

Entwicklung «Gristenbühl» Egnach



**Programm «Gristenbühl»
Planungswettbewerb für Architekten und Investoren**

Egnach, 03. Juli 2015

Einleitung



Projekte gemeinsam entwickeln

Gristenbühl: An der höchsten Stelle kann die Moräne als «bestes Bauland der Gemeinde» bezeichnet werden. Der Blick öffnete sich gleichermaßen zum nördlichen Bodensee wie zur südlichen Kulturlandschaft und zum Alpstein-Höhenzug. Hier erschliessen sich die Vorzüge von See- und Landgemeinde auf einen Blick.

Auf dem Gelände Gristenbühl soll eine innovative, moderne Wohnüberbauung entstehen, welche mit einer Neunutzung des bestehenden, denkmalgeschützten Schulgebäudes eine attraktive Kombination erfahren soll. Das Schulgebäude gilt für die Bürger als ein Wahrzeichen ihrer Gemeinde. Damit liegt es auf der Hand, dass dessen neue Nutzung zumindest teilweise öffentlich sein und es im Rahmen der Wohnüberbauung städtebaulich eine angemessene Position erhalten soll. Die Wohnüberbauung soll einer gemischten neuen Bevölkerung dienen, das Energiestadt-Label der Gemeinde mit innovativen Ansätzen weiter untermauern und mit hohen Qualitätsansprüchen architektonisch wie städtebaulich eine identitätsprägende Funktion einnehmen.

Dem Gemeinderat und den Bewohnern von Egnach ist es von hoher Bedeutung, dass sich die Gemeinde fundiert, zielgerichtet und qualitativ hochwertig weiterentwickelt und dabei die vorhandenen Qualitäten wahrt. Wer einmal hier ist, der schätzt die Qualitäten unserer beschaulichen Landgemeinde, die sich kontinuierlich und ohne die ganz grosse Aufregung weiterentwickelt hat. Wer jedoch noch nie hier war, dem ist Egnach häufig kein Begriff. Egnach wird zwischen den Städten Amriswil, Arbon und Romanshorn kaum wahrgenommen. Der Gemeinde ist es daher heute ein zentrales Anliegen, den Bedeutungssprung zu schaffen und sich auf der Landkarte auffällig zu positionieren. Egnachs zweites Gesicht soll mutig, vorausschauend, selbstbewusst, überraschend und innovativ sein. Die bevorstehende Arealentwicklung Gristenbühl kann einen wichtigen Teil dazu beitragen.

Der Gemeinderat lädt Investoren-Teams mit ausgezeichneten interdisziplinären Fachdisziplinen aus Architektur, Landschaftsarchitektur, Energie und Nachhaltigkeit, Verkehr und Mobilität herzlich ein, dieses wertvolle Stück Land mit zu gestalten.

Wir freuen uns auf innovative und bedeutungsvolle Projektbeiträge und eine konstruktive Zusammenarbeit.

Stephan Tobler
Gemeindepräsident Egnach

0. Kontaktdaten	4
1. Ausgangslage	5
1.1 Das Gristenbühl-Areal	
1.2 Gemeindeentwicklung Egnach	
1.3 Projekte in der Gemeindeentwicklung	
1.4 Begründung Planungswettbewerb für Architekten und Investoren	
2. Aufgabenstellung	7
2.1 Aufgabenstellung Planungswettbewerb	
2.2 wichtigste Zielsetzungen	
2.3 Planungsgebiet	
3. Bauliche Vorgaben, Anforderungen, Rahmenbedingungen	10
3.1 Bestand	
3.2 Umzonung / Gestaltungsplan	
3.3 Wohnnutzung	
3.4 Sondernutzungen (Umnutzung Schulgebäude)	
3.5 öffentlicher Raum	
3.6 Freihaltezone	
3.7 Erschliessung und Parkierung	
3.8 Identitätsbezug	
3.9 Energie / Nachhaltigkeit	
3.10 Etappierung	
3.11 Baugrund	
4. Verfahren	16
4.1 Organisation	
4.2 Verfahrensart	
4.3 Jury und Experten	
5. Präqualifikation	18
5.1 Ausschreibung	
5.2 Teilnahmeberechtigung	
5.3 Entschädigung	
5.4 Unterlagen	
5.5 Vorprüfung	
5.6 Eignungskriterien	
5.7 Termine	
6. Projektwettbewerb	20
6.1 Ablauf und Termine	
6.2 Entschädigung, Preise und Ankäufe	
6.3 Weiterbearbeitung und Realisation	
7. Termine	23
8. Wettbewerbsunterlagen	24
9. abzugebende Unterlagen	25
9.1 Pläne	
9.2 Erläuterungsbericht	
9.3 Modell	
9.4 Abgabe Flächennachweis	
9.5 Landkaufangebot	
9.6 Verfassercover	
10. Beurteilungskriterien	28

0. Kontaktdaten

Veranstalterin

Ausloberin ist die Gemeinde Egnach, vertreten durch den Bereich Gemeindeentwicklung. Die Gesamtprojektleitung liegt beim Projektteam der Gemeinde.

Leitung und Sekretariat

Leitung: Projektteam der Gemeinde
Gemeindepräsident Stephan Tobler
Gemeindeschreiberin Eveline Mezger
Bauverwalter Peter Haselbach

Sekretariat: Das Sekretariat der Gemeinde ist zuständig für sämtliche Anfragen im Zusammenhang mit dem Projekt Gristenbühl.

Wettbewerbs-
adresse: Gemeinde Egnach
Planungswettbewerb Gristenbühl
Gemeindeschreiberin Eveline Mezger
Bahnhofstrasse 81
9315 Neukirch-Egnach

Verfahrensbegleitung und -koordination

Das Projektteam der Gemeinde wird in der Verfahrensbegleitung und -koordination des Wettbewerbsverfahrens unterstützt durch

intosens ag, urban solutions
Waffenplatzstrasse 54, 8002 Zürich

Kontaktperson:
Dr. Götz Datko, Projektleiter, Tel. +41 (0)44 205 55 44, g.datko@intosens.ch

1. Ausgangslage

1.1 Das Gristenbühl-Areal

Das Gristenbühl-Areal liegt in Sichtbeziehung zum Ortskern von Neukirch und ist von ihm aus in zwei Gehminuten erreichbar. Das Areal besteht aus einer ansteigenden Wiese mit vereinzelt Bäumen und einer ebenen Fläche auf der Höhe, welche durch mehrere Schulgebäude und einen kleinen Sportplatz belegt ist. Prägend ist das alte, denkmalgeschützte Schulhaus, welches ca. 1910 errichtet wurde und seitdem als Schulgebäude genutzt wird. Die weiteren Schulgebäude kamen Mitte der 1960er Jahre hinzu. Zuletzt war ein Teil der Sekundarschule hier verortet.

Aufgrund der Zusammenlegung der Schulen von Egnach an die Amriswilerstrasse entfällt die Nutzung des Gristenbühls im Sommer 2016. Das Areal geht dann in das Eigentum der politischen Gemeinde Egnach über und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

1.2 Gemeindeentwicklung Egnach

Egnach positioniert sich als besondere Landgemeinde am Bodensee, welche die Vorteile der Kulturlandschaft und des Seeanschlusses verknüpft.

Mit rund 4'500 Einwohnern ist Egnach eingekreist zwischen den grösseren Orten Arbon (14'000 Ew.), Romanshorn (10'350 Ew.) und Amriswil (12'600 Ew.). Inmitten dieses Dreiecks ist Egnach gefordert, sich klar zu positionieren.

Dabei ist Egnach am Aufholen. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Entwicklungen in die Wege geleitet: In Neukirch wurde eine neue Zentrumsüberbauung realisiert, in Egnach wird mit der Zentrumsentwicklung (Thurella-Areal) nicht nur ein grosses Wohngebiet, sondern auch ein neuer Gemeindeplatz geschaffen und weitere Wohnüberbauungen sind in Planung oder Realisation. Hinzu kommt, dass der Gemeinderat im Sommer 2014 Strategielinien und Leitsätze verabschiedet hat, welche fortan der Gemeindeentwicklung zu Grunde liegen sollen.

Damit steht die Gemeindeentwicklung von Egnach an einem wichtigen Punkt. Mit den Projekten und der zugrunde liegenden Strategie soll ein Bedeutungssprung erreicht werden. Die Umnutzung und Überbauung des Areals Gristenbühl soll dazu beitragen.

Mit der Ausschreibung dieses Planungswettbewerbs für Architekten und Investoren macht die Gemeinde einen weiteren wichtigen Schritt zu ihrer gewünschten Entwicklung.

1.3 Projekte in der Gemeindeentwicklung

Im Folgenden sind die wichtigsten vergangenen, aktuell laufenden und zukünftig ge-

planten Arealentwicklungen aufgelistet. Wechselwirkungen, respektive Auswirkungen auf die Arealentwicklung Gristenbühl sind denkbar, sowohl hinsichtlich einer Abstimmung auf dem Weg zum erwarteten Bedeutungssprung für die Gemeinde, als auch hinsichtlich einer Konkurrenzsituation vor allem auf dem Wohnungsmarkt.

Zentrumsentwicklung Egnach (Thurella-Areal): Das Industrieareal des Getränke-Produzenten am Bahnhof des Gemeindeteils Egnach soll sich in ein Wohnareal mit bis zu 150 Wohneinheiten wandeln. Vorgesehen ist hier zudem die Errichtung eines Gemeindeplatzes mit publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen.

Zentrumsüberbauung Schäfliplatz: Die Zentrumsüberbauung Schäfliplatz wurde 2013 realisiert. Neben Gemeindehaus, Kirche und Restaurant Traube bildet sie das vierte Eck im Ortskern von Neukirch (an der Kreuzung der Arbonerstrasse und der St-Galler-/Bahnhofstrasse). Die 60 Wohnungen sind vollständig vermietet, manche Gewerbe-/Büroflächen im Erdgeschoss stehen hingegen leer (Stand Sommer 2015).

Wohnüberbauung Egnach, nördlich Bahngleise: Nördlich der Bahngleise ist im Ortsteil Egnach eine grosse Wohnbauzone vorhanden. Es ist noch nicht bekannt, wie viele Wohneinheiten zu welchem Zeitpunkt hier entstehen werden.

Schulareal: Das Schulareal in Egnach wird ausgebaut, die unterschiedlichen Standorte der Sekundarschule werden zusammen gelegt.

In den kommenden Jahren werden voraussichtlich zahlreiche neue Wohneinheiten in Egnach entstehen. Auf diesem Hintergrund besteht der Anspruch an die Wohnbauentwicklung des Gristenbühls, sich über besondere Wohnqualitäten zu positionieren und damit eine andere Zielkundschaft als die weiteren Wohnbauentwicklungen anzusprechen.

1.4 Begründung Planungswettbewerb für Architekten und Investoren

Die politische Gemeinde Egnach möchte nicht selbst als Investor der Überbauung fungieren. Daher besteht die Absicht, das Bauland an einen geeigneten Investor zu veräussern, welcher sich gleichermassen den Zielen der Gemeindeentwicklung und den Qualitätsansprüchen für die Entwicklung des Gristenbühls verpflichtet. Die dafür geeigneten Teams in Form einer Bietergemeinschaft (Investor, Architekt, Landschaftsarchitekt, weitere) werden über einen Planungswettbewerb gesucht.

2. Aufgabenstellung

2.1 Aufgabenstellung Planungswettbewerb für Architekten und Investoren

Die Aufgabenstellung des Wettbewerbs umfasst

- die Projektierung einer Gesamtüberbauung,
- die Umnutzung des denkmalgeschützten Schulhauses sowie
- ein Landkaufangebot.

Von den Teams wird ein kohärentes, ortsbauliches Entwicklungskonzept erwartet. Es sind Lösungen zu erarbeiten, welche ein ansprechendes Miteinander der Neubauten und des Schulgebäudes generieren. Es werden unter anderem Aussagen zu Wohnungstypologien, zur Dichte der Bebauung, zur Anordnung und Nutzung der Aussenräume, zur Erschliessung und Zugänglichkeit, zur Nutzung des Schulgebäudes und zur Anbindung an umliegende Quartiere und an den Landschaftsraum zu erstellen sein.

Bei der Arealentwicklung wird von den Teams erwartet, dass gleichermassen die Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung im Allgemeinen sowie die Qualitätsansprüche der Entwicklung des Gristenbühls im Speziellen berücksichtigt und bestmöglich eingelöst werden. Die wichtigsten Zielsetzungen sind im Folgenden zusammengefasst.

2.2 wichtigste Zielsetzung

- Auf dem Gristenbühl soll im inventarisierten Schulgebäude eine (halb)öffentliche Nutzung erhalten oder neu geschaffen werden, die politische, gesellschaftliche und öffentliche Akzeptanz findet und einen Gemeinnutzen aufweist.
- Das identitätsstiftende Schulhaus soll städtebaulich optimal integriert sein und eine angemessene räumliche Wirkung erhalten.
- Die neu geplante Siedlung soll ausser Funktion auch identitätsstiftende Wirkung erzielen.
- Es ist ein gemischtes Wohnangebot gefragt, das den Schwerpunkt auf Mittel- bis Oberschicht sowie auf Familien legt.
- Die Ausrichtung der Siedlung soll dazu beitragen, dass die zukünftigen Bewohner den Mehrwert der Lage schätzen, in das Gemeindeleben integriert werden und das Gemeindeklima positiv mitprägen können.
- Hohe energetische Standards sind einzulösen - die Arealentwicklung soll die Positionierung der Gemeinde mit Energiestadt-Label weiter unterstützen.
- Die Arealentwicklung soll einen Beitrag zum gewünschten Bedeutungssprung der Gemeinde leisten.

- Werte, Ziele und Strategien der vorgeschlagenen Arealentwicklung sollen plausibel aufgezeigt werden.
- Die Arealentwicklung muss sich für die Gemeinde als wirtschaftlich rentabel erweisen.

2.3 Planungsgebiet

Das eigentliche Planungsgebiet umfasst die gesamte Parzelle 590. Im Sommer 2016 wird die Parzelle von der Schulgemeinde in den Besitz der politischen Gemeinde Egnach übergehen. Sie umfasst 10'235m². Miteinbezogen werden sollen die angrenzenden Wege und Strassen (Parzellen 584, 587 und 591)

Aktuell ist das Areal teils Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (6'573 m²) und teils Freihaltezone (3'662 m²). Beide Zonen sind in der überlagerten Ortbildschutzzone. Für die zukünftige Überbauung ist vorgesehen, dass die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine noch zu bestimmende Zone umgezont wird, die Freihaltezone hingegen als solche grundsätzlich bestehen bleibt.



Abb.: Lage des Areals in der Gemeinde



Abb.: Übersicht / Bestand

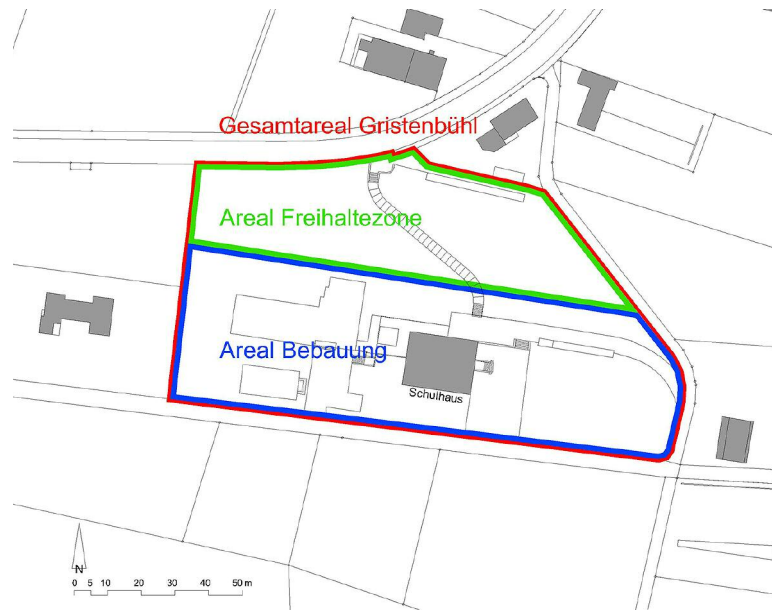


Abb.: Flächenaufteilung

3. Bauliche Vorgaben, Anforderungen, Rahmenbedingungen

3.1 Bestand

Auf der Parzelle 590 bestehen keine Dienstbarkeiten.

Gebäudebestand

Schulhaus Gristenbühl (928)

Wichtigstes Bestandsgebäude ist das Schulhaus Gristenbühl. Im Hinweisinventar des Amtes für Denkmalpflege Kanton Thurgau wird das Schulhaus als «wertvoll» eingestuft. Das Erhaltungsziel ist definiert als: „Die wesentlichen Elemente mit geschichtlichem Zeugniswert sind zu erhalten.“

Neubau Gristenbühl (1639)

Der Erweiterungsbau der Schule stammt aus den 1960er Jahren. Nicht zuletzt aufgrund grosser energetischer Mängel ist die Einschätzung vorherrschend, dass das Gebäude abgerissen werden sollte.

Pavillon Schulhaus (2141)

Für den Pavillon besteht ebenfalls die vorherrschende Einschätzung, dass er abgerissen und nicht umgenutzt werden soll.

Fahrradständer (264 und 1360)

Die Fahrradständer wurden von der Schule genutzt und können entfernt werden.

Der Gebäudeabriss respektive der Abbau der Fahrradständer sind vom zukünftigen Grundstückseigner zu übernehmen.

Wegebestand

Aktuell verläuft über das Areal ein Fussweg mit Treppenstufen, welcher die St. Gallerstrasse mit dem Schulhaus verbindet. Bei der bisherigen Schulnutzung wird dieser insbesondere von Schülern genutzt, welche auf ihrem Schulweg vom Ort kommen, welche den Fahrradständer am Fuss des Hangs nutzen oder welche zu Fuss den Weg vom Schulgebäude zum Sportunterricht zurück legen. Mit Entfallen der Schulnutzung ist davon auszugehen, dass die Frequentierung des Weges nur noch gering ist, zumal auch der ans Areal angrenzende Fahrweg als Fussverbindung genutzt werden kann.

Da im Schulhaus erneut eine öffentliche Nutzung etabliert werden soll, ist erwünscht, dass durch die neue Überbauung erneut ein öffentlicher Fussweg führt oder aber der bestehende Fussweg erhalten bleibt.

Grünbestand

Die Linde am unteren Ende des Treppenweges, an der St. Gallerstrasse ist ortsprägend und sollte möglichst erhalten bleiben (zumal dieser Baum ohnehin in der Freihaltezone steht). Abgesehen davon besteht auf dem Areal kein gesetzlich schützenswerter Grünbestand.

Flächenübersicht

Gesamtareal:	10'235 m2
Freihaltezone Erholungs- und Grünräume FE:	3'662 m2
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:	6'573 m2

3.2 Umzonung / Gestaltungsplan

Das Nutzungsprogramm umfasst für die Neubauten ausschliesslich die Wohnnutzung und für das zu erhaltende Schulgebäude Sondernutzungen (eventuell in Kombination mit Wohnnutzung), die teils öffentlich sein müssen. Entsprechend ist eine Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen. Welche Zone oder Zonen dabei vorgesehen wird respektive vorgesehen werden, ist nicht abschliessend vorgegeben, da beispielsweise keine Einschränkungen der Bauhöhe im Sinne einer Wohnzone W2 festgelegt werden sollen. Die Überbauung soll letztlich auf Grundlage eines Gestaltungsplanes realisiert werden.

Die Freihaltezone Erholungs- und Grünräume FE muss mit Ausnahme einer allfälligen Einfahrt in die Tiefgarage in der heutigen Form bestehen bleiben. Die Änderung bedarf der Zustimmung des Kantons.

Es ist den Teams gestattet, ausser Wohnungsneubauten auch Neubauten mit Arbeits-/Sondernutzungen vorzuschlagen, falls dies unterstützend für die neue Nutzungsausrichtung des Schulhauses notwendig ist. Ebenfalls ist es den Teams prinzipiell gestattet, einen Teil des Schulhauses für Wohnungen zu verwenden.

3.3 Wohnnutzung

Als realistisch und wünschenswert werden rund 22 Wohnungen mit einer Hauptnutzfläche von rund 2'200 m2 erachtet (ohne eventuelle zusätzliche Wohnungen im Schulhaus gerechnet). Die vom bearbeitenden Team vorgeschlagene Wohnungszahl und Hauptnutzfläche Wohnen soll schlüssig begründet werden.

gewünschte Bewohnerschaft:

Der Anteil an Haushalten mit eher traditionellen und eher konservativen Lebensstilen ist bei den Nachfragern am Wohnungsmarkt im Vergleich zur Region und vor allem im Vergleich zur gesamten Schweiz deutlich überdurchschnittlich. Haushalte mit modernen, zukunftsgerichteten Lebensstilen nehmen aber zunehmend Einzug. Weiter markant ist der deutlich überdurchschnittliche Anteil von Familien mit Kindern, welche nahezu 40% aller Haushalte belegen (schweizweit sind es nur 27%).

Egnach versteht sich als begehrter Wohnort für Familien und für die Mittelschicht. Diese Positionierung möchte die Gemeinde beibehalten, respektive noch weiter stärken. Entsprechend ist in den vom Gemeinderat verabschiedeten «Strategielinien zur qualitätvollen Weiterentwicklung der Gemeinde» festgehalten: «Zielgruppen bei

Wohnbauentwicklungen sind Familien und die Mittelschicht, wobei insbesondere bei grösseren Wohnbauentwicklungen darauf geachtet werden soll, dass breite Zielgruppen und dabei insbesondere auch für Egnach „neue“ Zielgruppen angesprochen werden.»

Für die Wohnüberbauung Gristenbühl ergeben sich hinsichtlich der gewünschten Bewohnerschaft folgende Zielstellungen:

- hoher Anteil Familienwohnen
- Schwerpunkt Zuzüger Mittelschicht, aber auch Oberschicht (Nutzen der besonderen Aussichtslage)
- Durchmischte Bevölkerung

Ob Mietwohnungen oder Wohneigentum entstehen sollen, wird dem bearbeitenden Team überlassen. Für die Gemeinde sind beide Optionen denkbar.

3.4 Sondernutzungen (Umnutzung Schulgebäude)

Die Gemeinde Egnach führte mit der Bevölkerung einen Workshop durch, welcher Aufschluss über die Wünsche und Ansprüche der Bevölkerung an eine Umnutzung des Schulgebäudes ergeben hat. Die Ergebnisse des Workshops sind bei der Bearbeitung durch die Investorentams möglichst zu berücksichtigen.

Insbesondere von Bedeutung sind:

- Der öffentliche Zugang zum Gristenbühl darf nicht verloren gehen, das Areal darf sich nicht vom Dorf „abschotten“.
- Für das Schulhaus ist zukünftig zumindest teilweise eine öffentliche Nutzung vorzusehen.
- Der Gristenbühl wird als Begegnungsort und öffentlicher Spielplatz wahrgenommen. Auf dem Freiflächenanteil ist diese Funktion mitzudenken.
- Allgemein soll ein Ort entstehen, mit dem sich auch die bestehende Bevölkerung identifizieren kann.
- Im Speziellen wirkt das Schulhaus für einen Teil der Bevölkerung als Identifikationsort – diese Funktion soll gewahrt werden.
- Das Schulhaus soll innerhalb der neuen Arealüberbauung angemessen zur Geltung kommen und eine «Wahrzeichenwirkung» entfalten.

Vorgaben an die Umnutzung des Schulhauses:

- Fassade muss grösstmöglich erhalten und unverändert bleiben.
- Eine Entkernung des Gebäudes ist denkbar.

Es ist ein wichtiger Bestandteil des Planungswettbewerbs, für das Schulgebäude eine geeignete (halb)öffentliche Nutzung aufzuzeigen und zu belegen. Im Minimum wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung das Erdgeschoss belegen wird. In den Obergeschossen ist prinzipiell auch Wohnen möglich.

Von der Bevölkerung wird diesbezüglich das Schulhaus Gristenbühl als idealer Ort etwa für ein «Kulturzentrum» oder für «Bildungsveranstaltungen für Vereine und Erwachsene» gesehen.

3.5 öffentlicher Raum

Der Gemeinderat verfolgt hinsichtlich der Nutzung des öffentlichen Raums folgende Strategielinie: «Egnach entwickelt einen gesamtheitlichen Ansatz zur Stärkung und Ausweitung von Treffpunkten, Begegnungszonen und Fussgängerbereichen. Das Leben miteinander und im öffentlichen Raum soll gefördert werden.»

Dieser Festlegung liegt die Erkenntnis zu Grunde, dass Treffpunktqualitäten und Begegnungsräume in Egnach bisweilen eher schwach ausgeprägt sind. Zudem gibt es in Egnach nicht «den einen» Treffpunkt, sondern vielmehr verteilt sich die Geselligkeit auf viele Orte. Dies soll insofern Fortsetzung finden, indem der Gristenbühl einen weiteren Treffpunkt ergänzt, der die Besonderheiten des Ortes ausspielt.

Wünschenswert ist zudem, dass der öffentliche Raum mit Treffpunktqualität so gewählt wird, dass von diesem aus eine Sichtbeziehung zum Bodensee vorhanden ist. Eine Zielsetzung der Gemeindeentwicklung ist, dass die Mentalität als «Gemeinde am Bodensee» gestärkt werden soll. Der Gemeinderat verfolgt diesbezüglich folgenden Leitsatz: «Das Seeufer steht unter Naturschutz und soll grösstenteils unbebaut bleiben. Darum ist es wichtig, dass neue Sichtbeziehungen zum Bodensee entstehen, um die mentale Verbindung zu stärken – Egnach am Bodensee.»

Vom Projektteam wird erwartet, dass der öffentliche Raum mit Treffpunktqualität bezüglich Raum, Nutzung und Identität detailliert ausgearbeitet und beschrieben wird.

3.6 Freihaltezone

Die Freihaltezone 'Erholungs- und Grünräume FE' muss in der heutigen Parzellenform bestehen bleiben. Lediglich eine unterirdische Zufahrt zur Tiefgarage kann über einen Eingriff in der Freihaltezone erfolgen, wobei der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden muss.

Weiter ist für die Freihaltezone Erholungs- und Grünräume FE im Baureglement (genehmigt am 12.05.2004) festgehalten, dass „Kleinbauten und Anlagen wie Gartenhäuser, Schrebergärten, Wege und dergleichen (...) zulässig“ sind.

Die Freihaltezone ist in die Planung miteinzubeziehen. Erwartet wird ein landschaftsarchitektonischer Beitrag mit einer Nutzung, wie sie den Bestimmungen des Baureglements entsprechen.

3.7 Erschliessung & Parkierung

Erschliessung

Eine Tiefgaragenzufahrt von der St. Gallerstrasse aus wird als prinzipiell möglich erachtet. Die St. Gallerstrasse ist eine schwach befahrene Kantonsstrasse. Zu beachten sind die einfach auszugestaltenden Einfahrtsgeometrien und dass landschaftsarchitektonisch keine grosse Zäsur entsteht.

Die MIV Erschliessung über den Fahrweg 'Gristenbühl' ist für max. 20 Parkplätze (für neue Wohnnutzung auf Wettbewerbsareal, unterirdisch, ohne Besucherparkplätze) möglich. Die Erschliessung der Strasse hat von Westen her zu erfolgen. Es ist auf der gesamten Strecke bis zur Kreuzung St. Gallerstrasse zu belegen, wie (respektive mit welchen Eingriffen) auf diesem Fahrweg der zusätzliche Verkehr geregelt werden kann. Die Problematik bei dieser Erschliessungsvariante ist, dass weder Fahrbahnbreite noch die Abzweigung von der Kantonsstrasse auf eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgelegt sind.

Für die Erschliessung (auch mit dem Langsamverkehr) sind die angrenzenden Verkehrsräume, respektive die Parzellen 584, 587 und 591 in die Betrachtung miteinzubeziehen.

Parkierung

Die Parkplätze für die Anwohner sind vollständig unterirdisch anzuordnen. Die Parkplatzzahl darf 1.5 bis 2 Parkplätze je Wohneinheit umfassen.

Besucherparkplätze müssen oberirdisch angeordnet werden. Es werden 4 bis 6 Besucherparkplätze erwartet. Für diese müssen keine flankierenden Verkehrsmassnahmen angedacht werden.

Je nach verfolgter öffentlicher Nutzung im ehemaligen Schulhaus sind weitere Parkplätze in der Nutzung angemessener Zahl auszuweisen.

3.8 Identitätsbezug

Es wird erwartet, dass die Neubauten einen Bezug zum historischen Ortsbild und zum denkmalgeschützten Schulgebäude herstellen. Der Gemeinderat von Egnach verfolgt hierzu folgende Strategielinie: «Neubauten sollen einen speziellen Charakter ausprägen und die vorhandenen baulichen und architektonischen Qualitäten der Ortschaft berücksichtigen und modern interpretieren.»

Der Identitätsbezug der neuen Überbauung wird insbesondere aufgrund der prägenden Hanglage und der Sichtbeziehung vom Ortskern her als sehr bedeutend erachtet. Das heisst, von der Arealentwicklung wird erwartet, dass bei ihr nicht nur die Marktfähigkeit, sondern insbesondere auch ihre identitätsentwickelnde Funktion in den Fokus rückt.

Im Fokus stehen:

- Ausstrahlungskraft der ortsbaulichen Entwicklung des Quartiers
- Art der Einbettung in den umgebenden Landschaftsraum
- Qualität der Nutzung und Beziehungen zum Umfeld
- Inszenierung und Gestaltung der Moränenkante

3.9 Energie / Nachhaltigkeit

Für Neubauten ist der Minergie-P-Standard zu erfüllen.

3.10 Etappierung

Es wird davon ausgegangen, dass die gesamte Wohnsiedlung zeitgleich erstellt wird und gleichzeitig der Umbau und die Umnutzung des Schulhauses angegangen werden.

Eine Etappierung ist nicht vorgesehen.

3.11 Baugrund

Gemäss ThurGIS liegt dem Gristenbühl eine Wallmoräne zu Grunde. Aufgrund der Hügellage besteht keine Einschränkung hinsichtlich Grundwasser. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Altlasten zu erwarten.



4. Verfahren

4.1 Organisation

Ausloberin des Planungswettbewerbs und Verkäuferin ist die politische Gemeinde Egnach, Bahnhofstrasse 81, 9315 Neukirch-Egnach.

Die Organisation und Administration des Wettbewerbs, die Vorprüfung der eingereichten Projekte sowie die Wettbewerbsbegleitung liegt bei intosens ag – urban solutions, Waffenplatzstrasse 54, 8002 Zürich - mit Unterstützung durch das Architekturbüro cityecture Lukas Gregor, Turnerstrasse 24, 8006 Zürich.

4.2 Verfahrensart

Der Wettbewerb für Architekten und Investoren wird als Projektwettbewerb im selektiven Verfahren im Rahmen der SIA Wettbewerbsordnung 142 durchgeführt. Der Wettbewerb ist anonym.

Es werden Bietergemeinschaften angesprochen, die sich zwingend aus potentiellen Investoren und Planern/Architekten zusammensetzen müssen. Am Verfahren werden 8-10 Bietergemeinschaften beteiligt, die aufgrund einer offenen Ausschreibung (Präqualifikation) ausgewählt werden.

Die von der Jury ausgewählten Bietergemeinschaften für den Projektwettbewerb entwickeln Vorschläge für ein Gesamtkonzept mit einzelnen Detailstudien und machen ein Landkaufangebot. Die eingereichten Wettbewerbsresultate werden durch die Jury beurteilt.

Nachdem die Jury eine Bietergemeinschaft ausgewählt und dem Gemeinderat empfohlen hat, wird dieser in Vertragsverhandlungen für den Kauf des Areals treten.

Sämtlichen Teilnehmenden wird nach der Jurierung schriftlich die Beurteilung ihrer Eingaben mitgeteilt. Allenfalls kann eine weitere Stufe der Bearbeitung erfolgen.

Die Verfahrensbestimmungen aus dem vorliegenden Programm sind für die Verkäuferin und die Anbietenden verbindlich. Durch die Abgabe des Angebots anerkennen alle Beteiligten diese Grundlage, die Verfahrensbestimmungen und den Zuschlagsentscheid der Verkäuferin. Die Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB/SVO) gelangt nicht zur Anwendung. Der Gerichtsstand ist Egnach, anwendbar ist das schweizerische Recht. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Die Angebote und Angaben der Anbietenden sind für die Dauer von zwölf Monaten, vom Eingabedatum an gerechnet, verbindlich.

Sprache

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt. Ebenso sind alle Wettbewerbsarbeiten in deutscher Sprache abzugeben.

4.3 Jury und Experten

Sachexperten (stimmberechtigt)

Gemeindepräsident	Stephan Tobler
Gemeinderätin	Christina Holzer

Fachexperten (stimmberechtigt)

Städtebau/Architektur	Rolf Berger, Architekt FH/LIA/BSA
Städtebau/Architektur	Thomas K. Keller, Architekt ETH/BSA/SIA
Städtebau/Architektur	Paul Knill, Architekt BSA
Landschaftsarchitektur	Paul Rutishauser, Landschaftsarchitekt BSLA/SWB

Experten (nicht stimmberechtigt)

Investor	Rolf Hubli, Geschäftsführer PK Thurgau
Städtebau/Architektur	Lukas Gregor*
Nutzung & Identität	Maria Luise Hilber
Bauverwalter	Peter Haselbach
Gemeinderat	Luzius Tanner
Gemeinderat	Alexander Huber
Gemeinderätin	Priska Lang
Gemeinderätin	Verena Marti
Gemeinderat	Michael Waldburger

Die Jury behält sich vor, weitere Expertinnen und Experten als die genannten beizuziehen. Für den Fall eines Ausfalls bei den Fachexperten wird dieser vom bezeichneten (*) Experten ersetzt.

5. Präqualifikation

5.1 Ausschreibung

Die Ausschreibung der Präqualifikation für den Wettbewerb erfolgt über das Informationssystem über das öffentliche Beschaffungswesen in der Schweiz (www.simap.ch), über TEC21, über das Amtsblatt des Kantons Thurgau, über die Thurgauer Zeitung und über den Egnacher Lokalanzeiger.

5.2 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Bietergemeinschaften von finanziell und fachlich geeigneten Investoren und Architekten. Einzureichen sind aussagekräftige Referenzobjekte, welche die Eignung der Anbietenden belegen (vgl. Bewerbungsformular). Als weitere Grundvoraussetzung gilt die vollumfängliche Erfüllung der Anforderungen gemäss der Selbstdeklaration (vgl. Bewerbungsformular). Mit der Einreichung des Angebots wird die Verkäuferin ermächtigt, die Richtigkeit der Angaben der Anbietenden zu überprüfen und Auskünfte einzuholen. Insbesondere behält sich die Verkäuferin vor, weitere Abklärungen zu Solvenz und Bonität der Anbietenden vorzunehmen oder diesbezügliche Nachweise von den Anbietenden zu verlangen. Ein aktueller Betreuungsauszug ist dem Angebot beizulegen.

Es wird das Beiziehen von Landschaftsarchitekten empfohlen. Das Beiziehen von weiteren Fachplanern (Bauingenieur, Verkehrsplanung, Energetik usw.) durch die Teilnehmenden erscheint sinnvoll.

Jeder Investor darf nur ein Projekt einreichen.

Jedes Architekturbüro darf nur in einer Bietergemeinschaft teilnehmen. Weitere hinzugezogene Spezialisten unterliegen dieser Einschränkung nicht.

5.3 Entschädigung

Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

5.4 Unterlagen

Bezug der Unterlagen

- Wettbewerbsprogramm
- Bewerbungsformular

Die Unterlagen für die Präqualifikation stehen ab 3. Juli 2015 unter www.citytecture.com/download.htm zum Download bereit. Für den Bezug der Unterlagen besteht kein Endtermin.

Einzureichende Unterlagen

- Bewerbungsformular
- Betreuungsauszug des Investors
- Referenzprojekte

Es sind maximal drei relevante Referenzprojekte abzugeben, mit Illustration des Projekts, Projektbeschreibung sowie Angaben über die relevanten Projektdaten und der Bauherrschaft auf je einer Seite im Format A3 quer, einseitig bedruckt.

5.5 Vorprüfung

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.

5.6 Eignungskriterien

Die Auswahl von 8-10 Bewerbern wird durch die Jury aufgrund folgender Kriterien vorgenommen (Reihenfolge ohne Gewichtung)

- Fachliche Kompetenz und Leistungsfähigkeit
- Eignung der Bietergemeinschaft bezüglich Organisationsstruktur
- Qualität der Referenzprojekte (Architektur, Lebens- und Wohnqualität, Freiraumqualität, Identitätsbildung)
- Erfahrungshintergrund der Bietergemeinschaft

5.7 Termine

Der vollständige Antrag auf Teilnahme muss bis zum 21. August 2015 (A-Post; es gilt der Poststempel) abgegeben werden:

intosens ag, urban solutions
Waffenplatzstrasse 54, 8002 Zürich

Sämtliche Bewerber werden bis zum 08. September 2015 schriftlich über die Auswahl der Teilnehmer benachrichtigt.

6. Projektwettbewerb

6.1 Ablauf und Termine

Bezug der Wettbewerbsunterlagen

Die für den Projektwettbewerb ausgewählten Bietergemeinschaften erhalten am 08. September 2015 per E-Mail die Wettbewerbsunterlagen gemäss Kapitel 8.

Das Modell wird bei der Begehung des Geländes am 23. September ausgegeben oder kann ab 24. September bei der Wettbewerbsadresse (in Egnach-Neukirch) abgeholt werden.

Begehung des Geländes

Eine offiziell geführte Begehung des Geländes und des Schulhauses findet statt am Mittwoch, 23. September 2015, 15.00-16.00 Uhr. Treffpunkt Eingang altes Schulhaus Gristenbühl. Fragen zum Verfahren des Wettbewerbs und zu einzelnen Randbedingungen werden nicht beantwortet und sind Teil der späteren, schriftlichen Fragestellung.

Fragestellung

Fragen zur Wettbewerbsaufgabe sind bis zum 15. Oktober 2015 per E-Mail an g.datko@intosens.ch zuzustellen. Die Fragen und Antworten werden am 30. Oktober allen Teilnehmern per E-Mail zugestellt. Die Fragebeantwortung ist Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

Eingabefrist und Eingabebedingungen

Die vollständigen Pläne und Unterlagen sind an die Wettbewerbsbegleitung zuzustellen:

intosens ag, urban solutions
'Planungswettbewerb Gristenbühl'
Waffenplatzstrasse 54
8002 Zürich

Das Modell ist an die Wettbewerbsadresse zu Bürozeiten zuzustellen:

Gemeinde Egnach
Frau Eveline Mezger
Bahnhofstrasse 81
9315 Neukirch-Egnach

Abgabe der Pläne und Unterlagen: 22. Januar 2015

Abgabe des Modells: 15. Februar 2015

Massgeblich für die Fristwahrung ist der Poststempel (A-Post) oder Strichcodebeleg einer schweizerischen oder staatlich anerkannten Poststelle. Von einer Postabgabe des Gipsmodells ist dringend abzuraten (zerbrechlich).

Anonymität

Sämtliche Unterlagen sind mit der Wettbewerbsbezeichnung «Planungswettbewerb

Gristenbühl Egnach-Neukirch 2016» und einem Kennwort (nicht Kennziffer) zu bezeichnen.

Veröffentlichung und Abschluss des Verfahrens

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden alle Teilnehmenden voraussichtlich im April 2016 über das Resultat des Wettbewerbs schriftlich orientiert. Die zur Beurteilung zugelassenen Projekte werden unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser öffentlich ausgestellt.

Der abschliessende Bericht des Preisgerichts wird zum Zeitpunkt der Ausstellungseröffnung der Fach- und Tagespresse zur Verfügung gestellt. Eine allfällige Publikation der Projekte in der Lokal-, Regional- und Fachpresse durch die Veranstalterin erfolgt unter vollständiger Angabe der Verfasser: ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

Rücknahme der Wettbewerbsbeiträge

Die Unterlagen der prämierten und angekauften Wettbewerbsarbeiten gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die nicht gewählten Arbeiten können bis 10 Tage nach Ausstellungsschluss von den Bearbeitungsteams beim Wettbewerbssekretariat abgeholt werden.

Verbindlichkeit, Rechtsschutz

Mit erfolgter Wettbewerbsabgabe anerkennen die Bietergemeinschaften die Bedingungen dieses Programms und sämtliche Entscheidungen der Veranstalterin im Rahmen dieses Programms. Entscheide der Jury in Ermessensfragen können nicht angefochten werden. Bei Streitigkeiten, die nicht gütlich beigelegt werden können, entscheidet das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau.

Urheberrechte

Die teilnehmenden Bietergemeinschaften erklären mit der Abgabe eines Projektes, über die Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter verletzt werden. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsarbeiten verbleibt bei den Teilnehmenden. Ausgenommen davon bleibt das Recht zur Veröffentlichung.

6.2. Entschädigung, Preise und Ankäufe

Die Auftraggeberin entschädigt die zur Jurierung zugelassenen Bietergemeinschaften mit total CHF 50'000.- (inkl. MWSt.) zu gleichen Teilen.

Zur Prämierung für Preise und Ankäufe steht der Jury gesamthaft eine Preissumme von CHF 60'000.- (inkl. MWSt.) zur Verfügung. Diese Summe wird auf ca. 3-4 Preise verteilt.

6.3 Weiterbearbeitung und Realisation

Der von der Jury dem Gemeinderat empfohlenen Bietergemeinschaft wird in Aus-

sicht gestellt, dass zwischen der Gemeinde und ihr ein Vorvertrag geschlossen wird, welcher Grundlage für den Verkauf des Baulandes ist. Unter Umständen kann das Schulhaus auf Wunsch der Gemeinde davon ausgenommen werden. Darauf basierend wird dem Siegerteam die Realisation des Projektes unter folgenden weiteren Vorbehalten zugesichert:

1. Die vom Siegerteam vorgeschlagene Zonenplanänderung inkl. Gestaltungsplan wird vom Kanton genehmigt.

2. Das Stimmvolk stimmt der vorgeschlagenen Zonenplanänderung, dem Gestaltungsplan des Siegerprojekts sowie dem Verkauf des Grundstücks an den Investor zu.

3. Rechtskräftige Baubewilligung

4. Eigentumsübertragung und Bezahlung

Bevor ein Gestaltungsplan ausgearbeitet wird, kann eine Weiterbearbeitung des Siegerprojektes verlangt werden.

Die Bietergemeinschaft, deren Beitrag zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, verpflichtet sich, das ausgewählte Projekt ohne Verzug zur Baureife zu bringen und zu realisieren. Geschieht dies nicht, so behält sich die Veranstalterin vor, innerhalb 2 Jahren vom Vorvertrag zurückzutreten.

7. Termine

Präqualifikation

Ausschreibung: 3. Juli 2015

Abgabe Bewerbungsdossier: 21. August 2015

Projektwettbewerb

Ergebnisbekanntgabe Wettbewerbsteilnahme: 08. September 2015

Versand Unterlagen: 08. September 2015

Begehung des Areal: 23. September 2015, 15.00-16.00 Uhr

Ausgabe der Modelle: ab 23. September 2015

Einreichen der Fragen: 15. Oktober 2015

Fragebeantwortung: 30. Oktober 2015

Abgabe der Projekte: 22. Januar 2016

Abgabe der Modelle: 15. Februar 2016

Nachphase

Vorprüfung: Februar 2016

Beurteilung durch die Jury: März 2016

Ergebnisbekanntgabe: März 2016

Erstellung und Vernehmlassung Bericht: April 2016

Versand Bericht der Jurierung: April 2016

Öffentlichkeitsarbeit und Ausstellung: April/Mai 2016

8. Wettbewerbsunterlagen

Die folgenden Unterlagen werden durch das Wettbewerbssekretariat an die Teilnehmer in digitaler Form per E-Mail verschickt.

Nr. 1: Zonenplan Gemeinde Egnach (pdf)

Nr. 2: Baureglement Gemeinde Egnach (pdf)

Nr. 3: Übersichtsplan (jpg)

Nr. 4: Katasterplan inkl. Höhenlinien 1m (CAD dwg und dxf)

Nr. 5: Gebäudedokumentation Schulhaus Gristenbühl (Altbau): CAD + Fotos

Nr. 6: Formular 'Verfasserblatt'

Das Modell kann ab 23. September bei der Wettbewerbsadresse nach Absprache abgeholt werden.

9. abzugebende Unterlagen

Die Anonymität ist auf allen Dokumenten und Datenträgern zu wahren.

9.1 Pläne

Die Plandarstellungen haben sämtliche notwendige Beschreibungen und Informationen (siehe auch Erläuterungsbericht) zum Verständnis zu enthalten. Verlangt sind folgende Pläne:

Situation 1:500

Mit projektierten Bauten (Dachaufsicht) und sämtlichen Anbindungen; der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten und -kurven zu enthalten. Ausrichtung: Norden oben.

Grundrisse, Schnitte, Ansichten 1:200

Sämtliche Grundrisse sowie alle zum Verständnis des Projekts notwendigen Schnitte und Fassaden sind im Massstab 1:200 mit Angaben der wichtigsten Höhenkoten darzustellen. In den Geschossen mit Aussenraumbezug ist die nähere Umgebung darzustellen. In den Schnitten und Ansichten ist das gewachsene sowie das gestaltete Terrain einzutragen. Die Grundrisse sollen möglichst genordet (Norden oben) dargestellt werden.

Konstruktions- und Fassadenausschnitt 1:50

Typischer Konstruktionsschnitt mit grundsätzlichen Angaben zur Konstruktion und Gestalt der Neubauten. Der Ausschnitt ist auf den Plänen zu platzieren.

Visualisierung

Eine Visualisierung des Projektes ist nicht zwingend. Es darf maximal eine Visualisierung eingereicht werden. In diesem Fall würde der Blick aus Richtung der Ortsmitte bevorzugt, um den Gesamteindruck der Hangüberbauung und die Sichtbarkeit des denkmalgeschützten Schulhauses beurteilen zu können. Die Visualisierung ist auf den Plänen zu platzieren.

Abgabeform

- Alle Pläne sind im Format A0, Hochformat (118.9 x 84.1 cm) darzustellen. Das Format der Pläne ist verbindlich.
- Zugelassen sind maximal 5 Pläne.
- Für die Ausstellung sind alle Pläne auf weissem Papier (empfohlen: 120 g/m²) darzustellen und in einer Rolle ungefaltet einzureichen.
- Ein weiterer Plansatz für die Vorprüfung ist gefaltet einzureichen.
- Ein kopierfähiger verkleinerter Plansatz im Format A3 ist einzureichen.
- Alle Pläne und Dokumente sind als pdf-Dateien auf einer CD/DVD einzureichen.
- Sämtliche Pläne und Dokumente sind in Deutsch abzufassen.
- Alle massstäblichen Zeichnungen sind mit einem grafischen Massstab sowie Nordpfeil zu versehen.
- Alle Pläne, Dokumente und eine abgegebene CD/DVD sind mit dem Team und der Betitelung «Planungswettbewerb Gristenbühl Egnach-Neukirch 2016» und dem Kennwort zu kennzeichnen.

9.2 Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht ist in die Pläne zu integrieren. Er soll Erläuterungen (welche mit Skizzen und Schemen untermauert werden können) zumindest zu folgenden Themen enthalten (die Darstellungsart ist innerhalb des fixierten Planformates frei):

- Gesamtkonzept und Projektidee
- Architektur und Gestaltung
- Nutzungskonzept Schulhaus
- Wohnungsmix
- Landschaftsarchitektur, Freiraumgestaltung
- öffentlicher Raum (u.a. Treffpunktqualitäten)
- Erschliessungs- und Parkierungskonzept
- Konstruktions-, Fassaden- und Materialisierungskonzept
- Wirtschaftlichkeit
- Ökologie und Nachhaltigkeit (z.B. Aussagen zu Energie und Bauökologie, Ressourcenschonung bei Erstellung und im Betrieb, Energiekonzept zur Erreichung des MIN-ERGIE Standards)

9.3 Modell

Die abgegebene Modellgrundlage im M 1:500 ist zwingend zu verwenden und mit allen zum Verständnis notwendigen Bauvolumen und Elementen zu ergänzen. Das Modell ist in weiss abzugeben.

9.4 Abgabe Flächennachweis

Berechnungen sind in einem separaten Bericht im Format A4 oder A3 und im Massstab 1:500 abzugeben:

- Flächen nach SIA 416 mit nachvollziehbarem, geschossweisem Schema (Grundrisse). Anzugeben sind die Geschossflächen GF sowie die Hauptnutzflächen HNF, die Nebennutzflächen NNF und die Verkehrsflächen VF. Für die Konstruktionsflächen KFT und KFN ist generell 10% der Geschossfläche GF anzunehmen.
- Gebäudevolumen nach SIA 416 mit nachvollziehbarem Schema (Grundrisse, Schnitte).

9.5 Landkaufangebot

Das Landkaufangebot ist anonym, mit Kennwort versehen.

Die Abgabe erfolgt in einem verschlossenen, mit Kennwort versehenen Couvert C5.

Der Kaufpreis beträgt mindestens CHF 3.0 Mio.

Der Abbruch von Gebäuden geht zulasten der Käuferschaft. Die Handänderungssteuer sowie die Gebühren des Grundbuchamtes für Beurkundung und Eintragung

im Grundbuch bezahlt die Käuferschaft.

Es ist ein sachlich begründetes und auf den vorgeschlagenen Nutzungen beruhendes Landkaufangebot abzugeben. Das Landkaufangebot soll nachvollziehbar sein und Wirtschaftlichkeits- und Renditeberechnungen enthalten.

Das Kaufangebot muss innerhalb des Gesamtareals die gesamte heutige Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen sowie das Schulgebäude umfassen ('Areal Bebauung'). Weiter ist optional möglich, ein Kaufangebot für einen in der Grösse frei zu wählenden Teil der Freihaltezone abzugeben, welcher im Sinne der in ihr zulässigen Nutzungen die vorgesehene Wohn- oder Sondernutzung unterstützen kann.

Das Landkaufangebot wird nur bei den Projekten der engeren Wahl beurteilt (anonym, mit Kennwort). Das Landkaufangebot ist Teil des Wettbewerbs, nur das Landkaufangebot des von der Jury ausgewählten Projekts wird kommuniziert.

Die Gemeinde Egnach räumt sich ein Rückkaufsrecht ein. Das Rückkaufsrecht wird auf die Dauer von 5 Jahren ab Eintragung des Vertrages im Grundbuch vereinbart. Es kann ausgeübt werden,

- wenn nicht innert 3 Jahren ab Eintrag des Vertrages im Grundbuch mit der Überbauung begonnen wird oder
- bei Weiterverkauf des Grundstückes.

Der Rückkaufpreis entspricht dem Kaufpreis ohne Aufrechnung von Zins und Planungskosten. Die mit der Rückübertragung zusammenhängenden amtlichen Kosten, die Gebühren des Grundbuchamtes sowie die Handänderungssteuer bezahlt die Rückkaufrechtsbelastete.

Die Gemeinde Egnach wird das Rückkaufrecht im Grundbuch löschen lassen, sobald die Überbauung im Gristenbühl im Rohbau erstellt ist.

9.6 Verfassercouvert

Verschlossenes mit dem Kennwort bezeichneten Couvert C5, enthaltend das Verfasserblatt mit Adressen, E-Mail, Telefonnummern und Bankverbindung der Verfasser/-innen.

10. Beurteilungskriterien

Die Jury wird aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen ihres Ermessens eine Gesamtwertung vornehmen. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

Einlösen Gemeindestrategie

- Beitrag zur qualitativen Gemeindeentwicklung
- Einlösen der Gemeindestrategie

Architektur

- Anordnung Baukörper
- Massstäblichkeit, volumetrische Qualität
- Raumqualität, Komfort und Atmosphäre (inkl. Tageslichtverhältnisse, Beleuchtung, Belüftung, Immissionen durch Lärm)
- Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Sichtbeziehungen aus den Wohnungen
- Klarheit der Idee
- Innovationsstärke und Zukunftsorientierung
- Gestalterischer und architektonischer Ausdruck
- Ästhetik
- Konstruktiv-strukturelle Umsetzung und Materialisierung der Projektidee
- Gebäudetiefen und natürliche Belichtung
- Marktorientierung des Wohnungsmixes
- Flexibilität der Wohnungstypen
- Durchmischung der Bewohnerschaft

öffentlicher Raum / Freiraum

- Aussenraum- und Freiraumqualität
- Raumkonzept über die Leitvegetation
- Räumliche und funktionale Vernetzung im Freiraum
- Aufenthalts- und Treffpunktqualitäten im Freiraum
- Landschaftsverträglichkeit Zufahrt Garage
- Interaktions- und Kommunikationsflächen
- Sichtbeziehungen
- Sicherheitsempfinden
- Zugänglichkeit (Barrierefreiheit; Abgrenzung öffentliche und private Bereiche)

Nutzungskonzept Schulhaus

- Einlösen der Anforderungen der Bevölkerung
- Anordnung, Zusammenspiel und Umsetzung der Nutzungsthemen
- Betriebliche und funktionelle Eignung der Zuordnungen der Themen
- Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten
- Anordnung, Gestaltung und Eignung angrenzender öffentlicher Räume

Identitätsentwicklung

- Identitätsbildung (Eigenständigkeit, lokale Verankerung, Symbolhaftigkeit)
- Identitätsbezüge (z.B. zwischen Wohnbauten und Schulhaus, aber auch zum Ortskern)
- «Inszenierung» Schulhaus mit der Neunutzung

Nachhaltigkeit, Umwelt

- Wärme- und Energiebedarf durch konzeptionelle und bauliche Vorkehrungen (Minergie)
- Ressourcenschonung bei Erstellung und Betrieb
- Ökologische Nachhaltigkeit von Materialien und Konstruktionen
- Versiegelung

Erschliessung

- Arealerschliessung
- Verkehrstechnische Funktionsfähigkeit (Verkehrsregime; Ver- und Entsorgung; Gebäudeeingänge)
- Ein- und Anbindung der Umgebung (Wegführung, Distanzen, Zugänge, Gestaltung)
- Organisation Parkierung

Finanzierung

- Landkaufangebot (nur bei Projekten in der engeren Wahl)
- Kosten / Investitionen Gemeinde