



Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV)

Entwicklung Areal «Gemeindeparzelle», Wohlen



Programm
Studienauftrag

August 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Wohlen, Hauptstrasse 26,
3033 Wohlen

Auftraggeberin

Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV),
Eigerplatz 2, Postfach 1023, 3000 Bern 14

Verfahrensbegleitung:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Petra Klima, Architektin MSc ETH

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Absicht	6
1.3 Zielsetzungen	7
2. Allgemeine Bestimmungen	7
2.1 Auftraggeberin	7
2.2 Verfahrensbegleitung	7
2.3 Verfahren	8
2.4 Mitwirkende und Projektorganisation	8
2.5 Entschädigung	10
2.6 Weiterbearbeitung	10
2.7 Honorarkonditionen	11
2.8 Urheberrecht	12
2.9 Publikation der Ergebnisse	12
2.10 Ausschluss	12
2.11 Streitfälle	12
3. Termine und Ablauf	13
3.1 Terminübersicht Studienauftrag	13
3.2 Ablauf Studienauftrag	13
4. Aufgabenstellung	15
4.1 Rahmenbedingungen	15
4.2 Allgemeine Anforderungen	20
4.3 Anforderungen zur Bebauung	23
5. Unterlagen	26
5.1 Abgegebene Unterlagen	26
5.2 Einzureichende Unterlagen	26
6. Beurteilungskriterien	29
7. Genehmigung und Unterzeichnung Programm	30
7.1 Sachpreisrichter	30
7.2 Fachpreisrichter	30
7.3 Teilnehmende	31

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Die Parzelle Wohlen Gbbl.-Nr. 4172 befindet sich an zentraler Lage im Ortsteil Wohlen unmittelbar neben der Gemeindeverwaltung. Das Grundstück ist von Bauzonen (u.a. Zone für öffentliche Nutzungen mit Kirche und Friedhof) umgeben und grenzt im Norden an die Kantonsstrasse.

Das Grundstück im Eigentum der Einwohnergemeinde wird heute grösstenteils als öffentlicher Parkplatz genutzt, zudem wird auf dem Areal eine kommunale Entsorgungsstelle betrieben. Beim östlichen Teil des Grundstücks handelt es sich um eine bestockte Wiese.



Abb. 1 Das Areal «Gemeindeparzelle» (Bildmitte) und das Umfeld aus der Vogelperspektive; am linken Bildrand die Kirche mit der Friedhofanlage, westlich des heutigen Parkplatzes die Gemeindeverwaltung, am rechten Bildrand die mittlerweile fertiggestellte Wohnüberbauung am Riederhölzli.



Abb. 2 Das Umfeld des Areals mit dem Wohlensee und dem prägnanten Südhang; das Dorf Wohlen hat sich primär Richtung Norden entlang der Uettligenstrasse entwickelt.

Bedingt durch die ebene Fläche des Areals ergibt sich im Grenzbereich zur in östlicher Richtung abfallenden Strasse eine steile Böschung mit zunehmendem Höhenunterschied. Neben der Dimensionierung und Setzung der künftigen Bauvolumen wird der Umgang mit der bestehenden Terraingestaltung eine der besonderen Herausforderungen sein.



Abb. 3 Die Böschung entlang der Kantonsstrasse von Nordosten her gesehen; im Hintergrund rechts die Gemeindeverwaltung

1.2 Absicht

Die Gemeinde Wohlen hat sich entschieden, das Areal zusammen mit einem Partner zu überbauen. Die Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV) wird das Land im Baurecht übernehmen und zusammen mit der Implenia Schweiz AG, welche sich im Rahmen eines Bieterverfahrens beworben hatte, entwickeln.

Auf dem Areal ist eine Wohnsiedlung mit hoher Lebensqualität geplant. Die Überbauung soll aus Mietwohnungen bestehen und ein vielfältiges und flexibel nutzbares Angebot bieten. Es wird eine qualitativ hochwertige Bauweise angestrebt, welche eine lange Nutzungsdauer und einen geringen Unterhaltsbedarf gewährleistet.

Die Gemeinde und die beteiligten Partner haben vereinbart, dass im Hinblick auf die nötige Qualitätssicherung ein Studienauftrag nach SIA 143 durchgeführt wird. Das Resultat des Studienauftrags dient später als Vorstufe für das Bauprojekt resp. als Grundlage für eine massgeschneiderte Überbauungsordnung. Mit dem Verfahren soll unter anderem die ortsbau-lich verträgliche Dichte ausgelotet werden.

1.3 Zielsetzungen

Nach SIA-Ordnung 143/2009 wird ein einstufiger Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durchgeführt. Erwartet werden Vorschläge für eine zukunftsgerichtete, ortsbaulich und architektonisch gute sowie betrieblich, energetisch und wirtschaftlich nachhaltige Überbauung.

Ortsbaulich und architektonisch überzeugende Lösung	Von den eingeladenen Teams werden ortsbaulich und architektonisch überzeugende Lösungen im Rahmen der angestrebten baulichen Dichte erwartet. Von besonderer Bedeutung sind ferner die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltung, sowie die zweckmässige und gleichzeitig gestalterisch überzeugende Organisation der Erschliessung und Parkierung. Insbesondere gilt es den räumlichen und funktionalen Bezug des Neubauprojekts zur Kantonsstrasse zu klären.
Geschossflächenvorgaben	Die Bebauungsdichte wird über die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ermittelt. Diese errechnet sich aus der Geschossfläche oberirdisch (GFo, vgl. Ziff. 4.1.2) zur Grundstücksfläche von 4'480 m ² (GSF nach SIA 416). Es ist von einer Kennziffer von 0.9 oder höher auszugehen. ¹ Das Ziel des Studienauftrages ist es, die am Ort verträgliche und angemessene Ausnützung zu eruieren und eine optimale Bebauungsdichte aufzuzeigen.
Wohnen und stilles Gewerbe	Als Hauptnutzung ist Wohnen zu planen. Dabei sollen attraktive Mietwohnungen in einem adäquaten Standard für das mittlere Marktsegment und eine breite gemischte Zielgruppe entwickelt werden. Das Angebot soll 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen umfassen. Als Gewerbe-/Büroanteil sind 300 m ² separate, flexibel nutzbare Bürofläche für die Gemeinde auszuweisen

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin des Verfahrens ist die Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV). Sie tritt als Baurechtsnehmerin auf.

2.2 Verfahrensbegleitung

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens und die Führung des Projektsekretariats erfolgt durch:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern.
Kontaktpersonen: Thomas Federli / Petra Klima
Telefon direkt: +41 31 310 51 14 / +41 31 310 50 42

¹ Im Vorfeld der Planung wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche erste Aussagen u.a. zur möglichen baulichen Dichte enthält. Die Studie ist für den Studienauftrag nicht relevant und somit nicht Bestandteil der abgegebenen Unterlagen.

E-Mail: thomas.federli@ecoptima.ch / petra.klima@ecoptima.ch

2.3 Verfahren

Der Studienauftrag wird in Absprache mit der Einwohnergemeinde Wohlen in Form eines einstufigen Verfahrens gemäss den nachfolgenden Vorgaben durchgeführt. Das Beurteilungsgremium kann im Rahmen einer Zwischenbesprechung steuernd Einfluss nehmen. Es behält sich vor, die Projektvorgaben aufgrund der Erkenntnisse der Zwischenbesprechung anzupassen. Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt. Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch. Das Verfahren unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Der Studienauftrag mit Folgeauftrag wird gemäss SIA-Ordnung 143 (2009) durchgeführt (Projektstudie im Einladungsverfahren). Die Auftraggeber erklären die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, für verbindlich.

Das Beurteilungsgremium kann den Studienauftrag, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen Bereinigungsstufe, die separat entschädigt wird, zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung verlängern (Art. 5.4 SIA-Ordnung 143, 2009).

2.4 Mitwirkende und Projektorganisation

2.4.1 Teilnehmende

Teilnehmende

Es werden folgende federführende Büros zur Teilnahme am Verfahren und zur Erarbeitung einer Projektstudie eingeladen (in alphabetischer Reihenfolge):

- Rolf Mühlethaler, Bern
- phalt Architekten AG, Zürich/Solothurn
- Büro B Architekten, Bern
- Waeber Dickemann Architekten, Zürich
- Spaceshop Architekten, Biel
- Roider Giovanoli Architekten, Zürich (Nachwuchs)

Teamzusammensetzung

Für die Bearbeitung des Studienauftrags haben die ausgewählten Architekturbüros zwingend Fachexperten aus dem Bereich Landschaftsarchitektur beizuziehen. Die Federführung liegt in der Hand der Architekturbüros. Eine Mitwirkung der Landschaftsarchitekten in mehreren Teams ist nicht zulässig.

Der Beizug weiterer Fachleute liegt im Ermessen der Teilnehmenden. Beizugene Fachleute dürfen nicht in mehreren Teams mitwirken. Stellt das Beurteilungsgremium fest, dass diese einen erkennbaren und wesentlichen Beitrag zur Lösung der Aufgabe geleistet haben, so kann die Veranstalterin solche Fachplaner zur Weiterbearbeitung empfehlen.

2.4.2 Beurteilungsgremium

Zusammensetzung Die Arbeiten werden durch ein Beurteilungsgremium beurteilt, welchem neben VertreterInnen der Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV) als Baurechtsnehmerin und der Einwohnergemeinde Wohlen vier unabhängige Fachexperten aus den Disziplinen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur angehören. Das Beurteilungsgremium diskutiert die vorgeschlagenen Lösungen anlässlich der Zwischenbesprechung und der Schlussbeurteilung und gibt jeweils Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung und Umsetzung ab.

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter **Sachpreisrichter (mit Stimmrecht):**

- Jürg Winkelmann, Dipl. Architekt ETH, Stiftungsrat PTV (Jury-Präsident)
- Boris Szélpal, Prof., dipl. Architekt MAA SIA
- Stefan Muri, Gemeinderat, Vorsteher Dep. Bau und Planung Gde. Wohlen
- Felix Haller, Leiter Dep. Bau und Planung Gde. Wohlen (Ersatz)

Fachpreisrichter **Fachpreisrichter/-innen (mit Stimmrecht):**

- Lisa Ehrensperger, Dipl. Architektin ETH, Stiftungsrätin PTV, Fachexpertin Architektur/Städtebau
- Annette Helle, Dipl. Architektin ETH, Fachexpertin Architektur/Städtebau
- Jakob Steib, Dipl. Architekt ETH, Fachexperte Architektur/Städtebau
- Andy Schönholzer, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL, Fachexperte Landschaftsarchitektur
- Patrick Wüthrich, Architekt BSc, Stiftungsrat PTV (Ersatz)

Experten **Weitere Beteiligte, Experten/-innen (ohne Stimmrecht):**

- Peter Hutmacher, Implenia Schweiz AG (Baukosten, Wirtschaftlichkeit)
- Melanie Känel, Implenia Schweiz AG (Flächen)
- N.N., Implenia Schweiz AG (Kosten, Lebenszykluskosten)
- Jobst Willers, Dipl. Ing FH/SIA, Stiftungsrat PTV (Energie, Nachhaltigkeit)
- Markus Hofstetter, Kontextplan (Verkehr, Erschliessung)
- Simone Ringler, Leiterin Immobilien PTV (Bewirtschaftung)
- Olivier Itten, Leiter Bau Immobilien PTV (Baukosten, Bauabläufe)

Bei Bedarf können weitere Experten mit beratender Stimme beigezogen werden.

2.4.3 Verfahrensbegleitung

Die Verfahrensbegleitung (Verfahrensprogramm, Sitzungsmanagement, Protokollierung, Berichte) wird durch folgende Personen sichergestellt:

- Thomas Federli, ecoptima ag
- Petra Klima, ecoptima ag

2.5 Entschädigung

Für die Teilnahme an den Veranstaltungen des Studienauftrags und die fristgerechte und vollständige Einreichung der gemäss den Bestimmungen des Programms erforderlichen Unterlagen erhält jedes Team eine Entschädigung von pauschal CHF 25'000.– (inkl. Nebenkosten, exkl. MwSt.; inkl. allfällig beigezogene weitere Fachpersonen). Die Entschädigung ist nicht Bestandteil eines späteren Honorars.

Die Honorarvorgaben dieses Programms (vgl. Ziff. 2.7) sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 143. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.

2.6 Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu folgen und sichert dem Team mit dem besten Beitrag den Auftrag für die Weiterbearbeitung der Bauvorhaben zu.

Die Ausführung des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts erfolgt in Zusammenarbeit mit der Implenia Schweiz AG als Totalunternehmerin (TU).

Die Grundleistungen werden in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 102/2014 und 105/2014 vergütet. Der Leistungsanteil des Architekturbüros beträgt mindestens 60%. Die restlichen 40% der Leistungsanteile erbringt die Implenia Schweiz AG als Totalunternehmerin (TU) und/oder Entwicklerin. Vorbehalten bleibt die phasenweise Beauftragung und Realisierung.

Der Leistungsanteil des Landschaftsarchitekturbüros beträgt mindestens 60%.

Das Planungshonorar des Architekturbüros wird pauschaliert. Basis der Vergütung ist

- für die Wohnnutzung: der Vollausbau
- für die Gewerbenutzung: der Grundausbau

Die Honorierung des Architekturbüros erfolgt gemäss den nachfolgenden Leistungsanteilen.

Leistung	Leistungsanteil q in Prozenten	
	gem. SIA 102	durch Arch. zu erbringen
4.3 Phase Projektierung		
4.31 Vorprojekt: Studium von Lösungsmöglichkeiten	3	3
4.31 Vorprojekt und Kostenschätzung	6	5.5
4.32 Bauprojekt	13	13

4.32	Detailstudien	4	4
4.32	Kostenvoranschlag	4	0
4.33	Bewilligungsverfahren	2.5	2.5
4.4	Phase Ausschreibung		
4.41	Ausschreibungspläne	10	10
4.41	Ausschreibung und Vergabe	8	0
4.5	Phase Realisierung		
4.51	Ausführungspläne	15	15
4.51	Werkverträge	1	0
4.51	Ausführung: Gestalterische Leitung	6	6
4.52	Ausführung: Bauleitung und Kostenkontrolle	23	0
4.53	Inbetriebnahme, Abschluss		
	Inbetriebnahme	1	0
	Dokumentation über das Bauwerk	1	1
	Leistung der Garantiarbeiten	1.5	0
	Schlussabrechnung	1	0
Total		100	60

Eine Auftragserteilung erfolgt vorbehältlich einer Infragestellung der Projektrealisierung durch mögliche Hindernisse planungsrechtlicher, nachbarrechtlicher, politischer oder finanzieller Art.

2.7 Honorarkonditionen

Die Honorierung für die Architektur (inkl. Gesamtleitung) sowie für die Landschaftsarchitektur ist gemäss den Normen SIA 102/2014 und 105/2014 wie folgt vorgesehen:

- Z-Werte 2018
- Alle Faktoren: 1.0
- Schwierigkeitsgrad (n): 1.0
- Mittlerer Stundenansatz (h): CHF 135.– exkl. MwSt.

2.8 Urheberrecht

Mit Abschluss des Studienauftrags und Auszahlung der Pauschalentschädigung werden das Nutzungsrecht für die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte, Berechnungen und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger an die Veranstalterin übertragen, soweit es für die Realisierung des Vorhabens am konkreten Standort nötig ist.

Mit eingeschlossen ist das Recht der Veranstalterin das Projekt in Zusammenarbeit mit dem siegreichen Team zu ändern und weiterzuentwickeln. Das Urheberrecht bleibt beim Verfasser. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Schweizerischen Urheberrechtsgesetzes (URG).

2.9 Publikation der Ergebnisse

Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt und der Schlussbericht des Beurteilungsgremiums werden den beteiligten Teams nach dem Entscheid mitgeteilt, resp. zugestellt. Es ist vorgesehen, die Resultate des Studienauftrags unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser während mindestens 10 Tagen öffentlich auszustellen.

2.10 Ausschluss

Beiträge müssen gemäss Art. 19 SIA-Ordnung 143 (2009) ausgeschlossen werden, wenn sie bei der Schlussbeurteilung nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurden, unverständlich sind oder unlauteres Handeln erwiesen ist. Bei einem Ausschluss hat das ausgeschlossene Team kein Anrecht auf die Pauschalentschädigung.

Bei wesentlichen Programmverstössen bleibt Art. 22 SIA-Ordnung 143 (2009) vorbehalten. Hervorragende Beiträge, die wesentliche Verstösse gegen die Programmbestimmungen aufweisen, können ebenfalls zur Weiterbearbeitung empfohlen werden, sofern die Entscheidung von mindestens drei Vierteln der Stimmberechtigten des Beurteilungsgremiums sowie allen Vertretern der Auftraggeberschaft getragen wird.

2.11 Streitfälle

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand Bern vereinbart.

3. Termine und Ablauf

3.1 Terminübersicht Studienauftrag

Nr.	Arbeitsschritt	Termin
1.	Versand des Programms, Abgabe der Unterlagen	16. August 2019
2.	Teilnahmebestätigung	23. August 2019
3.	Ortsbegehung	individuell
4.	Schriftliche Fragestellung durch Teams	30. August 2019
5.	Schriftliche Beantwortung der Fragen	13. September 2019
6.	Zwischenbesprechung (Präsentation durch Teams)	1. November 2019
7.	Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	19. November 2019
8.	Schlussabgabe	3. Februar 2020
9.	Abgabe Modell	17. Februar 2020
10.	Vorprüfung	bis 28. Februar 2020
11.	Schlussbeurteilung	11. und 19. März 2020
12.	Mitteilung Entscheid an Teams	bis 26. März 2020
13.	Zustellung Beurteilungsbericht	Mitte April 2020

3.2 Ablauf Studienauftrag

1./2. Versand Programm, Abgabe Unterlagen, Teilnahmebestätigung

Die Teams erhalten das Programm sowie die Unterlagen gemäss Ziff. 5.1 am 16. August 2019 und bestätigen ihre Teilnahme am Studienauftrag bis zum 23. August 2019 mittels unterschriebenem Programm und ausgefülltem Verfasserblatt zuhanden des Projektsekretariats (ecoptima ag). Das Modell kann direkt bei der Gemeinde abgeholt werden.

3. Ortsbegehung

Es findet keine geführte Begehung vor Ort statt. Der Ort kann jederzeit individuell ohne Voranmeldung begangen werden.

4./5. Schriftliche Fragestellung und Beantwortung

Die Teams können bis am 30. August 2019 schriftlich (Posteingang) oder per E-Mail (petra.klima@ecoptima.ch) Fragen an das Projektsekretariat einreichen. Die Fragen und Antworten werden allen Teams anonymisiert bis am 13. September 2019 per E-Mail zugestellt. Alle weiteren individuellen Kontakte sind unzulässig.

6. Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechung findet in Form von Einzelgesprächen mit dem Beurteilungsgremium am 1. November 2019 statt. Der Ort, die Uhrzeit und der genaue Ablauf werden den Teilnehmenden noch mitgeteilt.

An der Besprechung zeigen die Teams ihre Zwischenergebnisse im Sinne eines Werkstattberichts auf. Da eine wesentliche Zielsetzung des Verfahrens darin besteht, die am Ort verträgliche und angemessene Ausnützung zu eruieren und eine optimale Bebauungsdichte aufzuzeigen, liegt der Fokus der Zwischenbesprechung auf dem Thema der Bebauungsdichte, Gebäudemasse, Setzung, Gliederung und Höhenentwicklung der Baukörper (vgl. auch Ziff 5.2 und 5.2.1).

Es wird erwartet, dass die für die allfällige spätere Projektbearbeitung vorgesehenen Schlüsselpersonen (Architektur, Landschaftsarchitektur) an der Zwischenbesprechung anwesend sind. Das Beurteilungsgremium hat die Gelegenheit, Fragen zu stellen, aber auch allfällige Fragen der Teams entgegenzunehmen. Fragen und Beantwortung werden protokollartig festgehalten.

Die Veranstalterin behält sich vor, den Aufgabenbeschrieb aufgrund der Zwischenbesprechung zu präzisieren.

7. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Eine teamspezifische Rückmeldung des Beurteilungsgremiums erfolgt schriftlich im Nachgang zur Zwischenbesprechung. Erkenntnisse aus der Beratung im Beurteilungsgremium sowie die Beantwortung der Fragen, die für alle Teams Gültigkeit haben, werden allen Teilnehmern zugestellt und gelten als verbindliche Ergänzung zum vorliegenden Programm.

8. Schlussabgabe

Die Unterlagen gemäss Ziff. 5.2.2 (exkl. Modell) müssen bis am 3. Februar 2020 beim Projektsekretariat (vgl. Ziff. 2.2) eingereicht werden. Die Unterlagen können persönlich abgegeben oder per Post geschickt werden, müssen aber spätestens am 3. Februar 2020, 16.00 Uhr eintreffen. Der Poststempel ist nicht massgebend. Die Unterlagen sind mit dem Vermerk «Studienauftrag Gemeindeparzelle Wohlen» und dem Namen des Teams zu kennzeichnen.

9. Abgabe des Modells

Das Modell muss bis spätestens am 17. Februar 2020 um 16:00 Uhr bei der Gemeindeverwaltung Wohlen abgegeben werden.

10. Vorprüfung der Unterlagen

Die ecoptima ag sowie die Experten gemäss Ziff. 2.4.2 prüfen die Entwürfe hinsichtlich Vollständigkeit und Einhaltung der vorgegebenen Rahmenbedingungen. Bei Bedarf werden weitere Experten beigezogen.

11. Schlussbeurteilung

Der Schlussbeurteilung durch das Beurteilungsgremium findet am 11. und am 19. März 2020 statt. Das Beurteilungsgremium bewertet die Studien und entscheidet über den Zuschlag für die Weiterbearbeitung.

12. Mitteilung Entscheid

Der Entscheid des Beurteilungsgremiums wird den Teams bis spätestens 26. März 2020 mitgeteilt.

13. Zustellung Beurteilungsbericht

Der Schlussbericht wird allen Teilnehmenden ca. Mitte April 2020 zugestellt.

4. Aufgabenstellung

4.1 Rahmenbedingungen

4.1.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter des Studienauftrags umfasst die Parzelle Wohlen Gbbl.-Nr. 4172 inklusive der Fläche der bestehenden Wendenische im südöstlichen Arealteil.



Abb. 4 Bearbeitungsperimeter (rot umrandet)

Die bestehende Wendenische am Friedbühlweg ist Teil des Bearbeitungsperimeters, eine Wendemöglichkeit für Kehrrichtfahrzeuge muss jedoch erhalten bleiben.

Der Betrachtungsperimeter (entspricht dem Modellperimeter) umfasst den Kirchenbezirk mit der Friedhofanlage sowie die südlich und beidseits der Kantonsstrasse angrenzende Bebauung. Als prägendes Element des Umfelds ist auch die Hangkante sowie ein Teil der Hangpartie enthalten. Gegen Norden reicht der Perimeter bis auf Höhe der Gassackerstrasse resp. deren beidseitige Bebauung.



Abb. 5 Betrachtungsperimeter (blau umrandet)

4.1.2 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

Baurechtliche
Grundordnung

Die Parzelle Wohlen Gbb.-Nr. 4172 liegt gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Wohlen in der Dorfzone DZ 2. Gemäss Art. 2 im Baureglement sind in dieser Zone max. zweigeschossige Bauten mit einer max. Gebäudehöhe von 7.5 m und einer max. Gebäudelänge von 30 m zugelassen. Die maximale Ausnützungsziffer (AZ) liegt bei 0.7.



Abb. 6 Ausschnitt aus Zonenplan von 2011. Legende: Dorfzone DZ (braun), Wohnzone W2 (orange), Mischzone MZ (rosa), Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN (grau), bestehende Überbauungsordnung (schwarz umrandet), schützens- und erhaltenswerte Gebäude (rot/blau), Findling (roter Stern).

Die heutige Zonenzuordnung ist für das vorliegende Verfahren nicht massgebend. Es ist vorgesehen, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung den Resultaten des Verfahrens entsprechend in Form einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG festzulegen.

Der im Zonenplan mit einem roten Stern bezeichnete Findling ist für die Planung auf Stufe Studienauftrag nicht relevant. Es handelt sich dabei um ein Objekt von bloss lokaler Bedeutung.

Richtplan Energie Die Gemeinde Wohlen verfügt über das Energiestadtlabel (vgl. <http://www.wohlen-be.ch/de/gemeinde/portrait/projekt-energiestadt.php>). Im Richtplan Energie sind für das vorliegende Areal keine spezifischen Vorgaben enthalten. Im Plan eingetragen sind die Stromtankstelle auf dem heutigen Parkplatz sowie die bestehende Pelletheizung für die Gemeindeverwaltung, deren Kapazität jedoch ausgeschöpft ist.

RGSK Das Dorf Wohlen resp. das Areal «Gemeindeparzelle» wird im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der 2. Generation nicht speziell behandelt.

Kantonaler Richtplan Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 gilt bei Ein- und Umzonungen für die Gemeinde Wohlen (Raumtyp: Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen) eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.55. Gemäss der zugehörigen Bestimmungen im Entwurf des revidierten Baureglements (Stand Vorprüfung) werden Unterniveaubauten und Untergeschosse an die Geschossfläche oberirdisch (GFO) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinaus ragen.

4.1.3 Ortsbildschutz

ISOS Das Dorf Wohlen ist nicht Bestandteil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Hingegen wurde im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ein Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgenommen, welches jedoch keine Rechtskraft im Sinne der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung entfaltet.

Für das Areal «Gemeindeparzelle» enthält die Ortsbildaufnahme keine spezifischen Aussagen. Das direkte Umfeld wird in dieser Aufnahme von 1984 als so genannte Umgebungszone VIII «Grosses neues Einfamilienhausquartier, die beiden alten Ortskerne miteinander verbindend» mit der tieferen Aufnahmekategorie b (empfindlicher Teil des Ortsbilds) und ebenfalls tieferem Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften) bezeichnet. Seit der Aufnahme vor 35 Jahren hat sich dieses Umfeld markant verändert, so dass die entsprechenden Vorgaben von untergeordneter Bedeutung sind.

Bauinventar Gemäss Bauinventar vom 22. Februar 2002 ist das Areal keiner Baugruppe zugeordnet. Innerhalb sowie unmittelbar angrenzend an den Bearbeitungsperimeter befinden sich mit Ausnahme des Gebäudes auf Parz. Gbbl.-Nr. 3345 (Riederhölzli Nr. 2, erhaltenswert) keine schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler. In einem weiteren Umfeld sind die Kirche sowie das Gebäude gegenüber der Gemeindeverwaltung als schützenswert eingestuft, während das Pfarrhaus als erhaltenswert gilt.

4.1.4 Bauabstände

- Grenzabstand Der minimale zivilrechtliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken beträgt 3.0 m.
- Strassenabstand Gemäss Art. 80 des kantonalen Strassengesetzes (SG) gilt entlang von Kantonsstrassen ein Abstand von 5.0 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand.

4.1.5 Lärmschutz

Im Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Areals Riederhölzli wurde ermittelt, dass die massgeblichen Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III auf der Strassenbaulinie (5.0 m ab Fahrbahnrand) eingehalten sind und somit in dieser Hinsicht keine Probleme zu erwarten sind.

4.1.6 Naturgefahren

Innerhalb des Areals und im dessen Umfeld liegen keine relevanten Gefährdungen vor.

4.1.7 Leitungen

Öffentliche Wasser- und Abwasserleitungen sind in ausreichender Kapazität vorhanden.

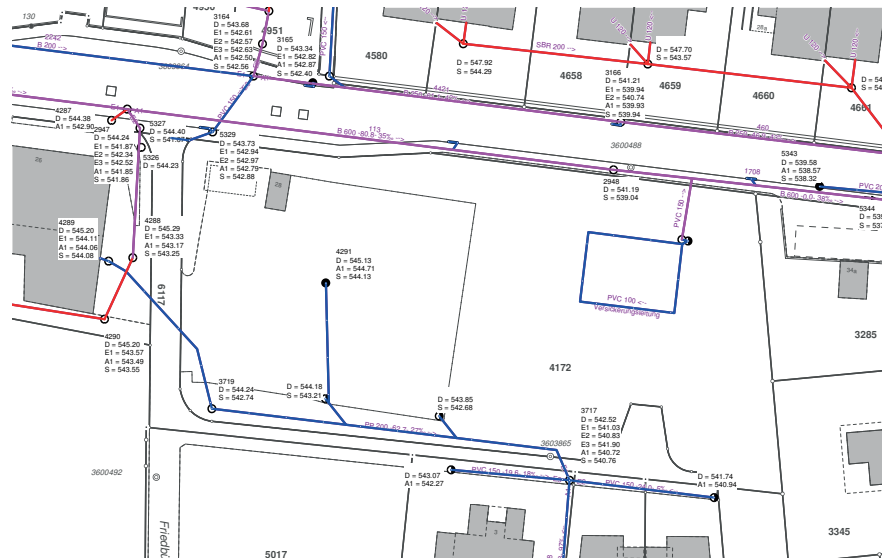


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Werkleitungsplan

4.1.8 Dienstbarkeiten

Für die Parzelle Wohlen Gbbl.-Nr. 4172 besteht gemäss Grundbuchauszug eine Reihe von Dienstbarkeiten. Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Lasten von Bedeutung:

- Dauerndes und unentgeltliches Grenzanbaurecht zulasten u.a. Gbbl.-Nr. 3438 (heute Teil von Gbbl.-Nr. 4172) resp. zugunsten Gbbl.-Nr. 3285;

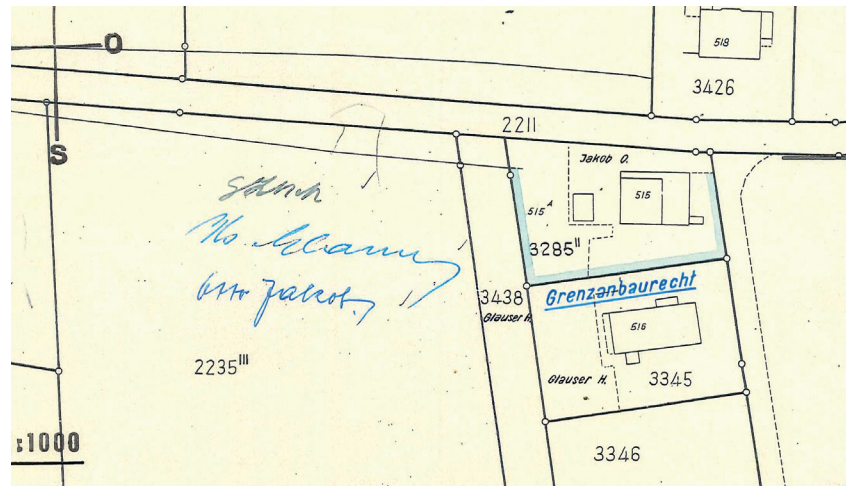


Abb. 8 Grenzanbaurecht zugunsten Gbbl.-Nr. 3285

- Dauerndes und unentgeltliche Gewerbebeschränkung (keine Gastwirtschaft für alkoholische oder alkoholfreie Getränke inkl. Tea Room, Kiosk etc.) zulasten Gbbl.-Nr. 4172 resp. zugunsten Gbbl.-Nr. 2199 (heute Gbbl.-Nr. 5152);
- Dauerndes und unentgeltliches Parkplatzrecht (5 Parkplätze ohne örtliche Festlegung) zulasten Gbbl.-Nr. 4172 resp. zugunsten Gbbl.-Nr. 2232; (vgl. Ziff. 4.2.4);

Für die Parzelle Gbbl.-Nr. 4172 und die südlich des Friedbühlwegs angrenzenden Grundstücke gilt zudem ein gegenseitiges Wegrecht.

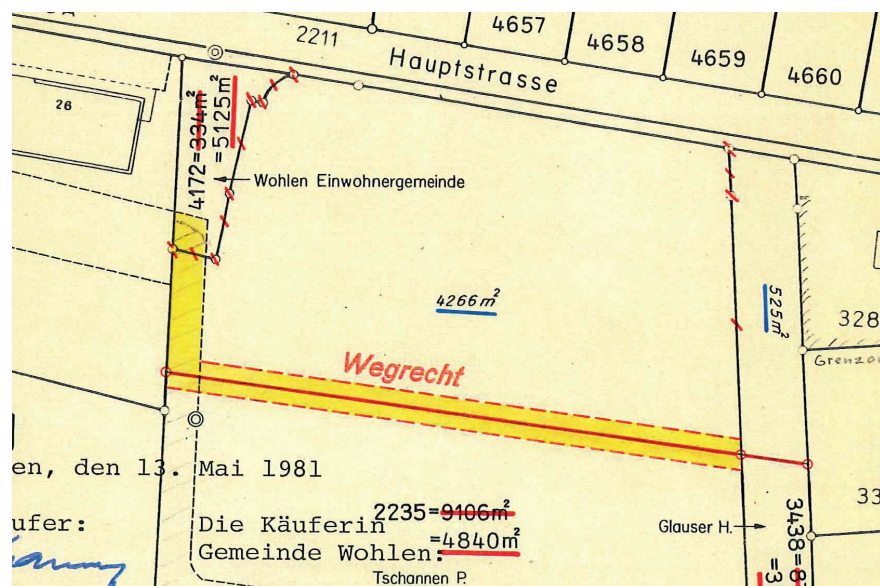


Abb. 9 Gegenseitiges Wegrecht

4.2 Allgemeine Anforderungen

4.2.1 Überblick Nutzungen

Im Sinne einer qualitativ hochwertigen inneren Verdichtung soll die zulässige Geschossfläche eruiert werden, welche an diesem Ort ortsbaulich verträglich ist.

4.2.2 Städtebau, Architektur

Es ist ein Vorschlag für ein ortsbauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten, das sich gut und massstäblich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Das ortsbauliche Konzept muss folgende Themen umfassen: die Disposition des Baukörpers / der Baukörper, das Bauvolumen, die Höhenentwicklung, die Gebäudestruktur und –typologie, die Nutzungsverteilung, die Adressbildung der Zugänge, die Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung.

Es ist ein überzeugender, zeitgemässer Vorschlag der Neubauten zu machen. Insbesondere sollen die an diesem Standort ortsverträglichen Gebäudevolumen, die Lage und Abmessung des Baukörpers / der Baukörper und deren Gestaltung geklärt werden. Es wird eine hohe sowohl aussen- wie auch innenräumliche Qualität erwartet. Die bauliche Flexibilität der Nutzungseinheiten soll gewährleistet sein (Stichwort: eco-Wohnungen) und eine hohe Variabilität hinsichtlich des Nutzerspektrums sichergestellt werden.

4.2.3 Frei- und Aussenraumgestaltung

Eine hohe Bedeutung kommt der Gestaltung der Frei- und Aussenräume zu. Es ist ein zusammenhängendes, attraktives Aussenraumkonzept zu erarbeiten, das eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie Doppelnutzungen ermöglicht. Eine funktionierende Aussenraumverzahnung von Wohn- und Gewerbenutzung trägt zur Belebung des Areals bei. Die Situierung der Parzelle im Umfeld von öffentlichen Gebäuden und Anlagen erfordert ein attraktives und nachvollziehbares Wegnetz insb. zwischen den öffentlichen Parkplätzen und der Gemeindeverwaltung resp. dem Friedhof und der Kirche.

Zudem sind Aufenthaltsflächen und Kinderspielplätze nach Art. 42 ff. BauV vorzusehen. Dies beinhaltet die Planung einer zusammenhängenden Spielfläche gemäss den kantonalen Vorgaben (400 m² ab 21 Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern, 500 m² ab 31 Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern). Es ist nachzuweisen, wie die notwendigen Infrastrukturen und Infrastrukturbauten (Spiel- und Aufenthaltsflächen, Besucherparkplätze, Veloabstellplätze etc.) funktional in das Konzept integriert werden können. Wert gelegt wird auf eine klimaoptimierte Gestaltung und Bepflanzung mit ökologisch wertvollen Flächen für Mensch, Tier und Pflanzen.

Die Aussenanlagen sind behindertengerecht zu dimensionieren und zu gestalten. Dem aussenräumlichen Gesamtkonzept wird mehr Bedeutung beigemessen als einer detaillierten Umgebungsgestaltung.

Zudem werden Aussagen zur Gestaltung des Strassenraums entlang der Kantonsstrasse erwartet.

4.2.4 Erschliessung und Parkierung

Unter Berücksichtigung der relevanten Grundlagen soll ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept für den Langsam- und den motorisierten Individualverkehr entwickelt werden.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr und die Notzufahrt muss ab der Hauptstrasse über einen separaten zusätzlichen Anschluss erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt zum Areal ist möglichst flächensparend zu planen.

Der Strassenanschluss ist so zu gestalten, dass die erforderlichen Sichtweiten eingehalten sind und insbesondere keine Rückwärtsfahrmanöver im Bereich der Hauptstrasse nötig sind. Die Distanz zwischen der Schutzinsel des Fussgängerstreifens und der Achse der Einfahrt muss mindestens 15 m betragen.

Bei der Standortwahl des Strassenanschlusses sind dessen Funktionsfähigkeit (inkl. Einspurstrecke) und die Verkehrssicherheit im Sinne der Erläuterungen im Erschliessungskonzept nachzuweisen. Die Zunahme des Verkehrsraums der Kantonsstrasse (Verbreiterung) soll insgesamt möglichst gering ausfallen.

Die Parkierung ist im Wesentlichen unterirdisch zu lösen. Für die Gemeinde sollen 45 separat bewirtschaftete Parkplätze (inkl. 5 PP für Kirchgemeinde) eingeplant werden. Benutzer dieser Plätze sind die Besucher und Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung sowie die Friedhof- und Kirchenbesucher. Zur Brechung von Spitzen bei grösseren Anlässen oder beispielsweise bei Beerdigungen mietet die Gemeinde zusätzliche Plätze bei einem Gasthof in der Nähe des Areals.

Motorisierter Individualverkehr

Pro Wohnung ist ein Parkplatz vorzusehen.

Zusätzlich sind Abstellflächen für Motorroller sowie oberirdisch eine begrenzte Anzahl Kurzzeitparkplätze und Besucherparkplätze für die Wohnungen vorzusehen (Total: 5 PP).

Es sind insgesamt mindestens 15 Ladestationen für Elektrofahrzeuge einzuplanen. Für Park+Ride nach Bern ist ein anderer Parkplatz innerhalb der Gemeinde vorgesehen.

Fuss- und Veloverkehr

Ein einfaches, übersichtliches und behindertengerechtes Wegsystem soll die arealinterne Erschliessung sicherstellen.

Es sind genügend Velo- und Kinderwagenabstellplätze vorzusehen.

Entlang der Hauptstrasse ist eine durchgehende Fussgängerverbindung (Trottoir) sicherzustellen resp. zu erhalten.

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist via die rund 50 m entfernte Bus-Haltestelle Gemeindehaus Wohlen b. Bern mit dem öffentlichen Verkehr Richtung Bern erschlossen; nach Massgabe des kantonalen Richtplans ist das Gebiet der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C zugeordnet.

4.2.5 Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, ökologisch verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen. Neben der Erstellung soll auch der nachhaltige Betrieb und Unterhalt bereits in der Projektierung so weit als möglich abgesichert werden. Das Thema ist ganzheitlich im Sinne des «Drei-Säulen-Modells» der Nachhaltigkeit in der Projektierung zu berücksichtigen, insbesondere ist auf folgende Aspekte Bezug zu nehmen:

Umwelt

- Wohlen ist Energiestadt-Gemeinde. Die entsprechenden Ziele sind im Projekt zu integrieren
- Geringer Energie- und Flächenverbrauch, schonender Umgang mit der Ressource Land
- Verwendung erneuerbarer Energieträger
- Ressourcenschonende Umsetzung / Beachtung der Rezyklierbarkeit der zum Einsatz kommenden Materialien
- Minimierung von Schadstoff- und Lärmemissionen in Bau und Betrieb und Verhinderung von schädigenden Einträgen in Boden und Umwelt
- Möglichst geringes Verkehrsaufkommen (Grundüberlegung zum späteren Mobilitätskonzept)
- Zugunsten von einfachen Lösungen und einem niedrigen Technisierungsgrad wird auf eine Zertifizierung von Minergie verzichtet.
- Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und mit klimaoptimierter Gestaltung und Bepflanzung und ökologisch wertvollen Flächen für Mensch, Tier und Pflanzen.

Gesellschaft

- Schaffen einer hohen Identifikation mit der Überbauung und dem umgebenden Gebiet.
- Unterstützung Ortsbild durch eine hochwertige ortsbauliche Setzung und architektonischen Gestaltung.
- Gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld durch Einhaltung der materialökologischen Vorgaben der PTV.

Wirtschaft

- Optimierte Erstellungskosten, kostengünstiger Betrieb und Unterhalt.
- Effizientes Verhältnis Hauptnutzfläche (HNF) zu Geschossfläche (GF).
- Funktionalität der Strukturen und Wegbeziehungen
- Flexibilität der Wohnnutzung
- Effiziente und Attraktive Parkierungslösung inklusive Erschliessung
- Tragwerk, Bauteilsysteme (z.B. Systemtrennung und Materialisierung)

- Gebäudetechnik und Technisierungsgrad
- Optimierte Bewirtschaftung

4.3 Anforderungen an die Bebauung

4.3.1 Nutzung

Das Raumprogramm besteht im Wesentlichen aus Mietwohnungen für das mittlere Marktsegment. Als Anteil Gewerbenutzung sind die Büroflächen der Gemeinde (300 m²) einzurechnen. Neben der für die Überbauung erforderlichen Parkierung soll für die Gemeinde 45 separat bewirtschaftete Parkplätze (inkl. 5 PP für die Kirchgemeinde erstellt werden).

4.3.2 Wohnen

Nebst einer hohen Funktionalität und guter Möblierbarkeit sollen sich die Wohnungen durch Flexibilität und die Möglichkeit zur Mehrfachnutzung für verschiedene Haushaltsformen auszeichnen. Sämtliche Wohnungen sollen mit geringem Aufwand behindertengerecht ausgerüstet werden können.

Wohnungsmix

Anzahl Zimmer	Fläche (m2 NF)	Anteil an Anzahl Wohnungen
2.5-Zimmer-Whg	50 bis 65 m2	(2.5-Zi / 3.5 Zi eco) ca 30 %
3.5-Zimmer-Whg eco	65 bis 75 m2	
3.5-Zimmer-Whg	75 bis 85 m2	ca 50 %
4.5-Zimmer-Whg eco	85 bis 95 m2	
4.5-Zimmer-Whg	95 bis 105 m2	(4.5-Zi / 4.5 Zi eco) ca 20 %

Es ist die Bandbreite des Wohnungsmixes mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen pro Typ auszuschöpfen. Die Flächen im Schema berechnen sich exkl. Reduit.

Anpassbarkeit
eco-Wohnungen

Damit unterschiedlichen Nutzungsanforderungen Rechnung getragen werden kann, sollen die Wohnungsgrundrisse so geplant werden, dass sie im Rahmen einer Sanierung flexibel angepasst werden können. Ziel ist, dass bei einer 3.5-Zimmer-Whg vom Wohn-/Essbereich durch möglichst einfache Massnahmen ein viertes Zimmer abgetrennt werden kann. Diese Wohnungen werden als 4.5-Zimmer-Whg eco vermietet. Dasselbe gilt für die 2.5-Zimmer-Whg, die als 3.5-Zimmer-Whg funktioniert.

Grundrisse

Zu beachten ist, dass gemäss Art. 64 Abs. 2 BauV in Familienwohnungen (Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmern) die hauptsächlichen Tages-Aufenthaltsräume (Wohnzimmer und Kinderspielraum) nicht nach Norden orientiert sein dürfen.

4.3.3 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 einen hochwertigen Nutzungsdisposition zulassen. Es liegt an den Teilnehmenden, die Gesamtwirtschaftlichkeit sicherzustellen.

Geeignete Mittel dazu sind:

- Vielfältig nutzbare Flächen und Grundrisse
- Hohe Flächeneffizienz (optimales Verhältnis von Geschossfläche zu nutzbarer Fläche)
- Hochwertigkeit der Nutzflächen
- Effiziente, kompakte Volumen
- Klare, einfache bauliche Konzepte (beispielsweise 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.

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

Wohnungstypen

	2.5-Zimmer	3.5-Zimmer	4.5-Zimmer
Dusche / WC (mind. 6.0 m ²)	100%	100%	100%
Bad/ WC (evtl. nur 2. WC)	0%	50%	100%
Anzahl Küchenelemente	7 (2 + 5)	8 (3 + 5)	9 (3 + 6)
Reduit	> 3.0 m ²	> 3.0 m ²	> 4.0 m ²
Keller	> 6.0 m ²	> 6.0 m ²	> 8.0 m ²

Raumbezogene Planungsvorgaben:

- Waschmaschine/Tumbler in jeder Wohnung
- Balkon/Loggia (mind. 10 m²), Tiefe ≥ 2.50 m

Pro Treppenhaus ist ein Trocknungsraum mit Secomat vorzusehen. Darin sollen die nötigen Anschlüsse (Wasser und Elektrik) für einen allfälligen Anschluss einer Waschmaschine enthalten sein.

Zimmer

- Fläche > 12 m²
- ein Zimmer > 15 m²
- Breite > 3 m

Nasszellen Natürliche Belüftung erwünscht.

Hindernisfreies Bauen Die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten ist zwingend zu beachten.

4.3.4 Gewerbe

Gewerbe Bürofläche für die Gemeinde: 300 m² NF.

4.3.5 Gebäudetechnik

Zielsetzung Die Überbauung soll einen niedrigen Energieverbrauch (Wärme und Elektrizität) aufweisen. Die Technisierung soll einfach und sowohl für Betreiber wie Mieter/-innen verständlich sein. Es ist ein Gleichgewicht zwischen passiver Nutzung der Sonnenenergie, Tageslicht und baulichem sommerlichem Wärmeschutz anzustreben.

Heizung Die PTV verzichtet auf fossile Energieträger, auch gegenüber Holz ist sie angesichts der Zentrumssituation kritisch eingestellt. Geprüft werden soll eine Wärmepumpe mit Grundwasser oder Erdsonden, ergänzt mit einer Thermischen Solaranlage zur Regenerierung und TWW-Bereitung. Die Wärmeabgabe im Raum erfolgt über Fussbodenheizung und elektronische Einzelraumregelung. Auf eine aktive Kühlung wird verzichtet.

Lüftung Die PTV steht einer kontrollierten Wohnungslüftung kritisch gegenüber. Deren Notwendigkeit wird durch die Lärmimmissionen von der Strasse zu beurteilen sein. Nebenräume, Keller und Technikräume sind mechanisch zu lüften (mit WRG aber ohne Luftherhitzer). Die Autoeinstellhalle ist wenigstens teilweise ohne mechanische Lüftung zu planen.

Sanitär Die Nasszellen und Küchen sind im Gebäude so anzuordnen, dass kurze Erschliessungs- und Entwässerungsleitungen realisiert werden können. Für die Warmwassererzeugung soll eine Wärmepumpe mit solarer Unterstützung geprüft werden. Ebenso soll eine Frischwasserstation evaluiert werden. Auf eine Grauwassernutzung soll verzichtet und eine hochwassersichere Versickerung angestrebt werden.

Elektro Die Dachflächen sollen für eine Photovoltaikanlage (PV) mit einem Neigungswinkel > 10° genutzt werden. Ob sich die opaken Fassadenflächen ebenfalls für eine PV-Anlage eignen, ist zu prüfen.

5. Unterlagen

5.1 Abgegebene Unterlagen

Zu Beginn des Verfahrens werden den Planungsteams folgende Unterlagen abgegeben:

- a) Programm zum Studienauftrag
- b) Pläne:
 - Ausschnitt Amtliche Vermessung (.dwg)
 - Werkleitungsplan (.pdf)
 - Terrainaufnahmen/Höhenlinien (.dwg)
 - Bestandespläne (.pdf)
- c) Erschliessungskonzept
- d) Zonenplan und Baureglement
- e) Kenndatenblatt zum Ausfüllen
- f) Verfasserblatt zum Ausfüllen
- g) Material-Ausschlussliste
- h) Modellgrundlage 1:500 (Gips)

5.2 Einzureichende Unterlagen

5.2.1 Zwischenbesprechung

Sämtliche Unterlagen sind als Arbeitsmaterial und Skizzen zu verstehen. Erwartet werden konzeptionelle Ansätze im Massstab 1:500, namentlich zu folgenden Themen:

- kurze ortsbauliche Analyse und die daraus abgeleiteten Ziele
- Herleitung der ortsbaulich verträglichen, maximalen Dichte
- Ortsbauliche Setzung und Bebauungstypologie
- Nutzungsverteilung
- Erschliessungskonzept
- Aussenraumgestaltung
- Terrainschnitte/Umgang mit dem Terrain

Varianten sind möglich. Die Präsentation hat sich auf die in den Plänen dargestellten Inhalte zu beschränken, zusätzliche Grafiken, Texte etc. sind nicht zulässig.

Darstellung und Umfang der Abgabe:

- max. 4 Blatt DIN A0 quer für Planskizzen genordet, mit Eintrag von Nordpfeil, Massstabe und Schnittrichtungen
- 1 Plansatz als Verkleinerung DIN A3
- Arbeitsmodell 1:500
- Kennzeichnung sämtlicher Unterlagen mit dem Namen des verfassenden Büros und dem Vermerk «Studienauftrag Gemeindeparzelle Wohlen»

- sämtliche Daten als pdf-Dateien auf CD oder Stick

5.2.2 Schlussabgabe

Sämtliche Unterlagen sind mit den Namen der Verfassenden sowie dem Vermerk «Studienauftrag Gemeindeparzelle Wohlen» zu versehen. Sämtliche Unterlagen, inkl. Beilagen sind in 2-facher Ausfertigung abzugeben; die A3-Pläne sind ebenfalls in 2-facher Ausfertigung abzugeben, wobei ein Plansatz eine geringere Qualität aufweisen darf (Vorprüfung).

Es sind max. 4 Pläne im Format DIN A0 quer, ungefaltet, mit grafischem Massstab und Schnittrichtungen abzuliefern. Die Situationspläne sind mit einem Nordpfeil zu versehen. Sofern die Reihenfolge relevant ist, sind die Pläne zu nummerieren. Die Pläne dürfen nicht auf feste Materialien aufgezogen werden.

Darstellung und Umfang der Abgabe (Varianten unzulässig):

Situationsplan
1:500

- Einbettung in den Kontext
- bestehende Parzellengrenzen
- Dachaufsicht Gebäude
- Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen
- Erschliessungskonzept, Zufahrten Unterterrain-Garagen, Anlieferung, Zugänge zum Gebäude, Fusswege
- Besucher- und Kundenparkplätze, Fahrradabstellplätze

Schematische
Pläne 1:200

- Übersichtsplan Erdgeschoss mit relevanter Umgebung inkl. bestehende und neue Höhenkoten und Bezeichnung von Bodenbelägen, Nutzungen, Zuwegung Hauseingänge, Fusswege, Rampen Tiefgarage, Fahrradparkierung etc., Massstab 1:200
- Übersichtspläne Regelgeschoss und übrige Obergeschosse (sofern abweichend), Untergeschosse mit Nutzungsanordnung, inkl. Parkierung, Lager, Technikräume etc., Massstab 1:200
- Die zum Verständnis notwendigen Schnitte (inkl. Geschosskoten) und Fassaden inkl. Bezeichnung von bestehendem und neuem Terrain in m.ü.M., Massstab 1:200
- Typischer Wohnungsgrundriss möbliert, Massstab 1:100
- Pläne zur Konstruktion und zum Ausdruck, Massstab 1:50

Es sind alle relevanten Abstandslinien gemäss Ziff. 4.1.4 in den Plänen darzustellen.

Visualisierungen

Visualisierung(en) oder Modellfotos zur Verdeutlichung der architektonischen Qualitäten sind zulässig.

Erläuterungen

Erläuterungen aller Themen der Beurteilungskriterien möglichst prägnant auf den Plänen:

- Städtebau/Architektur: Entwurfsidee, Objektvision, Integration in den Kontext (inkl. angedachte Materialisierung)
- Nutzungsverteilung, -anordnung

	<ul style="list-style-type: none">– Erläuterung Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung
Berechnungen, Kennzahlen	Die Kennzahlen, Flächen mit Schemadarstellung und Volumen nach SIA-Norm 416 sind auf dem Kenndatenblatt und den zugehörigen Schemata nachvollziehbar auszuweisen.
Modell	Einsatzmodell 1:500: Wahl der Materialien und Detaillierung ist freigestellt. Das Einsatzmodell soll die ortsbauliche und architektonische Qualität der Überbauung vermitteln.
Medium	CD oder USB-Stick mit allen einzureichenden Unterlagen, Pläne im Originalformat (DXF/DWG) und als PDF in Auflösung 300 dpi, Kenndatenblatt als Excel und PDF. Alle Dokumente sind reproduzierbar abzugeben.
Verfassercouvert	Im Verfassercouvert soll sich Folgendes befinden: <ul style="list-style-type: none">– Angaben zu den Verfasser/-innen und Mitarbeiter/-innen aller beteiligten Unternehmungen– Verfasserblatt– Rechnung mit Einzahlungsschein zur Begleichung der Entschädigung
Rechnungsadresse	PTV Pensionskasse der Technischen Verbände SIA STV BSA FSAI USIC Postfach 1023 3000 Bern 14

6. Beurteilungskriterien

Das Verfahren dient der Erarbeitung eines überzeugenden Bebauungsvorschlags für den Planungsperimeter. Insbesondere soll die an diesem Standort ortsverträgliche bauliche Dichte, die Lage und Abmessungen der Baukörper und die Gestaltung geklärt werden. Zudem ist aufzuzeigen, wie der Aussenraum und die Umgebung funktional und qualitativ gestaltet werden und wie die Erschliessung und Parkierung für den motorisierten und den Langsamverkehr erfolgen soll.

Der beste Beitrag soll als Grundlage (Richtprojekt) für die Erarbeitung der Überbauungsordnung dienen. Zudem wird das Ziel verfolgt, mit dem Studienauftrag das entsprechende Projektteam zur Weiterbearbeitung zu finden.

Die materielle Beurteilung erfolgt sowohl für die Zwischenbesprechung wie auch für die Schlussabgabe anhand folgender Beurteilungskriterien (die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar):

Städtebau

- Ortsbauliche Gesamtidee, volumetrische Anordnung der Wohn- und Gewerbenutzungen und der Erschliessung (Hauptzugänge, Zufahrten, Parkierung inkl. Mobility, Bezug zum bestehenden Wegnetz)
- Ortsverträgliche Dichte
- Integration in bestehendes Umfeld (Anbindungen, Bautypologien)
- Aussenraumplanung (Gestaltung, Aufenthaltsqualität, Funktionalität)

Architektur

- Architektonische Qualität der Bebauung
- zeitgemässer Ausdruck, angemessene Konstruktion
- Qualität und Vielfalt der Wohnungsgrundrisse, Nutzungsflexibilität
- Einhaltung der Flächenvorgaben

Wirtschaftlichkeit

- Baukosten, Lebenszykluskosten
- Flächenquotienten (Hauptnutzfläche zu Geschossfläche über Terrain), Flächeneffizienz
- Konstruktions- und Volumenkomplexität
- Effizientes System der Gebäudetechnik (Steigzonen, Erschliessung)

7. Genehmigung und Unterzeichnung Programm

Das vorliegende Programm ist am 9. Juli 2019 durch die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium genehmigt worden:

7.1 Sachpreisrichter

Jürg Winkelmann

Boris Szélpal

Stefan Muri

Felix Haller (Ersatz)

7.2 Fachpreisrichter/-innen

Lisa Ehrensperger

Annette Helle

Jakob Steib

Andy Schönholzer

Patrick Wüthrich (Ersatz)

7.3 Teilnehmende

Mit der Unterzeichnung des vorliegenden Programms anerkennen die Teilnehmenden das Programm, die Fragenbeantwortung, das Protokoll der Zwischenbesprechung, den Schlussbericht sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen als verbindlich. Die Teilnehmer gewährleisten, dass sie über die nötige Kapazität und das Fachwissen für die allfällige Weiterbearbeitung der Projektierung entsprechend den inhaltlichen Vorgaben des Berichts des Beurteilungsgremiums und der Veranstalterin verfügen und die in diesem Programm festgehaltenen Termine bei rechtzeitiger Auftragserteilung einhalten können. Die Teilnehmenden verpflichten sich, die abgegebenen Unterlagen ausschliesslich für die Bearbeitung des Studienauftrags zu verwenden.

Mit der schriftlichen Teilnahmebestätigung ist die Teamzusammensetzung bekannt zu geben (vgl. Ziff. 2.4.1).

Ort und Datum:

Teilnehmer:

Unterschrift(en):

Beizulegen sind die gesetzlich verlangten Nachweise: Betriebsregisterauszug, Bestätigung Zahlung von Sozialabgaben (AHV/IV, SUVA, berufliche Vorsorge), MwSt.-Beiträge, Versicherungsprämien, Gleichstellung von Mann und Frau.

SIA-Konformität

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009.

Honorarvorgaben (vgl. Ziff. 2.7) sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach Ordnung SIA 143. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.