



## Arealentwicklung Chutzenstrasse

Programm

Einstufiger Projektstudienauftrag im Einladungsverfahren:

---

Pensionskasse der Technischen Verbände SIA Swiss Engineering BSA FSAI suisse.ing (PTV)

02. Mai 2025



---

 Impressum
 

---

 Brandenberger+Ruosch AG
 

---

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>1</b>	<b>Ausgangslage / Zielsetzungen</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zielsetzungen	4
1.3	Wahl des Verfahrens	4
<b>2</b>	<b>Organisation und allgemeine Bestimmungen</b>	<b>5</b>
2.1	Auftraggeberschaft / Rechnungsadresse	5
2.2	Beurteilungsgremium und Experten	5
2.3	Verfahrensbegleitung, Sekretariat Studienauftrag	5
2.4	Verfahren	6
2.5	Teilnahmeberechtigung und Teamzusammensetzung	6
2.6	Entschädigung	6
2.7	Weiterbearbeitung (Absichtserklärung PTV)	6
2.8	Termine und Verfahrensablauf	7
2.9	Bezug der Unterlagen zum Studienauftrag	7
2.10	Fragebeantwortung	7
2.11	Zwischenbesprechung	7
2.12	Abgabe der Projektstudie	7
2.13	Vorprüfung	8
2.14	Bericht des Beurteilungsgremiums	8
2.15	Rücknahme der eingereichten Projekte	8
2.16	Vertraulichkeit / Kommunikation	8
2.17	Urheberrecht- und Eigentumsverhältnisse	8
2.18	Verbindlichkeit und Rechtsschutz	8
<b>3</b>	<b>Kontext</b>	<b>9</b>
3.1	Lage und Nachbarschaft	9
3.2	Freiraum	9
3.3	Verkehrerschliessung	10
<b>4</b>	<b>Aufgabe</b>	<b>10</b>
4.1	Perimeter	10
4.2	Städtebauliches Konzept	11
4.3	Architektonisches Konzept	11
4.4	Freiraumkonzept	11
4.5	Positionierung am Markt	12
4.6	Raumprogramm und Wohnungsmix	13

---

4.7	Grundrissanforderungen	13
4.8	Energie und Nachhaltigkeit - SNBS	13
4.9	Prüfauftrag; Umgang/Integration Chutzegarten	14
4.10	Prüfauftrag; Erweiterung des Planungspereimeters	14
4.11	Konstruktion / Tragwerk / Statik	14
4.12	Technische Anforderungen	14
4.13	Hindernisfreies Bauen	15
4.14	Gesamtwirtschaftlichkeit	15
<b>5</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>15</b>
5.1	Bau- und Planungsrecht	15
5.2	Konzept- und Massnahmenplan Zentrum	16
5.3	Erhaltens- und schützenswerte Objekte in der Umgebung	17
5.4	Werkleitungen	18
5.5	Lärm	18
5.6	Dienstbarkeiten	18
5.7	Ver- und Entsorgung	18
<b>6</b>	<b>Beurteilungskriterien</b>	<b>19</b>
6.1	Vorprüfungskriterien	19
6.2	Beurteilungskriterien	19
<b>7</b>	<b>Einzureichende Unterlagen</b>	<b>20</b>
7.1	Zwischenbesprechung	20
7.2	Schlussabgabe	20
<b>8</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Programmgenehmigung</b>	<b>23</b>

---

# 1 Ausgangslage / Zielsetzungen

## 1.1 Ausgangslage

Das funktionale Zentrum der Gemeinde Bremgarten bei Bern ist seit den sechziger Jahren um das Strassenkreuz Chutzenstrasse / Kalchackerstrasse / Freudenreichstrasse gewachsen. Es definiert sich durch das Dienstleistungsangebot sowie die Nähe zu öffentlichen Nutzungen. Die Parzellen 212 und 187 (Hochbauperimeter des vorliegenden Studienauftrags) stellen neben dem angrenzenden Umgebungsperimeter C und ggf. Teilen des Umgebungsperimeters Schulhaus eine der letzten Elemente für den Abschluss der Zentrumsentwicklung von Bremgarten dar.

Die Parzelle 212 sowie der südlich angrenzende Aussenraum befinden sich innerhalb einer Zone mit Planungspflicht. Die Parzelle wird heute durch die Gärtnerei Chutzegarte, das ehemalige Gärtnerwohnhaus, eine Autowaschanlage und Garagenboxen genutzt. Die Autowaschanlage und Garagenboxen sollen der geplanten neuen Bebauung weichen. Das Gärtnerwohnhaus steht zur Disposition. Ob das bestehende Volumen in den städtebaulichen Kontext eingebunden werden kann, ist Teil der Aufgabenstellung.

## 1.2 Zielsetzungen

Die PTV beabsichtigt die Schaffung einer angemessen dichten Bebauung, welche hochwertige Wohn- und Aussenräume in sich vereint sowie städtebaulich den Abschluss des öffentlichen Zentrumsbereichs definiert und den Übergang zu den nördlich und östlich angrenzenden Einfamilienhäusern löst.

Die Bebauung soll bei optimalen Betriebskosten langfristig stabile Erträge generieren und über einen langfristig marktgerechten Wohnungsmix verfügen.

Die Gemeinde strebt die Komplettierung eines wahrnehmbaren, identitätsstiftenden und lebendigen Zentrums für Bremgarten an, was als Zielsetzung in den Planungsinstrumenten der Gemeinde entsprechend verankert ist.

Zielsetzungen des vorliegenden Studienauftrags sind:

- die Auslotung der für die Parzellen 212 und 187 städtebaulich verträglichen Dichte als Basis für eine Anpassung der Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- ein wirtschaftliches Projekt mit marktgerechtem Wohnraumangebot
- die Schaffung einer hochwertigen und identitätsstiftenden Architektur mit Bezug zum Kontext
- die Schaffung von hochwertigen Frei- und Aussenräumen
- die gestalterische und funktionale Ausformulierung des Übergangs vom Planungssperimeter zum südlich angrenzenden Freiraum, der als Teil der Freiflächen im Zentrum von Bremgarten den strassenraumübergreifenden Platz ergänzt

## 1.3 Wahl des Verfahrens

Die Entwicklung der Parzellen 212 und 187 in Bremgarten bei Bern stellt eine vielschichtige Planungsaufgabe dar, deren Komplexität sich aus einer Vielzahl von zu berücksichtigenden Aspekten ergibt. Bei der Umsetzung sind zahlreiche Faktoren zu berücksichtigen. Dazu zählen die Integration in den städtebaulichen Kontext, die Schaffung einer verträglichen, aber wirtschaftlichen Bebauungsdichte, welche hochwertige Wohn- und Aussenräume vereint und städtebaulich den Abschluss des öffentlichen Zentrumsbereichs definiert, sowie die Schaffung einer hochwertigen und identitätsstiftenden Architektur. Da die betroffene Bauzone (Parzelle 212: Zone mit Planungspflicht und Parzelle 187: Wohnzone W2) einer Anpassung unterzogen werden muss, können die baurechtlichen Rahmenbedingungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausreichend und abschliessend bestimmt werden.

Das gewählte Verfahren sieht daher einen Studienauftrag vor, welcher eine Auslotung der städtebaulich verträglichen Dichte sowie einen Diskurs zur Ausbildung des neuen Gemeindezentrums und damit einhergehenden Übergängen zwischen öffentlichem und privatem Raum ermöglicht. Diesbezüglich ist ein gemeinsamer Diskurs

aller involvierten Interessensgruppen vorgesehen und gewünscht, welcher aus Investorin, Gemeinde Bremgarten b. Bern und Architekturteams besteht.

## 2 Organisation und allgemeine Bestimmungen

### 2.1 Auftraggeberschaft / Rechnungsadresse

#### **Sektor B**

Pensionskasse der Technischen Verbände  
SIA Swiss Engineering BSA FSAI suisse.ing  
Postfach 1023  
3000 Bern 14

#### **Sektor C und Schulhausplatz**

Gemeinde Bremgarten bei Bern

### 2.2 Beurteilungsgremium und Experten

---

#### **Sachpreisgericht** (stimmberechtigt)

- 
- Stefan Geiser, Gemeinderat Bremgarten bei Bern
  - Roman Bürki, Leiter Immobilien PTV
  - Andreas Schwab, Gemeindepräsident Bremgarten bei Bern (Ersatz)
  - Olivier Itten, Portfoliomanager Immobilien PTV, Architekt MSc ETH, MAS FHO REM (Ersatz)

---

#### **Fachpreisgericht** (stimmberechtigt)

- 
- Martin Klopfenstein, M. A. Architekt, Freiluft Architekten BSA SWB SIA (Vorsitz)
  - Thomas Kaeppli, Architekt MAS ETH, Kast Kaeppli Architekten BSA SIA
  - Tina Kneubühler, Landschaftsarchitektin FH, extra Landschaftsarchitekten BSLA SIA
  - Patrick Wüthrich, Architekt, Stiftungsrat, Mitglied Ausschuss Immobilien PTV (Ersatz)

---

#### **Experten** (nicht stimmberechtigt)

- 
- Markus Hodler, Fachbereichsleiter Bau und Betriebe Gemeinde Bremgarten
  - Kaspar Reinhard, BHP Raumplan AG, Ortsplaner
  - Adrian Kräuchi, Landplan AG, Landschaftsplaner
  - Regine Balmer, Kommission für Natur und Landschaft
  - Sabine Tschäppeler, Kommission für Natur und Landschaft (Ersatz)
  - Alex Mössinger (Markt- und Wirtschaftlichkeit)
  - Werner Abplanalp und Pascal Stalder, Zap, Bauökonomie
  - Dieter Breer, Denkgebäude AG, Nachhaltigkeitsexperte / SNBS
- 

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere / andere Expertinnen und Experten als die obengenannten beizuziehen.

### 2.3 Verfahrensbegleitung, Sekretariat Studienauftrag

Brandenberger+Ruosch AG  
Kirchenfeldstrasse 68  
3005 Bern

Simon Nägeli  
[sn@brandenbergerruosch.ch](mailto:sn@brandenbergerruosch.ch)  
031 350 49 50

## 2.4 Verfahren

Einstufiger Projektstudienauftrag gemäss Art. 3.3 der Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, im Einladungsverfahren, mit fünf eingeladenen Teams und einer Zwischenbesprechung mit schriftlichem Feedback.

Eine allfällige optionale Bereinigungsstufe würde separat entschädigt.

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

## 2.5 Teilnahmeberechtigung und Teamzusammensetzung

Teilnahmeberechtigt sind die folgenden fünf Teams. Aufgeführt ist jeweils das federführende Architekturbüro.

---

### Teambezeichnung

- 
- W2H Architekten, Haslerstrasse 30, 3008 Bern

---

  - Armon Semadeni, Grubenstrasse 40, 8045 Zürich

---

  - Camponovo Baumgartner (ARGE), Geroldstrasse 31, 8005 Zürich

---

  - Fiechter Salzmann, Kernstrasse 37, 8004 Zürich

---

  - Studio LIMA (ARGE), Bonstettenstrasse 6B, 3012 Bern
- 

Für die Bearbeitung des Studienauftrags ist zwingend ein Landschaftsarchitekturbüro beizuziehen. Eine Mehrfachteilnahme der Landschaftsarchitekturbüros ist nicht zulässig.

Bei Bedarf können weitere Fachplanerinnen und Fachplaner beigezogen werden. Besondere Beiträge von freiwillig beigezogenen Fachplanerinnen und Fachplaner können durch die Jury ausgezeichnet werden. Falls die Jury einen signifikanten Fachplaner-Beitrag erkennt, kann sie die entsprechende Firma zur Berücksichtigung im späteren Projektierungsprozess empfehlen. Der Auftraggeberschaft entsteht daraus aber keine Verpflichtung.

## 2.6 Entschädigung

Die eingeladenen Planungsteams erhalten je CHF 30'000.00 (inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer) als fixe Entschädigung. Voraussetzung für die Auszahlung der Entschädigung ist die Abgabe eines vollständigen Projektbeitrags.

Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt an die unter Ziff. 2.5 aufgeführten Büros. Für die Verteilung innerhalb der Teams sind die Teammitglieder selbst verantwortlich. Die Auftraggeberschaft haftet dafür nicht.

## 2.7 Weiterbearbeitung (Absichtserklärung PTV)

Sektor B, bestehend aus Parzellen 212 und 187

Die Auftraggeberschaft beabsichtigt, das Verfassersteam der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektstudie mit den weiteren Projektierungsarbeiten zu beauftragen. Diese umfassen in einem ersten Schritt die Überarbeitung der Projektstudie gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu einem Richtprojekt (Anteil der Teilleistungen der SIA-Phase 31), welches die Grundlage für die Anpassung der ZPP und den Erlass der Überbauungsordnung bildet. Die noch zu verhandelnden Honorare entsprechen den Grundleistungen gem. SIA 102 / 105 LHO, Ausgabe 2020. Das Realisierungsmodell ist gegenwärtig noch offen. Eine Abwicklung mit einer General- oder Totalunternehmung bleibt vorbehalten. Im Minimum verbleiben die Teilleistungen gemäss Anhang D (Wegleitung zur SIA 143, Ausgabe 2010, 3. Revision: Juni 2020) bei dem Verfassersteam.

Die Beauftragung steht unter dem Vorbehalt der phasenweisen Kreditgenehmigung bzw. Freigabe durch das finanzkompetente Organ der Auftraggeberschaft.

Die Beauftragung erfolgt auf Basis des nach Vorliegen des Projekts zu schätzenden und gemeinsam festzulegenden Aufwands. Der Stundenansatz beträgt CHF 135.00.

Sektor C:

Für die Arbeiten im Sektor C gelten dieselben Bestimmungen wie oben genannt. Die Auftraggeberschaft ist die Gemeinde Bremgarten.

## 2.8 Termine und Verfahrensablauf

### Studienauftrag

#### Anfrage Teams

Versand Programm und Unterlagen	5. Mai 2025
Bezug der Modelle inkl. Begehung	7. Mai 2025
Schriftliche Fragestellung per Mail	16. Mai 2025
Fragebeantwortung	2. Juni 2025
Abgabe Unterlagen Zwischenbesprechung	31. Juli 2025
Zwischenbesprechung	<b>26. August 2025</b> Ort: Gemeindezentrum Bremgarten b. Bern
Rückmeldungen Zwischenbesprechung	KW 39 (22.-26. September 2025)
Abgabe Unterlagen Studienauftrag	12. Dezember 2025
Abgabe Modell	19. Dezember 2025
Vorprüfung	Dezember 2025 / Januar 2026
Schlussbeurteilung	<b>19. Januar 2026</b> Reservetermin: 21. Januar 2026 Ort: Gemeindezentrum Bremgarten b. Bern
Bekanntgabe des Ergebnisses / Bericht	Februar 2026
Ausstellung	Februar / März 2026 Ort: Gemeindezentrum Bremgarten b. Bern

## 2.9 Bezug der Unterlagen zum Studienauftrag

Die Unterlagen werden durch die Verfahrensbegleitung zur Verfügung gestellt. Die Abgabe erfolgt digital. Das Grundlagenmodell kann beim Modellbauer abgeholt werden.

## 2.10 Fragebeantwortung

Es findet eine Fragenbeantwortung statt. Die Fragen / Antworten werden allen Teams zur Verfügung gestellt. Termine gemäss Ziff. 2.8.

## 2.11 Zwischenbesprechung

Es findet eine Zwischenbesprechung statt. Termine gemäss Ziff. 2.8.

## 2.12 Abgabe der Projektstudie

Termine gemäss Ziff. 2.8.

### **2.13 Vorprüfung**

Es findet vor der Zwischenbesprechung sowie nach der Schlussabgabe eine wertungsfreie Vorprüfung unter Führung der Verfahrensbegleitung und durch die am Verfahren beteiligten Expertinnen und Experten statt.

### **2.14 Bericht des Beurteilungsgremiums**

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

### **2.15 Rücknahme der eingereichten Projekte**

Sofern die Auftraggeberschaft keine Verwendung für die eingereichten Modelle hat, können diese von den Teams zu gegebenem Zeitpunkt bei der Auftraggeberschaft oder dem Wettbewerbssekretariat abgeholt werden.

### **2.16 Vertraulichkeit / Kommunikation**

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 Auftraggeberschaft in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bremgarten bei Bern.

Die Kommunikation zum Verfahren erfolgt nach Absprache zwischen der Auftraggeberschaft und der Gemeinde. Die Teilnehmenden dürfen die Ergebnisse ohne Zustimmung der Auftraggeberschaft nicht veröffentlichen.

Jegliche Kontaktaufnahme von Vereinen, Einzelpersonen oder anderen Interessengruppen mit den teilnehmenden Teams oder dem Beurteilungsgremium sind untersagt. Sollten die teilnehmenden Teams kontaktiert werden, sind diese verpflichtet, die Anfrage an PTV (Herr Olivier Itten) weiterzuleiten. Dies gilt auch für Einladungen zu Ortsbesichtigungen oder anderen Aktivitäten während der Dauer des Studienauftrags. Diese Massnahme dient zur Wahrung der Unvoreingenommenheit der Teilnehmenden. Zuwiderhandlungen können zum Ausschluss aus dem Verfahren führen.

### **2.17 Urheberrecht- und Eigentumsverhältnisse**

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

Das Urheberrecht an seinem Werk verbleibt beim Verfasser.

Die eingereichten Modelle und Unterlagen gehen mit der Abgabe und der Bezahlung der Entschädigung für den Studienauftrag ins Eigentum der Auftraggeberschaft über. Eine Publikation der Projekte durch die Auftraggeberschaft erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

### **2.18 Verbindlichkeit und Rechtsschutz**

Das vorliegende Programm, die Fragebeantwortung sowie die Erkenntnisse aus den Zwischenbesprechungen sind für alle am Verfahren Beteiligten verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im Programm festgehaltenen Bedingungen sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Es gilt die Ordnung SIA 143 (2009) inklusive ergänzender Wegleitungen, subsidiär zu den gesetzlichen Bestimmungen

### 3 Kontext

#### 3.1 Lage und Nachbarschaft

Die Parzellen 212 und 187 liegen heute an zentraler Lage in der Gemeinde Bremgarten bei Bern. Das Grundstück 212 wurde 1936 aus landwirtschaftlichem Land abparzelliert und als Gärtnereibetrieb mit einem Wohnhaus mit Schopf und den zwischenzeitlich erneuerten und erweiterten Betriebsbauten bebaut. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze reihen sich auf einem geteerten Vorplatz 20 Garagenboxen aneinander. Vorgelagert, direkt bei der Einfahrt von der Chutzenstrasse, bestehen zwei Autowaschstellen.

Das Grundstück 187 liegt in der Wohnzone W2 und schafft eine nördliche Erweiterung des Planungsperimeters.

Gegenüberliegend, westlich der Chutzenstrasse wurde 2022 im Verbund mit dem bereits bestehenden Alterszentrum, jedoch vollständig unabhängig altersgerechte Wohnungen mit kaufmännischen Dienstleistungen im Erdgeschoss fertiggestellt. Die mit dem Alterszentrum verbundenen Servicewohnungen befinden sich direkt neben dem Alterszentrum und hinter dem Neubau Chutzenstrasse 1. Die dem Neubau vorgelagerte und an die Kalchackerstrasse angrenzende Freifläche wurde im Sinne des Masterplans Siedlungsentwicklung für die Öffentlichkeit mit einem Pavillon, Brunnen und Spielflächen aufgewertet zwecks Stärkung der Zentrumsfunktion. Oberhalb des Alterszentrums folgen entlang der Chutzenstrasse Oberstufe und Gemeindezentrum.

Im Norden und Osten begrenzt ein Einfamilienhausquartier den Planungsperimeter. Anschliessend folgen Reihenhauszeilen und Mehrfamilienhäuser und direkt gegenüber dem Gemeindezentrum, rund 150m von der Parzelle 212 entfernt, die Gemeindeverwaltung.

Südöstlich der Parzelle befindet sich das Primarschulgebäude mit Turnhalle und Turnplatz, dessen äusserste Ecke in den Planungsperimeter Zone C greift. Südlich der Kalchackerstrasse schliesst der Gebäudekomplex des örtlichen Einkaufszentrums den zur Kalchackerstrasse vorgelagert Aussenraum ab. An den Zentrumskomplex schliesst das von Mehrfamilienhäusern geprägte Quartier Kalchackerhof an.

#### 3.2 Freiraum

Der bestehende Freiraum auf der Parzelle 212 ist geprägt durch die Nutzung des Grundstücks als Gärtnereibetrieb. Dazu gehörte ursprünglich auch das Wohnhaus und der Schopf. Der ehemalige Gärtnereihinhaber zog sich jedoch altershalber im Jahr 2016 aus dem Geschäft und vermietete das Grundstück zwischen Wohnhaus und Garagenvorplatz als Gärtnerei. Das Materiallager an der östlichen Grundstücksgrenze ist seither ungenutzt. Der restliche Garten im Bereich des Bauverbots und des Hausvorplatzes wird von den Mietern im Wohnhaus benutzt. Freiraumelemente des Schaugartens sind der zwischen Treibhäusern und Wasch-, Garagenplatz gelegene Stein- resp. Staudengarten. Ein weiteres Freiraumelement ist der entlang der östlichen Parzellengrenze liegende Gehölzbestand.

Es befinden sich gemäss der Nutzungsplanung keine kommunal oder anderweitig übergeordnet geschützten Bäume, Hecken oder botanischen Objekte auf der Parzelle 212.

Die Projekte der PTV zeichnen sich durch eine naturnahe, biodiversitätsfördernde und unterhaltsame Umgebungsgestaltung mit hohem Aufenthaltswert aus, was im Rahmen dieses Projekts ebenfalls erreicht werden soll. Ferner sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung «unfertige» Bereiche mit Potential zur Aneignung und Beispielbarkeit durch die Bewohnerschaft explizit gewünscht. Diese Qualitäten sind aufzunehmen, zu prüfen und mit dem Anspruch an zeitgemässe Ortsentwicklung und Zentrumsbildung zu interpretieren, um eine Haltung und einen Umgang dazu zu entwickeln. Dieser Anspruch soll in einem adäquaten Gesamtkonzept aufgezeigt werden.

Für den Sektor C ist gemäss Bestimmungen in der ZPP die Grünachse entlang der Chutzenstrasse in ihrer vernetzenden Wirkung sicherzustellen. Dies umfasst sowohl die gestalterische Einbettung in das Zentrumskonzept wie auch funktionale Überlegungen bezüglich Aufenthaltsqualität.

### 3.3 Verkehrserschliessung

Die Erschliessung der Parzelle erfolgt ab der Chutzenstrasse. Die Parkierung für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt unterirdisch. Oberirdisch sind nach Möglichkeit einige Besucherparkplätze auszuscheiden.

## 4 Aufgabe

### 4.1 Perimeter

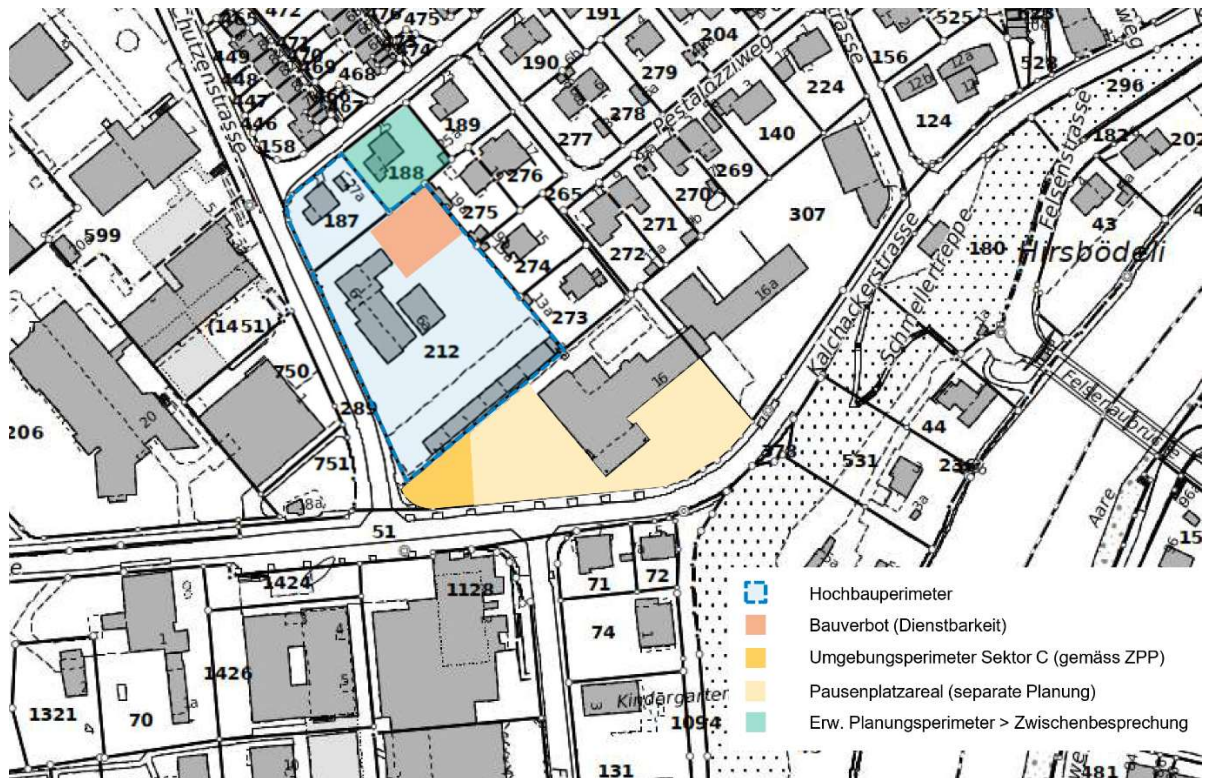


Abbildung 1: Hochbau- und Umgebungsperimeter (Quelle: [www.map.apps.be.ch](http://www.map.apps.be.ch), Ergänzungen Perimeter B+R)

- Hochbauperimeter: Zu entwickelnder Perimeter im Eigentum der Pensionskasse der technischen Verbände (PTV), Parzellen 212 und 187
- Bauverbot (Dienstbarkeit): Betroffene Fläche auf der Parzelle PTV, die aktuell mit einem Bauverbot belegt ist
- Umgebungsperimeter Sektor C: Perimeter gemäss der aktuellen ZPP, der im Zuge der Zentrumsentwicklung mitberücksichtigt werden soll.
- Pausenplatzareal: Der Perimeter des Pausenplatzes ist nicht Bestandteil des Studienauftrages. Die Entwicklung des Perimeters wird durch eine separate Arbeitsgruppe bearbeitet, Start ca. Oktober 2024.
- Erw. Planungsperimeter: Erweiterter Planungsperimeter, bestehend aus dem Hochbauperimeter inkl. der Parzelle 188. Die entsprechende Aufgabenstellung ist unter Ziff. 4.10 erläutert.

## 4.2 Städtebauliches Konzept

Gesucht ist ein städtebauliches Konzept, welches in hoher Qualität die unterschiedlichen Anforderungen zu erfüllen vermag und für den Standort die angemessene Dichte auslotet. Neben der angemessenen Reaktion auf den öffentlichen Raum ist dem Übergang in die angrenzende Einfamilienhausbebauungsstruktur Rechnung zu tragen. Ebenfalls soll der Umgang mit dem bestehenden Gärtnerwohnhaus geprüft werden. Die Qualitäten eines möglichen Erhalts oder Teilerhalts sind zu prüfen und der Umgang damit bewusst zu wählen. Den Freiraumqualitäten (öffentlich, allgemein und privat) kommt eine hohe Bedeutung zu. Auf eine naturnahe, nachhaltig den klimatischen Entwicklungen angepasste Gestaltung der Freiräume und eine hohe Qualität als Begegnungs- und Aussenflächen ist zu achten.

## 4.3 Architektonisches Konzept

Die PTV achtet auf eine qualitätvolle Architektur mit nachhaltigen Materialien und einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung. Es werden grundsätzlich langfristige, nachhaltige Zielsetzungen und die Strategie einer CO<sub>2</sub>-armen Energieversorgung der Gebäude verfolgt. Den Mietern soll bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, der von einer breiten sozialen Schicht genutzt werden kann. Es wird eine hohe Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit den Bauten und der Umgebung angestrebt.

Die Bebauung soll sich in den Kontext einfügen und über eine gute Adressbildung sowie attraktive Aussenbereiche und Anbindungen an den öffentlichen Raum resp. das Zentrum verfügen. Ein marktgerechter und interessanter Wohnungsmix mit flexiblen und gut möblierbaren Wohnungen zeichnet sich durch die Grundrisse aus, welche für verschiedene Haushaltsformen attraktiv sind.

Es ist ein sorgfältiger Umgang mit Material, Proportion und Konstruktion gesucht, welcher im Spannungsfeld zwischen Effizienz und Ästhetik zu überzeugen vermag. Material, Konstruktion, Gebäudetechnik und Ausbau sind auf eine optimierte Bewirtschaftung und einen langfristig unterhaltsarmen und effizienten Gebäudebetrieb zu konzipieren.

## 4.4 Freiraumkonzept

Anzustreben sind eine hohe gestalterische und räumliche Qualität sowie Nutzbarkeit der Freiräume. Die unterschiedlichen Öffentlichkeitsgrade sollen bewusst gesetzt werden, um das städtebauliche Konzept zu stärken und die Akzeptanz im Ort zu fördern. Dabei soll auch der Umgebungspereimeter Sektor C (siehe Kap. 4.1 Perimeter) miteinbezogen werden.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Studienauftrags sollen sich mit den lokalen und spezifischen Gegebenheiten auseinandersetzen (siehe dazu insbesondere auch Kap. 3.2 Freiraum und Kap. 4.9 Prüfauftrag Chutzegarten) und prüfen, wie eine dichte Bebauung und die Schaffung von standort- und bedürfnisgerechten Aussen- und Freiräumen aufeinander abgestimmt werden können.

Bei der Gestaltung der Freiräume sind die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner nach Privatsphäre zu berücksichtigen. Die PTV strebt einfach zu bewirtschaftende Aussenräume an, welche jedoch hinsichtlich Biodiversität, Aufenthaltsqualität und Standortgerechtigkeit zu überzeugen vermögen.

Begegnungszonen, eventuell mit einem auf den Aussenraum ausgerichteten Bereich sind denkbar (z.B. Angebot an Bewohnerinnen und Bewohner und Quartier mit Ausrichtung auf Sektor C). Eine allfällige Umsetzung eines öffentlich zugänglichen Freiraumteils setzt eine Übernahme der Unterhaltsaufwände durch Dritte voraus.

Für Umgebung und Aussenräume ist ein Aussenraumkonzept zu erarbeiten. Darin sind einheimische und standortgerechte Pflanzen und Strukturen zu berücksichtigen, wie Blumenwiese, Wasserflächen, und Mischsubstrat etc. Das Biodiversitätskonzept der Gemeinde Bremgarten ist hierzu zu beachten (siehe Beilage). Ziel ist es, auf die klimatischen Entwicklungen ausgerichtete, attraktiv gestaltete Aussenflächen zu schaffen, welche die

Lebensqualität der Nutzenden erhöht und die Nachhaltigkeit der Anlage bei reduziertem Aufwand für Unterhalt und Pflege sicherstellt.

Die PTV steht geeigneten Konzepten wie Urban Gardening oder anderen Massnahmen, die sozialen Austausch fördern, aufgeschlossen gegenüber.

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 nachzuweisen. Die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind an möglichst sonnigen, hindernisfrei und gefahrlos erreichbaren sowie dem Verkehr abgewandten Lagen anzuordnen (Art. 44 BauV). Allenfalls ist eine Befreiung der Bestimmung zur Ausweisung der Kinderspielplätze möglich. Eine Vorabklärung wird durch die Gemeinde Bremgarten initiiert und bis zur Zwischenbesprechung geprüft
- Zudem ist eine grössere zusammenhängende, möglichst rechteckige und ebene Spielfläche für Ball- und Rasenspiele von mindestens 400- 600 m<sup>2</sup> (in Abhängigkeit der Anzahl Familienwohnungen) an geeigneter Lage auszuweisen (Art. 46 BauV).

Die Planungskommission der Gemeinde Bremgarten hat am 5. Dezember 2024 beschlossen, die Spielfläche gemäss Art. 46 BauV für die Überbauung an der Chutzenstrasse (Grundbuchblatt Nr. 212) mit einer Dienstbarkeit langfristig zu sichern.

Gestützt auf die Rückmeldung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern erfüllt das Areal der Oberstufe Bremgarten die Voraussetzungen, um von der Pflicht zur Erstellung einer zusätzlichen grossen Spielfläche auf der Parzelle Nr. 212 befreit zu werden.

Der Art. 46 BauV ist somit bei der Gestaltung der Aufenthaltsbereiche der Überbauung nicht mehr zu berücksichtigen.

Geschützter Gehölzbestand, Parzelle Schulhausareal

Der Grenzverlauf der Parzelle 212 verläuft unmittelbar hinter den Garagenboxen. Infolgedessen liegt der Heckenbestand grösstenteils auf der Parzelle des Schulhausareals. Der Heckenbestand wird bis zur Zwischenbesprechung durch die Gemeinde Bremgarten mittels eines Fachgutachten aufgenommen und eine mögliche NHG-Unterschutzstellung abgeklärt.

#### **4.5 Positionierung am Markt**

Die PTV ist eine langfristig orientierte Investorin. Für das Areal sind grundsätzlich Mietwohnungen vorgesehen. Gewerbliche Nutzungen werden nicht angestrebt. An den öffentlichen Freiraum in Sektor C angrenzend ist im Erdgeschoss je nach Projektvorschlag eine auf die städtebauliche Ausprägung, die Platzgestaltung und die Begegnungszone abgestimmte, auch (stille) gewerbliche Nutzung möglich. Diese sind - je nach Projektkonzept - mit differenzierten Flächen und Höhen zu konzipieren. Aufgrund der ungewissen Ausgangslage sind in diesen Bereichen die Nutzungen und Unterteilungen der Flächen möglichst flexibel und skalierbar anzustreben. Für die zentrumsfähige Gewerbenutzung sind die barrierefreie Zugänglichkeit, Visibilität und genügend Nebenräume vorzusehen.

Bremgarten ist sowohl bei Familien als auch bei Personen im fortgeschrittenen Alter beliebt. Wesentlich für diese Beliebtheit sind die gute Infrastruktur sowie die Nähe zur Stadt Bern. Ebenfalls positiv ist die Nähe zu Naherholungsgebieten.

Für den Standortentscheid sind neben den Wohnkosten folgende Faktoren besonders wichtig:

- Aussenräume
- Helligkeit
- Abmessung der Wohnungen

Das Produkt soll unterschiedliche Zielgruppen (Senioren, Paare und Familien) ansprechen und zu einer sozialen Durchmischung im Zentrum von Bremgarten beitragen. Die Hauptzielgruppe besteht bei Senioren und Familien, die Nebenzielgruppe umfasst Paare.

#### 4.6 Raumprogramm und Wohnungsmix

Anzahl Zimmer	m <sup>2</sup> vermietbare Fläche	Anteil am Gesamtmix	Anzahl Nasszellen	Küchenelemente
1.5 Zimmer	35 - 50m <sup>2</sup>	0 - 5%	1	6-7
2.5 Zimmer	50 - 60m <sup>2</sup>	20%	1	6-7
3.5 Zimmer	70 - 85m <sup>2</sup>	40%	1	7-8
4.5 Zimmer	90 - 105m <sup>2</sup>	40%	2 (1x mit Dusche, 1x mit Badewanne)	8-9
5.5 Zimmer	110 - 125m <sup>2</sup>	0 - 5%	2 (1x mit Dusche, 1x mit Badewanne)	8-9

#### 4.7 Grundrissanforderungen

##### Wohnungen

- Geschosswohnungen (nur in Ausnahmefällen Maisonette-Wohnungen)
- Alle Wohnungen mit grösstmöglichen Aussenflächen (gut möblierbar)
- Effiziente Grundrisse mit wenig Verkehrsflächen
- Mindestgrösse Hauptschlafzimmer 14 - 16m<sup>2</sup>
- Mindestgrösse restliche Schlafzimmer 12 - 14m<sup>2</sup>
- Wohnungskorridore wenn möglich mit zusätzlicher Nutzung
- Ab den 3-Zimmer-Wohnungen mindestens ein Doppelwaschtisch
- Waschmaschine und Tumbler in den Wohnungen (Badezimmer oder Reduit)
- Garderobe (mind. zwei offene Tablare mit Kleiderstange und ein geschlossener Schrank (kann als Putzschrank verwendet werden))
- Pro Haus ein Trockenraum mit Secomat zur gemeinschaftlichen Benützung
- Alle Wohnungen sollen SIA 500-konform konzipiert werden
- Keller oder Reduit (2.5 Zi. Whg.: 6m<sup>2</sup>, 3.5 Zi. Whg.: 7m<sup>2</sup>, 4.5 Zi. Whg.: 8m<sup>2</sup>, 5 Zi. Whg.: 9m<sup>2</sup>)
- Balkone, Terrassen und Loggien mind. 10m<sup>2</sup> und mind. 2.40m tief

##### Allgemeine Bereiche

- Standort für Paketboxen
- Geeignete Standorte für Velos, Elektrowelos, Kinderwagen etc.
- Entsorgung

#### 4.8 Energie und Nachhaltigkeit - SNBS

Die Pensionskasse der technischen Verbände verfolgt das Ziel, ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Immobilienportfolio zu etablieren, welche die Anforderungen an Netto-Null beim CO<sub>2</sub>-Ausstoss bis ins Jahr 2050 erfüllt. Die angestrebte hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Gebäude soll durch eine langlebige Struktur ergänzt werden, welche eine Nutzung über mehrere Generationen ermöglicht. Zudem wird eine hohe Qualität bei Konstruktion und Material angestrebt. Der Einsatz von nicht erneuerbaren Ressourcen muss minimiert werden. Aufgrund der langfristigen Netto-Null-CO<sub>2</sub>-Strategie der PTV ist zwingend ein CO<sub>2</sub> freier Betrieb

mit erneuerbarer Energie und ein Objekt mit tiefer grauer Energie bzw. tiefem «grauen» CO<sub>2</sub> für die Erstellung zu projektieren.

Eine SNBS-Zertifizierung Gold wird angestrebt. Diesbezüglich sind die Schwerpunkte (Bereiche, in denen die Note 6 angestrebt wird) sowohl zur Zwischen- als auch zur Schlussabgabe zu deklarieren. Spätestens mit der Schlussabgabe ist der ausgefüllte Pre-Check SNBS abzugeben.

Einhaltung der Minergie-Energiekennzahl, jedoch ohne Zertifizierung. Zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Erstellung ist eine Realisierung in Holz-Hybridbauweise denkbar.

#### **4.9 Prüfauftrag; Umgang/Integration Chutzegarten**

In Zusammenhang mit den baulichen Entwicklungsabsichten auf dem Areal hat sich der Verein Chutzenoase gebildet, welcher sich für den Erhalt/Integration des Gartens und Gehölzbestandes einsetzt. Im Rahmen eines Runden Tisches am 28.02.2024 mit der Bauherrschaft, Gemeinde, KNL-Präsidentin, Vereinsmitgliedern sowie dem Orts- und Landschaftsplaner wurde die Möglichkeit eines Prüfauftrags zum Umgang mit dem Garten diskutiert.

Hinsichtlich der Zwischenbesprechung soll durch Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Studienauftrags geprüft und dargelegt werden, wie mit den Freiraumelementen umgegangen werden kann. Dabei ist zu erörtern, welche Qualitäten die bestehenden Freiraumelemente aufweisen und welche Funktionen der neue Freiraum erfüllen soll. Des Weiteren ist zu prüfen, ob bestehende Elemente im neuen Gefüge integriert, transformiert oder neu interpretiert werden sollen und inwiefern die neue städtebauliche Setzung bestehende Elemente überhaupt aufnehmen kann. Bei einem Verzicht auf Erhalt ist durch die Teams aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen im neuen Kontext die Aussenraumqualitäten geschaffen werden.

#### **4.10 Prüfauftrag; Erweiterung des Planungssperimeters**

Bis zur Zwischenbesprechung soll ein erweiterter Planungssperimeter gem. Ziff. 4.1, bestehend aus den Parzellen 212, 187 und 188, ohne dem geltenden Bauverbot auf Parzelle 212, durch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Studienauftrags geprüft werden. Im Rahmen der Prüfung ist aufzuzeigen, welche volumetrischen und städtebaulichen Auswirkungen sich durch die Erweiterung des Planungssperimeters ergeben. Insbesondere ist zu untersuchen, ob und inwiefern der Wegfall des Bauverbots auf der Parzelle 212 zu einer veränderten städtebaulichen Topologie führt. Ergänzend sind die entstandenen Zwischen- und Freiräume zu bewerten. Die Ergebnisse sind in einer klar nachvollziehbaren und grafisch überzeugenden Darstellung aufzubereiten. Dabei sind auch die gegenüber dem ursprünglichen Hochbauperimeter neu hinzugekommenen Volumina und Flächen auszuweisen.

#### **4.11 Konstruktion / Tragwerk / Statik**

Es sind einfache und unterhaltsarme Systeme zu verwenden. Der vertikale Lastabtrag soll möglichst einfach erfolgen.

#### **4.12 Technische Anforderungen**

Die PTV verfolgt einen Low Tec Ansatz. Es ist nur eine einfache Zu- / Abluft in den Wohnungen vorgesehen, keine kontrollierte Einzelraumlüftung.

Es ist ein Heizsystem auf Basis vollständig erneuerbarer Energie zu realisieren.

Es sind wirtschaftlich geeignete PV-Anlagen vorzusehen und für die Eigennutzung als ZEV einzuplanen. Vorteilhafterweise damit verbunden sind die Wärmeproduktion über Wärmepumpen mit Erdwärmesonden sowie E-Ladestationen für Elektromobilität.



gewünschten Verdichtung wird davon ausgegangen, dass die Bestimmungen der bestehenden ZPP nicht eingehalten werden und folglich eine Änderung nach sich ziehen und dabei auch die Parzelle 187 in die ZPP integriert werden könnte. (analog verhält es sich beim Prüfauftrag 4.10)

Die grafische Darstellung der drei Sektoren aus dem ZPP-Zonenplan weicht partiell von den gegebenen Parzellengrenzen ab. Insbesondere im südlichen Bereich der Parzelle 212 überschneidet sich der Sektor C mit dem Grundstück der PTV. Diese horizontale Abtrennung zum Sektor C ist im Sinne der ZPP als Überlagerung des Grünraumes bzw. des öffentlichen Raumes zu verstehen. Diese horizontale Überlagerung ist für die eigentliche Entwicklung der Parzelle 212 irrelevant.

## 5.2 Konzept- und Massnahmenplan Zentrum

Die Berz Hafner + Partner AG hat im Jahre 2005 die Erarbeitung eines Konzept- und Massnahmenplans Zentrum abgeschlossen. Es handelt sich dabei um ein integrales Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das Zentrum Bremgarten und diente als Basis für die Umgestaltung der Kalchackerstrasse, der Errichtung einer Begegnungszone, der Platzgestaltung für den Kalchackerhof, der Fussverbindungen im Kalchackerhof sowie für die Sanierung und Umgestaltung des Pausenplatz Unterstufe.

Seit der Erstellung des Massnahmenplans im Jahr 2005 sind auf angrenzenden Parzellen Entwicklungen erfolgt, die im vorliegenden Massnahmenplan nicht ersichtlich sind. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die dargestellte Gestaltungsbaulinie keine örtliche Abgrenzung darstellt, sondern auf den funktionalen Bezug zwischen der Parzelle 212 und dem öffentlichen Raum hinweist. Ebenfalls ist deren Lage nicht als statisch zu betrachten, sondern soll der neuen Gegebenheit angepasst werden.

Der Massnahmenplan (Abbildung 3) dient in erster Linie der Veranschaulichung der ursprünglichen Ideen und Intentionen der Gemeinde sowie der Vermittlung eines Verständnisses für die vorhandenen Bedürfnisse. Der Plan soll als inspirierender Rahmen für die weitere Planung und Entwicklung des Hochbauperimeters verstanden werden und hat keine bindende Wirkung für den vorliegenden Studienauftrag. Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung eines zusammenhängenden, lebendigen und identitätsstiftenden Zentrums für Bremgarten.



Abbildung 3: Auszug Konzept und Massnahmenplan

Das Aktionsfeld 3, welche nicht Gegenstand des vorliegenden Studienauftrags ist, (Bericht von Berz Hafner + Partner, S.15/62) umschreibt den Pausenplatz Unterstufenschulhaus. Hier besteht die Chance für eine bessere Integration des Pausenplatzes ins Dorfkern (funktionale und gestalterische Einbindung in die

Begegnungszone). Der Pausenplatz könnte sich von der monofunktionalen Nutzung abwenden und als grosszügige Freifläche eine tragende Rolle für das Zentrum spielen. Potentiale und zukünftige Funktionen des Platzes werden beschrieben: spielen, Zentrum erkennbar machen, soziale Kontrolle gewährleisten, sich begegnen, verweilen / sich erholen, Sport treiben, Feste feiern / sich animieren lassen, Lernen / sich bilden.

Das Aktionsfeld 4 (Bericht, S.16/62) umschreibt die Parzelle 212, welcher Gegenstand des vorliegenden Studienauftrags ist. An dieser Lage besteht das Potential für eine zentrumstypische Bebauung, welche das Zentrum wesentlich aufwerten kann. Zukünftige Funktionen werden beschrieben: Wohnen, Wohnen im Alter, dichte Nutzung, Nutzungsmix, Dorfzentrum für alle, Zentrum erkennbar machen, Arbeiten, Spielen, verweilen / sich erholen.

Das Rahmenkonzept sieht im südlichen Bereich der Parzelle 212 einen «öffentlichen Begegnungsraum Nord» vor, welcher direkt an die Grün- und Verkehrsräume anschliesst. Die nordseitige Bebauung schafft idealerweise einen funktionalen Bezug zwischen den Gebäuden und dem Aussenraum. Dieser funktionale Bezug wird im Rahmenkonzeptplan durch eine gezackte Linie symbolisiert.

Die Legende zur gezackten Linie lautet «funktionaler Bezug Gebäude – Aussenraum». Die Hauptachse der Fussgänger Verbindung liegt auf der Westseite der Chutzenstrasse.

### 5.3 Erhaltens- und schützenswerte Objekte in der Umgebung

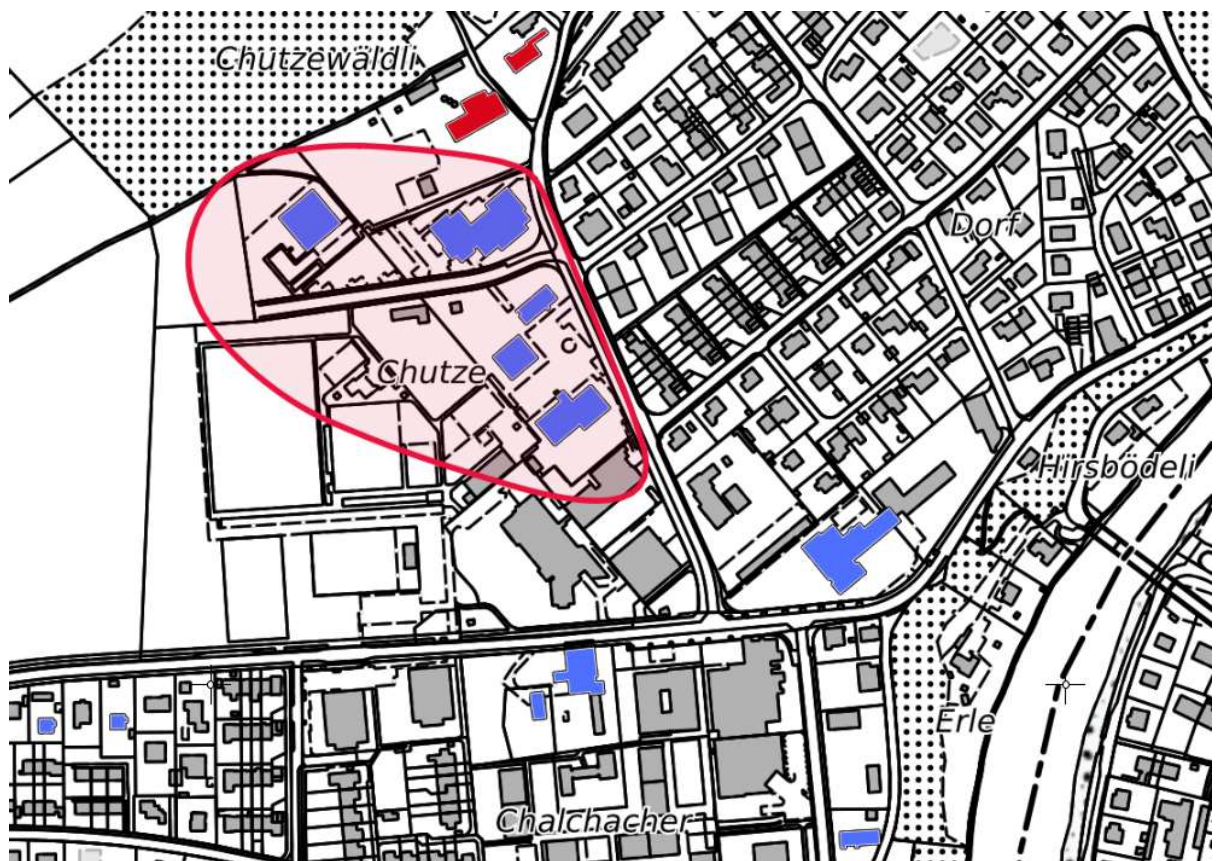


Abbildung 4: Erhaltens- und schützenswerte Objekte in der Umgebung (Quelle: <https://geoportal-bern.ch>). Die schützenswerten Objekte sind rot eingetragen, die erhaltenswerten Objekte blau.

#### 5.4 Werkleitungen

Es besteht eine vollständige Erschliessung der Gärtnerei. Sämtliche bestehende Werkleitungen sind in den abgegebenen Grundlagendaten der amtlichen Vermessung ersichtlich.

#### 5.5 Lärm

Der Sektor B sowie die Wohnzone W2 liegen in der ES II.

#### 5.6 Dienstbarkeiten

Auf der Parzelle 212 gibt es im Bereich der gelb hinterlegten Fläche eine Baubeschränkung. Diese Zone darf nicht überbaut werden. Gemäss Wortlaut in der Dienstbarkeit besteht die Absicht im Bauverbot in der Erhaltung der Aussicht der Parzellen Nrn. 187 und 188.

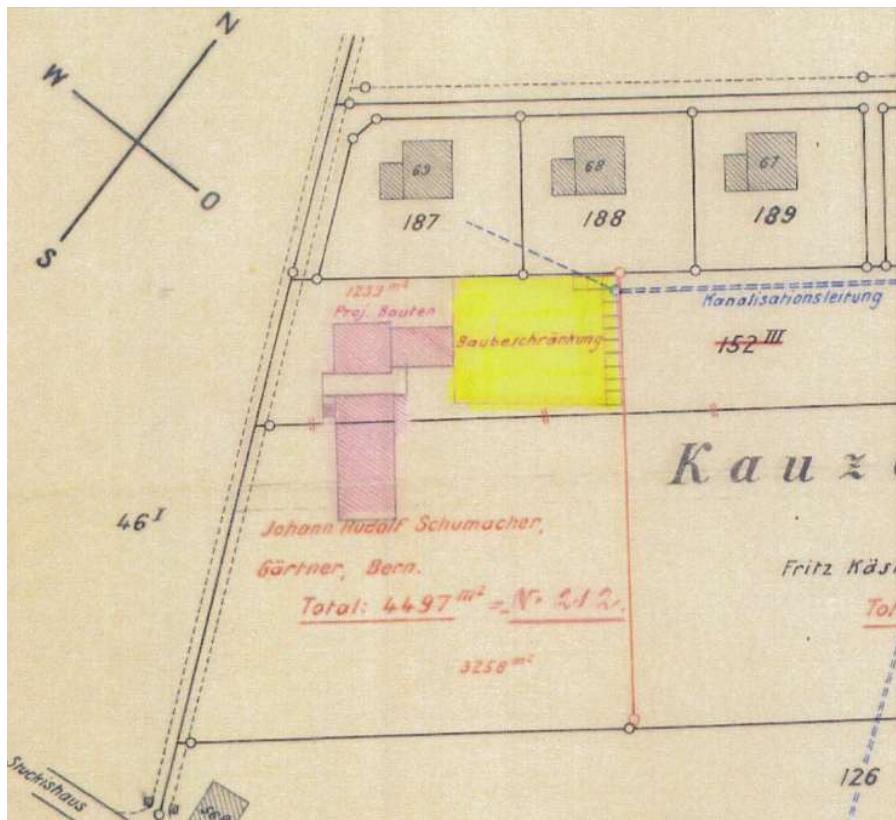


Abbildung 5: Auszug aus dem Dienstbarkeitsplan.

#### 5.7 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Parzellen 212 und 187 sind Erdwärmesonden zugelassen.

## 6 Beurteilungskriterien

### 6.1 Vorprüfungskriterien

Die Vorprüfung bezieht sich auf die eingereichten Projektbeiträge und nimmt wertungsfrei eine Vorprüfung zu den Themen gemäss den unter Ziff. 6.2 aufgeführten Beurteilungskriterien vor. Für die Zwischenbesprechung wird vor allem ein grober, vergleichender Wirtschaftlichkeitsnachweis erstellt.

### 6.2 Beurteilungskriterien

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien entspricht keiner Gewichtung und ist nicht abschliessend. Die Beurteilungskriterien werden grundsätzlich ausgewogen gewichtet, wobei die nachhaltige Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus gegeben sein muss.

#### **Städtebau**

- Ortsbauliche Gesamtidee
- Volumetrische Anordnung
- Ortsverträgliche Dichte
- Integration in bestehendes Umfeld
- Ausbildung Abschluss / Einfassung Dorfplatz

#### **Architektur**

- Architektonischer Ausdruck
- Angemessene Konstruktion
- Qualität der Wohnungsgrundrisse

#### **Landschaftsarchitektur**

- Konzept Umgebungsgestaltung und Anschlussgestaltung Zentrum
- Freiraumqualität (Gestaltung, Aufenthaltsqualität, Funktionalität, Nachhaltigkeit)
- Beitrag Biodiversitätskonzept Gemeinde Bremgarten

#### **Wirtschaftlichkeit**

- Einhaltung der Flächenvorgaben
- Verhältnis Erstellungskosten / Ertragskosten / Ertragsflächen
- Flächeneffizienz (HNF / GF; HNF / GFo; Parkierung etc.)
- Kompaktheit, Abwicklung (Effiziente Gebäudehülle)
- Effiziente Gebäudetechnik (Systeme, Steigzonen etc.)
- Baukosten
- Vermietbarkeit bzw. Ertragspotenzial
- Langfristige Gesamtwirtschaftlichkeit (Unterhalt, Betrieb)

#### **Nachhaltigkeit**

- Umgang mit Ressourcen
- Formeffizienz
- Energieeffizienz / Beurteilung hinsichtlich Erfüllung Effizienzpfad Energie SIA 2040 und Minergiekeennzahl
- Erreichung der Themenschwerpunkte von SNBS-Gold (Zertifizierung wird angestrebt)
- Ergebnisse des Pre-Check SNBS

## 7 Einzureichende Unterlagen

### 7.1 Zwischenbesprechung

- Die Präsentationsform für die Zwischenbesprechung ist grundsätzlich freigestellt und den Teams überlassen. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass eine verlässliche Beurteilung der präsentierten Themen möglich ist. Für die Präsentation steht ein Beamer zur Verfügung. Bei Bedarf können auch einige Stellwände genutzt werden.
- Einsatzmodell (Arbeitsmodell) im Massstab 1:500
- Flächen- und Volumennachweis nach SIA 416 (vorgegebene Tabelle für Zwischenbesprechung)
- Wohnungsspiegel (Anzahl, Lage, Typ, Grösse)
- Erläuterung Umgang, Qualitäten und Eingriffe Aussenraum (in Pläne integriert)
- Prüfaufträge 4.9 und 4.10

### 7.2 Schlussabgabe

Die nachfolgende Zusammenstellung der einzureichenden Unterlagen entspricht dem Wissen zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Ausgabe des Programms zum Studienauftrag. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, aufgrund der Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung Änderungen an der nachfolgenden Liste vorzunehmen. Es achtet dabei darauf, dass der Gesamtumfang der einzureichenden Unterlagen nicht grösser wird.

Die Teilnehmenden haben (für die Schlussabgabe) folgende Unterlagen einzureichen:

<p>Zusammenfassung</p> <p>Kurze Zusammenfassung der Ortsanalyse und deren Qualitäten, des Variantenstudiums und der eigenen Beurteilung bis zur Zwischenbesprechung und der Schlussfolgerungen und Erkenntnisse aus der Diskussion mit dem Beurteilungsgremium.</p>	<p>PDF + Papier</p>
<p>Situationsplan im Massstab 1:500, genordet</p> <p>Mit Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des vertieft bearbeiteten Szenarios gemäss Rückmeldung Beurteilungsgremium nach der Zwischenbesprechung, welche Auskunft gibt über die projektierten Bauten (Dachaufsicht), die Quartiervernetzung, die Zugänge zu den Bauten und Anlagen, die groben Gestaltungsmerkmale der Aussen- und Freiflächen, die Erschliessung (inkl. Parkierung). Der Einbezug der Nahumgebung des Betrachtungsperimeters mit den erforderlichen Massangaben und den baurechtlich relevanten Abstandsangaben (insb. Baulinien, Grenzabstände) ist zwingend.</p>	<p>PDF + Papier</p>
<p>Projektpläne: Grundrisse, Schnitte, Fassaden im Massstab 1:200</p> <p>Darstellung der zum Verständnis des vertieft bearbeiteten Szenarios gemäss Rückmeldung Beurteilungsgremium nach der Zwischenbesprechung notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200. Die Nutzungen innerhalb der Gebäude sind zu bezeichnen und es ist eine vereinfachte schematische Darstellung der Grundrisse zu wählen mit angedeuteter Möblierung. Der Erdgeschossplan ist mit der Gestaltung der Frei- und Grünräume und den zum Verständnis notwendigen Höhenkoten zu ergänzen. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain (inkl. Höhenkoten) einzutragen. Die Grundrisse müssen nicht genordet werden (Ausnahme Situationsplan)</p>	<p>PDF + Papier</p>
<p>Projektpläne: Fassaden- / Konstruktionsschnitt im Massstab 1:50</p> <p>Darstellung der technischen Ausführungsdetails in einem Konstruktionsschnitt mit eingetragenen gewachsenem sowie projektiertem Terrain. Angabe von Höhenkoten bei Terrain, Decke roh und Decke fertig. Ansonsten keine weiteren Vermassungen.</p>	<p>PDF + Papier</p>
<p>Wohnungstypenpläne in frei wählbarem Massstab</p>	<p>PDF + Papier</p>

<p>Visualisierungen</p> <p>1 Aussenvisualisierung / Stimmungsbild einer Aussenansicht, die grob Auskunft gibt über die Nutzung, Gestaltung und Stimmung der Aussen- und Grünräume; Blickrichtung und Blickwinkel sind im Erdgeschossplan 1:500 zu bezeichnen. Darstellungsart frei.</p> <p>1 Innenvisualisierung / Stimmungsbild einer Wohnung; Wohnungstyp und Geschoss frei wählbar; Darstellungsart frei.</p>	PDF + Papier
<p>Erläuterungsbericht, Städtebau und Nutzung</p> <p>Der Erläuterungsbericht (Fokus Städtebau und Nutzung) ist in Planform einzureichen. Mit Darstellung bzw. Erläuterung repräsentativer, die Idee und das Gesamtkonzept der vertieften Studie illustrierender Elemente mit Skizzen, Schemen und/oder Beschreibungen. Illustrationen sind in Darstellung und Massstab frei. Ferner sind die Beschreibungen bzw. Überlegungen zu den Themen Mobilitätskonzept, Parkierungskonzept und Umgang mit Strassenlärm zu erläutern.</p>	PDF + Papier
<p>Erläuterungsbericht, Aussenraum</p> <p>Der Erläuterungsbericht (Prüfauftrag Umgang Chutzengarten gem. Kapitel 4.9) ist in Planform einzureichen. Mit Darstellung bzw. Erörterung, welche Qualitäten der bestehende Aussenraum aufweist und welche Funktionen der neue Freiraum alles erfüllen soll. Aufzeigen der gewählten Massnahmen, die im neuen Kontext Aussenraumqualitäten schaffen.</p> <p>In freier Darstellung (z.B. einfache grafische Schemata und Kurztexte)</p>	PDF + Papier
<p>Flächen- und Volumennachweis SIA 416</p> <p>Die vorgegebene Tabelle (Formular Nachweis der Kenndaten) ist vollständig ausgefüllt einzureichen. Die Berechnung (Tabelle) ist zusammen mit nachvollziehbaren und überprüfbareren Schemaplänen auf DIN A3 (PDF/Papier) abzugeben. Sämtliche Schemapläne sind zwingend massstäblich und verfügen über einen numerischen oder grafischen Massstab. Der Nachweis der Parkplätze ist ebenfalls mittels der vorgegebenen Tabelle zu erbringen.</p>	Excel PDF + Papier
<p>Das Gesamtkonzept Nachhaltigkeit</p> <p>zur Erreichung des SNBS ist mit Schlüsselementen zu Qualität der Wohnungen (Tageslicht, Lärmschutz, sommerlicher Wärmeschutz, Begegnungszonen), tiefen Lebenszykluskosten (Flächeneffizienz, Flexibilität, gute Bausubstanz) und Ressourcen- und Klimaschutz (Kompaktheit, hohes Wiederverwendungspotential, tiefer Energieverbrauch, Energieerzeugung und Umgebungsgestaltung) konzeptionell als Übersichtsskizze oder in Textform darzustellen resp. zu beschreiben. Definition der relevanten Themenschwerpunkte und der damit angestrebten maximalen Erfüllung gemäss den SNBS-Kriterien (Ersichtlich auf den Plänen oder separates Papier min. 1 A4 Blatt). Ergebnisse des Pre-Check SNBS mit dem entsprechenden Formular</p>	Excel PDF + Papier
<p>Ein Modell 1:500 mit Darstellung der projektierten Bauvolumen und von allfälligen wesentlichen räumlich-gestalterischen Elementen auf der abgegebenen Gipsgrundlage.</p>	Gips
<p>Einzahlungsschein und Verfasserblatt</p> <p>Der Abgabe ist ein Verfassercover beizulegen. Darin enthalten sein müssen das vollständig ausgefüllte Verfasserblatt sowie eine Rechnung in der Höhe der Pauschalentschädigung (inkl. Einzahlungsschein und Mehrwertsteuernummer).</p>	physisch im Verfassercover



5	• Modellgrundlage Massstab 1:500 (inkl. Kiste)	PDF / Gipsabguss
---	--	---------------------

## 9 Programmgenehmigung

Das vorliegende Programm wurde auf schriftlichem Wege per Mail am 02. Mai 2025 vom Beurteilungsgremium genehmigt.

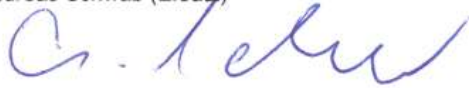


Stefan Geiser



Roman Bürki

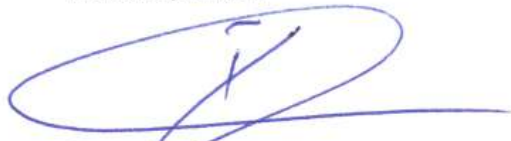
Andreas Schwab (Ersatz)



Olivier Itten (Ersatz)



Martin Klopfenstein



Thomas Käppeli



Tina Kneubühler



Patrick Wüthrich (Ersatz)