



sarnen

Einwohnergemeinde

Richtlinie Konkurrenzverfahren

Richtlinie gemäss Art. 43 BZR

vom 17. Dezember 2012

Inhalt

1	Präambel	3
2	Einleitung	3
3	Grundlagen	4
	3.1 Bau- und Zonenreglement	4
	3.2 Ordnungen SIA	4
4	Mögliche Formen des Konkurrenzverfahrens	4
	4.1 Wettbewerb	5
	4.2 Studienauftrag	5
5	Verfahrensart	6
6	Organisation des Konkurrenzverfahrens	6
7	Programm des Konkurrenzverfahrens	7
8	Zusammensetzung Preisgericht bzw. Beurteilungsgremium	7
9	Ablaufschema	7
10	Nach dem Konkurrenzverfahren	8
11	Unterstützungsangebot der Gemeinde	8
12	Inkrafttreten	8

Richtlinie Konkurrenzverfahren

vom 17. Dezember 2012

Der Einwohnergemeinderat Sarnen erlässt, gestützt auf

- Art. 43 des Bau- und Zonenreglementes vom 25. November 2012

folgende Richtlinie:

1 Präambel

Sarnen wächst. Mit der Ortsplanungsrevision 2007 – 2012 sind noch unüberbaute Flächen für zusätzliche 1900 Einwohner bis 2025 eingezont. Um den Boden haushälterisch zu nutzen werden wir in Zukunft dichter beieinander leben. Neben den Bedarf für die Siedlungsentwicklung bestehen weitere, teils konkurrierende Ansprüche an das unvermehrbares Gut Boden; eine produzierende Landwirtschaft, Flächen für den Erhalt der Biodiversität oder Abschlussflächen von Naturgefahren.

Eine höhere bauliche Dichte bedingt eine erhöhte gestalterische Qualität. Dies wird über das Instrument der Quartierplanung gesteuert. Eine Siedlungsentwicklung unter den Prämissen einer bestmöglichen Eingliederung in die Siedlung und die Landschaft sowie einer hohen Siedlungsqualität, soll zukünftig unabhängig von einer Geschossflächenziffer oder einer vorgegebenen Anzahl Geschosse möglich sein. Soll die Qualität zukünftiger Siedlungsteile ohne Regelbauweise möglich sein, so sind Verfahren zur Gewährleistung eben dieser Qualität zu wählen.

In den meisten Bereichen unseres Lebens befinden wir uns in einem Wettbewerb. Konkurrenz belebt das Geschäft und führt zu effizienten und guten Lösungen. Diese Erkenntnisse sollen in Zukunft vermehrt auch für die Gestaltung unserer bebauten Umwelt angewendet werden.

Mit der vorliegenden Richtlinie für Konkurrenzverfahren werden die Anforderungen der Gemeinde für diese Prozesse beschrieben.

2 Einleitung

Um einen Anreiz für mehr Qualität bei zukünftigen Quartierplänen zu schaffen, wurden in der Ortsplanungsrevision 2012 die Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) überarbeitet. Die Abweichungen des Quartierplans bezüglich der Geschossigkeit (zusätzlich ein Vollgeschoss) sowie ein Ausnützungsbonus von maximal 15% werden stärker an die Qualität gebunden. Zur Beurteilung der Qualitäten eines Quartierplans besteht ein Leitfadensystem.

Neu wird in Art. 40 BZR die Möglichkeit geschaffen, dass der Einwohnergemeinderat bei Quartierplänen auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens auf eine Beschränkung der GFZ und der Anzahl Vollgeschosse verzichten kann. Die Anforderungen an das Konkurrenzverfahren werden in Art. 43 BZR bestimmt und mit der vorliegenden Richtlinie ausgeführt.

Um ein qualitativ gutes Resultat eines Konkurrenzverfahrens zu erreichen, sind drei Dinge entscheidend:

1. ein geeignetes Verfahren mit guter Organisation
2. eine qualifizierte Jury bzw. Beurteilungsgremium
3. das Wettbewerbsprogramm mit geeigneten Parametern

Auf was bei den einzelnen Punkten besonders zu achten ist, wird im Folgenden ausgeführt.

3 Grundlagen

3.1 Bau- und Zonenreglement

Art. 43 Konkurrenzverfahren

¹ Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn

- a) wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen, fachlich qualifizierten Verfassern vorliegen und
- b) der Einwohnergemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Gremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

² Der Einwohnergemeinderat kann einen der drei Projektverfasser bestimmen.

³ Der Einwohnergemeinderat erlässt Richtlinien für Konkurrenzverfahren.

3.2 Ordnungen SIA

- Ordnung SIA 142 (2009):
Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe
- Ordnung SIA 143 (2009):
Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge
- Die SIA Ordnungen werden durch zahlreiche Wegleitungen zu verschiedenen Themen ergänzt (z.B. Programme für Wettbewerbe/ Studienaufträge, Ansprüche aus Wettbewerben/Studienaufträgen, selektive Verfahren), auf welche je nach Fragestellung zurückgegriffen werden kann (vgl. www.sia.ch/142i).

Die Konkurrenzverfahren in der Gemeinde Sarnen müssen **nicht zwingend als SIA-Verfahren** (d.h. nach den Regeln und mit Genehmigung des SIA) durchgeführt werden. Sie sind jedoch **mindestens in Anlehnung an die entsprechenden SIA-Ordnungen** durchzuführen und haben die **nachfolgenden Richtlinien einzuhalten**.

4 Mögliche Formen des Konkurrenzverfahrens

Abhängig von der Ausgangslage, der erwarteten Resultate und der beabsichtigten folgenden Schritte, ist ein geeignetes Konkurrenzverfahren zu wählen.

Folgende Übersicht zeigt die wichtigsten Charakteristiken der verschiedenen Konkurrenzverfahren:

	Ordnung SIA 142 (2009) Wettbewerb			Ordnung SIA 143 (2009) Studienauftrag				
Durchführung	anonym			nicht anonym				
Beurteilung	Preisgericht			Beurteilungsgremium				
Arten	Planungswettbewerb		Gesamt- leistungs- wettbe- werb	Planungsstudie				Gesamt- leistungs- studie
	Ideen- wett- bewerb	Projekt- wett- bewerb		Ideenstudie		Projektstudie		
Auftrag/Folgauftrag/ Zuschlag	ohne/mit	mit	mit	ohne	mit	ohne	mit	mit
Preissumme/ Entschädigung (gem. Art. 17)	3× Aufwand	2× Aufwand	1,5× Aufwand	100% Aufwand	80% Aufwand	100% Aufwand	80% Aufwand	50% Aufwand
	Gesamtpreissumme			Pauschalentschädigung pro Teilnehmer				
Rangierung	Rangierung, Ermittlung des Gewinners			keine Rangierung, Ermittlung des Gewinners				

Abb. 1: Übersicht Wettbewerbs- und Studienauftragsarten (Quelle: SIA-Ordnungen 142/143, Anhang)

4.1 Wettbewerb

Der Wettbewerb wird **anonym** und entweder als Planungs- (Ideen- oder Projektwettbewerb) oder als Gesamleistungswettbewerb durchgeführt.

Der Ideenwettbewerb hat die Klärung eines Programms oder die Definition von Grundlagen zum Ziel; der Projekt- und der Gesamleistungswettbewerb die Realisierung eines konkreten Vorhabens (Bauprojekt).

Der Wettbewerb wird angewandt bei Aufgabenstellungen, deren **Rahmenbedingungen** vorab **klar** und abschliessend bestimmt werden können und wenn eine **Vielzahl unterschiedlicher Lösungsvorschläge** erwartet wird.

4.2 Studienauftrag

Beim Studienauftrag eignet sich für Verfahren, in denen ein Dialog zwischen den Beteiligten notwendig ist und bei denen die Rahmenbedingungen flexibel gehandhabt werden müssen. Der Studienauftrag wird unter Namensnennung (**nicht anonym**) und entweder als Planungs- (Ideen- oder Projektstudie) oder als Gesamleistungsstudie durchgeführt.

Mit einer Projekt- oder Gesamleistungsstudie werden Lösungen für komplexe Aufgaben oder Vorhaben gesucht, deren Realisierung vorgesehen ist und auf die im Rahmen des Verfahrens noch Einfluss genommen werden können soll.

Die Ideenstudie hat die Erarbeitung von Grundlagen und Konzepten, welche der Entscheidungsfindung oder der Lösung komplexer Aufgaben dienen, zum Ziel. Als bekannte Ausprägung einer Ideenstudie ist die Testplanung zu nennen. Die Lösungsvorschläge werden im direkten Dialog zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmern entwickelt. Eine Testplanung wird oft einem Wettbewerb vorgelagert.

Der Studienauftrag eignet sich für **komplexe Aufgabenstellungen**, bei welchen die **Rahmenbedingungen** im Voraus **nicht abschliessend bestimmt** werden können, sondern mit dem Verfahren präzisiert werden.

5 Verfahrensart

Die Wahl der Art des Konkurrenzverfahrens grenzt die Wahl der Verfahrensart ein. Sowohl Wettbewerb als auch Studienauftrag können grundsätzlich im offenen, selektiven oder Einladungsverfahren durchgeführt werden:

- Beim **offenen Verfahren** wird der Wettbewerb öffentlich ausgeschrieben. Die Teilnahme steht allen zugelassenen Bewerbern (teilnahmeberechtigte Fachleute) frei. Das offene Verfahren ist aufgrund der unbeschränkten Teilnehmerzahl für Studienaufträge ungeeignet.
- Beim **selektiven Verfahren** wird der Wettbewerb oder Studienauftrag öffentlich ausgeschrieben. Die Teilnehmer (mind. 3 nach SIA bzw. Bau- und Zonenreglement Sarnen) werden mittels eines geeigneten Qualifikationsverfahrens (Leistungs- und Fähigkeitsnachweis) aus dem zugelassenen Bewerberkreis selektiert.
- Beim **Einladungsverfahren** werden die Teilnehmer (mind. 3 nach SIA bzw. Bau- und Zonenreglement Sarnen) frei bestimmt und direkt zum Wettbewerb oder Studienauftrag eingeladen. Der Einwohnergemeinderat darf in diesem Fall mind. einen der Teilnehmer bestimmen.

Öffentliche Auftraggeber haben bei der Verfahrenswahl die Bestimmungen des **öffentlichen Beschaffungswesens** zu berücksichtigen. Abhängig von der Höhe des in Aussicht gestellten Auftrags sind sie verpflichtet, öffentlich auszuschreiben, d.h. ein offenes oder selektives Verfahren durchzuführen. Massgebend für das zu wählende Verfahren sind die Schwellenwerte für die Vergaben von Dienstleistungen (siehe: www.ow.ch > Verwaltung > Dienstleistungen > Submission).

Für die **Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten** als Grundlage für **Quartierplanungen** wird die Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrags im **Einladungsverfahren** empfohlen.

Projektwettbewerbe oder Projektstudien mit dem Ziel, ein **konkretes Bauprojekt** zu realisieren, können im offenen und selektiven Verfahren oder im Einladungsverfahren durchgeführt werden.

Wird das Konkurrenzverfahren auf Einladung durchgeführt, darf der Einwohnergemeinderat mind. einen der Projektverfasser bestimmen.

Bei Planungen der öffentlichen Hand ist zu beachten, dass je nach Höhe der Auftragssumme eine öffentliche Ausschreibung erforderlich sein kann (d.h. die Durchführung eines offenen oder selektiven Verfahrens).

6 Organisation des Konkurrenzverfahrens

Für die Organisation des Konkurrenzverfahrens ist ein erfahrener Planer beizuziehen. In Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer bzw. Wettbewerbsveranstalter, der Gemeinde und mit den Fachexperten, werden die benötigten Grundlagen erarbeitet und verabschiedet.

7 Programm des Konkurrenzverfahrens

Die Aufgabe für die Teilnehmer an einem Konkurrenzverfahren sowie die Organisation werden in einem Programm festgehalten. Programme sind zusammen mit den Fachexperten zu beraten. Die Aufgabenstellung sowie die weiteren organisatorischen Rahmenbedingungen müssen durch die Sach- und Fachexperten getragen werden.

Wird ein Raumprogramm für ein Konkurrenzverfahren erarbeitet, muss zuvor sichergestellt sein, dass das Raumprogramm nicht zu unerwünschten und unverträglichen Lösungen führt. Der Nachweis muss durch den Veranstalter des Konkurrenzverfahrens erbracht werden können (z.B. mittels einer Machbarkeitsstudie).

Programme können durch den SIA auf ihre Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Ordnungen SIA 142 und SIA 143 geprüft werden lassen. Konkurrenzverfahren dürfen von den erwähnten SIA-Ordnungen abweichen.

Programme für Konkurrenzverfahren welche gestützt auf Art. 43 BZR erarbeitet werden, müssen **durch den Einwohnergemeinderat verabschiedet** werden. Die Gemeinde behält sich vor, die Überprüfung durch den SIA selbst zu veranlassen.

8 Zusammensetzung Preisgericht bzw. Beurteilungsgremium

Das Preisgericht (bei Wettbewerben) bzw. Beurteilungsgremium (bei Studienaufträgen) setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- mindestens 2 qualifizierte Fachpersonen, je nach Aufgabenstellung z.B. Architekt, Landschaftsarchitekt, Verkehrsplaner (als „Fachjuroren“ mit Stimmrecht)
- Vertreter der Auftraggeberschaft resp. von dieser frei bestimmbare Personen (als „Sachjuroren“ mit Stimmrecht oder als beratende Mitglieder ohne Stimmrecht)
- ein durch den Einwohnergemeinderat bestimmten Vertreters der Einwohnergemeinde (als „Sachjuroren“ mit Stimmrecht oder als beratendes Mitglieder ohne Stimmrecht)
- Mindestens 50 % der stimmberechtigten Mitglieder müssen Fachjuroren sein.

Nicht stimmberechtigte Mitglieder mit beratender Funktion können je nach Bedarf und Aufgabenstellung in beliebiger Anzahl beigezogen werden.

Das stimmberechtigte Preisgericht bzw. Beurteilungsgremium besteht mindestens aus zwei **qualifizierten Fachpersonen und Vertretern der Auftraggeberschaft und eines Vertreters der Einwohnergemeinde**. Die Fachpersonen müssen dabei mindestens die Hälfte der Mitglieder stellen. Beratende Mitglieder dürfen in beliebiger Anzahl beigezogen werden.

Je renommierter Fachpersonen, desto renommiertere und qualifiziertere Wettbewerbsteilnehmer werden an dem Konkurrenzverfahren mitmachen.

9 Ablaufschema

Nachfolgende Tabelle zeigt die üblicherweise erforderlichen Arbeitsschritte für die Durchführung der am häufigsten angewandten Verfahren auf (dient als Überblick):

Offener Projektwettbewerb	Projektwettbewerb mit Präselektion	Studienauftrag (Testplanung) auf Einladung
Vorbereitungs- und Auswahlphase		
Rahmenbedingungen klären (Kontakt mit Gemeinde)		
Verfahren bestimmen		

Auswahl Juroren / Beurteilungsgremium		
Erarbeitung Programm		
	Bestimmung der Kriterien zur Bewerberauswahl	
Verabschiedung Programm durch Einwohnergemeinderat		
öffentliche Ausschreibung	öffentliche Ausschreibung	Einladung und Anfrage der Teilnehmer
	Selektion der Bewerber (Qualifikationsverfahren)	Bestimmung der Teilnehmer
Durchführungsphase		
Start: Unterlagenabgabe und Begehung		
Fragenbeantwortung	Fragenbeantwortung	eine oder mehrere Zwischenbesprechungen mit Fragenbeantwortung
Jurierung der anonym eingereichten Entwürfe	Jurierung der anonym eingereichten Entwürfe	Schlussbeurteilung der unter Namensnennung eingereichten Entwürfe, ev. mit Präsentation durch Teilnehmer
Beschluss Rangierung und Preiszuweisung	Beschluss Rangierung und Preiszuweisung	Studienauftrag mit Folgeauftrag: Auswahl des besten Beitrags mit Empfehlungen Studienauftrag ohne Folgeauftrag: Synthesebericht des Gremiums mit Schlussfolgerungen und Empfehlungen
Nachbereitungsphase		
Verfassung Bericht des Beurteilungsgremiums/Jury und Zustellung an Teilnehmer		
Veröffentlichung Ergebnisse: Infoveranstaltung und/oder öffentliche Ausstellung *		

* der Einwohnergemeinderat behält sich vor, eine öffentliche Ausstellung zu verlangen

10 Nach dem Konkurrenzverfahren

Für die weiteren Schritte nach dem Konkurrenzverfahren (Erarbeitung Quartierplan, Ausarbeitung Bauprojekt) kann es sinnvoll sein, wenn eine Delegation der Fachjuroren für eine Begleitung beauftragt wird. Eine Begleitung garantiert die Projektentwicklung im Rahmen jener Erwägungen, welche die Juroren zu ihrer Wahl geführt hat. Wo in Detailfragen noch nicht die volle Qualität eines Projektes vorliegt, kann dadurch gewährleistet werden, dass die Überarbeitung den Kriterien der Beurteilung entsprechend erfolgt.

11 Unterstützungsangebot der Gemeinde

Die Richtlinien geben lediglich einen groben Überblick über die zur Verfügung stehenden Verfahren und legen die Mindestanforderungen an die Durchführung von Konkurrenzverfahren seitens der Gemeinde fest. Die Gemeinde unterstützt und informiert interessierte Grundeigentümer und Projektentwickler bei der Abklärung und Vorbereitung zu möglichen Konkurrenzverfahren.

11 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt sofort in Kraft.

Sarnen, 17. Dezember 2012

Einwohnergemeinderat Sarnen
Der Gemeindepräsident:



Manfred Iten

Der Gemeindeschreiber:



Max Rötheli