt beim teilnehmenden Verfasser.** Die Veranstalterin ist berechtigt, die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie für die Hochbauentwicklung im Rahmen der weiteren Planung und der Errichtung seines Bestandes zu bearbeiten, Abbildungen zu veröffentlichen oder es nachzubilden. Diese Befugnis steht der Veranstalterin innerhalb der Schranken der Rechtsordnung zur Ausübung frei und kostenlos zur Verfügung.

Eigentum

Die eingereichten Unterlagen und Modelle gehen mit der Abgabe, bzw. die Projektrechte mit der Bezahlung der Entschädigung in das Eigentum der Veranstalterin über. Eine Publikation der Projekte durch die Veranstalterin erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

### 3.9 Vertraulichkeit

Vertraulichkeit

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden. Die Information der Öffentlichkeit über die vorliegende Planungsaufgabe ist alleinige Sache der Veranstalterin in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ittigen.

### 3.10 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Das vorliegende Programm, die Fragenbeantwortungen sowie die Erkenntnisse aus den Zwischenbesprechungen sind für die Veranstalterin, das Beurteilungsgremium und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Für Streitfälle, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

### 3.11 Termine und Fristen (unter Vorbehalt der aktuellen Entwicklung bez. des Coronavirus)

Für die **Durchführung des Verfahrens** sind die nachfolgenden Termine und Fristen vorgesehen:

Übersicht Termine

	<b>Basis</b> (KW=Kalenderwoche)	<b>Verschiebung</b> <b>3 Monate</b>
Genehmigung Programm durch Beurteilungsgremium (auf Korrespondenzweg)	KW 21, Mai 2020	KW 21, Mai 2020
Versand Programm an Teilnehmende	2. Juni 2020	
<b>Begehung</b>	<b>15. Juni 2020</b>	<b>KW 38, Sep 2020</b>
Schriftliche Fragenstellung per Mail	18. Juni 2020	
Fragenbeantwortung	25. Juni 2020	
Abgabe Zwischenbesprechung	27. Aug 2020	
<b>Zwischenbesprechung</b>	<b>KW 38, Sep 2020</b>	<b>KW 50, Dez 2020</b>
Rückmeldungen Zwischenbesprechung	KW 39, Sep 2020	
Abgabe Studiendossier und 3D-Modell	12. Nov 2020	
<b>Schlussbeurteilung</b>	<b>KW 50, Dez 2020</b>	<b>KW 12, Mar 2021</b>
Bekanntgabe Ergebnis / Ausstellung	KW 03, Jan 2020	
<b>Reservetermin 1</b>	KW 03, Jan 2021	
<b>Reservetermin 2</b>	KW 13, Mar 2021	

## 4 Verfahrensablauf Studienauftrag

### 4.1 Versand der Unterlagen

Versand Unterlagen

Das Programm zum Studienauftrag wird am **Dienstag, 02. Juni 2020** per E-Mail an die Teilnehmenden versandt. Sämtliche Unterlagen können ab diesem Zeitpunkt per Downloadlink heruntergeladen werden (→ Ziff. 7.1 Unterlagen). Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen.

### 4.2 Bestätigung Teilnahme und Einverständnis

Teilnehmerbestätigung

Die Teilnehmenden bestätigen Ihre Teilnahme am Verfahren und das Einverständnis zum Programm bzw. mit den darin enthaltenen Bestimmungen mit der Unterzeichnung und Zustellung der Teilnahmebestätigung und Einverständniserklärung an die Verfahrensbegleitung (info@konturmanagement.ch) bis am **Dienstag, 07. Juni 2020** (→ Formular 3.1).

### 4.3 Begehung

Startkolloquium und Begehung

Am **Montag, 15. Juni 2020** von **13.00 – 17.00 Uhr**, findet, soweit es die Umstände Aufgrund des Coronavirus erlauben, eine **Begehung des Areals und von Ausgewählten Wohnungen** in kleinen Gruppen und gestaffelt statt. Treffpunkt für die Veranstaltung ist der Parkplatz Jurastrasse 61 in Ittigen, Ein detailliertes Programm folgt.

### 4.4 Fragenbeantwortung

Fragenbeantwortung

Die Teilnehmenden können bis **Donnerstag, 18. Juni 2020 um 12.00 Uhr** per E-Mail **Fragen** zum Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen mit dem Betreff «Wohnen Im Park, Ittigen» an die Verfahrensbegleitung (info@konturmanagement.ch) stellen. Jede Frage ist mit dem entsprechenden Programmpunkt zu versehen.

Sämtliche Fragen und **Antworten** werden allen Teilnehmenden bis spätestens **Donnerstag 25. Juni 2020** als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt.

### 4.5 Technische Prüfung Zwischenbesprechung

Technische Prüfung

Die Daten des **3D-Modells** werden vor der Zwischenbesprechung von Raumleiter einer technischen Prüfung unterzogen und im Rahmen eines technischen Coachings gemeinsam mit den Teilnehmenden bereinigt (je Teilnehmer werden individuelle Termine **in der Woche 32/33** vereinbart).

### 4.6 Abgabe der Unterlagen für die Zwischenbesprechung

Abgabe Zwischenbesprechung

Um einen optimalen und gewinnbringenden Ablauf der Zwischenbesprechungen zu garantieren, werden die Teilnehmenden gebeten, die zum Verständnis notwendigen Unterlagen **bei der Verfahrensbegleitung (info@konturmanagement.ch) / oder bei Raumleiter** bis **Tag, 27. August 2020 um 16.00 Uhr** als digitale Grundlagen einzureichen (z. B. via Downloadlink per E-Mail oder als Datenträger).

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums haben somit die Möglichkeit, sich in die Studien einzulesen und Fragen vorzubereiten. Raumleiter sorgt für eine einheitliche Aufbereitung der Modelle für die Zwischenbesprechung.

#### 4.7 Zwischenbesprechung

Die **Zwischenbesprechungen** werden am **Tag, xx. September 2020** für die teilnehmenden Teams einzeln durchgeführt (Detailprogramm folgt).

Zwischen-  
besprechung

Der **Kern der Aufgabe** besteht für die Teilnehmenden **bis zur Zwischenbesprechung** darin, auf Basis des Nutzungsprofils und der Vorgaben ein skizzenhaftes ortsbauliches **Gesamtkonzept** zu entwickeln (Varianten sind zulässig), welches die Grundsätze bezüglich Bebauung, Freiräume, Erschliessung und Nutzungsanordnung enthält und die maximale ortsverträgliche Dichte im Zusammenspiel zwischen baulicher Ergänzung und Erneuerung des Bestands anstrebt. Der Detaillierungsgrad des 3D-Modells beschränkt sich auf eine volumetrische Darstellung der Gebäudekörper sowie eine abstrahierte Darstellung des Freiraums. Es werden insbesondere zu folgenden Themen (stufengerechte) Aussagen erwartet:

- › **Aufgabenverständnis** und **Lesart des Gebiets**: Analyse / Themen / Haltungen
- › Entwurf eines **ortsbaulichen Gesamtkonzepts** in geeigneter Darstellung (schematische Pläne sowie Arbeitsmodell):
  - mit Aussagen zum angestrebten Charakter der Überbauung / Wesen des Ortes
  - mit Aussagen zu den angestrebten ortsbaulichen und freiräumlichen Qualitäten
  - mit Aussagen zur Bebauungstypologie und maximal verträglichen Dichte
  - mit Aussagen zum Umgang mit den Bestandsbauten
  - mit Aussagen zur Etappierung
  - mit Aussagen zu Energie und Nachhaltigkeit
  - mit generellen Überlegungen zum Erschliessungs- und Parkierungskonzept
  - mit grober Übersicht zu den Flächen
- › Benennung von **offenen Fragen** und allfälligen **Konfliktbereichen**

Pro Team stehen je **1 Stunde** für die **Präsentation** (30 min) und **Diskussion der Arbeiten** (20 min mit dem Team und anschliessend 10 min im Beurteilungsgremium) zur Verfügung.

Die **Diskussion** soll es dem Beurteilungsgremium ermöglichen, die Potenziale und Risiken der verschiedenen Gesamtkonzepte grob einzuschätzen und Richtungsentscheide (u.a. zum Umfang der Erneuerung und Aufstockung Bestandsliegenschaften) fällen zu können. Die dabei gewonnenen **Erkenntnisse, die allgemeine Gültigkeit haben**, werden allen Teilnehmenden zugestellt. Weiter wird jedem Team seitens des Beurteilungsgremiums **eine individuelle Rückmeldung** hinsichtlich der Weiterbearbeitung ihrer Projektstudie gegeben.

#### 4.8 Technische Prüfung Schlussbesprechung

Die Daten des **3D-Modells** werden vor der Schlussabgabe von Raumgleiter einer technischen Prüfung unterzogen und im Rahmen eines technischen Coachings gemeinsam mit den Teilnehmenden bereinigt (je Teilnehmer werden individuelle Termine vereinbart).

Technische  
Prüfung

#### 4.9 Abgabe der Projektstudien

Die **Projekt dossiers** sind via Transferlink bis zum **Donnerstag, 12. November 2020 bei der Verfahrensbegleitung ([info@konturmanagement.ch](mailto:info@konturmanagement.ch)) / oder bei Raumgleiter** digital einzureichen. WICHTIG: Die Rechnung (Adressiert an die Allianz Suisse Immobilien AG, Richtiplatz 1, 8304 Wallisellen) für die Entschädigung ist gleichentags an die Verfahrensbegleitung Kontur Projektmanagement AG, Museumstrasse 10, 3000 Bern 6, zu schicken.

Abgabe  
Projektdossier

Das 3D-Modell ist ebenfalls digital bis **Tag, 12. November 2020 um 16.00 Uhr** einzureichen. Raumgleiter sorgt für die einheitliche Aufbereitung der Daten für die Schlussbesprechung.

3D-Modell

#### 4.10 Vorprüfung

Vorprüfung

Die **wertungsfreie Vorprüfung** umfasst die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und reglementarischen Randbedingungen usw.) und wird von den beteiligten Expertinnen und Experten sowie der Verfahrensbegleitung durchgeführt. Die Feststellungen der Vorprüfung werden dem Beurteilungsgremium, welches abschliessend darüber befindet, anlässlich der Beurteilung bekannt gegeben.

#### 4.11 Beurteilung

Das Beurteilungsgremium beurteilt die eingegangenen Lösungsvorschläge nach den nachfolgend aufgeführten Kriterien. Die Reihenfolge der Kriterien entspricht nicht deren Gewichtung. Das Beurteilungsgremium nimmt basierend auf den aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

Beurteilungskriterien

- > **Planungsidee / Gestaltung** – Ortsbauliche und gestalterische Qualität der Gesamtkonzeption (Dichte, Körnung und Massstäblichkeit, Eingliederung in das Umfeld; Integration Bestand); Qualität der architektonischen Lösung der Projektstudien für Neubau und Erneuerung (Grundriss, Schnitt und Proportionen); Freiraumqualität; Adressbildung, Identität und Ausstrahlung.
- > **Nutzung / Funktionalität** – Umsetzung des Nutzungsprofils je Baubereich; möglichst hohe Dichte bei gleichzeitig hoher Wohn- und Freiraumqualität; gute Adressbildung und Auffindbarkeit; Durchlässigkeit für Fussgänger und Velos; Zweckmässigkeit der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung.
- > **Wirtschaftlichkeit** – Kosten-Nutzenverhältnis, Effizienz und Angemessenheit des statischen und technischen Konzeptes der Projektstudien (Konstruktion, Materialisierung usw.), Wirtschaftlichkeit; Qualität und Quantität der realisierbaren Flächen; Potenzial der vorgeschlagenen Strukturen bezüglich der Marktfähigkeit (Vermietbarkeit); Zukunftsfähigkeit der Gesamtkonzeption; Konstruktive Umsetzung.
- > **Umsetzbarkeit** – Flexibilität in der Umsetzung und sinnvolle Etappierungsmöglichkeiten; Umgang mit den übergeordneten rechtlich-planerischen Rahmenbedingungen.
- > **Nachhaltigkeit** – Effizienz und Nachhaltigkeit in Bezug auf Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch (z. B. Kompaktheit der Bauvolumen, hohe Tageslichtautonomie bzw. zweckmässige Gebäudetiefen, gutes Verhältnis von Unterterrain- zu Überterrainbauten); Umsetzung 2000-Watt-Areal in Transformation; Umsetzung SNBS für die Neubauten; ökologisch wertvolle und naturnahe Bepflanzung.

**Die Veranstalterin beabsichtigt die Projektteile "Neubau" und "Bestand" als Einheit zu beurteilen und zu bewerten. Sie behält sich aber dennoch die Möglichkeit vor, dass das Beurteilungsgremium die Projektteile "Neubau" und "Bestand" getrennt beurteilt sowie zur Weiterbearbeitung empfiehlt.**

#### 4.12 Bericht des Beurteilungsgremiums und Schlussveranstaltung

Abschluss und Bericht

Nach Abschluss des Verfahrens findet eine Schlussveranstaltung mit allen am Studienauftrag Beteiligten statt. Ort und Zeit der Schlussveranstaltung werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben. Auf diesen Zeitpunkt wird den Teilnehmenden auch der Bericht des Beurteilungsgremiums zugestellt.

Ausstellung

Nach Abschluss der Beurteilung werden voraussichtlich alle zur Beurteilung zugelassenen Projektstudien während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung



werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben. In begründeten Fällen kann auf eine Veröffentlichung des Berichtes und auf eine öffentliche Ausstellung verzichtet werden.

## 5 Nutzungsprofil

### #Kernaufgabe Studienauftrag

Auf dem Gesamtareal soll ein qualitätsvolles Wohnquartier entstehen. Die Teilnehmenden haben sich in ihren Überlegungen an den nachfolgend definierten und näher beschriebenen Anforderungen zu orientieren. Sie haben stufengerecht aufzuzeigen und zu erläutern, wie den formulierten Charakteristiken und Anforderungen bestmöglich entsprochen und ein marktfähiges Projekt geschaffen werden kann.

### 5.1 Neubautentwicklung

#### > Wohnangebot neu

Die Siedlung «Im Park» weist ein erhebliches Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen auf und zwar einerseits in Form einer baulichen Nachverdichtung (Ergänzung) des Bestands und andererseits in der Erneuerung und Anpassung der Bestandsgebäude. Das bauliche Potenzial für Neubauvolumen liegt bei ca. **15'000 – 18'000 m<sup>2</sup> GF**. Die ortsverträgliche Umsetzung dieser Neubaupläne gilt es im Einklang mit der Entwicklung im Bestand aufzuzeigen.

Die Studiengemeinschaft bietet sich u.a. dank der nahen Versorgungsinfrastrukturen (Einkauf; Kindergarten, Schule), der Erschliessungsqualität und den Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung als attraktiver Wohnstandort an. Dementsprechend steht die **Maximierung der Wohnnutzung** bzw. eine **reine Wohnsiedlung** im Vordergrund.

Aufgrund der erwarteten Nachfrage sollen in den Neubauten attraktive, aber nicht exklusive **Mietwohnungen** in Form von unterschiedlichen Wohnungstypen im **mittleren bis gehobenen Preissegment für alle Generationen** und für ein **möglichst breites Zielpublikum** geschaffen werden. Das geplante Angebot soll primär Familien, Paarhaushalte, Alleinerziehende aber auch ältere Generationen und Singles ansprechen. Neben der Wohnnutzung sind auch ein kleiner Anteil Gewerberäume mit quartierdienlichem Charakter (z.B. Velowerkstatt, Co-Working, Wohnen & Arbeiten) vorzusehen.

#### > Wohnqualitäten und -merkmale

Das Wohnangebot soll sich durch die folgenden **Qualitäten / Merkmale** auszeichnen:

- > Ökologische Bauweise
- > Nachhaltiges und modernes Wohnen
- > 1.5- bis 6.5-Zimmer Etagenwohnungen
- > Flexible Wohnungsgrundrisse und gute Möblierbarkeit
- > Grosszügige Balkone / Aussenräume

Die quantitativen Anforderungen an die Wohnungen richten sich nach den Planungsvorgaben in **→ Beilage 5.1**.

#### > Wohnungsspiegel und -grössen

Die folgenden Vorgaben zu **Wohnungsspiegel und Wohnungsgrössen** gelten als Zielvorgabe für die Neubauvolumen.

Wohnungstyp "mittel" (70% der neu erstellten Geschossfläche)	Fläche HNF gemäss SIA 416 (in m <sup>2</sup> )	Wohnungsmix (Anteil an Gesamtanzahl)
1.5-Zimmer-Wohnungen	45 - 50	10 - 15 %
2.5-Zimmer-Wohnungen	60 - 65	15 - 25 %
3.5-Zimmer-Wohnungen	80 - 85	25 - 35 %
4.5-Zimmer-Wohnungen	100 - 105	25 - 35 %
5.5-Zimmer-Wohnungen	125 - 130	5 - 10 %
6.5-Zimmer-Wohnungen	140 - 145	0 - 5 %

Wohnungstyp "gehoben" (30% der neu erstellten Geschossfläche)	Fläche HNF gemäss SIA 416 (in m <sup>2</sup> )	Wohnungsmix (Anteil an Gesamtanzahl)
3.5-Zimmer-Wohnungen	85 - 90	40 - 50 %
4.5-Zimmer-Wohnungen	105 - 110	40 - 50 %

Alle Wohnungen sollen nach Art. 47 BauV Abs. 1 über einen Abstellraum (Reduits, abschließbarer Estrich- oder Kellerteil) verfügen.

Die Teilnehmenden haben den realisierten Wohnungsmix, die Wohntypologie sowie die geforderten Flächen – pro Gebäude – stufengerecht tabellarisch und mit Schemata darzustellen.

# Aufgabe

## 5.2 Bestandsgebäude

Die bestehenden Gebäudesubstanz weist einen Sanierungsbedarf auf. Einerseits gilt es den Ausbaustandard (Küchen und Nasszellen) anzupassen und andererseits ist die Gebäudehülle zu sanieren. Im Zuge der Arealentwicklung ist zudem die Wärmeversorgung neu (zentral) zu lösen. Siehe auch Kapitel 6.6.

&gt; Sanierung

Neben der Sanierung hat die Grundeigentümerin ein erhebliches Potenzial in der Erneuerung bzw. Anpassung des Gebäudebestands geortet. In den Dachgeschossen der bestehenden Gebäude befinden sich Maisonettewohnungen, deren Vermietbarkeit in den letzten Jahren zunehmend schlechter geworden ist. Im Rahmen des Verfahrens gilt es, den Ausbau der Dachgeschosse zu Etagenwohnungen zu prüfen und aufzuzeigen. Zudem gilt es das Potenzial einer Aufstockung der Bestandsgebäude zu prüfen. Abklärungen zur Gebäudestatik legen nahe, dass ein Ausbau der Dachgeschosse oder eine Aufstockung des Bestands ohne Probleme realisierbar sein sollten → Beilage 5.2.

&gt; Erneuerung

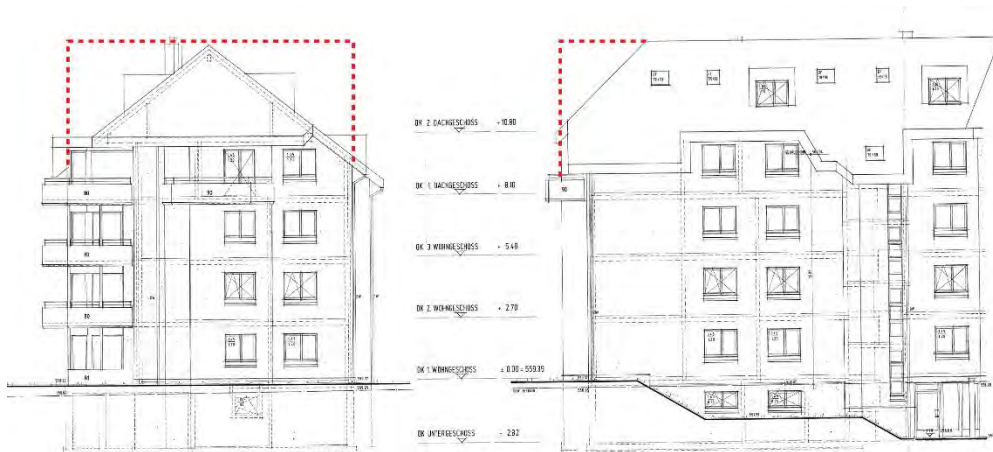


Abbildung 3 – Skizze Potenzial Ausbau Dachgeschosse

Aufgabe der Teilnehmenden ist es, Möglichkeiten zur Erneuerung und Anpassung der Bestandsgebäude (insbesondere Dachgeschosse und Fassaden) zu untersuchen und unter Berücksichtigung des Gesamtenergiekonzepts eine zielführende Lösung vorzuschlagen. Im Rahmen des Verfahrens gilt es – unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und ortsbaulicher Kriterien – den Umfang hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschossigkeit sowie hinsichtlich Anteil der auszubauenden Dachgeschosse zu bestimmen. Die Fassaden sind mit den baulichen Anpassungen der Dachgeschosse abzustimmen.

# Aufgabe

Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist es, ein detailliertes Konzept für die Sanierung der Bestandsgebäude zu erstellen.

## 6 Rahmenbedingungen und Anforderungen

### 6.1 Standort und Umgebung

#### Standort und Umgebung

Das Areal befindet sich an attraktiver, zentral gelegener Wohnlage in der Gemeinde Ittigen. Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und zentralen Dienstleistungen sowie Gelegenheiten zur Naherholung können in kurzen Distanzen erreicht werden. An das Grundstück angrenzend befindet sich ein Kindergarten. Die Umgebung des Areals ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern in lockerer, durchgrünter Bebauungsstruktur. Gegen Norden stellt die Überbauung einen Siedlungsrand und den Übergang zu Landwirtschaftsgebiet dar.

Die 49'514 m<sup>2</sup> grosse Parzelle ist mit zwölf vier- bis fünfgeschossigen riegelförmigen Mehrfamilienhäusern bebaut, die rund um einen Platz angeordnet sind und in einer parkartigen durchgrünter Anlage stehen. Die Bauten wurden in Etappen zwischen 1981 bis 1993 erstellt. Die zwölf Gebäude umfassen insgesamt 213 unterschiedlich grosse Mietwohnungen und eine Mietfläche von 22'430 m<sup>2</sup>. Die beiden Einstellhallen umfassen zusammen 264 Parkplätze.

#### Ortsbild

Auf dem Areal oder in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine im kantonalen Bauinventar inventarisierte Objekte. Das Ortsbild weist keine Besonderheiten oder Schutzwürdigkeit auf. Neubauten sind auf eine Weise in die Gesamtanlage zu integrieren, welche ortsverträglich ist und die Freiraumqualität erhält. Das Verfahren soll u.a. Aufschluss darüber geben, welche Dichte, Bebauungstypologie und Gebäudesetzung die Zielsetzungen hinsichtlich Siedlungsentwicklung nach Innen unter dem Vorbehalt der Ortsverträglichkeit am besten umsetzt.

#### Machbarkeitsstudie

Zur Auslotung der Spielräume und Entwicklungspotenziale einer baulichen Ergänzung im Bestand hat die Veranstalterin eine **Machbarkeitsstudie** durchgeführt (→ Beilage 5.3). Im Rahmen der Machbarkeitsstudie konnte mittels Prüfung unterschiedlicher Varianten aufgezeigt werden, dass eine Verdichtung mittels punktueller Neubauvolumen mit zusätzlich ca. 15'000 – 18'000 m<sup>2</sup> GF Neubauentwicklung ortsverträglich realisierbar ist. Das entspricht einer Ausnutzungsziffer von neu ca. 0.8 – 1.0 im Vergleich zu aktuell 0.55 (ohne Anpassung Bestand) bzw. zusätzlich 120 – 180 Wohnungen. Die Machbarkeitsstudie wurde zur Potenzialabschätzung durchgeführt und weist keinen wegweisenden Charakter für das vorliegende Verfahren bzw. die nachfolgenden Planungsstufen auf.



Abbildung 4 – Beispiele Machbarkeitsstudie

### 6.2 Bau- und zonenrechtliche Bestimmungen

#### Baurechtliche Grundlage

Heute liegt das Areal in der **Wohnzone W spez.** Die Gemeinde und die Veranstalterin haben vereinbart, für die **angestrebte Wohnbauentwicklung mit substanzieller Verdichtung** eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) und eine Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 93 BauG zu

erarbeiten. Auf der Grundlage des räumlichen Gesamtkonzeptes und der zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Projektstudie(n) des vorliegenden Verfahrens wird die Gemeinde Ittigen die für die Realisierung zu erlassenden baurechtlichen Vorschriften (ZPP und UeO) für den Projektperimeter erstellen. Das Planerlassverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts (Art. 58 ff BauG).

Im Rahmen der Vorarbeiten sowie in Absprache mit den zuständigen Amtsstellen wurden folgende **Rahmenbedingungen für den Studienauftrag** festgelegt, welche einzuhalten sind.

Rahmenbedingungen für Studienauftrag:

Neben den nachstehenden und den weiteren im Programm aufgeführten Grundlagen sind auch nicht aufgeführte massgebende Gesetze, Verordnungen und Weisungen auf Stufe Bund, Kanton Bern und Gemeinde sowie massgebende Normen, Richtlinien und Empfehlungen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind, einzuhalten (→ **Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und Normen**). Es sind insbesondere folgende Gesetze und Richtlinien stufengerecht zu berücksichtigen:

> Übergeordnete Grundlagen

- > Baugesetz des Kantons Bern (BauG)
- > Bauverordnung des Kantons Bern (BauV)
- > Verordnung über die Begriffe und Messwesen im Bauwesen (BMBV)
- > Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Ittigen (ZP/BR, sowie neues BR und ZP2)
- > Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)
- > Brandschutznorm, Brandschutzrichtlinien und Brandschutzlerläuterungen der VKF

Betreffend **Art der Nutzungen** sind für die Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzonen W wegleitend. Es gelten die Bestimmungen der **Empfindlichkeitsstufe II** gem. Art. 43 LSV.

> Nutzungsart

Im Rahmen des Verfahrens gilt es – vor dem Hintergrund eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden und unter Vorbehalt der Ortsverträglichkeit und einer guten Siedlungs- und Freiraumqualität – das **ortsbaulich verträgliche und wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmass** zu bestimmen. Für das gesamte Areal wird – unter Berücksichtigung der Neubaubauentwicklung sowie der Anpassungen an den Bestandsgebäuden – eine GFZo von min. 0.8 bis 1.0 angestrebt.

> Nutzungsmass

Die zulässige **Höhe der Gebäude** und die zulässige **Anzahl Geschosse** der Neubauten können – unter Berücksichtigung der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit – frei gewählt werden. Ausgeschlossen sind gemäss regionalem Hochhauskonzept Hochhäuser gem. Art. 20 BauG (> 30.0 m).

> Gebäudehöhe

Die **Gebäudelängen und -tiefen** im Projektperimeter sind – vorbehaltlich einwandfreier wohnhygienischer Verhältnisse – frei wählbar.

> Gebäudelänge/-tiefe

Die **Gebäudeabstände** können – vorbehaltlich der Einhaltung der feuerpolizeilichen Mindestabstände – frei gewählt werden.

> Gebäudeabstände

Es ist ein **Strassenabstand** von 5.0 m – gemessen ab dem äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraums – einzuhalten. Unterirdische Bauten im Bereich der Baumreihen entlang der Jurastrasse und des Fischrains haben einen Strassenabstand gemäss BR der Gemeinde Ittigen einzuhalten.

> Strassenabstand

### 6.3 Erschliessung, Parkierung und Anlieferung

Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Eine von mehreren Ortsbuslinien bediente Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von knapp 300m, die S-Bahn-Haltestelle Papiermühle liegt ebenfalls in Fussdistanz (knapp 1.0 km). Neu führt zudem die Ortsbuslinie Nr. 33 direkt am Areal vorbei und weist eine Haltestelle an der Jurastrasse auf. Die Erschliessung mit dem MIV und für den Fuss- und Veloverkehr ist ebenfalls gut.

Ausgangslage

Verkehrsregime im  
Projektperimeter

**Im Rahmen des Gesamtkonzeptes gilt es die Erschliessung und Parkierung des Areals festzulegen.** Im Projektperimeter ist für den fließenden und ruhenden Verkehr eine gut funktionierende, zweckmässige Organisation anzustreben. Dabei gilt es die folgenden Anforderungen für den **fließenden und ruhenden Verkehr** zu berücksichtigen:

> Motorisierter  
Verkehr

- > Die **Zu- und Wegfahrt** für den motorisierten Individualverkehr (nachfolgend MIV) erfolgt über die Jurastrasse. Eine Anpassung des Anschlussbereichs bzw. der beiden bestehenden Zu- und Wegfahrten ist zulässig. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nicht zu einem Rückstau auf dem öffentlichen Strassennetz führen. Die Sichtweiten bei der Ein- und Ausfahrt auf das Strassennetz müssen den Vorgaben der geltenden VSS Normen entsprechen (→ SN 640 050 «Grundstückzufahrten», SN 640 273a «Sichtverhältnisse in Knoten» und SN 640 291a «Parkieren»).
- > Es ist für den **fließenden und ruhenden MIV** im Gesamtareal eine gut funktionierende, zweckmässige Organisation (kurze Wege, minimale Behinderung, gute Befahrbarkeit) anzustreben. Die **Notzufahrt** zu den Gebäuden muss in jedem Fall gewährleistet sein. Die Notzufahrt soll nach Möglichkeit auch als Zufahrt für Umzüge genutzt werden können.
- > Alle **Abstellplätze** für Motorfahrzeuge müssen im Projektperimeter untergebracht werden. Sie sind unterirdisch effizient zu organisieren. Angestrebt wird aus wirtschaftlichen Gründen eine möglichst geringe Eingriffstiefe bzw. Anpassung oder Erweiterung der bestehenden Einstellhallen. Ein direkter Anschluss aller Gebäude an die Einstellhalle(n) ist nicht zwingend.
- > Die Anzahl der **Abstellplätze für Motorfahrzeuge** für das Gesamtareal (Bestandsgebäude und Neubauten) wird durch das Mass der Nutzung bestimmt. Die Berechnung hat nach der Bauverordnung (→ Art. 51 ff BauV) zu erfolgen. Für die Wohnnutzungen sind 0.7 Abstellplätze pro Wohnung bereitzustellen (inkl. Besucherparkplätze).
- > **Anordnung und Abmessung von neu erstellten Abstellplätzen** richten sich nach den einschlägigen VSS-Normen SN 640 291a (gültig seit 1.2.2006). Die bestehenden Abstellplätze sind nicht anzupassen. Bei den Abstellplätzen für Wohnnutzungen gilt die **Komfortstufe A** und für öffentlich genutzte Abstellplätze gilt die **Komfortstufe B**.
- > Eine angemessene Anzahl der geforderten **Abstellplätze** für das Wohnen ist für **Besucherinnen und Besucher** vorzusehen (ca. 10 %), besonders zu kennzeichnen und entsprechend ihrer Nutzung zweckmässig und an leicht zugänglicher Lage sofern möglich oberirdisch anzuordnen, solange dies die Aussenraumqualitäten nicht massgeblich beeinträchtigt.

> Langsamverkehr

- > Die Wohnbauten sind zweckmässig in das örtliche Fusswegenetz einzubinden. Innerhalb des Areals ist eine geeignete, attraktive und hindernisfreie Durchwegung sicherzustellen (→ VSS SN 640 075 «Hindernisfreier Verkehrsraum»).
- > Alle benötigten Veloabstellplätze für die Wohnbauten (pro Abstellplatz Flächenbedarf 1 - 2 m<sup>2</sup> exkl. Verkehrsfläche) sind im Projektperimeter unterzubringen. Die Ausgestaltung richtet sich nach den einschlägigen Normen (→ VSS SN 640 066 «Projektierung von Veloparkierungsanlagen»). Betreffend die geforderte Anzahl gilt die kantonale Bauverordnung (→ Art. 54c BauV) und die Empfehlung des ASTRA (→ ASTRA Handbuch «Veloparkierung»).
- > Neben einer ausreichenden Anzahl soll bei den Veloabstellplätzen ebenfalls auf gute Zugänglichkeit, Ebenerdigkeit, Bedeckung (Witterungsschutz, min. 70 % der Abstellplätze gedeckt), Übersichtlichkeit (Sicherheit) und geeignete Parkierungssysteme geachtet werden. Die Errichtung spezieller Abstellplätze für Veloanhänger und dergleichen ist einzuplanen. Es gilt die Empfehlung des ASTRA zu beachten (→ ASTRA Handbuch «Veloparkierung»)



Mit einem stufengerechten Erschliessungs- und Parkierungskonzept ist im Rahmen des Gesamtkonzeptes aufzuzeigen, mit welchen konzeptionellen Massnahmen die gesetzten Anforderungen umgesetzt werden können.

# Aufgabe

#### 6.4 Freiraum

Anzustreben sind eine hohe gestalterische und räumliche Qualität sowie Nutzbarkeit der Freiräume und eine bewohnergerechte Durchwegung. Der Freiraum soll so gestaltet werden, dass die bestehenden Freiraumqualitäten bewahrt und wo sinnvoll aufgewertet werden. Die Lesbarkeit als Gesamtanlage soll – unter Berücksichtigung des Bestands und der Neubauentwicklung – erhalten bzw. gestärkt werden.

Anforderungen  
Freiraum:

Bei der Bearbeitung sind insbesondere die folgenden **Anforderungen** bei der Konzeption und Gestaltung der **Aussenräume für die geplanten Wohnbauten** stufengerecht zu berücksichtigen.

> Aufenthaltsbereiche,  
Kinderspielplätze,  
Spielfläche

- > Massgebend für Gestaltung, Lage und Umfang der notwendigen **Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielfelder** sind Art. 15 BauG und Art. 42-46 BauV. Insbesondere sind von den Teilnehmenden die folgenden Anforderungen zu berücksichtigen:
  - Die Grösse der **Aufenthaltsbereiche** und **Kinderspielplätze** ist projektabhängig festzulegen (→ Art. 45 BauV) und grob nachzuweisen. Die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind an möglichst sonnigen, hindernisfrei und gefahrlos erreichbaren sowie dem Verkehr abgewandten Lagen anzuordnen (→ Art. 44 BauV).
  - Zudem ist eine grössere zusammenhängende, möglichst rechteckige und ebene **Spielfläche für Ball- und Rasenspiele** von mindestens 600 m<sup>2</sup> an geeigneter Lage auszuweisen (→ Art. 46 BauV).
- > Klare Lesbarkeit, gute Nutzbarkeit, eine alltagsgerechte Gestaltung, hohe Sicherheit, ökologische Aspekte sowie eine guten Ausgewogenheit zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Räumen sollen bei der Planung begleitende Kriterien sein.
- > Entlang der östlichen Perimetergrenze verläuft eine **Landschaftsschonzone** (→ **Zonenplan**). In der Landschaftsschonzone sind keine neuen Hochbauten gestattet. Im Rahmen der Anpassung der baurechtlichen Vorschriften kann die Landschaftsschonzone in geeigneter Form in die ZPP / UeO integriert werden, sofern die entsprechenden Zielsetzungen erfüllt werden. Das heisst insbesondere, dass der Bereich auf zielführende Weise in das Freiraumkonzept integriert wird und eine Verbindung für den Langsamverkehr in Nord-Süd-Richtung zulässt.
- > Das auf dem zentralen Platz gelegene Wasserspiel wie auch der auf der östlichen Parzelseite gelegene künstlich angelegte Weiher / Teich sind nicht zwingend zu erhalten und können – unter der Gewährleistung der Freiraumqualitäten im Gesamtperimeter – ersetzt werden. Zu prüfen ist, ob aus Sicht der Nachhaltigkeit die Schaffung eines adäquaten Ersatzes zielführend ist.

> Gestaltung und  
Bepflanzung> Landschafts-  
schonzone

&gt; Wasserflächen

Es sind die **Struktur, Organisation und Nutzung sowie die Bepflanzungs- und Gestaltungsmerkmale der Freiräume der Wohnbauentwicklung aufzuzeigen**. Weiter sind die **Anforderungen gemäss Art. 42-46 BauV zu berücksichtigen und die nötigen Flächen näherungsweise zu bestimmen und zu verorten**.

# Aufgabe

#### 6.5 Wirtschaftlichkeit

Für die Veranstalterin hat die Wirtschaftlichkeit im gesamten Entwicklungsprozess der Wohnbauten ein grosses Gewicht. Entsprechend werden Konzepte und Entwürfe von den Teilnehmenden erwartet, welche bezüglich Baukosten wie auch den nachfolgenden Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt attraktiv sind und eine hochwertige Nutzungsdisposition zulassen. Es liegt an den Teilnehmenden, die **Gesamtwirtschaftlichkeit sicherzustellen**. Geeignete Mittel dazu sind:

Wirtschaftlichkeit

- > Vielfältig nutzbare Flächen und Grundrisse

- > Hohe Flächeneffizienz (optimales Verhältnis von Geschossfläche zu nutzbarer Fläche)
- > Hochwertigkeit der Nutzflächen
- > Effiziente, kompakte Volumen
- > Klare, einfache bauliche Konzepte (bspw. Spannweiten, Lastabtragung, Materialisierung)
- > Minimierte Unterterrainflächen
- > Effiziente Erschliessungs- und Parkierungssysteme

Gefordert sind klare, einfache bauliche Konzepte, kostengünstige Bausysteme und Konstruktionen, vielfältig nutzbare Flächen und Grundrisse, eine konsequente Trennung der Systeme nach ihrer Lebensdauer sowie die Konzentration und einfache Zugänglichkeit von technischen Installationen in den Neubauten. Der Minimierung der Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten soll bereits in der Planung Rechnung getragen werden. Die Konzepte und Entwürfe bilden die Grundlage für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

#### # Aufgabe

**Die Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb sind im Erläuterungsbericht darzulegen (keine Berechnungen).**

### 6.6 Energie und Nachhaltigkeit

Energie und  
Nachhaltigkeit:  
> Nachhaltigkeit

**Das Areal soll einen Pilotcharakter für nachhaltiges Bauen aufweisen.**

Für das Gesamtareal wird eine Zertifizierung nach dem Standard «2000-Watt Areale in Transformation» angestrebt. Für die Bestandsliegenschaften wurden umfassende Sanierungsstudien mittels GEAK Plus erstellt (→ Beilage 5.5), welche es zu berücksichtigen gelten. Im Minimum sind für die Effizienz der Gesamtenergie die Kategorie B und bei der Gebäudehülle die Kategorie C zu erreichen.

Die Neubauten sollen nach den Grundsätzen des SNBS (Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz) geplant und zertifiziert werden. Im Minimum ist die Qualitätsstufe Gold zu erreichen. Sofern ein vertretbares Kosten-Nutzenverhältnis besteht, ist die Qualitätsstufe Platin anzustreben. Ein erster Pre-Check hat gezeigt, dass aufgrund der Lagemerkmale die Grundvoraussetzungen für eine Zertifizierung gegeben sind. Die Teilnehmenden haben die Anforderungen aus den oben erwähnten Standards stufengerecht zu berücksichtigen. Ein besonderes Augenmerk ist auf die ressourcenschonende Materialisierung, die kompakte Bauweise und die Tageslichtnutzung zu legen.

> Energie

Der kommunale Richtplan Energie sieht für den Perimeter den Energieträger Holz und ein Wärmeverbund Potenzialgebiet vor. Es ist vorgesehen, an den **Wärmeverbund Worblental** anzuschliessen. Eine lokale solare Produktion von elektrischer Energie zur Eigenbedarfsdeckung auf den Dächern oder den Fassaden der Neu- und Bestandsbauten ist erwünscht. Bei der Energiekonzeption ist ein ganzheitlichen Areal-Ansatz zu verfolgen.

> Gebäudetechnik

Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass bei den Neubauten eine kontrollierte Wohnungslüftung kostengünstig zu installieren oder nachzurüsten wäre. Die Objekte verfügen über ein klares und ökonomisches Schachtkonzept, welches für Revisionszwecke gut zugänglich ist. Es gilt eine strikte Systemtrennung von Baustoffen und Materialien unterschiedlicher Lebensdauer.

#### # Aufgabe

**Die Teilnehmenden haben die Anforderungen betreffend nachhaltiges Bauen gemäss oben erwähnten Anforderungen stufengerecht zu berücksichtigen. Die Nachhaltigkeitsqualitäten der Projekte sind gemäss den Erläuterungen der Abgabeunterlagen in Kapitel 7.1 durch das Projektteam darzulegen.**

## 6.7 Weitere Rahmenbedingungen

### 6.7.1 Baugrund, Altlasten und Grundwasser

Es kann für das Verfahren von einem normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.

Baugrund

Das Bauwerk ist gemäss den Bestimmungen der Tragwerksnormen des SIA zu erstellen. Im Besonderen wird darauf hingewiesen, dass die Erdbebenbestimmungen in den Tragwerksnormen SIA 261 ff. einzuhalten sind. Der Projektstandort liegt in der **Gefährdungszone Z1** und ist bezüglich Erdbebeneinwirkung der **Baugrundklasse C** zugeordnet.

Tragwerks- und Erdbebensicherheit

Der Projektperimeter ist **nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster** des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) **aufgeführt**.

Altlasten und Bauschadstoffe

**Die Teilnehmenden haben die Anforderungen betreffend Baugrund, Gebäudefundation und Erdbebensicherheit stufengerecht zu berücksichtigen.**

**# Aufgabe**

Das Areal an der Jurastrasse befindet sich **nicht** in einer **Gewässerschutzzone** (Gewässerschutzbereich üB).

Grundwasser und Wasserhaushalt

Gemäss dem kantonalen Gewässerschutzgesetz ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies erlauben.

**Seitens der Teilnehmenden sind stufengerecht Massnahmen zur Gewährleistung eines möglichst natürlichen Wasserhaushalts aufzuzeigen, insb. Lage, Ausdehnung und Integration der Retentionsflächen bzw. -anlagen in den Aussenraum oder Hochbauten sind anzudeuten.**

**# Aufgabe**

### 6.7.2 Ausbauschritte und Etappierung

Die Sanierung und Erneuerung der Bestandsliegenschaften wie auch die Realisierung der Wohnneubauten soll in Etappen erfolgen. Es liegt seitens Veranstalterin noch kein Etappierungsplan vor. Die aus wirtschaftlicher Sicht wie auch aus Sicht wie auch hinsichtlich der Bewohner zweckmässigste Etappierung gilt es im Rahmen des Verfahrens zu bestimmen.

Ausbauschritte und Etappierung

**Es ist Aufgabe der Teilnehmenden im Rahmen des Verfahrens eine zielführende Etappierung für die Erneuerung der Bestandsliegenschaften und die Neubauentwicklung inkl. Freiraumplanung und Erschliessung vorzuschlagen.**

**# Aufgabe**

### 6.7.3 Ver- und Entsorgung

Es besteht eine vollständige Erschliessung des Areals. Sämtliche bestehenden Werkleitungen sind in den abgegebenen Grundlagendaten der amtlichen Vermessung ersichtlich.

Ver- und Entsorgung

Für die **Abfallentsorgung** der Wohnbauten ist ein unauffällig platzierter Containerstellplatz (pro ca. 10 Wohneinheiten ein Container à 800l) vorzusehen. Der Standort für die Entsorgung muss in der Nähe des Bereitstellungsorts an der Jurastrasse liegen.

Abfallentsorgung

**Die Teilnehmenden haben die Anforderungen stufengerecht zu berücksichtigen, d.h. insb. Lage und Standort der notwendigen Abfallentsorgungsinfrastruktur ist darzustellen.**

**# Aufgabe**

### 6.7.4 Hindernisfreies Bauen

Die Bebauung soll **hindernisfrei** sein (Fokus auf Neubauten). Das heisst, dass die Gebäude für alle Menschen – seien es Erwachsene, Kinder, Eltern mit Kinderwagen, Personen, die Gepäck-

Hindernisfreies Bauen

stücke oder unhandliche Gegenstände mitführen, ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung – ohne unnötige Erschwernisse und ohne fremde Hilfe zugänglich und benutzbar sein sollen.

Es gelten die **Anforderungen für hindernisfreies Bauen** nach Art. 22/23 BauG und Art. 86/87 BauV (→ Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) / Procap Merkblätter). Zur Anwendung gelangen weiter die Anforderungen der SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten (Hochbau). Je Nutzungsbereich gelten insbesondere folgende Zielsetzungen:

**Die Anliegen des hindernisfreien Bauens sind stufengerecht in den Entwürfen zu berücksichtigen und allfällige Konfliktpunkte im Erläuterungsbericht zu thematisieren.**

#### 6.7.5 Brandschutz und Rettung

Brandschutz  
und Rettung

Der bauliche sowie der technische Brandschutz (z. B. Brandabschnitte, Treppenhäuser, Fluchtwege, Zugänglichkeit für Rettungskräfte usw.) kann einen massgeblichen Einfluss auf die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen haben. Aus diesem Grund muss die Frage des Brandschutzes bereits jetzt stufengerecht berücksichtigt werden. Für den Wettbewerb sind die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen VKF, Ausgabe 2015, relevant (→ Brandschutznorm, -richtlinien und -erläuterungen).

**Es ist kein detaillierter Nachweis zu führen, ob die Bauten und Anlagen den geltenden Vorgaben und Richtlinien entsprechen. Es ist jedoch der Nachweis zu erbringen, dass die Bauten und Anlagen für den Einsatz von Notfahrzeugen ungehindert zugänglich sind.**

#### 6.7.6 Zivilschutz

Zivilschutz

Die **Neubebauung** ist **schutzraumpflichtig**, eine Ersatzabgabe ist nicht möglich. **Eine detaillierte Planung wird nicht verlangt.** Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass Untergeschosse so geplant werden sollen, dass sie im Rahmen der Detailprojektierung zu einem Schutzraum ausgestaltet werden kann (→ TWP 84).

## 7 Unterlagen

### 7.1 Abgegebene Unterlagen

Den Teilnehmenden werden für den Studienauftrag folgende Arbeitsunterlagen und Beilagen zur Verfügung gestellt (→ vgl. Ziff. 4.1). Grau gehalten sind Dokumente, die rein informativen Charakter haben.

Abgegebene  
Unterlagen

1	<u>Programm</u> 1.1 Programm 1.2 3D-Modellplan inkl. Regelwerk	PDF
2	<u>Grundlagen:</u> 2.1 3D-Umgebungsmodell inkl. Umgebungsmodell 2.2 Orthofoto 2.3 Übersichtsplan mit eingezeichnetem Perimeter	IFC TIFF PDF
3	<u>Formulare</u> 3.1 Einverständniserklärung 3.2 Verfasserblatt	Word Word
4	<u>Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und Normen</u> 4.1 Baugesetz Kanton Bern (BauG) 4.2 Bauverordnung Kanton Bern (BauV) 4.3 Messweisen im Bauwesen (BMBV) 4.4 Baureglement Ittigen (ZP/BR, neues BR und ZP2 Stand Vorprüfung) 4.5 Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) / Procap Merkblätter 4.6 Brandschutznorm, -richtlinien und -erläuterungen VKF 2015 4.7 Merkblatt Versickerung 4.8 Lärmschutzverordnung (LSV) 4.9 Handbuch Veloparkierung (ASTRA) 4.10 SNBS Kriterienkatalog 2.0 4.11 SNBS Hilfstools zur Bewertung 4.12 2000-Watt-Areale in Transformation, Schlussbericht 4.13 2000-Watt-Areale, Kriterienkatalog	PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF ZIP PDF PDF
5	<u>Beilagen</u> 5.1 Planungsvorgaben Wohnungen 5.2 Abklärung Statik + Baugrund 5.3 Machbarkeitsstudie, Igual & Guggenheim GmbH, April 2018 5.4 Baugrund 5.5 Beratungsberichte GEAK Plus zu allen Bestandsobjekten 5.6 Wohnungsspiegel Bestand 5.7 Tool Tageslicht, Minergie-Eco 5.8 Tool Graue Energie, Minergie-Eco (Vorstudie)	PDF PDF PDF PDF ZIP PDF Excel Excel

### 7.2 Einzureichende Unterlagen

Die nachfolgende Zusammenstellung der einzureichenden Unterlagen für die Schlussabgabe entspricht dem Wissen zum Zeitpunkt der Fertigstellung des vorliegenden Programms. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, inhaltliche Abstimmungen im Laufe der Zwischenbesprechung vorzunehmen. Es achtet dabei darauf, dass der Gesamtumfang der einzureichenden Unterlagen nicht grösser wird.

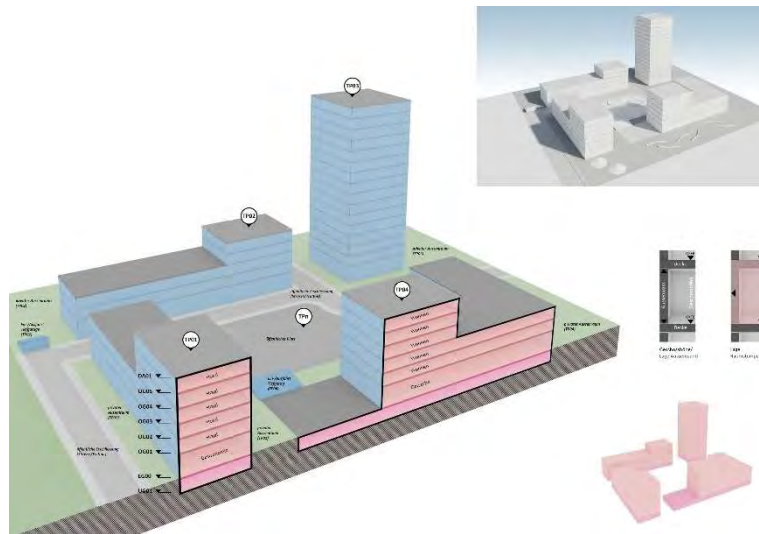
Einzureichende  
Unterlagen

Die Projektunterlagen der Schlussabgabe müssen dem Beurteilungsgremium ermöglichen, das Projekt bezüglich seiner qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Sämtliche Unterlagen sind in **Deutsch** abzufassen.

**7.2.1 Zwischenbesprechung**

> Zwischenbesprechung

In der ersten Bearbeitungsphase steht der Ortsbau im Fokus. Es genügen nach Geschossen gegliederte Volumenkörper, um das Entwurfskonzept im 3D-Modell darzustellen. Die Überlegungen zur Gestaltung des Freiraums und zur Erschliessung müssen ebenfalls im 3D-Modell enthalten sein. Die Modelle werden in weiss/grau gehalten. Zur Veranschaulichung der Entwurfsidee ist mit Referenzbildern zu arbeiten.



**Abbildung 5** – Beispielhafte Skizze Modellplan Städtebau (Quelle: Raumleiter)

Die untenstehend aufgeführten Unterlagen sind von den Teilnehmenden des Studienauftrags bis zur Zwischenbesprechung in elektronischer Form abzugeben.

<b>3D-Modell</b> gemäss Vorgaben für den Modellaufbau und die Darstellungsrichtlinien im 3D-Modellplan (→ Beilage 1.2)	IFC
<b>Situationsplan</b> 1:500 zur groben Auskunft über die projektierten Gebäude (Dachaufsicht), die Nutzungs- und Dichteanordnung, Adressierung, Erschliessung, Anlieferung und die Gestaltung des Aussen- und Freiraums	PDF+TIFF
<b>Präsentation</b> mit Skizzen, Schemen und/oder Texten zur Beschreibung des ortsbaulichen Gesamtkonzepts und Skizzen und Referenzbilder zur Veranschaulichung der Entwurfsidee (Skizzen und Schemen sind frei in Darstellung und Massstab, auf vermassen Plänen gebräuchliche Massstäbe verwenden und Massstabsbalken angeben) und Erläuterungen der konzeptionellen Ansätze des Nachhaltigkeitskonzepts zu den wesentlichen Aspekten: <b>Bauweise/Materialwahl, Graue Energie und Kompaktheit</b> (inkl. unterirdische Bauten). Ebenfalls erwartet werden erste Aussagen zu einer möglichen <b>Etap- pierung</b> .	PDF

**7.2.2 Schlussbesprechung**

> Schlussabgabe

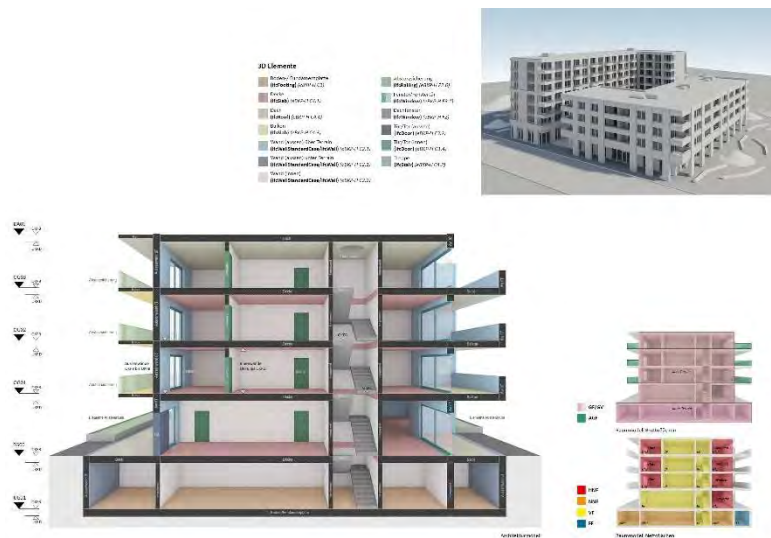
Bis zur Schlussbesprechung / Schlussabgabe werden die Volumenkörper horizontal und vertikal verfeinert, die Gebäude erhalten ein Fassadenbild. Für die 3D-Modelle steht eine beschränkte Auswahl von Farbtönen zum Abbilden der Textur zur Verfügung. Als Ergänzung der



Modelle sind von den Teilnehmenden 2 Visualisierungen von fix vorgegebenen Standorten und im Ermessen der Teilnehmenden eine weitere frei wählbare Visualisierung zu erstellen.

Die untenstehend aufgeführten Unterlagen sind von den Teilnehmenden des Studienauftrags für die Schlussbeurteilung in elektronischer Form abzugeben.

<b>3D-Modell</b> gemäss Vorgaben für den Modellaufbau und die Darstellungsrichtlinien im 3D-Modellplan (→ Beilage 1.2)	IFC
<b>Situationsplan</b> 1:500 zur groben Auskunft über die projektierten Gebäude (Dachaufsicht), die Nutzungs- und Dichteanordnung, Adressierung, Erschliessung, Anlieferung und die Gestaltung des Aussen- und Freiraums	PDF+TIFF
<b>Visualisierungen</b> von zwei fix vorgegebenen Standorten (Vorgaben folgen) und bei Bedarf einem weiteren frei wählbaren Standort, welche Auskunft über den angestrebten architektonischen Ausdruck und die Wertigkeit und über den Freiraum geben.	PDF + TIFF
<b>Etap pierungsplan</b> (frei in Darstellung) der Auskunft gibt über die Ausbauschritte Neubau und Erneuerung Bestand und Zwischenzustände inkl der Freiraumplanung.	PDF
<b>Präsentation</b> mit Skizzen, Schemen und/oder Texten zur Beschreibung des ortsbaulichen Gesamtkonzepts und Skizzen und Referenzbilder zur Veranschaulichung der Entwurfsidee (Skizzen und Schemen sind frei in Darstellung und Massstab, Massstabsbalken sind anzugeben). Ebenfalls wird eine stufengerechte Aussagen zu den Baukosten erwartet.	PDF
<b>Nachhaltigkeitskonzept (Neubauten)</b> mit Erläuterungen zu den wesentlichen Aspekten wie Bauweise/Materialisierung (mittels Fassadenschnitten), Systemtrennung, Nutzungsflexibilität, Gebrauchsqualität, Konzept sommerlicher Wärmeschutz, Durchwegung und Fahrradkomfort, Biodiversität (Flora & Fauna) sowie rechnerische Nachweise zum Thema Tageslicht (→ Beilage 5.7) und Graue Energie mittels Vorstudientool (→ Beilage 5.8) für einen repräsentativen Baukörper (Neubau). Erläuterungen zum Gebäudetechnikkonzept mit Schemen und Beschreibungen zur Photovoltaik (Anordnung und Anlagengrösse), Schachtkonzept und Nachrüstbarkeit von Wohnungslüftungen.	PDF



**Abbildung 6** – Beispielhafte Skizze Modellplan Architektur (Quelle: Raumgleiter)

Um die Vergleichbarkeit sicherzustellen, werden die 3D-Modelle nach der Abgabe jeweils durch Raumgleiter einer technischen Prüfung unterzogen und bei Bedarf gemeinsam mit den Teilnehmenden bereinigt. Anhand der 3D-Modelle wird durch die Veranstalterin eine Auswertung der Kennwerte durchgeführt.

## 8 Genehmigung

Vom Beurteilungsgremium und der Auftraggeberin genehmigt am:

Genehmigung

Ittigen, **DATUM**

Marco Rupp

-----

Markus Küenzi

-----

Florian Guha

-----

Martin Ulliana

-----

Barbara Holzer

-----

Lars Mischkulnig

-----

Marie-Antoinette Glaser

-----

Simon Schöni

-----

Daniel Kellenberger

-----

## Anhang 1

Z-Werte 2018	SIA 102	SIA 103	SIA 105	SIA 108
Schwierigkeitsgrad n	1.0	1.0	1.0	1.0
Anpassungsfaktor r	1.0	1.0	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0	1.0	1.0
Mittlerer Stundenansatz CHF (exkl. MwSt.)	130	130	130	130

Generalplanerzuschlag 5%

Nebenkosten 3%