
Projektwettbewerb Dorfkernerweiterung Altenrhein „Sonnenareal“

Programm

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG

Kasernenstrasse 39

9102 Herisau

Telefon +41(0)71 353 00 80

Fax +41(0)71 353 00 81

herisau@err.ch

www.err.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	5
2	Allgemeine Bestimmungen zum Projektwettbewerb	6
2.1	Veranstalterin	6
2.2	Organisation und Begleitung	6
2.3	Verfahren / Sprache	6
2.4	Verbindlichkeit und Rechtsschutz	6
2.5	Preisgericht	7
2.5.1	Vertreter Veranstalterin.....	7
2.5.2	Fachexperten.....	7
2.5.3	Ersatzmitglieder mit Stimmrecht	7
2.5.4	Experten (ohne Stimmrecht)	7
3	Präqualifikation	8
3.1	Ausschreibung	8
3.2	Teilnahmeberechtigung und -bedingung.....	8
3.3	Entschädigung	8
3.4	Zur Verfügung gestellte Unterlagen für die Bewerbung.....	8
3.5	Einzureichende Unterlagen für die Bewerbung	8
3.6	Vorprüfung Bewerbungen	9
3.7	Eignungskriterien	9
3.8	Termine	9
4	Projektwettbewerb	10
4.1	Ablauf und Termine	10
4.1.1	Bezug der Unterlagen	10
4.1.2	Fragenbeantwortung.....	10
4.1.3	Abgabe der Wettbewerbsprojekte.....	10
4.1.4	Beurteilung der Wettbewerbsprojekte.....	10
4.1.5	Zusammenfassung Termine	11
4.2	Zur Verfügung gestellte Wettbewerbsunterlagen	11
4.2.1	Digitale Unterlagen (CD).....	11
4.2.2	Modell	11
4.2.3	Weitere Informationen	11
4.3	Abzugebende Unterlagen und Art der Darstellung.....	12
4.4	Beurteilungskriterien.....	13

4.5	Entschädigung und Weiterbearbeitung	13
5	Aufgabenstellung	14
5.1	Ziele des Projektwettbewerbs	14
5.2	Anforderungen Teilgebiet A.....	14
5.2.1	1. Etappe	15
5.3	Anforderungen Teilgebiet B.....	16
5.4	Anforderungen Teilgebiet C	16
6	Rahmenbedingungen.....	17
6.1	Bearbeitungsperimeter	17
6.2	Regelbauweise Nutzungszone.....	17
6.3	Bestehender Überbauungsplan.....	18
6.4	Strassenabstände	19
6.5	Energie und Ökologie.....	19
6.6	Erschliessung.....	20
6.7	Naturgefahren	20
6.8	Grunddienstbarkeiten	20
6.8.1	Fuss- und Fahrwegrecht	20
6.8.2	Näherbaurecht	21
7	Hinweise.....	22
7.1	Strassenprojekt	22
7.2	Sichtweiten.....	22
7.3	Ortsbildschutz	22
7.4	Jahrmarkt	22
8	Schlussbestimmungen	23
8.1	Varianten.....	23
8.2	Eigentum der Entwürfe.....	23
8.3	Genehmigung.....	23

1 Anlass der Planung

Mit dem Erwerb des "Sonnenareals" hat die Ortsgemeinde Altenrhein (OGA) ihren Grundbesitz im Gebiet Bomert sinnvoll arrondieren können. Da das Gebäude baufällig ist, soll das Sonnenareal zusammen mit den übrigen angrenzenden Liegenschaften der OGA etappenweise einer Neunutzung zugeführt werden. In einer ersten Etappe der Bauentwicklung beabsichtigt die Ortsgemeinde innert kurzer Zeit (ca. 2 – 3 Jahre) die Realisierung einer Überbauung mit Wohnungen für altersgerechtes Wohnen, für Familien und Junge, Café und eventuell eines Ladenlokals.

Die Ortsgemeinde ist sich, als Grundeigentümerin an dieser für Altenrhein sehr wichtigen Zentrums- und Lage, ihrer Verantwortung zu einer sinnvollen Entwicklung des Dorfes bewusst. Sie hat sich deshalb entschieden ein qualifiziertes Planungsverfahren durchzuführen, welches neben dem kurzfristigen Bauvorhaben auch die längerfristige Entwicklung des Dorfkerns zur Aufgabe hat.

Mit der Durchführung eines Projektwettbewerbs mit vorgängiger Präqualifikation wird den Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens Rechnung getragen. Der Verfasser des Siegerprojektes soll mit der Weiterbearbeitung und Ausführung der ersten Phase der Überbauung beauftragt werden, die weitere, längerfristige bauliche Entwicklung kann im heutigen Zeitpunkt noch nicht präjudiziert werden.



Orthofoto
geportal.ch

2 Allgemeine Bestimmungen zum Projektwettbewerb

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin des Projektwettbewerbs ist die Ortsgemeinde Altenrhein, 9423 Altenrhein.

2.2 Organisation und Begleitung

Die Organisation und Begleitung des Projektwettbewerbes sowie die Vorprüfung erfolgt durch das Büro ERR Raumplaner AG, Herisau.

ERR Raumplaner AG
Beat Rey, dipl. Ing. FH Raumplaner
Kasernenstrasse 39, 9102 Herisau

2.3 Verfahren / Sprache

Der Wettbewerb wird als einstufiger, anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Bst b und Abs. 3 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (sGS 841.32; abgekürzt IVöB), Art. 24 der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS 841.11 abgekürzt VöB) sowie Art. 5 und 7 der SIA Ordnung 142 durchgeführt. Bei Bedarf kann eine optionale Bereinigungsstufe nach Art. 5.4 der SIA Ordnung 142 durchgeführt werden.

Die Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (abgekürzt SIA-Ordnung 142) gilt subsidiär.

Das Verfahren untersteht dem Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (SR0.632.231.422: GATT-WTO Abkommen).

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.

2.4 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Die per Teilnahme ausgewählten Bewerber verpflichten sich zur fristgemässen Bearbeitung der nachfolgend beschriebenen Aufgabenstellung.

Durch die Teilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Beschwerden sind schriftlich und mit Begründung innert 10 Tagen seit Eröffnung der Verfügung an das Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen einzureichen (gemäss Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen, sGS 841.1).

2.5 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

2.5.1 Vertreter Veranstalterin

- D. Noger, Vizepräsident Ortsgemeinde Altenrhein (Vorsitz)
- U. Fuchs, Präsident Ortsgemeinde Altenrhein

2.5.2 Fachexperten¹

- D. Gähler, Architekt
- G. Zach, Architektin
- M. Klauser, Landschaftsarchitekt

2.5.3 Ersatzmitglieder mit Stimmrecht

- S. Keel, Ortsgemeinde Altenrhein
- B. Rey, dipl. Ing. FH Raumplaner FSU¹, ERR Raumplaner AG

2.5.4 Experten (ohne Stimmrecht)

- S. Bischof, Ortsgemeinde Altenrhein
- F. Bischofberger, Ortsgemeinde Altenrhein
- B. Bosshart, Ortsgemeinde Altenrhein
- 1 Vertreterin Grundeigentümer / -in Teilgebiet B
- R. Schwab, Grundeigentümer Teilgebiet C
- H. Gallion, Bürgervertreter Altenrhein
- K. Hüsey, Bürgervertreter Altenrhein
- V. Züst, Bürgervertreter Altenrhein
- H. Perchtold, Bauamt der polit. Gemeinde Thal
- M. Formoso, ERR Raumplaner AG

¹ Fachperson gemäss SIA Ordnung 142

3 Präqualifikation

3.1 Ausschreibung

Die Präqualifikation für den Projektwettbewerb wird in den folgenden Medien ausgeschrieben:

- Amtliches Publikationsorgan der Gemeinde Thal
- www.tec21.ch (SIA)
- www.simap.ch

3.2 Teilnahmeberechtigung und -bedingung

Zur Teilnahme berechtigt sind Planer des Fachbereichs Architektur. Das Beiziehen eines Landschaftsarchitekten wird empfohlen aber nicht verlangt. Ansprüche in Bezug auf die Weiterbearbeitung richten sich nach Kap. 3.2 der Wegleitung „Teambildung bei Projektwettbewerben“ zur Ordnung SIA 142. Voraussetzung für die Teilnahme ist der Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat, der das GATT / WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen unterzeichnet hat.

Aus den Bewerbungen werden zur Abwicklung eines wirtschaftlichen Vergabeverfahrens aufgrund der Eignungskriterien ca. zehn bis zwölf Teilnehmer (wovon ca. drei „Jungbüros“) für den Projektwettbewerb eingeladen (vgl. dazu 3.7). Als „Jungbüro“ im Sinne der Nachwuchsförderung gelten Büros, die nicht vor 2010 gegründet wurden. Die Auswahl der Teilnehmer erfolgt durch das Preisgericht.

Mit der Einreichung des Antrages auf Teilnahme verpflichten sich die Bewerber im Falle einer Auswahl zur Teilnahme am Projektwettbewerb, fristgerecht ein Projekt einzureichen.

3.3 Entschädigung

Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

3.4 Zur Verfügung gestellte Unterlagen für die Bewerbung

Den Bewerbern stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Programm zum Projektwettbewerb (Stand: Präqualifikationsverfahren)
- Formular „Antrag für die Teilnahme am Projektwettbewerb“

3.5 Einzureichende Unterlagen für die Bewerbung

Der Antrag auf Teilnahme am Projektwettbewerb hat die folgenden Unterlagen zu enthalten:

- Ausgefülltes Formular „Antrag für die Teilnahme am Projektwettbewerb“
- Illustration der als Referenz angegebenen Projekte

Als Referenz sind drei vom Bewerber realisierte oder geplante Objekte (auch Wettbewerbsbeiträge) anzugeben. Die Referenzobjekte sind zur Beurteilung der ortsbaulichen sowie der architektonischen Qualität auf maximal je 1 Blatt A3 (einseitig bedruckt, inklusive Name und Adresse) zu illustrieren. Als Referenz sind mindestens ein Projekt im Bereich altersgerechter Wohnungsbau und / oder mindestens ein Projekt im Bereich „Dorfkernentwicklung“ einzureichen.

Jungbüros haben drei frei wählbare Referenzen (Projekte, Diplomarbeiten etc.) einzureichen.

3.6 Vorprüfung Bewerbungen

Die eingereichten Bewerbungen werden nach folgenden Kriterien geprüft:

- Fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit, Sprache

Die Nichteinhaltung dieser Kriterien führt zum Ausschluss vom Verfahren (Art. 28 VöB; sGS 841.11).

3.7 Eignungskriterien

Die Auswahl der Bewerber wird durch das Preisgericht aufgrund der nachfolgend aufgeführten Kriterien vorgenommen:

- Ortsbauliche und architektonische Qualität der eingereichten Referenzobjekte
- Erfahrung mit der Projektierung und / oder Realisierung von vergleichbaren Aufgabenstellungen
- Innovationsgehalt der Referenzobjekte
- Organisation und Leistungsfähigkeit der Büros
- Gesamteindruck der Bewerbung

Ergänzend dazu wird ca. drei „Jungbüros“ ohne umfassende Erfahrung respektive verlangten Referenzen die Teilnahme ermöglicht.

3.8 Termine

Der vollständige Antrag auf Teilnahme hat bis spätestens 28.03.2014 an das *Sekretariat* zu erfolgen. Zu spät oder unvollständig eintreffende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.

ERR Raumplaner AG
Mauro Formoso, dipl. Ing. FH Raumplaner
Kasernenstrasse 39, 9102 Herisau
Telefon: 071 353 00 80, mauro.formoso@err.ch

Sämtliche Bewerber werden mittels Verfügung über die Auswahl der Teilnehmenden benachrichtigt.

4 Projektwettbewerb

4.1 Ablauf und Termine

4.1.1 Bezug der Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen werden den Teilnehmenden Mitte Mai zugestellt (digital).

Mit den eingeladenen Wettbewerbsteilnehmern wird zu Beginn der Arbeiten, am 27.05.2014, eine Begehung des Wettbewerbsgebietes durchgeführt. Treffpunkt ist um 9 Uhr beim Restaurant Sonne. Das Modell wird den Teilnehmenden im Rahmen dieser Begehung abgegeben.

4.1.2 Fragenbeantwortung

Fragen zur Wettbewerbsaufgabe sind bis spätestens 12.06.2014 schriftlich und *anonym* an das Sekretariat zu richten. Die Fragen und Antworten werden anschliessend allen Teilnehmenden schriftlich per Email zugestellt. Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil des Projektwettbewerbs.

4.1.3 Abgabe der Wettbewerbsprojekte

Die Wettbewerbsprojekte sind unter Wahrung der Anonymität bis spätestens Freitag 22.08.2014, 16.00 Uhr, dem Sekretariat (ERR Herisau, Kasernenstrasse 39, 9102 Herisau) zuzustellen. Auf der Sendung sind die Wettbewerbsbezeichnung „Projektwettbewerb Sonnenareal“ sowie ein Kennwort anzubringen. Zusätzlich ist ein verschlossenes, mit dem Kennwort bezeichnetes Couvert beizulegen, welches das Verfasserblatt mit Adressen und Telefonnummern enthält. Betreffend Fristeinhaltung gilt nicht der Poststempel, sondern der Eingangszeitpunkt der Unterlagen.

Das Modell ist bis Freitag 29.08.2014, 16.00 Uhr, beim Sekretariat (ERR Herisau, Kasernenstrasse 39, 9102 Herisau) abzugeben.

Zu spät gesendete oder unvollständige Abgaben werden vom Verfahren ausgeschlossen. Unterlagen auf Datenträgern, sowie per Fax oder Email eingereichte Dokumente werden nicht berücksichtigt.

4.1.4 Beurteilung der Wettbewerbsprojekte

Die Beurteilung der Arbeiten findet voraussichtlich Anfang Oktober statt.

Das Preisgericht kann den Projektwettbewerb, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen Bereinigungsstufe zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung verlängern (vgl. Kap. 2.3). Diese ist separat zu entschädigen.

Nach Abschluss des Verfahrens werden alle Teilnehmenden über das Resultat des Projektwettbewerbes schriftlich orientiert.

Die abgegebenen Wettbewerbsprojekte werden im Anschluss an die Beurteilung mindestens 10 Tage unter Namensnennung öffentlich ausgestellt. Die Resultate werden in der Tages- und Fachpresse sowie im Internet publiziert.

4.1.5 Zusammenfassung Termine

<i>Datum</i>	<i>Checkliste</i>
28.03.2014	Antrag auf Teilnahme Präqualifikation (vgl. Kap. 3.8)
Ende April	Auswahl Bewerber
Mitte Mai	Zustellung Wettbewerbsunterlagen (vgl. Kap. 4.1.1)
27.05.2014	Begehung (vgl. Kap. 4.1.1)
12.06.2014	Einreichung Fragen / Unklarheiten (vgl. Kap. 4.1.2)
22.08.2014	Abgabe der Wettbewerbsprojekte (vgl. Kap. 4.1.3)
29.08.2014	Abgabe Modell (vgl. Kap. 4.1.3)
Anfang Oktober	Beurteilung (vgl. Kap. 4.1.4)
anschließend	Schriftliche Orientierung über Resultat (vgl. Kap. 4.1.4)
anschließend	Ausstellung / Orientierung Presse (vgl. Kap. 4.1.4)

4.2 Zur Verfügung gestellte Wettbewerbsunterlagen

4.2.1 Digitale Unterlagen (CD)

- Programm zum Projektwettbewerb inklusive Raumprogramm (pdf)
- Informationsplan Massstab 1:1'000 (pdf / dxf)
- AV-Daten inklusive Geländehöhen (dxf)
- Orthofoto (pdf)
- Zonenplanausschnitt / Baureglement / Schutzverordnung der Gemeinde Thal (pdf)
- Leitungskataster Wasser und Abwasser Massstab 1:500 (pdf)
- Auszug ISOS (pdf)
- Überbauungsplan Egler-Bomert (pdf)
- Strassenprojekt "Sanierung Dorfstrasse" (pdf)

4.2.2 Modell

- Modellgrundlage M 1:500

4.2.3 Weitere Informationen

- Baugesetz des Kantons St.Gallen (<http://www.gallex.ch/gallex/e-t.html>)
- Minergie: www.minergie.ch
- Diverse Grundlagen: www.geoportal.ch

4.3 Abzugebende Unterlagen und Art der Darstellung

Ein vollständiges Wettbewerbsprojekt hat in der Schlussabgabe folgende Unterlagen zu enthalten (im Doppel einzureichen):

- Studium von Lösungsmöglichkeiten für die Bauentwicklung innerhalb des gesamten Bearbeitungsperimeters im Massstab 1:500 mit:
 - Gesamtsituation mit allen Bauten (Dachaufsicht), Anlagen, Freiraumgestaltung und Etappierung,
 - Gebäudevolumen und Ausnützungsberechnung (aGF),
 - vorgeschlagener Nutzung,
 - Schemagrundrissen, -schnitten und -fassaden (soweit zum Verständnis notwendig),
 - Kennzeichnung der bestehenden und / oder abzubrechenden Bauten,
 - Erschließungs- und Parkierungskonzept inkl. Parkplatzberechnung,
 - Gestaltungs- und Materialisierungskonzept,
 - Schnitte mit den zum Verständnis notwendigen Höhenangaben,
- Machbarkeitsnachweis der ersten Etappe der Bauentwicklung im Teilgebiet A im Mst. 1:200 mit:
 - Grundrissen und Fassadenansichten,
 - Schnitte mit den zum Verständnis notwendigen Höhenangaben,
 - Sockelgeschoss / Erdgeschoss mit Freiraumgestaltung,
 - Nachweis über das Raumprogramm mit Flächenangaben,
 - Geschossflächen (m²) und Volumen (m³) gemäss SIA 416 (ohne Zuschläge / Abzüge); nachvollziehbare Berechnung differenziert nach Nutzungen.
- Erläuterungsbericht im Planformat mit folgendem Mindestinhalt:
 - Konzeptidee
 - ortsbaulicher / dörflicher Bezug, insbesondere Einordnung der Baute in das Ortsbild
 - Grundrissdisposition / Wohnqualität (Besonnung / Bezug zum Freiraum / etc.)
 - Aussagen zur Freiraumnutzung / zur Dorfstrasse
 - Angaben zur Konstruktionsart und Materialisierung
 - Funktionelle Abläufe
- Modell Massstab 1:500 mit kubischer Darstellung der Bauten sowie der wesentlichen Aussenanlagen:
 - a) Modelleinsatz erste Bauetappe
 - b) Modelleinsatz mit Bebauungsvorschlag für weitere Bauentwicklung
- Visualisierung des Machbarkeitsnachweises der ersten Etappe der Bauentwicklung
- Verkleinerungen aller Pläne im Format A3

Die Pläne sind im Format A1 (60 cm x 84 cm) zu halten. Sie sind entsprechend dem Informationsplan nach Norden auszurichten, gut lesbar und reproduzierbar darzustellen und auf festem Papier, ungefaltet im Doppel abzuliefern. Das Modell im Massstab 1:500 ist in weiss zu gestalten.

Alle abzugebenden Unterlagen sind mit dem Kennwort zu versehen. Die Arbeiten sind auch in digitaler Form (pdf-Dateien auf CD) einzureichen. Der Verfasser ist für die Wahrung der Anonymität besorgt.

4.4 Beurteilungskriterien

Die Wettbewerbsprojekte werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Gesamtkonzept:
 - Projektidee, ortsbauliche Gesamtsituation
 - Freiraumgestaltung, Aufenthaltsqualität, Strassenraumqualität
 - Räumliche und soziale Dichte
 - Erschliessungsaufwand
- 1. Etappe der Bauentwicklung:
 - Bauprogramm, Funktionalität, Flexibilität, Betriebsabläufe
 - Architektonische Umsetzung, Ausdruck der Bauten und Anlagen, Materialisierung
 - Wirtschaftlichkeit (Kosten- / Nutzenverhältnis)

4.5 Entschädigung und Weiterbearbeitung

Dem Preisgericht stehen für ca. 4 – 6 Preise sowie für allfällige Ankäufe insgesamt Fr. 100'000.- (inkl. MwSt.) zur Verfügung. Die Gesamtpreisumme wird voll ausgerichtet, maximal 20% davon für Ankäufe. Angekaufte Wettbewerbsbeiträge können durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

Die Ortsgemeinde Altenrhein beabsichtigt, die Verfasser des vom Preisgericht empfohlenen Projektes mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Bauprojektes der ersten Etappe der Bauentwicklung zu beauftragen. Vorbehalten bleiben die Zustimmung der Bürgerschaft sowie die anderweitige, separate Vergabe der Bauleitung.

Für die weitere bauliche Weiterentwicklung im Bearbeitungsperimeter kann derzeit kein Weiterbearbeitungsauftrag in Aussicht gestellt werden.

5 Aufgabenstellung

5.1 Ziele des Projektwettbewerbs

Für den Bearbeitungsperimeter ist eine ortsbauliche Gesamtstudie mit entsprechendem Nutzungs- und Verkehrskonzept im Massstab 1:500 zu erarbeiten. Für die erste Etappe der Bauentwicklung ist, auf dem Gesamtkonzept aufbauend, ein detailliertes Überbauungs- und Freiraumkonzept auszuarbeiten.

Es ist vorgesehen, eine fortschrittliche und nachhaltige Überbauung zu realisieren, welche hohen ortsbaulichen, architektonischen, betrieblichen, energetischen, ökologischen und sozialen Anforderungen gerecht wird. Ein hoher Anspruch besteht auch betreffend der Freiraumnutzung und -gestaltung.

Mit der Durchführung des Projektwettbewerbs werden insbesondere Antworten auf folgende Fragen erwartet:

- Wie kann eine Dorfkernüberbauung mit u.a. altersgerechten Wohnungen und (wenig) Zentrumsnutzungen in die bestehende ortsbauliche Struktur integriert werden, so dass der Ortscharakter gestärkt wird? Welche Baumasse respektive Baudichte ist an diesem Ort verträglich?
- Wie und wo sollen in einer ersten Bauetappe attraktive und zeitgemässe Wohnungen für verschiedene Zielgruppen (Paare, Einzelpersonen, „Wohnen im Alter“, Familien) angeboten werden? Wo soll ein „Dorfplatz“ mit Begegnungsfunktion angeordnet werden?
- Auf welche Art kann ein flexibles Raumangebot im Erdgeschoss geschaffen werden, das allenfalls wechselnden Bedürfnissen nach Wohn-, Laden- und Dienstleistungsflächen gerecht werden kann?
- Wie können die Verkehrserschliessung, die Fussgängererschliessung, die Zugänge und die Parkierung zweckmässig gelöst werden?
- Wie kann eine attraktive Freiraumgestaltung erreicht werden? Wie ist mit dem Höhenversatz aufgrund der Hochwassergefahr (vgl. Kap. 6.7) zur Dorfstrasse hin umzugehen?

5.2 Anforderungen Teilgebiet A

Das Teilgebiet A umfasst die Parzellen Nrn. 354, 758, 759, 760 und 761. Die Wiesen auf den Parzellen Nrn. 354 und 758 werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Teilgebiet liegt im Eigentum der Ortsgemeinde Altenrhein und dient der zukünftigen Dorfentwicklung. Aus heutiger Sicht ist grossmehrheitlich von Wohnnutzung auszugehen. Insbesondere entlang der Dorfstrasse und um einen künftigen „Dorfplatz“ sollen Strukturen geschaffen werden, welche bei Bedarf auch zentrumsstärkende Nutzungen zulassen. Dabei ist der Umgang mit dem Höhenversatz (vgl. Kap. 5.1) aufzuzeigen. An die vorhandenen Gebäude bestehen unterschiedliche Anforderungen (vgl. dazu auch den Informationsplan):

- Für die Gebäude Assek. Nrn. 235, 237, 1753, 2035 und 3237 müssen kurzfristig neue Lösungen vorgeschlagen werden.
- Für das Gebäude Assek. Nr. 239 („altes Schulhaus“) kann mittelfristig eine neue Lösung vorgeschlagen werden. Grundsätzlich soll es während der ersten Bauetappe aber bestehen bleiben. Ein Abbruch muss entsprechend gut begründet werden.

Sofern anstelle der abgebrochenen Bauten keine Neubauten vorgesehen werden, muss aufgezeigt werden, wie mit dem neu entstandenen Freiraum umgegangen wird.

5.2.1 1. Etappe

Die erste Etappe der Bauentwicklung ist zwingend innerhalb des Teilgebiets A auszuweisen. Das Finden des richtigen Standorts und des ortsbaulich angemessenen Gebäudevolumens der ersten Bauetappe im Hinblick auf die allerdings erst längerfristig umsetzbare weitere Dorfentwicklung ist als wichtiger Teil der Aufgabenstellung zu verstehen. Für die erste Etappe sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die Wohnungen sind als zeitgemässe und hindernisfreie Mietwohnungen für den Bedarf von älteren Personen („Wohnen im Alter“)² als auch für Junge und Familien zu konzipieren (keine Luxuswohnungen). Von hoher Bedeutung sind zeitgemässe Ausstattungen resp. die Schaffung eines guten Bezuges zum Freiraum mittels Terrasse, Loggia, Balkon, Dachterrasse, etc.
- Es ist der folgende Wohnungsmix anzustreben: Ca. 25% der Wohnungen sollen neben dem Wohnzimmer 1 Schlafzimmer, die übrigen Wohnungen 2 bis 3 Schlafzimmer aufweisen.
- Die erste Etappe der Bauentwicklung soll ca. 25 Wohnungen aufweisen.
- Das Erdgeschoss von mindestens einem Gebäude ist so auszubilden, dass es für kleinere, halböffentliche Dienstleistungsnutzungen wie z.B. einer Cafeteria nutzbar ist, bei fehlendem Bedarf aber auch sinnvoll als Wohnraum genutzt werden kann.
- Im Erdgeschoss soll bei entsprechender Nachfrage eine Cafeteria mit integriertem Verkaufsgeschäft Platz finden. Für die kombinierte Nutzung ist eine zusammenhängende Fläche von 80 bis 100 m² auszuweisen. Die Neuansiedlung eines grösseren Verkaufsgeschäfts in Altenrhein wird als unrealistisch beurteilt und ist deshalb nicht in die Überlegungen miteinzubeziehen.
- Für die Cafeteria müssen die Möglichkeiten einer Gartenwirtschaft aufgezeigt werden.
- Zusätzlich sind weitere untergeordnete publikumsbezogene Nutzungen wie Geldautomat (auch in der Nacht zugänglich), Coiffeur, etc. denkbar. Ein konkreter Bedarf ist aber derzeit nicht vorhanden.
- Die Dichte der Überbauung soll mindestens eine Ausnützungsziffer von 0.6 aufweisen, darf aber eine maximale Ausnützungsziffer von 0.72 nicht überschreiten.
- Für den künftigen Dorf- / Begegnungsplatz sind Vorschläge hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung zu machen. Zusätzlich ist der Umgang mit dem übrigen Freiraum aufzuzeigen.

² Die Überbauung ist so zu planen, dass die Vorgaben für behindertengerechtes Bauen gemäss Norm SIA 500 und dem Merkblatt „Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten“ des Bundesamts für Wohnungswesen eingehalten werden können. Im Gegensatz zu den Vorgaben des genannten Merkblattes müssen keine Aufenthaltsräume innerhalb der Gebäude vorgesehen werden.

- Aufgrund der Bedarfsabklärungen sind rund 60 Parkfelder in einer Einstellhalle bereitzustellen. Zusätzlich sollen rund fünf Besucherparkfelder und fünf öffentlich zugängliche Parkfelder oberirdisch angeordnet werden.
- Die Einstellhalle muss nicht zwingend unterirdisch sein (vgl. Kap. 6.7), hat sich aber gut ins Ortsbild zu integrieren. Es muss aufgezeigt werden, wie die Einstellhalle in einer nächsten Etappe erweitert werden kann.
- Die Neubauten sind so zu konzipieren, dass sie einen langen Lebenszyklus und somit eine wirtschaftliche Langlebigkeit aufweisen.

5.3 Anforderungen Teilgebiet B

Das Teilgebiet B umfasst die ganze Parzelle Nr. 441 und befindet sich im Privatbesitz. Das Grundstück ist aufgrund der heutigen baulichen Ausnützung stark unternutzt und trägt wenig zu einem attraktiven Dorfkern bei. Im Rahmen des Gesamtkonzepts sollen die Möglichkeiten einer Dorfkernüberbauung mit höherer Dichte aufgezeigt werden. Vorstellbar ist Wohn- wie auch eine Mischnutzung. Insbesondere entlang der Dorfstrasse sollen Strukturen geschaffen werden, welche zentrumsstärkende Nutzungen zulassen.

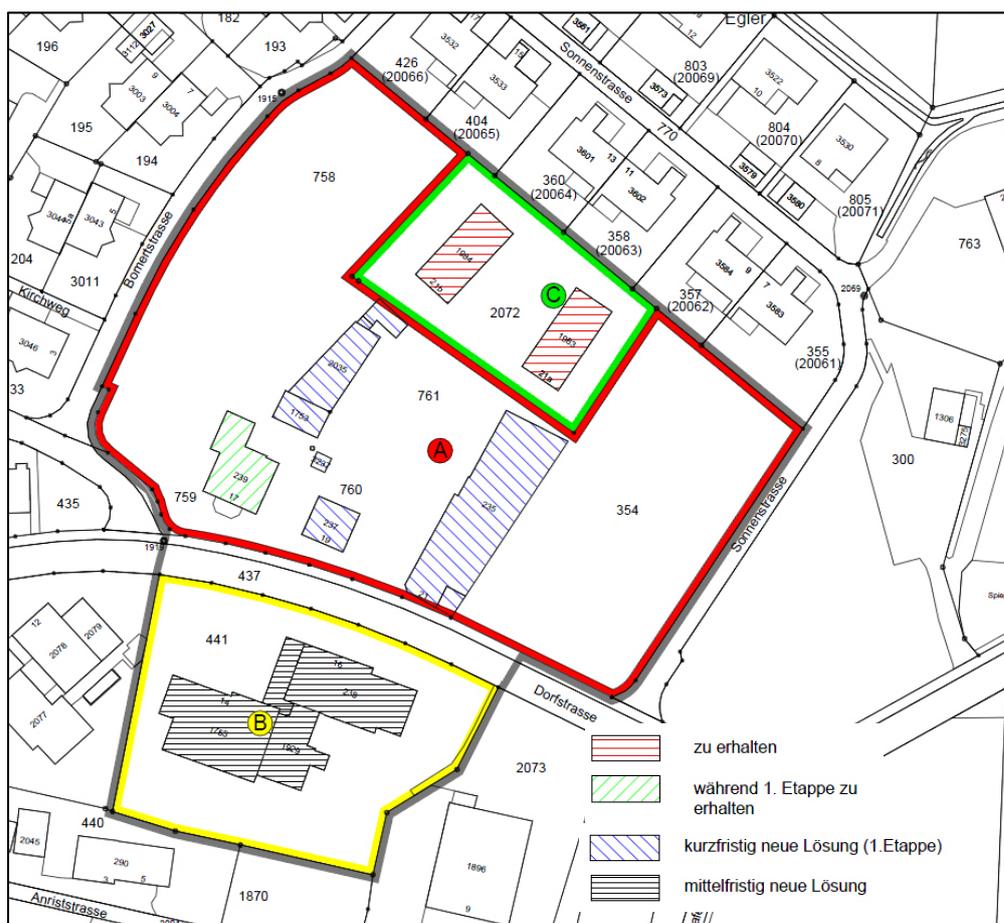
5.4 Anforderungen Teilgebiet C

Das Teilgebiet C umfasst die ganze Parzelle Nr. 2072 und befindet sich im Privatbesitz. Das Grundstück ist aufgrund der heutigen baulichen Ausnützung vollständig ausgenützt. Aufgrund der baulichen Substanz ist davon auszugehen, dass für die beiden Wohnbauten in absehbarer Zeit keine Ersatzbauten notwendig werden. Zwingend aufzuzeigen ist, wie das Grundstück künftig erschlossen werden soll. Die sechs bestehenden Garagenplätze sind zu erhalten. Die 11 bestehenden Aussenparkfelder sind in ihrer Anzahl zu erhalten und grossmehrheitlich wieder als Aussenparkfelder zu erstellen, können aber innerhalb der Teilgebiete A und / oder C neu angeordnet werden.

6 Rahmenbedingungen

6.1 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter ist im Informationsplan M 1:1'000 bezeichnet. Der Perimeter umfasst die Parzellen Nrn. 354, 758, 759, 760, 761, 2072 und 441 sowie die Teilparzelle Nr. 437.



6.2 Regelbauweise Nutzungszone

Der Bearbeitungsperimeter umfasst Grundstücke in den Nutzungszonen Wohnzone W3 und Wohn-Gewerbezone WG3. Es ist grundsätzlich eine zonengemässe, lagegerechte und qualitativ hochstehende Überbauung anzustreben, welche mit ihren Dorfkernefunktionen den Dorfkerne stärken und prägen kann und dabei mit ihrer Gebäudedisposition, der Dachform, Dichte und Materialisierung Rücksicht auf die umliegenden Kleinstrukturen nimmt. Betreffend Zonenzweck sei auf die Art. 11 und 12 des kantonalen Baugesetzes verwiesen:

Art. 11 „Wohnzonen“:

Wohnzonen umfassen Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbebetriebe eignen.

Art. 12 „Wohn-Gewerbe-Zonen“:

In Wohn-Gewerbe-Zonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Grundsätzlich gelten für die Wohnzone W3 (Teilgebiete A und C) respektive Wohn- und Gewerbezone WG3 (Teilgebiet B) folgende kommunale Bauvorschriften (siehe dazu Baureglement der Gemeinde Thal):

Art. 10 Abs. 1 / Art. 11 Abs. 1 „Regelbauvorschriften“:

Zone	W3	WG3
Vollgeschosszahl max.:	3	3
Max. Gebäudehöhe:	10.25 m	10.25 m
Max. Firsthöhe:	13.75 m	13.75 m
Max. Gebäudelänge:	40.0 m	40.0 m
Kleiner Grenzabstand:	5.0 m	5.0 m
Grosser Grenzabstand:	10.0 m	10.0 m
Ausnützungsziffer:	0.6	0.6
Empfindlichkeitsstufe:	II	III

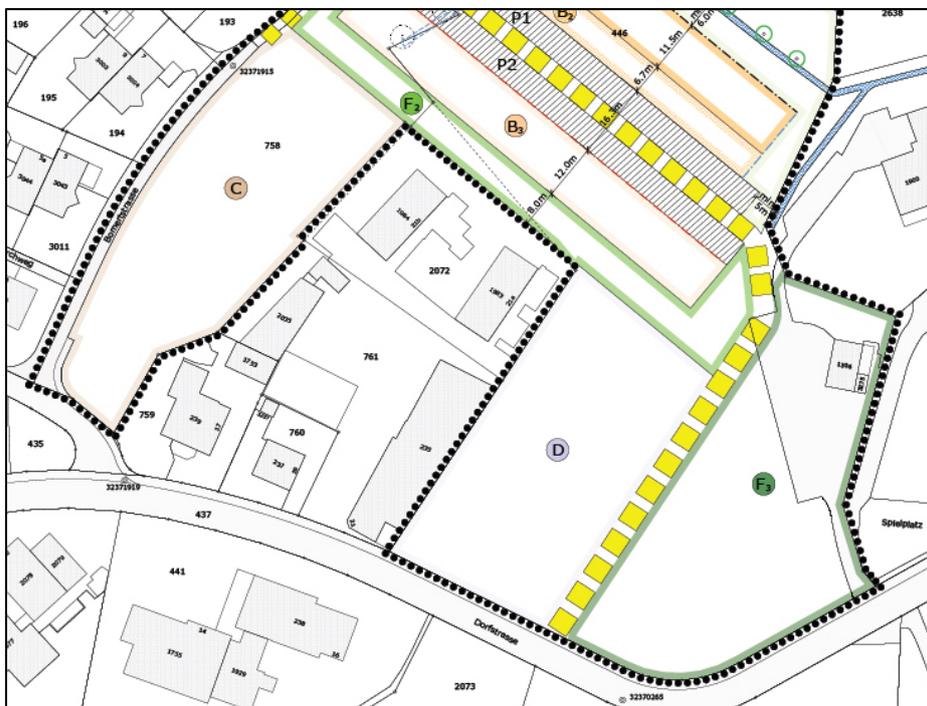
Beim Grenzabstand ist generell der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 10 Abs. 3 respektive Art. 11 Abs. 4 zu berücksichtigen. Bei reinen Gewerbegeschosses in der WG3 gelten bezüglich Höhen und Grenzabstand andere Bestimmungen gemäss Art. 11 Abs. 3 Baureglement. Die internen Grenzen zwischen den Parzellen Nrn. 354, 758, 759, 760 und 761 sind betreffend Grenzabstandseinhaltung zu vernachlässigen.

Für das Teilgebiet A ist voraussichtlich ein Sondernutzungsplan notwendig (vgl. Kap. 6.3). Damit kann von den Regelbauvorschriften abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird. Bezüglich Ausnützung siehe Kap. 5.2.1. In begründeten Fällen ist auch eine Zonenplananpassung denkbar.

6.3 Bestehender Überbauungsplan

Im vorliegenden Planungsgebiet existiert ein rechtsgültiger Überbauungsplan. Der Überbauungsplan Egler / Bomert aus dem Jahr 2009 tangiert Bereiche des Teilgebiets A.

Im Hinblick auf die Neukonzeption wird der bestehende Überbauungsplan angepasst und ist deshalb nicht zu berücksichtigen. Die Voraussetzungen für die Anpassung des Überbauungsplans richten sich nach Art. 19 Baureglement.



Ausschnitt
Überbauungsplan
Egler / Bomert
ERR Raumplaner

6.4 Strassenabstände

Bei der Dorfstrasse handelt es sich um eine Gemeindestrasse 1. Klasse, die Bomert- und die Sonnenstrasse sind Gemeindestrassen 2. Klasse. Gegenüber Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse gelten folgende Abstände:

- 4.0 m für Bauten und Anlagen
- 3.0 m für An- und Nebenbauten
- 2.5 m für Bäume

In ortsbaulich gut begründeten Fällen kann eine Unterschreitung anvisiert werden.

6.5 Energie und Ökologie

Neubauten sollen den Minergie-Baustandard oder die Zielwerte gemäss SIA Norm 380/1 erfüllen. Zudem sollen Neubauten so ausgerüstet werden, dass mindestens 50 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt sind. Das Wettbewerbsergebnis muss diese Vorgaben berücksichtigen. Ein Anschluss an einen Nahwärmeverbund ist derzeit nicht vorgesehen. Im Rahmen des Wettbewerbs sind daher Heizungsräume nachzuweisen.

6.6 Erschliessung

Die Zufahrt zur Parkierung für Bewohner und Mitarbeiter hat mehrheitlich ab der Dorf- oder Sonnenstrasse zu erfolgen.

6.7 Naturgefahren

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters besteht mehrheitlich eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Ein Massnahmenkonzept ist in Bearbeitung. Objektschutzmassnahmen sind zwingend.

Für die Teilgebiete A – C gelten besondere Vorschriften hinsichtlich Naturgefahren (vgl. Art. 32 Baureglement):

- Untergeschosse dürfen nicht als Wohn- und Arbeitsräume ausgebaut werden. Als Untergeschoss zählt dabei ein Geschoss, das ab Oberkante Erdgeschossboden maximal einen Abstand von 1.5 m zum Niveaupunkt aufweist.
- Die Fussbodenoberkante des Erdgeschosses darf die Kote von 398.00 m.ü.M nicht unterschreiten.
- Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe erhöht sich um die Differenz zwischen der erforderlichen Kote von 398.00 m.ü.M und dem Niveaupunkt.

6.8 Grunddienstbarkeiten

Es bestehen folgende relevante Grunddienstbarkeiten innerhalb des Perimeters:

- Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 761 / zugunsten Grundstück Nr. 2072
- Näherbaurecht zulasten Grundstück Nr. 2072 / zugunsten Grundstück Nr. 761
- Erweiterte Grenzabstandspflicht gegen Grundstück Nr. 761 zulasten Grundstück Nr. 2072

6.8.1 Fuss- und Fahrwegrecht

Das Fuss- und Fahrwegrecht sieht vor, dass der jeweilige Eigentümer von Parzelle Nr. 761 dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 2072 das nachfolgende dingliche Recht einräumt gemäss roter und blauer Einzeichnung in nachfolgender Planskizze:

- a) *auf die Erstellung und den dauernden Bestand einer Strasse von sechs Metern Breite über Parzelle Nr. 761*
- b) *auf die Erstellung und den dauernden Bestand eines Garagenvorplatzes für Parzelle Nr. 2072 auf einem Teil von Parzelle Nr. 761*

Die Bestimmungen sind sinngemäss einzuhalten. Die Zufahrt kann, sofern dadurch keine Nachteile entstehen, auch anders realisiert werden. In jedem Fall muss die Zufahrt zu den Garageplätzen im Teilgebiet C gewährleistet sein.

7 Hinweise

7.1 Strassenprojekt

Für die Sanierung der Dorfstrasse liegt ein Auflageprojekt vor. Die darin enthaltenen Aussagen zur Strassen- und Gehwegausgestaltung, Zentrumsgestaltung, Anordnung der Bushaltestellen und Bepflanzung entlang des Strassenraums sind zu berücksichtigen, oder es sind Verbesserungsvorschläge einzubringen.

7.2 Sichtweiten

Die notwendigen Sichtbereiche sind bei allen Ein- und Ausfahrten einzuhalten (gemäss Schweizer Norm SN 640 273a). Dasselbe gilt für die (Anhalte-) Sichtweiten bei Fussgängerübergängen (Schweizer Norm SN 640 090b).

7.3 Ortsbildschutz

Das Planungsgebiet grenzt westlich an die Ortsbildschutzzone. Zudem ist das beigelegte Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu berücksichtigen.

7.4 Jahrmarkt

Die östlich, ausserhalb des Bearbeitungsperimeters gelegene Parzelle Nr. 300 liegt ebenfalls im Eigentum der Ortsgemeinde Altenrhein. Das in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegene Gebiet ist grundsätzlich für eine allfällige Erweiterung der Schulanlagen und weitere öffentliche Nutzungen reserviert. Da auf längere Sicht kein Bedarf für Schulbauten absehbar ist, wird das Areal als halböffentliche Freifläche allmendartig für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Künftig könnte hier u.a. der jährliche Jahrmarkt durchgeführt werden.

8 Schlussbestimmungen

8.1 Varianten

Pro Teilnehmer darf für die Schlussabgabe nur ein Projektvorschlag eingereicht werden. Varianten sind nicht zulässig.

8.2 Eigentum der Entwürfe

Die Pläne gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Der Verfasser hat das Recht, seinen Entwurf unter Nennung der Veranstalterin des Projektwettbewerbes zu veröffentlichen.

Die Veranstalterin hat das Recht, alle beurteilten Entwürfe unter Nennung des Verfassers zu veröffentlichen.

Das Urheberrecht für den Machbarkeitsnachweis der ersten Bauentwicklungsetappe verbleibt bei den Verfassern. Die Rechte für die weitere Verwendung der Gesamtkonzeption gehen an die Veranstalterin.

8.3 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde von der Veranstalterin und vom Preisgericht genehmigt.

Für die Veranstalterin, Ortsgemeinde Altenrhein:

..... Urs Fuchs
Präsident Ortsgemeinde

..... Dominik Noger
Vizepräsident Ortsgemeinde

Für die Fachexperten:

..... Diego Gähler
Architekt

..... Gundula Zach
Architektin

..... Martin Klauser
Landschaftsarchitekt