

Studienauftrag für ein Bebauungskonzept Herbag-Areal

Programm und Vertrag

474-01
7. Mai 2010

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Zielsetzung	3
2.	Vorgehen und Termine	4
3.	Verfahren und Organisation.....	5
3.1	Auftraggeberin.....	5
3.2	Art des Auftrags.....	5
3.3	Auftragnehmer.....	6
3.4	Streitfälle	7
3.5	Beurteilung der Konzeptvorschläge.....	7
3.5.1	Beurteilungsgremium.....	7
3.5.2	Beurteilungskriterien	8
3.5.3	Vorprüfung	8
3.5.4	Honorierung	8
3.5.5	Weiterbearbeitung	8
4.	Aufgabenstellung.....	9
4.1	Grundanforderungen.....	9
4.2	Nutzungsprogramm.....	9
4.2.1	Wohnungsmix	9
4.2.2	Randbedingungen	10
4.3	Zonierung.....	13
4.4	Perimeter	13
5.	Bestimmungen zur Abgabe	14
5.1	Unterlagen	14
5.2	Abzuliefernde Arbeiten	14
5.3	Adresse für Fragestellung und Abgabe der Konzeptvorschläge 15	
5.4	Kennzeichnung der Arbeiten.....	15
5.5	Veröffentlichung und Präsentation.....	15
6.	Vertrag	16

Auftrag
Auftraggeber
Auftragnehmer
Qualitätsmanagement
Bearbeitung

Studienauftrag für ein Bebauungskonzept Herbag-Areal, Schmerikon
 Ortsgemeinde Schmerikon
 Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon
 SQS-Zertifikat ISO 9001: 2000 vom 5. Juli 2008
 Paul Hertig

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Schmerikon kaufte 2005 das sogenannte Herbag-Areal an der Allmeindstrasse in Schmerikon. Die Parzelle Kat. Nr. 488 weist eine Fläche von rund 40'000 m² auf.

Das Areal liegt gemäss gültigem Zonenplan in der Industriezone. Die politische Gemeinde sieht jedoch in ihrer kommunalen Richtplanung verschiedene Umnutzungspotenziale vor, darunter auch eine Umnutzung des Herbag-Areals in eine Wohnzone, voraussichtlich mit einer Nutzungsintensität ungefähr der Zone W3, mit Gestaltungsplanpflicht.

Mit dem Kauf wurden verschiedene Mietverträge übernommen, welche teilweise eine Laufzeit bis 2012 mit Verlängerungsoption bis 2016 beinhalten. Eine Realisierung dürfte demnach frühestens ab 2017 ins Auge gefasst werden. Trotzdem erscheint es angesichts des zeitaufwendigen Verfahrens der Umzonung mit einem Teilzonenplan sinnvoll, die Planung frühzeitig an die Hand zu nehmen und auszuloten, in welche Richtung die Projektierung gehen soll.

1.2 Zielsetzung

Die Ortsgemeinde möchte an dieser bevorzugten und attraktiven Lage qualitativ hochwertigen Wohnraum anbieten. Angestrebt wird eine Mischung von mittelständischen Familienwohnungen und hochwertigen exklusiven Wohnungen für verschiedene Segmente der Bevölkerung. Dabei ist es noch völlig offen, ob Parzellen verkauft werden, und ob die Ortsgemeinde selbst als Bauherrin auftritt.

2. Vorgehen und Termine

Schritt	Planungsaufgabe	TERMIN
1	Der Verwaltungsrat verabschiedet den Programmentwurf zum Studienauftrag zuhanden des Beurteilungsgremiums.	8. März 2010
2	Startsitzung Beurteilungsgremium. Das Beurteilungsgremium beschliesst das bereinigte Programm	März 2010
3	Unterzeichnung von Programm und Vertrag durch die Auftragnehmer	Mai 2010
4	Startsitzung mit beauftragten Planungsgemeinschaften. Begehung	1. Juni 2010, 10:00 Uhr
5	Fragestellung	Bis 25. Juni 2010 ¹⁾
	Fragebeantwortung	Bis 9. Juli 2010
6	Zwischenbesprechung (mit separatem Zeitplan)	22. September 2010
7	Abgabe der Auflagen für die Weiterbearbeitung	Bis 30. September 2010
8	Ablieferung Konzeptvorschläge	Bis 12. November 2010 ¹⁾
9	Technische Vorprüfung	November 2010
10	Schlusspräsentation anschliessend Beurteilung durch das Beurteilungsgremium	24. November 2010
11	Orientierung der Auftragnehmer	Dezember 2010
12	Orientierung der Bevölkerung	Januar 2011
13	Grundsatzentscheid der Ortsgemeinde zum weiteren Vorgehen	Januar/Februar 2011

3. Verfahren und Organisation

3.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Ortsgemeinde Schmerikon, vertreten durch:

- Herr Thomas Kuster, Präsident OG Schmerikon, Vorsitz
- Frau Evi Wenk

3.2 Art des Auftrags

Es wird ein Studienauftrag zur Erlangung eines Bebauungskonzepts des Herbag-Areals in der Allmeind in Schmerikon durchgeführt. Grundlage bildet die SIA-Ordnung 143 2009 (SN 507 143).

Der Studienauftrag wird einstufig durchgeführt. Mit der Aufgabe werden vier Planungsgemeinschaften betraut, die je ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept über die gestellte Aufgabe erarbeiten. Die Planungsgemeinschaft besteht mindestens aus einer federführenden Fachperson in Architektur sowie einer Fachperson in Landschaftsarchitektur. Es wird eine Zwischenbesprechung durchgeführt und anschliessend Auflagen für die Weiterbearbeitung formuliert. Die Arbeit wird mit der Schlusspräsentation abgeschlossen.

Die Abgaben für Zwischenbesprechung, Schlusspräsentation und die Beurteilung erfolgen offen mit Namensnennung.

3.3 Auftragnehmer

Es werden vier Planungsgemeinschaften unter jeweiliger Federführung der folgenden Büros mit einem Auftrag betraut:

- asa Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung & Architektur AG,
Spinnereistrasse 29,
8640 Rapperswil
- Beat Consoni AG, Architekt BSA SIA,
Lindenstrasse 57,
9000 St. Gallen
- Nahoko Hara Zeno Vogel Architekten,
Geroldstrasse 11,
8005 Zürich
- Müller Sigrist Architekten AG,
Hildastrasse 14a,
8004 Zürich

3.4 Streitfälle

Ordentliche Gerichte Für allfällige Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand am Ort Schmerikon. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte.

3.5 Beurteilung der Konzeptvorschläge

3.5.1 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium beurteilt die eingereichten Konzeptvorschläge und bestimmt das aus seiner Sicht beste Bebauungskonzept.

- **Vertreter der Ortsgemeinde (OG)**
 - Thomas Kuster, Präsident OG Schmerikon, Vorsitz
 - Markus Krauer, VR OG Schmerikon
- **Vertreter der politischen Gemeinde**
 - Felix Brunschwiler, Gemeindepräsident
- **Unabhängige Fachexperten**
 - Prof. Thomas Matta, dipl. Architekt ETH SIA FSU, HSR Rapperswil
 - Erol Doguoglu, dipl. Architekt ETH SIA, Stadtbaumeister St. Gallen
 - Prof. Massimo Fontana, Landschaftsarch. HTL BSLA, HSR Rapperswil
 - Paul Hertig, dipl. Arch. ETH, Planer FSU
- **Mitglieder mit beratender Stimme**
 - Lukas Schweingruber, Landschaftsarch. BSLA (Ersatz)
 - Andrea Näf, Dr. sc. ETH, dipl. Arch. Raumplanerin ETH/NDS, Leiterin Ortsplanung im AREG Kanton St. Gallen
 - Ruth Wespe, VR OG Schmerikon (Ersatz)
 - Alfred Hildbrand, VR OG Schmerikon
 - Karl Koller, VR OG Schmerikon

Das Beurteilungsgremium ist frei, im Rahmen der Beurteilung zusätzliche Experten mit beratender Stimme beizuziehen.

3.5.2 Beurteilungskriterien

Die Konzepte werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Architektonisches sowie landschaftliches Konzept
- Nutzungsvorschläge/Grundrissstypologie (Machbarkeit)
- Etappierbarkeit
- Oekonomie/Kosten-Nutzen
- Konzept Erschliessung/Parkierung
- Freiräume/Umgebungsgestaltung
- Ökologie, Nachhaltigkeit

3.5.3 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon SZ.

3.5.4 Honorierung

Für die termingerechte Ablieferung eines vollständigen, dem Auftrag entsprechenden Konzeptvorschlags, wird jedem Planungsteam ein Betrag [REDACTED] ausbezahlt.

3.5.5 Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin sieht vor, das am besten beurteilte Team mit der Ausarbeitung eines Gestaltungsplans über das Planungsgebiet zu beauftragen. Vorbehalten bleibt die Zustimmung durch die Organe der Ortsgemeinde Schmerikon.

Mit der Auszahlung des Honorars sind alle Verpflichtungen gegenüber dem Projektverfasser abgegolten.

Falls die Ortsgemeinde in einem späteren Schritt einen weiterführenden Projektwettbewerb durchführt, wird das am besten beurteilte Team jedenfalls (ohne Präqualifikation) direkt zur Teilnahme eingeladen.

4. Aufgabenstellung

4.1 Grundanforderungen

Zielsetzung	<p>Mit dem Studienauftrag will die Ortsgemeinde Schmerikon ein klares Zeichen für eine umfassende Aufwertung des Quartiers setzen. Die Ortsgemeinde Schmerikon sowie der Gemeinderat sind sich einig, dass die folgenden Ziele nur mit einer Sondernutzungsplanung auf der Grundlage eines Studienauftrages an mehrere Planungsgemeinschaften zu erreichen sind.</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Wohnungsangebot im Schmerikon verbessern durch ein gemischtes Angebot von Familienwohnungen und exklusiven Wohnungen.• Für diese angestrebten Segmente der Bevölkerung attraktive Aussenräume schaffen.• Die Umnutzung und Neubebauung des Gebietes ermöglichen. Die Herausforderung im Studienauftrag besteht darin, das Potenzial an „Wertvermehrung“ (räumlich-architektonische Qualitäten, gute Belichtung/Besonnung, Ruhe, Aussicht) auszuschöpfen.• Die Freiraumsituation verbessern: Hohe Aufenthaltsqualität und gute Vernetzung mit den Gebieten entlang des Aabaches und dem Areal des öffentlichen Bades/Hafenanlage.• Erhalten bzw. Schaffen von identitätsstiftenden Merkmalen für das Quartier.• Gewährleisten einer baulich angemessenen ökonomischen Lösung.
Grundsatz	<p>Die Gebäude sollen ressourcenschonend sowie angemessen günstig im Bau und Betrieb sein. Gleichzeitig sollen Gebäude erstellt werden, die gestalterisch hohen Ansprüchen genügen, architektonisch wegweisend sind und städtebaulich eine hohe Qualität aufweisen. Den besonderen räumlichen Gegebenheiten wie die Nähe zum See, zum Aabach, zum Naturschutzgebiet grosse Allmeind und Naturschutzgebiet Träumliet sowie zum „Föhrenwäldli“ ist Rechnung zu tragen.</p>

4.2 Nutzungsprogramm

4.2.1 Wohnungsmix

Wohnungen	<p>Erwartet werden Wohnformen und Wohnungstypen, die folgenden verschiedenen Segmenten der Bevölkerung entsprechen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Sowohl mittelständische Familienwohnungen wie auch hochwertige exklusive Wohnungen
-----------	--

- Einerseits Mietwohnungen und zum Teil auch Eigentumswohnungen.

Es soll ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrössen angeboten werden.

Richtwerte für den Wohnungsmix:

Zimmer/Wohnung	ca. Fläche	Anteil
2 ½ - 3 ½ Zimmer	70-100 m ²	25 % der Wohnungen
4 ½ Zimmer	100-125 m ²	50 % der Wohnungen
5 ½ und mehr Zimmer	> 125 m ²	25 % der Wohnungen

Immissionsschutz Der nordwestliche Bereich entlang der Allmeindstrasse ist durch Gewerbe und Industriebauten geprägt. Die Allmeindstrasse bildet als Sammellachse des Gewerbegebietes eine Emissionsquelle. Der Schutz vor diesen Immissionen ist baulich oder planerisch zu lösen.

Räume für gemeinschaftliche Bedürfnisse In der Wohnüberbauung ist eine Raumeinheit für gemeinschaftliche Begegnungsräume von ca. 200 m² vorzusehen.

4.2.2 Randbedingungen

Behindertengerecht Möglichst viele Wohnungen sollen hindernisfrei erreichbar sein gemäss der Schweizer Norm SN 521 500.

Energie Planung und Bauprozess sollen ökologische Kriterien berücksichtigen (u.a. häuslicher Umgang mit dem Boden, möglichst geringe Versiegelung von Flächen, vielfältige Bepflanzung, Verwendung ökologisch vertretbarer Materialien, ressourcen- und umweltschonende Konstruktion, extensive Grünflächen).

Landschafts- und Ortsbild Vom See her präsentiert sich das Seebecken als Grünraum welcher vom Dorf über die Parkanlage bis zur „Bätzimatt“ reicht. Der Aabach bildet ein attraktives Landschaftselement am Rande des Perimeters.

Umgebung Die Aussenräume der Siedlung sind mit der Umgebung und den Naherholungszonen sorgfältig zu verknüpfen. Auf eine zweckmässige Zuordnung von Gebäude- und Aussenraumnutzung ist zu achten. Erwartet werden gut mit den öffentlichen Wegen vernetzte und identitätsstiftende Freiräume und Spielflächen. Über den Projektperimeter hinaus können Vorschläge für ergänzende Massnahmen auch den erweiterten Betrachtungsperimeter betreffen (vgl. 4.4).

Bachabstand Gegenüber dem Bach entlang der Westgrenze ist ein Abstand von minimal 10m einzuhalten.

Abstellplätze Es sind Kinderwagen- und Veloabstellräume an gut zugänglicher Lage vorzusehen. Einige natürlich belichtete, zumietbare Bastelräume sind er-

wünscht. Die Pflichtparkplätze sind entsprechend Art. 72 ff Baugesetz und des kommunalem Parkplatz-Reglement zu berechnen. Die Parkplätze für Besucher sind an leicht zugänglicher Lage einzuplanen. Die übrigen Pflichtparkplätze sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen. Nicht einsehbare Nischen und Ecken sind aus Sicherheitsgründen zu vermeiden

Geologie Für das Gebiet der Parzelle Kat. Nr. 488 liegen keine Sondierangaben vor. Aufgrund der Resultate von Sondierungen auf benachbarten Liegenschaften werden die Verhältnisse aus geologischer Sicht wie folgt dargestellt:

Die Verhältnisse auf der Parzelle werden als recht kiesig eingestuft, d. h. die Tragfähigkeit dürfte, zumindest für kleinere Gebäude, recht gut sein. Der Grundwasserspiegel wird auf Parzelle 488 auf 1.0 bis 1.5 m unter Terrain geschätzt (Normalspiegel), was bei Unterflurarbeiten negativ zu Buche schlägt (teure Spundwandübungen und Wasserhaltungen bei Unterkellerungen). „Bauen im Grundwasser“ mit seinen Restriktionen wäre hier besonders zu beachten.

Altlasten Die Parzelle im Planungsperimeter ist mit einem Altlastenverdacht belegt. Dabei sind keine punktuellen Schwerpunkte bekannt. Es wird damit gerechnet, dass der Aushub auf einer Inertstoffdeponie abgelagert werden kann.

Gefahrenkarte Hochwasserschutz

Teile des Gebietes liegen gemäss Gefahrenkarte im Gebiet von „geringer“ Gefährdung.

Dieser Gefahrensituation ist Rechnung zu tragen. Insbesondere müssen die Niveaus der Erdgeschosse und der Öffnungen der Kellergeschosse über der Kote von 407.50 m ü. M. liegen, damit sie nicht überflutet werden.

Legende: Kanton SG

Naturgefahren

Gefahrenkarte

Gefahrenkarte Gesamt

Restgefahr

Gering

Mittel

Erheblich

Datum

18.06.2009

Copyright © Naturgefahrenkommission (NGK) des Kantons St.Gallen

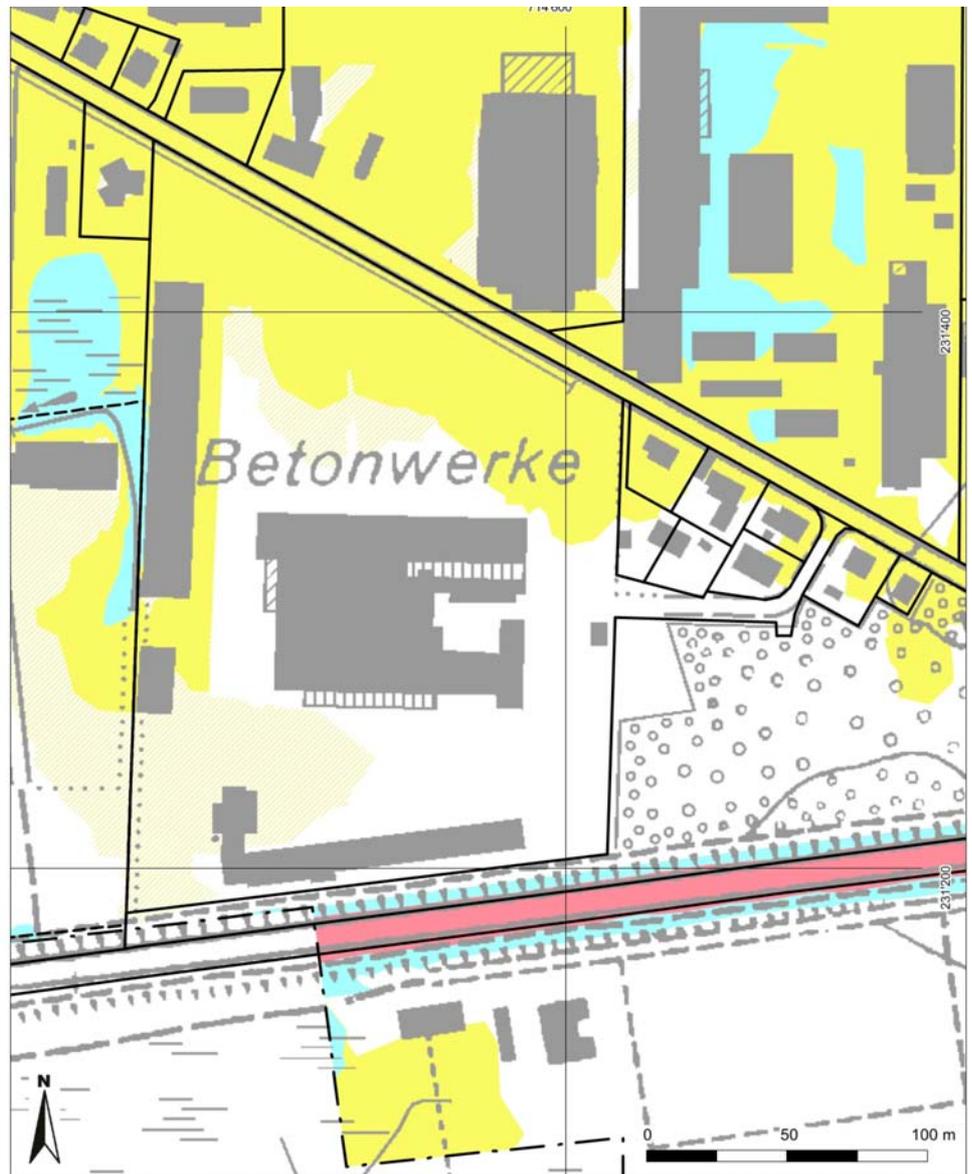
Perimeter

Gefahrenkarte

Datum

18.06.2009

Copyright © Naturgefahrenkommission (NGK) des Kantons St.Gallen



Mittelpunkt-Koordinaten 714'573 / 231'304

Massstab 1 : 2000

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
© IGGIS 12.02.2010

5. Bestimmungen zur Abgabe

5.1 Unterlagen

Form Die Unterlagen sind auf weissem Papier, ungefaltet abzugeben. Die Pläne sind einheitlich im Format 84 cm / 60 cm (stehendes Rechteck) Norden oben, einzureichen.

Zusätzlich sind abzugeben:

- Ein zweiter Plansatz gefaltet auf A4 für die technische Vorprüfung und die Kostenermittlung;
- Ein Datenträger CD oder DVD mit allen Dokumenten im PDF-Format für den Wettbewerbsbericht und eine allfällige Publikation.

5.2 Abzuliefernde Arbeiten

Von den Teilnehmern des Studienauftrages sind folgende Unterlagen in Planform abzuliefern:

- a) Situation 1:1000 mit angrenzender Bebauung, Dachaufsichten wichtigsten Höhenkoten und zusammenhängender Umgebungsgestaltung, sowie über den Planungssperimeter hinaus gestalterische Aussagen, z. B. Anschlüsse an Erschliessungsstrasse und Wege, Aussenraumgestaltung, etc.
- b) Dachaufsicht 1:500 mit Umgebungsgestaltung, Zufahrten und Zugänge, oberirdischen Abstellplätzen sowie den wichtigsten Höhenkoten.
- c) Grundrisspläne 1:200 der wichtigsten Wohnungstypen mit der generellen Disposition der Räume
- d) Fassaden 1:200 mit Angabe der wichtigsten Höhenkoten.
- e) Schnitte 1:200 soweit für das Verständnis des Konzepts erforderlich mit Angabe der wichtigsten Höhenkoten. Die Lage der Schnitte ist in den Situationsplänen und Grundrissplänen einzutragen.
- f) Nachweis des Wohnungsmix mit Aufstellung der Anzahl Wohnungen nach Wohnungsgrösse.
- g) Erläuterungsplan: Die Darstellung ist frei und kann Text, Skizzen, Fotos, Visualisierungen und dergleichen enthalten. Es werden Angaben zum Konzept, zur Gestaltung, zur Wohnungstypologie, zur Konstruktion, zur Materialwahl und zur Umgebungsgestaltung sowie ein Schwarzplan 1:5000 erwartet. Es ist darzustellen, welche wesentlichen Merkmale in einem zukünftigen Gestaltungsplan verbindlich zu regeln sind.

- h) Berechnungen:
- Kubische Berechnung nach SIA-Norm 416 (2003).
 - Flächenberechnungen nach SIA 416 (2003):
 - Geschossfläche GF, ohne Teilflächen;
- Für alle Berechnungen sind nachprüfbares Berechnungsschema Mst. 1:500 abzugeben.
- i) Modell: Auf der abgegebenen Modellgrundlage Mst. 1:500 ist das Projekt in weisser Farbe darzustellen.

Die Dokumente auf Datenträgern werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Pro Teilnehmer darf nur eine Arbeit abgeliefert werden, Varianten sind nicht zulässig.

5.3 Adresse für Fragestellung und Abgabe der Konzeptvorschläge

Ortsgemeinde Schmerikon

Herr Thomas Kuster
 Studienauftrag Herbag-Areal
 Hauptstrasse 2
 Postfach 137
 8716 Schmerikon

5.4 Kennzeichnung der Arbeiten

Fragestellung	Die Fragestellung ist offen und schriftlich einzureichen. Die Antworten werden allen Teilnehmern zugestellt.
Verfassercouvert	In einem verschlossenen Briefumschlag ist ein Verfasserblatt mit Angabe von Namen, Adressen und Telefonnummern der Verfasser sowie mit den Namen allfälliger Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder beigezogener Fachplaner abzugeben. Zudem ist eine Rechnung und ein Einzahlungsschein, für die Entschädigung, beizulegen.

5.5 Veröffentlichung und Präsentation

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Projekte in der Presse zu veröffentlichen resp. öffentlich auszustellen.

6. Vertrag

Der unterzeichnete Auftragnehmer nimmt Kenntnis von den Auftragsbestimmungen und erklärt sich mit den Bestimmungen zum Verfahren, zur Organisation und zur Aufgabenstellung gemäss Programm einverstanden. Den Entscheid des Beurteilungsgremiums anerkennt er als für ihn verbindlich. Mit der Unterschrift verpflichtet sich der Auftragnehmer ein dem Programm entsprechendes Projekt abzuliefern.

Ort, Datum:

Die Auftraggeberin:

Ort, Datum:

Auftragnehmer/
Auftragnehmerin, ver-
treten durch das
federführende Archi-
tekturbüro*):

*) Auf separatem Blatt ist die definitive Zusammensetzung der Planungsgemeinschaft mit mindestens einer internen oder externen Fachperson in Landschaftsarchitektur auszuweisen.