



Studienauftrag im selektiven Verfahren Areal Bahnhof Steinhausen

Programm | Stand für Genehmigung durch Gemeinderat



Quelle Titelbild: Alfred Müller AG

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Sarina Hächler(-Hablützel)
Daniel Schneider

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	4
2	Ausgangslage und Anlass des Studienauftrags	5
3	Perimeter und Aufgabenstellung	7
3.1	Perimeter	7
3.2	Aufgabenstellung	8
4	Materielle Rahmenbedingungen und Hinweise	13
4.1	Zwingend einzuhaltende Rahmenbedingungen	13
4.2	Hinweise	24
5	Verfahren	32
5.1	Angaben zum Verfahren	32
5.2	Ablauf des Verfahrens	33
5.3	Beurteilungsgremium	33
5.4	Präqualifikation	34
5.5	Abgabe der Unterlagen	36
5.6	Startveranstaltung mit Begehung	37
5.7	Fragenstellung und Fragenbeantwortung	37
5.8	Zwischenbesprechung mit Beurteilungsgremium	37
5.9	Einreichen der Studienarbeiten für Schlussabgabe	38
5.10	Vorprüfung der eingereichten Beiträge	39
5.11	Schlusspräsentation	40
5.12	Beurteilung der eingereichten Beiträge	40
5.13	Optionale Bereinigungsstufe	40
5.14	Entschädigung und Abschluss des Verfahrens	41
5.15	Weiterbearbeitung und Urheberrechte	41
5.16	Vertraulichkeit	42
5.17	Vorgesehener Terminplan Realisierung	42
6	Genehmigung	43

1 Das Wichtigste in Kürze

Aufgabenstellung	<p>Auf dem knapp 8'800 m² grossen Areal «Beim Bahnhof» in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Steinhausen ZG befinden sich heute der Werkhof und der Ökihof (Recycling-Sammelstelle) der Gemeinde Steinhausen, das Betriebsgebäude des Wasser- und Elektrizitätswerks Steinhausen (WESt) sowie diverse Gewerbebetriebe. Die gemeindeeigenen Nutzungen sollen innerhalb des Areals sinnvoller und effizienter angeordnet sowie leicht vergrössert werden. Daneben ist eine Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen.</p>	
Verfahren	<p>Das Verfahren wird als nicht-anonymer Projekt-Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Der Studienauftrag wird öffentlich ausgeschrieben. Aus den eingereichten Bewerbungen werden ca. 6 Teams, bestehend aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro, ausgewählt und zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen.</p>	
Terminübersicht	<p>Bewerbungsfrist</p> <p>Startveranstaltung</p> <p>Abgabe Unterlagen an Teilnehmende</p> <p>Frist Frageneinreichung</p> <p>Fragenbeantwortung</p> <p>Zwischenbesprechung</p> <p>Abgabefrist Beiträge</p> <p>Abgabefrist Modelle</p> <p>Schlusspräsentation</p> <p>Bekanntgabe Ergebnis</p>	<p>Text</p>
Auftraggeberin	<p>Auftraggeberin und Veranstalterin des Studienauftragsverfahrens ist die Alfred Müller AG. Sie agiert für die beiden Bauherrschaften (Bauherrngemeinschaft beim Bahnhof Steinhausen BHG und Einwohnergemeinde Steinhausen).</p>	
Verfahrensbegleitendes Büro	<p>Das Verfahren wird organisiert, moderiert und begleitet durch das Büro PLANAR AG für Raumentwicklung.</p> <p>PLANAR AG für Raumentwicklung Kontaktperson: Sarina Hächler Gutstrasse 73 8055 Zürich 044 421 38 38 www.planar.ch s.haechler@planar.ch</p>	

2 Ausgangslage und Anlass des Studienauftrags

Areal Bahnhof

Südlich des Bahnhofs Steinhausen befindet sich ein Gewerbeareal mit dem Ökihof (Recyclinghof) und dem Werkhof der Gemeinde, dem Betriebsgebäude des Wasser- und Elektrizitätswerks Steinhausen (WEST) und verschiedenen Gewerbebetrieben sowie einzelnen Wohnungen. Das Grundstück Nr. 1147 (Sennweidstrasse 2 und 4) mit den gemeindeeigenen Nutzungen im östlichen Bereich des Areals gehört der Einwohnergemeinde Steinhausen. Das westlich angrenzende Grundstück Nr. 242 (Beim Bahnhof 3) hat die Bauherrngemeinschaft beim Bahnhof Steinhausen (BHG) im Jahr 2018 erworben. Die BHG besteht aus der Landis Bau AG und der Alfred Müller AG.



Abb. 1: Übersichtsplan

Umgebung

Das Areal Bahnhof Steinhausen befindet sich südlich des Bahnhofs in der Ebene zwischen den Gleisen und dem Schlossberg. Über einen Fussweg sind sowohl das Ortszentrum von Steinhausen als auch das grösste Einkaufszentrum der Region «Zugerland» fussläufig erreichbar.

Zielsetzung des Studienauftrags

Die Einwohnergemeinde Steinhausen und die Bauherrngemeinschaft (BHG) beabsichtigen, ihre beiden Grundstücke zusammen zu entwickeln und eine verdichtete Überbauung mit Wohn- und Arbeitsnutzungen zu realisieren. Die Nutzungen der Gemeinde (Ökihof, Werkhof und WEST) sollen weiterhin auf dem Areal Platz haben, sinnvoller angeordnet und teilweise vergrössert werden. Als Ergänzung dazu sind auf dem Areal Wohnungen und in untergeordnetem Umfang Gewerbenutzungen geplant. Ein Abtausch der Grundstücke von BHG und Gemeinde oder ein neuer Grenzverlauf sind denkbar. Die heute bestehenden Gebäude auf dem Areal können zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden, welche der Entwicklung rund um den Bahnhof Rechnung tragen. Die BHG beabsichtigt, auf dem bahnhofnahen Areal in erster Linie Bauprojekte für die eigenen Portfolios zu entwickeln. Auf eine gute Etappierbarkeit und eine grosse Nutzungsflexibilität wird Wert gelegt.

Mit dem Studienauftrag wird ein qualitativ hochstehendes Projekt und ein geeignetes Planungsteam für dessen Realisierung gesucht.

Geplanter Ablauf

Nach dem Studienauftrag, welcher von den beiden Projektpartnern BHG und Einwohnergemeinde gemeinsam durchgeführt wird, wird das Siegerprojekt zu einem Richtprojekt ausgearbeitet, welches die Grundlage für einen ordentlichen Bebauungsplan bildet. Die Entwicklung und Realisierung der Überbauung erfolgen durch die BHG in Zusammenarbeit mit dem siegreichen Planungsteam.

3 Perimeter und Aufgabenstellung

3.1 Perimeter

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter des Studienauftrags umfasst im Wesentlichen die beiden Grundstücke Nr. 242 (4'094 m²) und 1147 (4'513 m²). Hinzu kommt ein Teil des Strassengrundstücks Nr. 816, auf dem sich ehemals der Wendehammer befand, als die Sennweidstrasse noch eine Sackgasse war (93 m²). Ebenfalls Teil des Bearbeitungsperimeters ist das Grundstück Nr. 1478 (88 m²), auf welchem sich heute Parkplätze zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nahegelegener Grundstücke (Nr. 1148 und 1246) befinden. Weiter wird der östliche Abschnitt des Rigiwegs (Grundstück Nr. 1172, 315 m²) in den Perimeter miteinbezogen. Die gesamte Fläche des Bearbeitungsperimeters beträgt 9'103 m².

Betrachtungsperimeter

In die Betrachtungen miteinzubeziehen ist zudem das Grundstück Nr. 1575, da dieses über die Parzellen des Studienauftrags erschlossen wird. Auf dem Grundstück befindet sich ein kürzlich erstellter Neubau (Baujahr 2016) mit Wohn- und Gewerbenutzungen (u.a. B&B, Wohnungen, Gewerberäumlichkeiten).



Abb. 2: Infoplan mit Bearbeitungsperimeter

3.2 Aufgabenstellung

Allgemeine Aufgabenstellung

Ziel des vorliegenden Projektstudienauftrags ist die Entwicklung architektonisch hochstehender, realisierbarer Projekte, welche das vorgegebene Raumprogramm unter Einhaltung der geltenden baurechtlichen Rahmenbedingungen überzeugend umsetzen. Auf dem Areal soll eine verdichtete Überbauung mit öffentlichen Gemeinudenutzungen, Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen realisiert werden. Die gesuchten Projekte sollen gestalterisch überzeugen und sich städtebaulich, architektonisch und freiräumlich in die Umgebung einfügen. Die öffentlichen Nutzungen (Ökihof, Werkhof und WESt) und die Wohn- und Gewerbenutzungen sollen so angeordnet werden, dass die unterschiedlichen Nutzungen sich nicht gegenseitig beeinträchtigen.

3.2.1 Ökihof (Recycling-Sammelstelle)

Aufgrund des Bevölkerungswachstums seit der Erstellung des Ökihofs im Jahr 1995 stösst der Betrieb an die Kapazitätsgrenzen und muss vergrössert und optimiert werden. Zudem sollen der Ökihof und der Werkhof neu so auf dem Areal angeordnet werden, dass diese lärmverursachenden Nutzungen direkt bei den Bahngleisen zu liegen kommen. Die heutige Anordnung der beiden Betriebe schränkt die Qualität für Wohnen vor Ort stark ein.

Beim Ökihof Steinhausen können die Einwohnerinnen und Einwohner zu bestimmten Öffnungszeiten rund 30 verschiedene Abfallgüter entsorgen. Dazu zählen u.a. Elektroschrott, Aluminium, Glas, Karton, Metall, PET und Textilien. Die Anlieferung der Entsorgungsgüter durch die Kunden erfolgt in der Regel mit dem Auto oder mit dem Velo. Während den Öffnungszeiten sind jeweils rund 1 – 2 Mitarbeitende des Ökihofs vor Ort und unterstützen die Kunden bei der richtigen Zuteilung der Entsorgungsgüter. Ausserhalb der Öffnungszeiten ist das Tor zum Areal geschlossen. Die Entsorgungsgüter werden in verschiedenen Behältern und Gebinden ((Abroll-)Container, Paletten, Säcken etc.) gesammelt und regelmässig mit Lastwagen abgeholt.

Raumprogramm

Das Raumprogramm für den Ökihof umfasst folgende Bereiche:

- Ö1 Entsorgungshalle
- Ö2 Nebennutzungen
- W3 Personal (in Kombination mit Werkhof)
- Ö6 Lager
- Ö7 Gebäudetechnik
- Ö8 Aussenbereich / Areal / Parkierung

Gewisse Bereiche der Personalräume, der Gebäudetechnik sowie des Aussenbereichs können mit den Räumlichkeiten des Werkhofs kombiniert werden. Das ausführliche Raumprogramm Ökihof liegt den Studienauftragsunterlagen bei.

Weitere Anforderungen Ökihof

Der Ökihof ist zwingend ohne Kranbahn zu konzipieren (weitere Ausführungen dazu in Kap. 4.2.1). Damit die Logistik der Container (Anlieferung und Abholung durch Lastwagen) räumlich nicht von der Anlieferung der Entsorgungsgüter durch die Kundinnen und Kunden getrennt werden muss (Platzbedarf), sind separate Zeiten für Logistik und Öffnungszeiten Ökihof vorgesehen.

3.2.2 Werkhof

Die Mitarbeitenden des Werkhofs Steinhausen sorgen für den Unterhalt von Strassen, Wegen, öffentlichen Plätzen, Gewässern und Kanalisationen in der Gemeinde. Sie sind weiter zuständig für die Schneeräumung und die Signalisation bei Verkehrsumleitungen.

Raumprogramm

Das Raumprogramm des Werkhofs umfasst folgende Bereiche:

- W1 Eingang / Empfang
- W2 Büroräume / Leitung
- W3 Personal (in Kombination mit Ökihof)
- W4 Werkstatt
- W5 Fahrzeuge und Geräte
- W6 Lager
- W7 Gebäudetechnik (in Kombination mit Ökihof)
- W8 Aussenbereich / Areal / Parkierung (in Kombination mit Ökihof)

Die Bereiche Personalräumlichkeiten, Gebäudetechnik und Aussenbereich können teilweise mit denselben Bereichen des Ökihofs kombiniert werden. Das ausführliche Raumprogramm Werkhof liegt den Studienauftragsunterlagen bei.

3.2.3 WEST

Das gemeindeeigene Wasser- und Elektrizitätswerk Steinhausen WEST ist als unselbständig öffentlich-rechtliche Anstalt für die Versorgung der Bevölkerung Steinhausens mit Strom und Wasser verantwortlich. Die gesamte Energie wird vollumfänglich eingekauft – das WEST fungiert in diesem Bereich als Wiederverkäufer. Im Bereich Wasser bezieht das WEST gemäss gültigen Konzessionsverträgen einen Teil aus Uerzlikon (Kt. Zürich) und den Rest aus ergiebigen Grundwasserströmen auf dem Gemeindegebiet. Das WEST beschäftigt rund 10 Mitarbeitende, die unter anderem alle notwendigen Strom- und Wasserleitungen in der Gemeinde erstellen und einen 24h-Pikettdienst während des ganzen Jahres betreiben. Bereits heute befindet sich das Betriebsgebäude des WEST (Sennweidstrasse 4) mit den Büroräumlichkeiten, den Werkstätten, Lagern und Fahrzeughallen sowie der Trafo-Station Rigiblick auf dem Areal. Die Trafo-Station ist im Untergeschoss des Ökihofs untergebracht. Im Sinne einer zweckmässigeren Anordnung der Nutzungen auf dem Areal können die Nutzungen des WESTs in einem neuen Gebäude untergebracht werden und das heutige Betriebsgebäude kann rückgebaut werden (weitere Ausführungen dazu in Kap. 4.1.2).

Raumprogramm

Das Raumprogramm des WESTs umfasst folgende Bereiche:

- 1 Eingang / Erschliessung
- 2 Büroräume / Leitung / Nebenräume
- 3 Personal
- 4 Werkstatt
- 5 Fahrzeuge und Geräte
- 6 Lager / Archiv
- 7 Gebäudetechnik
- 8 Aussenbereich
- 9 Trafostation

Das ausführliche Raumprogramm WEST liegt den Studienauftragsunterlagen bei.

Trafostation Die Anforderungen an den neuen Standort der Trafostation und an den Raum sind den «Baulichen Richtlinien zur Planung einer Trafostation» (siehe Studienauftragsunterlagen) zu entnehmen.

3.2.4 Wohnnutzung

Neben den gemeindeeigenen Nutzungen (Ökihof, Werkhof und WEST) möchte die BHG auf dem Areal mindestens 7'200 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) Wohnen realisieren.

Ausrichtung Gemäss der Markteinschätzung der H&B Real Estate AG besteht an diesem Standort eine erhöhte Nachfrage nach Kleinwohnungen für Singles und Paare mit hohem Bildungsniveau. Aufgrund der Bahnhofsnähe besteht die Zielgruppe vermehrt aus Arbeitstätigen (sogenannten Multi Performern) als aus Familien mit Kindern. Die Bedürfnisse und Erwartungen dieser Zielgruppen gilt es bei der Entwurfsarbeit zu berücksichtigen und bestmöglich abzudecken.

Raumprogramm Das Angebot soll ausschliesslich Mietwohnungen umfassen. Die nachfolgenden Vorgaben zum Wohnungsspiegel und den Wohnungsgrössen gelten als Zielvorgabe (+/- 5%), welche es bestmöglich umzusetzen gilt.

Wohnungstyp	Anteil Wohnungen	Wohnungsgrössen (HNF nach SIA 416)
2 ½-Zi-Wohnung	ca. 40 %	ca. 60 m ² (58 – 65 m ²)
3 ½-Zi-Wohnung	ca. 40 %	ca. 90 m ² (85 – 95 m ²)
4 ½-Zi-Wohnung	ca. 15 %	ca. 110 m ² (108 – 115 m ²)
5 ½-Zi-Wohnung	ca. 5 %	ca. 130 m ² (125 – 132 m ²)

Anforderungen und Ausstattungen

Allgemeine Anforderungen an die Gebäude / Grundrisse:

- Gebäudestruktur: hohe Flexibilität und möglichst einfache Anpassbarkeit der Raumaufteilung während Planungs- und Nutzungsphase
- Grundriss: hohe Nutzungsflexibilität und vielfältige Möblierbarkeit, (nach Möglichkeit) mehrseitige Ausrichtung
- Ausbaustandard: durchschnittlich
- Hindernisfreiheit: Bei den Wohneinheiten muss die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen müssen sämtliche Plätze im Gebäudeinnern an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung anpassbar sein. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Kantons und des Bundes (BehiG).
- Schallschutz: erhöhte Anforderungen wie für Eigentumswohnungen gemäss SIA-Norm 181:2006 «Schallschutz im Hochbau» als Zielsetzung

Anforderungen und Ausstattung Wohnungen:

- Nasszellen: Grösse / Ausstattung

Wohnungstyp	Nasszelle 1	Nasszelle 2
2 ½-Zi-Wohnung	Du, WC (5 m ²)	
3 ½-Zi-Wohnung	BW, Du, WC (7 m ²)	WC (2 m ²)
4 ½-Zi-Wohnung	BW, WC (5 m ²)	Du, WC (5 m ²)
5 ½-Zi-Wohnung	BW, WC (5 m ²)	Du, WC (5 m ²)

WC = WC mit Lavabo; Du = Dusche; BW = Badewanne

Duschtassen mind. 90 x 90 cm

- Wohnen, Essen, Küche: mind. 30 m² bei 2 ½-Zi-Wohnungen, mind. 35 m² bei 3 ½- bis 4 ½-Zi-Wohnungen, mind. 40 m² bei 5 ½-Zi-Wohnungen
- Zimmer: ein Zimmer pro Wohnung 15 m², jedes weitere Zimmer 13 m², min. 3.00 m breit
- Aussenraum: ein gut nutzbarer Aussenraum je Wohnung (Balkon oder Terrasse, Loggia nur in Ausnahmefällen); 10 – 15 m² bei 2 ½- und 3 ½-Zi-Wohnungen, 15 – 20 m² bei 4 ½- und 5 ½-Zi-Wohnungen
- Reduit: in der Wohnung, min. 4 m² bei 2 ½- und 3 ½-Zi-Wohnungen, mind. 6 m² bei 4 ½- und 5 ½-Zi-Wohnungen
- Garderobe: zweckmässige Garderobe je Wohnung
- Waschen / Trocknen: Waschturm mit Tumbler je Wohnung (idealerweise im Reduit)

Infrastrukturräume ausserhalb der Wohnungen:

- Veloabstellplätze: gemäss VSS-Norm 40 065 (1 Veloabstellplatz pro Zimmer), davon ca. 15% gedeckt aussen, ca. 15% ungedeckt aussen, ca. 70% in der Tiefgarage / den Veloräumen
- Autoparkplätze: gemäss VSS-Norm 40 291 mit Reduktionsfaktor 0.8
- Kinderfahrzeuge: 1 Raum mit 8 – 10 m² pro Haus, im Erdgeschoss, für Kinderwagen, Trottis, etc.
- Trockenraum: 1 Raum pro 10 Wohneinheiten, mit Lufttrockner und Lavabo
- Kellerabteil: 8 – 10 m² pro Wohnung, Holzlatten mit Sichtschutz
- Abwärtsraum: ca. 10 m², 1 Raum für gesamte Überbauung zentral in Tiefgarage, Tür 120 cm breit
- Treppenhäuser: die Treppenhäuser verfügen über einen rollstuhlgängigen Lift (630 kg / 8 Pers.) nach den gültigen Normen
- Gemeinschaftsraum: min. 30 m², primär als Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Überbauung (z.B. für Geburtstagsfeste und Freizeitbeschäftigungen), eventuell auch für externe Vermietung nutzbar, im Erdgeschoss, mit direktem Zugang von Aussen. Von der Ausnützung befreit.
- Entsorgung: Unterflurcontainer
- Spiel- und Freiflächen: Es sind genügend kindgerechte Spiel- und Freiflächen einzuplanen. Die Grösse der Fläche muss insgesamt mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz betragen.

Die Teilnehmenden haben den angestrebten Wohnungsmix sowie die weiteren beschriebenen Flächen und Anforderungen abzubilden und auf den Plänen darzustellen. Weitere Informationen zum angestrebten Qualitäts- und Ausstattungsstandard können dem Anforderungsprofil Wohnen entnommen werden (siehe Studienauftragsunterlagen).

Preisgünstiger Wohnungsbau

Gemäss Vorgaben der Gemeinde müssen mindestens 20% der anrechenbaren Geschossflächen Wohnung im preisgünstigen Segment liegen (preisgünstiger Wohnungsbau gemäss Wohnraumförderungsgesetz WFG). Für diese Wohnungen gelten die Vorgaben gemäss WFG und es darf maximal eine kostendeckende Miete nach dem Kostenmietprinzip verlangt werden.¹ Trotz preisgünstigem Wohnungsbau strebt die BHG eine qualitativ hochwertige Architektur an. Für die restlichen Wohnungen gelten die Wohnungsgrössen gemäss Tabelle auf Seite 10.

Aussen- und Grünräume

Angestrebt werden Aussen- und Grünräume mit einer hohen gestalterischen und ökologischen Qualität sowie einem hohen Nutzwert. Die zu schaffenden Grün-, Spiel- und Erholungsflächen müssen gut nutzbar sein und den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen deutlichen Mehrwert und Ort der Begegnung bieten. Die unterirdischen Bauten sind angemessen zu überdecken, so dass eine Bepflanzung möglich ist.

3.2.5 Gewerbenutzung

Im Studienauftrag ist aufzuzeigen, in welchem Umfang und in welcher Art auf dem Areal zusätzlich Gewerbeflächen verträglich realisiert werden können («Gewerbefläche als variable Grösse»). In Kombination mit den gemeindeeigenen Nutzungen ist beispielsweise mässigstörendes Gewerbe denkbar, in Kombination mit den Wohnnutzungen kommt nur nichtstörendes Gewerbe in Frage. Wichtig ist, dass die Erschliessung von Ökihof, Werkhof und WEST nicht durch die Anlieferung des Gewerbes beeinträchtigt wird (Entflechtung der Erschliessung).

¹ Kantonaes Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, WFG; BGS 851.211, https://bgs.zg.ch/app/de/texts_of_law/851.211/versions/1961.

4 Materielle Rahmenbedingungen und Hinweise

4.1 Zwingend einzuhaltende Rahmenbedingungen

Die in diesem Kapitel genannten Punkte sind zwingend einzuhalten resp. zu berücksichtigen.

4.1.1 Neuzuteilung Grundstücke und Abhängigkeiten

Gemeinde – BHG

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters ist eine Neuzuteilung der Grundstücke auf die beiden Grundeigentümer (BHG und Gemeinde) möglich. Dementsprechend können die Parzellengrenzen innerhalb des Areals für den Entwurf ausser Acht gelassen werden. Die neuen Grundstücksgrössen müssen nicht den heutigen Verhältnissen entsprechen. Die Bebauung der Gemeinde und der BHG sollen weitgehend eigenständig sein. Eine Überlagerung der Nutzungen (z.B. Wohnnutzung auf Ökihof / Werkhof) ist nicht zulässig. Die BHG muss mindestens 7'200 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) Wohnen auf einem eigenständigen Grundstück realisieren können.

Landis Bau AG – Alfred Müller AG

Der Anteil der BHG muss auf die beiden Gesellschafter Landis Bau AG und Alfred Müller AG ungefähr hälftig aufgeteilt werden können. Eine gemeinsame Nutzung von Untergeschossen oder Autoeinstellhallen ist möglich. Alle Wohnungen, welche an einem Treppenhaus liegen, müssen einer Gesellschaft zugeteilt werden können. Der Wohnungsmix und der Anteil preisgünstiger Wohnungsbau muss zwischen den beiden Gesellschaftern gleich verteilt werden können.

WEST

Die WEST ist heute Mieterin bei der Gemeinde. Zukünftig ist es auch denkbar, dass sich die WEST bei der BHG einmietet.

4.1.2 Abbruch bestehender Gebäude

Alle Gebäude innerhalb des Wettbewerbsperimeters können zurückgebaut werden.

4.1.3 Etappierung

Der Betrieb des Ökihofs, des Werkhofs und des WESTs müssen immer gewährleistet sein. Der Ökihof, der Werkhof und die Büroräumlichkeiten sowie Fahrzeughallen des WESTs können temporär aus dem Areal ausgelagert werden. Die zum WEST gehörende Trafo-Station muss ständig in Betrieb sein (auch bei einer Verlegung innerhalb des Areals) und kann nicht temporär ausgelagert werden. Ein Provisorium der Trafo-Station innerhalb des Areals ist jedoch denkbar.

4.1.4 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Rechtskräftiger Zonenplan

Gemäss aktuell rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde sind die Grundstücke Nr. 242 und 1147 vollständig der Arbeitszone A zugewiesen. Die Teilfläche des Grundstücks Nr. 816 (Sennweidstrasse) ist der Strassenfläche zugewiesen, da sich dort früher die Sackgasse der Sennweidstrasse mit Wendeplatz befand. Das Grundstück Nr. 1478 liegt in der Wohnzone W2.



Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan Steinhausen, Studienauftragsperimeter rot gestrichelt eingetragen (Quelle: Zugmap.ch)

Baulinien- und Bebauungsplan
«Schlossberg»

Der östliche Teil des Studienauftragsperimeters ist Bestandteil des Baulinien- und Bebauungsplanes «Schlossberg». Dies betrifft die Parzellen 1147 und 1478, die Strassenparzelle 816 und einen kleinen Teil der Parzelle 242. Dieser Bereich soll nach Abschluss des Studienauftrags aus dem heutigen Baulinien- und Bebauungsplan entlassen und gesamthaft mit dem restlichen Teil des Bearbeitungsperimeters sowie der Parzelle 1575 in einen neuen ordentlichen Bebauungsplan überführt werden. Die heutigen Bestimmungen im Baulinien- und Bebauungsplan «Schlossberg» sind innerhalb des Betrachtungsperimeters dementsprechend für das vorliegende Verfahren als irrelevant zu betrachten.

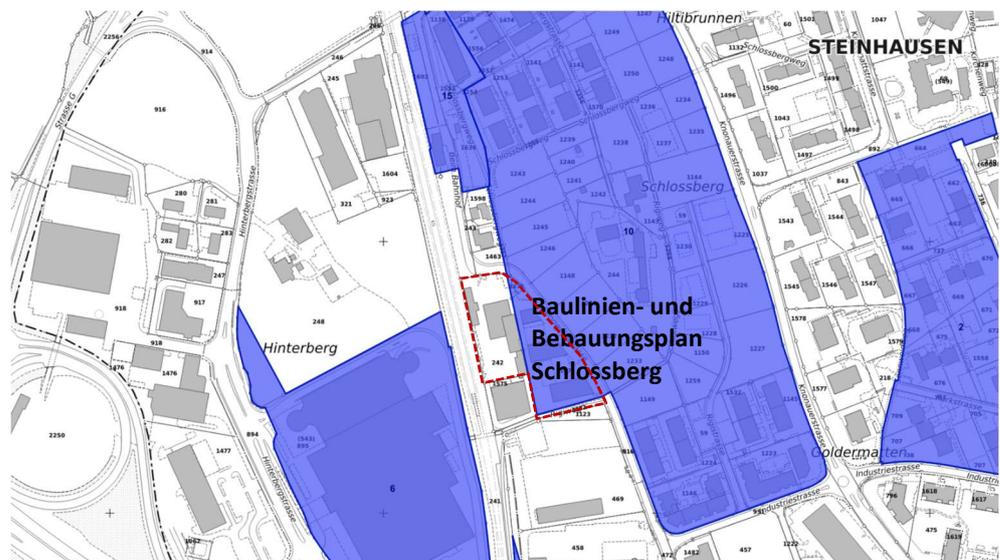


Abb. 4: Übersichtsplan über die rechtskräftigen Bebauungspläne, Studienauftragsperimeter rot markiert (Quelle: zugmap.ch)

Laufende Ortsplanungsrevision

Aktuell überarbeitet die Gemeinde Steinhausen ihren Zonenplan und ihre Bauordnung. Mit der Ortsplanungsrevision sollen die Grundstücke Nr. 242, 1147 und 1478 sowie die Teilfläche des Grundstücks Nr. 816 in die Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont und mit einer ordentlichen Bebauungsplanpflicht belegt werden. Die revidierten Planungsinstrumente sollen voraussichtlich anfangs 2025 in Kraft treten. Für die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) sind im aktuellen Entwurf (Stand Vorprüfung vom 28.11.2022) folgende Bestimmungen vorgesehen:

§ 5 Wohn- und Arbeitszonen (WA)

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² In den Wohn- und Arbeitszonen gelten für Verkaufsflächen folgende Bestimmungen:

- a) Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern ist zulässig, sofern er im untergeordneten Verhältnis zur örtlichen Produktion steht.
- b) Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern ist bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 500 m2 bzw. maximal 20 % der gewerblich genutzten Fläche eines Bauvorhabens zulässig.
- c) Von diesen Einschränkungen darf im Rahmen eines Bebauungsplans abgewichen werden, sofern in einem Verkehrsgutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.

³ In allen Wohn- und Arbeitszonen sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet und geringem Verkehrsaufkommen, beispielsweise Fitnesscenter, zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet, beispielsweise Erlebnisparks, Multiplexkinos usw., sind nur westlich der bestehenden Bahnanlagen zulässig.

Bezeichnung	Abkürzung	Min. AZ	Max. AZ	Vollgeschosszahl	Gesamthöhe	Grenzabstand gross (m)	Grenzabstand klein (m)	Min. Wohnanteil (%)	Min. Gewerbeanteil (%)	Gebäudelänge (m)	Empfindlichkeitsstufe
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	0.70	1.15	3	-	10.00*	5.00	40 %	20 %	40.00	III

* Nur für Wohnen

Abb. 5: Entwurf revidierte Bauordnung (Stand Vorprüfung vom 28.11.2022)

Gemäss dem aktuellen Entwurf der revidierten Bauordnung sind keine Hochhäuser (gemäss § 10b PBG: Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30m) zulässig.

Neuer Bebauungsplan «Beim Bahnhof»

Für die Grundstücke 242, 1147, 1575 und 1478 ist ein neuer ordentlicher Bebauungsplan geplant. Die Bereiche, die sich heute innerhalb des Perimeters des Bebauungsplanes «Schlossberg» befinden, sollen aus diesem entlassen und in den neuen Bebauungsplan aufgenommen werden. Mit einem ordentlichen Bebauungsplan kann gemäss § 32ter PBG von den Zonenvorschriften abgewichen werden (z.B. Überschreitung des Nutzungsmasses (AZ), Unterschreitung der arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge). Voraussetzungen sind eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Die Nutzungsart muss jedoch gewahrt bleiben, d.h. im vorliegenden Fall müssen ein minimaler Wohnanteil von 40% und

ein minimaler Gewerbeanteil von 20% eingehalten sein. Die Mindestanteile gelten für das gesamte Areal und nicht für jede einzelne Parzelle.

Rechtskräftige Baulinie

Gegenüber der Sennweidstrasse ist auf dem Grundstück Nr. 1147 eine Baulinie mit einem Abstand zur Strasse von knapp 6m festgelegt. Im Rahmen des Projekts soll die Baulinie auf den Grundstücken Nr. 816, 1478 und 242 analog erweitert werden. Die Baulinie geht dem rechtlich einzuhaltenden Strassenabstand vor.



Abb. 6: Rechtskräftige Baulinie (blau), Studienauftragsperimeter rot markiert (Quelle: zugmap.ch)

Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände innerhalb des Bearbeitungsperimeters können vorbehaltlich der Einhaltung der feuerpolizeilichen Mindestabstände und angemessener wohnhygienischer Verhältnisse frei gewählt werden.

Grenzabstände

Gegenüber dem Grundstück Nr. 1575 ist ein kleiner Grenzabstand von 5.0m bei Nebenwohnseiten resp. ein grosser Grenzabstand von 10.0m bei Hauptwohnseiten einzuhalten.

Abstand zum Rigiweg

Gegenüber dem Rigiweg (neuer Verlauf) ist ein Abstand für Bauten von 4.0m einzuhalten.

Abstand zum Gleis

Bestimmungen zu Abstand gegenüber Gleisen? (Freihalteinteresse (Interessenslinie))

PBG, PBV

Weiter gilt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere das Bau- und Planungsgesetz (PBG 721.11, Stand 1. Januar 2019) und die dazugehörige Verordnung (V PBG 721.111, Stand 1. Januar 2019).

4.1.5 Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt Areal

Zu- und Wegfahrten zum Areal sind von Norden über die Strasse «Beim Bahnhof» oder von Osten ab der Sennweidstrasse möglich. Bei einer Erschliessung ab der Sennweidstrasse (Parzelle Nr. 816) ist auf den Kurvenbereich sowie den Rigiweg Rücksicht zu nehmen.

Die Strasse «Beim Bahnhof» verläuft über die Parzelle Nr. 241, welche sich im Eigentum der SBB befindet. Die Gemeinde verfügt jedoch über ein im Grundbuch eingetragenes, öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht (siehe nachfolgende Abbildung). Wenn die Zu- und Wegfahrt

ausserhalb der im nachfolgenden Plan bezeichneten Fläche erfolgen soll, ist die Dienstbarkeit mit der SBB entsprechend anzupassen. Die SBB hat signalisiert, dass **Antwort SBB noch ausstehend**

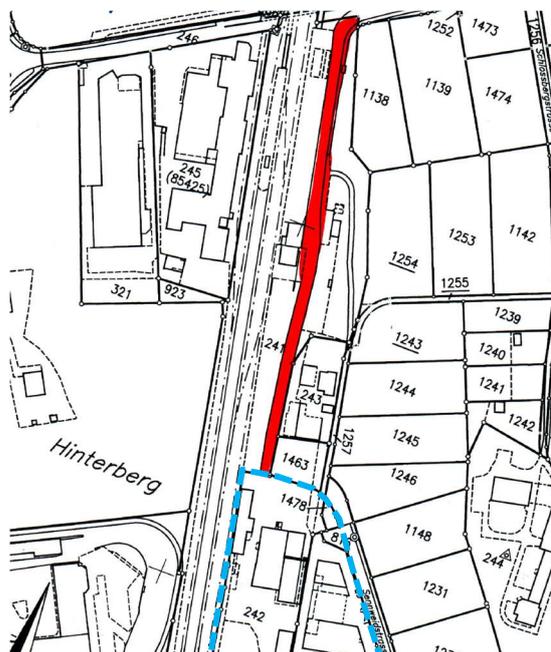


Abb. 7: Plan zum Grundbucheintrag auf Parzelle Nr. 241 (Quelle: Grundbuch). Anm.: die Parzellierung entspricht nicht mehr der heutigen Situation, Studienauftragsperimeter blau markiert

Busunterführung

Zwischen dem Einkaufszentrum Zugerland und dem Bahnhof Steinhausen ist gemäss kantonalem Richtplan (V6.7, Nr. 2) ein Feinverteilertrasse für den Bus vorgesehen. Dieses soll der lokalen Erschliessung dienen und mit dem Hauptnetz am Bahnhof Steinhausen verknüpft sein (Feinverteilertrasse in der nachfolgenden Abbildung pink dargestellt). Gemäss aktuellem Vorprojekt wird die Busunterführung mit einem Rad- und Fussweg kombiniert. Die Unterführung unter dem Bahntrasse hindurch ist auf der nördlich an das Areal angrenzenden SBB-Parzelle 241 geplant. Die Parzelle 242 ist lediglich an der nordwestlichsten Ecke geringfügig betroffen. Die Busunterführung verläuft an der entsprechenden Stelle jedoch vollständig unterirdisch. Das Vorprojekt ist im Rahmen der Projektierung der vorliegenden Aufgabenstellung zu berücksichtigen. Das Vorprojekt liegt den Studienauftragsunterlagen bei.



Abb. 8: Auszug kantonaler Richtplan (Quelle: Verkehrskonzept Steinhausen, 2019)

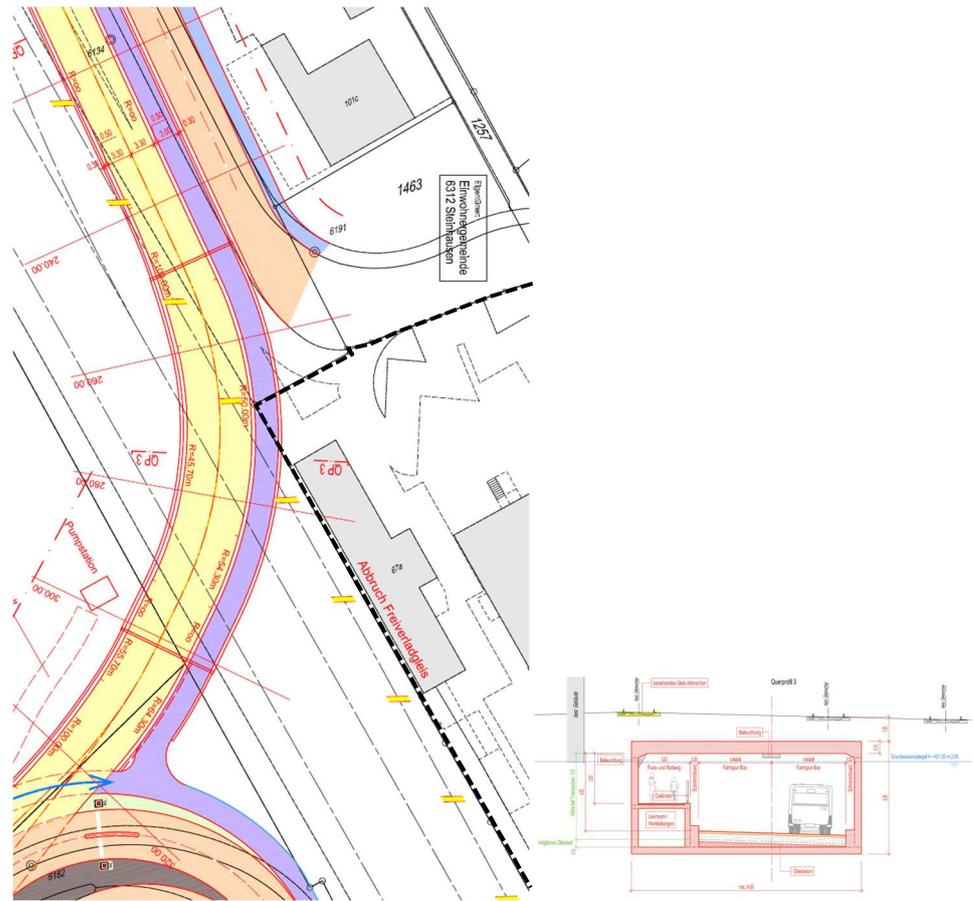


Abb. 9: Raumbefreiung ÖV-Finverteiler: Situation (links, Studienauftragsperimeter gestrichelt eingetragen) und Querprofil 3 (rechts), Vorabzug, Berthold+Eicher AG, 20.12.2007

Verbreiterung Rigiweg

Im Entwurf des kommunalen Verkehrsrichtplan, welcher derzeit in Erarbeitung ist (öffentliche Auflage im November 2022), ist eine Aufwertung der Fuss- und Veloverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Gleisweg und dem Bahnhof Steinhausen vorgesehen. Die Verbindung wird um das Areal herumgeführt (siehe Abbildung unten). Um diese Verbindung aufzuwerten, soll der Rigiweg verbreitert und die Sennweidstrasse langfristig gestalterisch aufgewertet werden. Durch die Neubebauung des Areals Bahnhof wird ein Ausbau (Verbreiterung) des bestehenden Fuss- und Velowegs Rigiweg in nördlicher Richtung möglich. Im Projekt ist deshalb innerhalb des Bearbeitungsperimeters die Verbreiterung des Rigiwegs aufzuzeigen. Dabei sind die Masse für kombinierte Fuss- und Radwege gemäss der VSS-Normen 40 201 und 40 200a anzuwenden. Im Idealfall kann mit dem Projekt zudem aufgezeigt werden, dass der Rigiweg leicht nach Norden verschoben werden kann, so dass die Einmündung in die Sennweidstrasse senkrecht auf den gegenüberliegenden Weg zu liegen kommt. Der Rigiweg und eine allfällige Ein- resp. Ausfahrt aus dem Areal Bahnhof dürfen sich aufgrund eingeschränkter Sichtweiten oder eines undeutlichen Verkehrsablaufs nicht gegenseitig behindern. Der westliche Abschnitt des Rigiwegs kann in südlicher Richtung verbreitert werden.



Abb. 10: Verlauf Fuss- und Veloverbindung (Quelle Orthophoto: www.geo.admin.ch)

Erschliessung Ökihof

Für den Abtransport der Entsorgungsgüter beim Ökihof kommen 5-Achs-Fahrzeuge zum Einsatz. Bei der Projektierung der Erschliessungsflächen sind die Dimensionen dieser Fahrzeuge und deren Wendigkeit zu beachten. Die Erschliessungsfläche muss mit 40 t befahren werden können.

Parkierung Wohnen und Gewerbe

Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze für die Wohn- und Gewerbenutzung gilt die VSS-Norm 40 291 mit einem Reduktionsfaktor von 0.8. Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065.

Parkierung Ökihof, Werkhof und WEST

Die Anzahl zu erstellender Parkplätze und Veloabstellplätze für die Gemeinderutzungen ist in den jeweiligen Raumprogrammen enthalten.

Anordnung Parkierung

Sämtliche Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die oberirdischen Parkplätze sind auf ein Minimum zu reduzieren. Einzelne kompakt angeordnete Parkplätze für Kundinnen und Kunden sowie Besuchende vor den Bauten sind zulässig. Um die verkehrliche Belastung auf dem Areal auf ein Minimum zu reduzieren, ist der motorisierte Verkehr möglichst direkt am Arealrand abzufangen und in die Einstellhalle zu führen.

Erschliessung des Grundstücks 1575

Die Parzelle 1575 wird heute über die Parzelle 242 erschlossen. Dies betrifft sowohl die Tiefgarageneinfahrt im Osten des Gebäudes «Beim Bahnhof 5» (Assekuranznummer 1130a) sowie die oberirdischen Parkplätze auf der Westseite des Gebäudes.

Im Grundbuch ist ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten des Grundstücks 1575 und zu Lasten des Grundstücks 242 eingetragen (hellblau markierter Bereich in der nachfolgenden Abbildung). Die Breite der Fuss- und Fahrwegfläche hat mindestens 5.0 m zu betragen. Die Lage der Zufahrt innerhalb des Grundstücks 242 darf verschoben werden.

Zwischen den Grundstücken 242 und 1575 besteht ein gegenseitiges Grenzbaurecht für Unterniveaubauten, so dass auf der Parzelle 242 eine Tiefgarage direkt an die gemeinsame Grenze und damit an die Tiefgarage auf der Parzelle 1575 gebaut werden darf (im nachfolgenden Plan grün markiert).

Wird auf dem Grundstück 242 ebenfalls eine Tiefgarage gebaut, so darf die Einfahrt auf dem Grundstück 1575 mitgenutzt werden und die neue an die bestehende Tiefgarage angeschlossen werden. Die Wegfläche ist in den nachfolgenden Plänen orange eingefärbt. Der Bereich für den Anschluss ist in violetter Farbe markiert.

Für das Gebäude Assek 67e, das direkt auf der Grenze zum Grundstück 1575 steht, besteht zudem ein gegenseitiges Grenzbaurecht (im Plan rot markiert).

Im Rahmen des Studienauftrags ist es zulässig, eine alternative Erschliessung des Grundstücks Nr. 1575 zu prüfen (beispielsweise über das Grundstück Nr. 1147). Bei einer Verlegung der Zu- und Wegfahrt zum Grundstück Nr. 1575 ist sicherzustellen, dass sowohl die Tiefgaragenzufahrt als auch die oberirdischen Parkplätze (westlich des Gebäudes) weiterhin gut erschlossen sind. Bei grossem Entsorgungsaufkommen beim Ökihof sind die Zu- und Wegfahrten zur Parzelle 1575 zu gewährleisten.

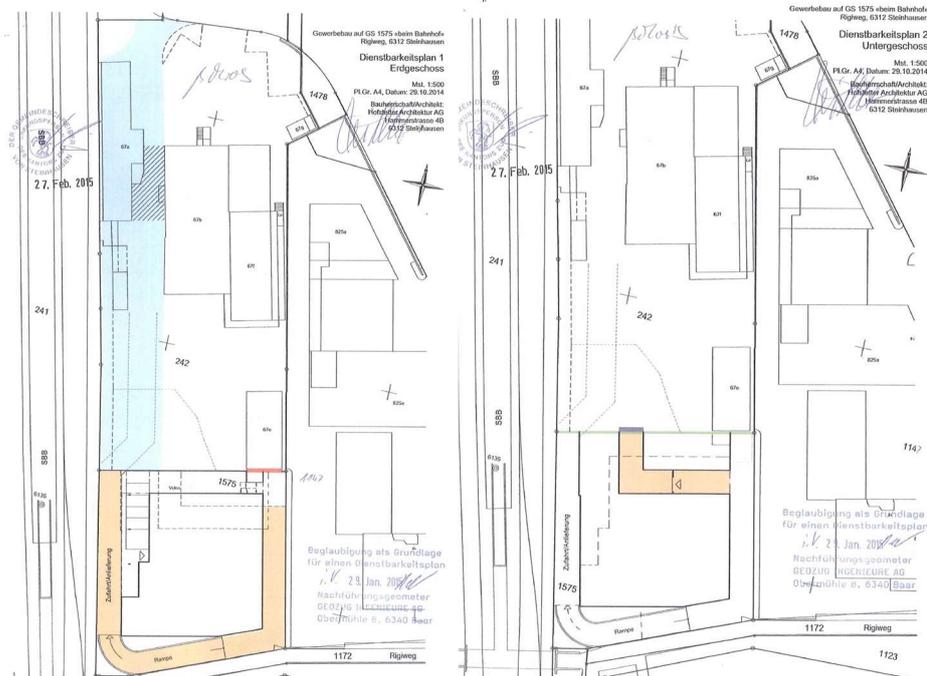


Abb. 11: Plan zum Grundbucheintrag – EG (links) und UG (rechts) (Quelle: Grundbuch)

kein Ersatz für Parkplätze Parz. 1478 notwendig

Das Grundstück Nr. 1478 wird heute als Abstellfläche von Privaten genutzt. Für diese Fläche wird ausserhalb des Perimeters ein Ersatz angeboten. Entsprechend kann das ganze Grundstück Nr. 1478 mitgeplant werden und es muss kein Ersatz für die heute bestehenden Parkplätze innerhalb des Bearbeitungsperimeters angeboten werden.

Trottoir	Bisher verfügt die Sennweidstrasse nur hangseitig über ein durchgängiges Trottoir. Im Projekt ist ein durchgängiges Trottoir mit einer Breite von 2.00 m entlang der Sennweidstrasse vorzusehen.
Sichtfelder	Bei allen Ausfahrten aus dem Areal sind die Sichtfelder gemäss der Projektierungshilfe des Kantons (siehe Studienauftragsunterlagen) einzuhalten und in den Abgabep länen einzuzeichnen. Bei der Einmündung des Rigiwegs in die Sennweidstrasse sind die Sichtfelder heute nicht eingehalten. Im Projekt sind diese zukünftig innerhalb des Bearbeitungsperimeters einzuhalten (siehe Infoplan).

4.1.6 Bauweise

Bei den Bauten der BHG sind neben Massivbauweise auch hybride Bauformen denkbar. Bei den gemeindeeigenen Bauten sind reine Holzbauten oder Bauten aus mehrheitlich nachwachsenden Rohstoffen möglich.

4.1.7 Energie und Nachhaltigkeit

Die Neubauten sollen möglichst umweltfreundlich erstellt, betrieben und dereinst rückgebaut werden können. Eine optimale Ausnützung, die Schonung von Ressourcen (Stichwort graue Energie) und hohe Energieeffizienz sind wichtige Zielsetzungen. Für die Nutzungen Wohnen und Büro wird eine SNBS Gold Zertifizierung (Version 2.1) vorgesehen. Um der Klimaerwärmung in besonderem Masse entgegenzuwirken muss die Note 5.5 für Treibhausgasemissionen in Betrieb und Erstellung (Indikatoren 302.1 und 302.2) erzielt werden.

Es wird erwartet, dass die Voraussetzungen für eine energieeffizienten und ökologisch optimierten Bauweise primär mittels baulicher Massnahmen erfüllt werden. Dazu zählen u.a. Flächeneffizienz, Kompaktheit sowie eine klare einfache Statik mit direkter Lastenabtragung. Für die Optimierung des winterlichen Wärmeschutzes sind Fensterflächen von 30% anzustreben. Es gilt eine Systemtrennung, die eine einfache, unabhängige Erneuerung der verschiedenen Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer ermöglicht (Primär-, Sekundär-, Tertiärsystem) zu berücksichtigen.

Auch die Anforderungen an den Raumkomfort (z.B. sommerlicher Wärmeschutz und Tageslichtnutzung) müssen primär durch bauliche Lösungen sichergestellt werden. Gebäudetechnische Anlagen werden lediglich als ergänzende Elemente eingebaut.

Die Energieversorgung von Neubauten hat grundsätzlich mittels erneuerbarer Energien zu erfolgen. Die Wärmeversorgung ist mittels in Planung befindlichem Wärmeverbund der WWZ AG sicherzustellen. Die BHG behält sich je nach Geschwindigkeit des Netzausbaus des Wärmeverbunds vor, auf Alternativen wie z.B.: Luft/Wasser- oder Sole/Wasser-Wärmepumpen zu wechseln.

Auf den Dachflächen der Gebäude ist zur Eigenstromerzeugung eine grossflächige Photovoltaik-Anlage zu realisieren, ergänzend sind auch die Fassaden auf die Eignung zur Eigenstromerzeugung zu prüfen. Dafür sind Dachaufbauten wie z.B. Liftüberfahrten zur Reduktion der Eigenverschattung zu minimieren. Als Mindestfläche wird in Anlehnung an die MUKEN 2014 7m² PV-Modulflächen auf 100 m² Energiebezugsfläche empfohlen.

- Anschluss an Wärmeverbund** Die WWZ AG plant aktuell zusammen mit der Gemeinde einen Wärmeverbund. Dieser wird mit einer Holzschrottheizung betrieben und ist zudem mit dem Wärmeverbund Ennetsee, welcher sich zurzeit im Bau befindet, gekoppelt. Der Wärmeverbund Ennetsee wird mit Abwärme der Kehrrechtverbrennungsanlage Renergia betrieben. Das Areal Bahnhof liegt innerhalb des Perimeters des zukünftigen Wärmeverbundes. Gemäss aktuellem Zeitplan erfolgt die Realisierung ab Ende 2024. Bis wann das Areal erschlossen wird, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden. Seitens WWZ AG werden jedoch auch Übergangslösungen angeboten.
- Erdwärmenutzung** Sonden zur Erdwärmenutzung sind nur im östlichen Bereich des Areals zulässig (siehe nachfolgende Abbildung).

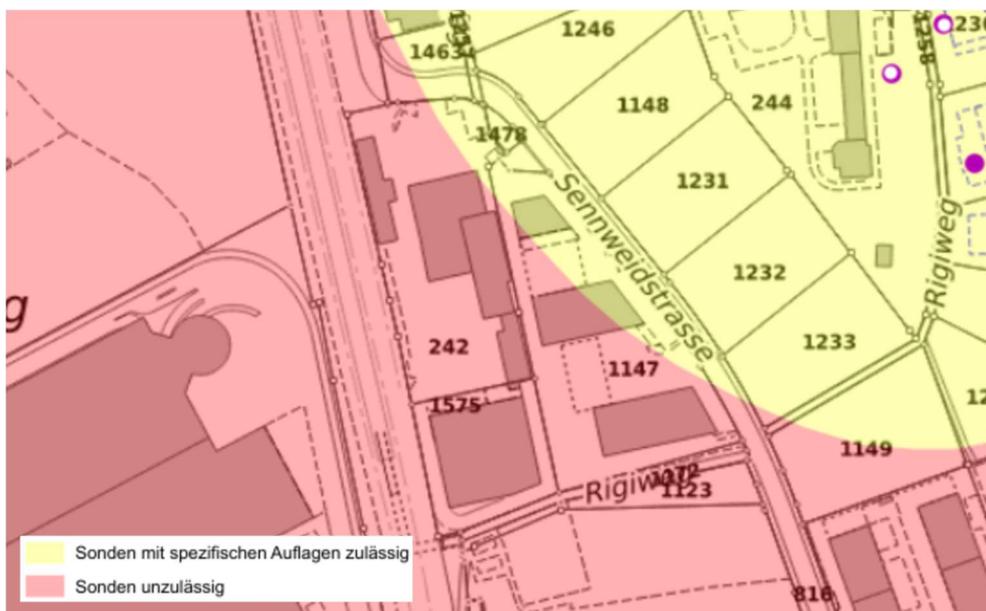


Abb. 12: Zulässigkeit Erdwärmenutzung (Quelle: zugmap.ch)

- Heutige Heizungen** Bei der Etappierung ist zu berücksichtigen, dass die gemeindeeigenen Gebäude (WEST, Werkhof und Ökihof) heute mit einer Gasheizung beheizt werden, die sich im Betriebsgebäude WEST befindet. Die Liegenschaft auf dem Grundstück Nr. 1575 wird zudem mit einer Fernheizung mit Holzschroteln beheizt, die sich auf dem Grundstück Nr. 242 befindet. Die Holzschrotelheizung soll aufgrund der unerwünschten Geruchsemissionen ersetzt werden. Die Liegenschaft auf dem Grundstück Nr. 1575 ist jedoch auch zukünftig über eine Energielieferung angewiesen, da die Liegenschaft über keine eigene Wärmezeugung verfügt.

4.1.8 Lärm

- Lärmempfindlichkeitsstufe** Für die Wohn- und Arbeitszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- Lärm Bahnlinie** Gemäss Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen des Bundesamts für Verkehr ist der Immissionsgrenzwert aufgrund des Eisenbahnlärms eingehalten.
- Lärm Kantonsstrassen** Gemäss Strassenlärnkataster Kantonsstrassen ist der Planungswert am Bestandsgebäude Beim Bahnhof 3 hinsichtlich der Lärmimmission ausgehend von der Kantonsstrasse «Hinterbergstrasse» eingehalten (siehe nachfolgende Abbildung). Entsprechend sind strassenlärntechnisch keine Probleme zu erwarten.



Abb. 13: Auszug kantonaler Richtplan (Quelle: mapzug.ch)

Bei der Anordnung der Nutzungen auf dem Areal ist auf die Lärmsituation Rücksicht zu nehmen. Insbesondere den arealinternen Lärmemissionen des Ökihofs und des Werkhofs ist genügend Beachtung zu schenken.

4.1.9 Nicht-ionisierende Strahlung (NIS)

Von den Fahrleitungen der angrenzenden Bahnlinie geht eine nicht-ionisierende Strahlung (NIS) aus. Innerhalb des Bereichs, in dem der Anlagegrenzwert von $1 \mu\text{T}$ Strahlung überschritten ist, sind keine sog. Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig. Dazu zählen gemäss Art. 3 Abs. 3 NIS-Verordnung Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten (beispielsweise Wohnungen und ständige Arbeitsplätze) sowie öffentliche und private Kinderspielflächen. Nicht als OMEN gelten u.a. Balkone und Dachterrassen, Treppenhäuser, Abstellräume, Keller, Estriche, Lagerräume, Autoeinstellhallen, Strassen und Trottoirs.

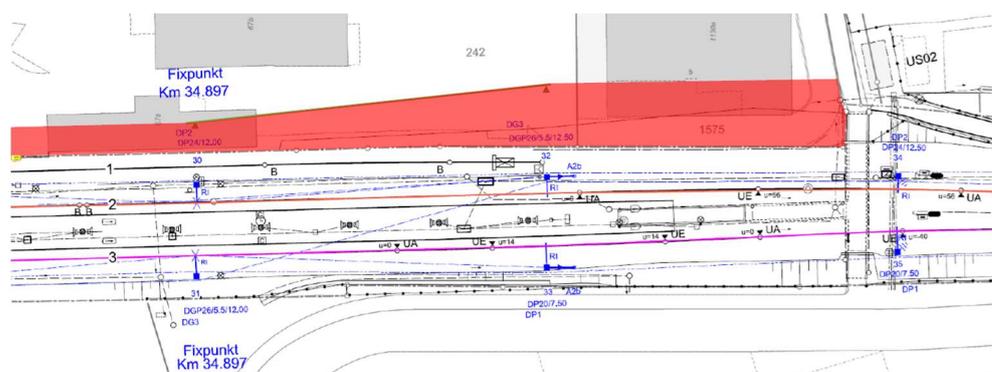


Abb. 14: NIS-Belastung (Quelle: Railectric GmbH): Innerhalb des roten Bereichs ist der Anlagegrenzwert von $1 \mu\text{T}$ überschritten und es sind keine OMEN zulässig.

4.2 Hinweise

Die in diesem Kapitel genannten Punkte dienen den Teilnehmenden zur Bewältigung der Aufgabe. Sie sollen weitere Informationen zur Aufgabenstellung und zu den Absichten der Veranstalterin vermitteln.

4.2.1 Machbarkeitsstudie 2020 und Potenzialstudie 2022

Um die Machbarkeit der geplanten Nutzungen auf dem Areal zu untersuchen, wurde im Jahr 2020 bei der Architektengemeinschaft Suter Renner & Röck Baggenstos eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die daraus favorisierten Varianten sowie weitere Fragestellungen wurden im Rahmen einer Potenzialstudie 2022 durch die Firma PLANAR vertieft. Die wichtigsten Erkenntnisse sind nachfolgend aufgeführt. Die Potenzialstudie liegt den Studienauftragsunterlagen bei.

Nutzungsverteilung auf dem Areal

Heute sind die Nutzungen der Gemeinde (Ökihof, Werkhof, WEST) entlang der Sennweidstrasse angeordnet. Zwischen diesen Nutzungen und den Gleisen befinden sich private gewerbliche Nutzungen. Neu soll auf dem Areal auch gewohnt werden. Da die heutige Erschliessungssituation des Ökihofs unbefriedigend ist und dieser vergrössert und neu konzipiert werden soll, bietet es sich an, dass die Nutzungen der Gemeinde zukünftig entlang der Bahnlinie (Lärm-zu-Lärm) angeordnet werden. Dadurch wird der Bereich entlang der Sennweidstrasse frei und die Wohnnutzung kann gegenüber den geplanten Wohnungen am Schlossberghang angeordnet werden (Wohnen-zu-Wohnen).

Betriebsgebäude WEST

Im Rahmen der Potenzialstudie wurde abgeklärt, ob das Betriebsgebäude WEST (Sennweidstrasse 4) erhalten bleiben kann resp. soll. Wirtschaftliche Gründe und sein aktueller baulicher Zustand würden dafürsprechen. Allerdings wurde das Gebäude auf Pfähle fundiert, welche ohne Reserven ausgeführt wurden. Es ist aus statischer Sicht somit davon auszugehen, dass eine Lasterhöhung resp. eine Aufstockung der bestehenden Struktur nicht möglich ist (Aussage damaliger Ingenieur von MEICHTRY & WIDMER dipl. Ing. ETH / SIA AG). Mit einem Ersatzneubau würde zudem mehr Ausnützung ermöglicht werden. Zudem schränkt ein Erhalt des Gebäudes die Erschliessung des Areals deutlich ein. Nach Abwägung der verschiedenen Aspekte kamen alle Projektpartner zum Schluss, dass das Gebäude zurückgebaut werden kann. Ein Rückbau ist allerdings nicht zwingend. Bei einem Erhalt des Gebäudes muss jedoch eine gute Erschliessung des Areals gewährleistet werden.

Ökihof mit/ohne Kranbahn

Im Rahmen der Studien hat sich gezeigt, dass es grundsätzlich zwei konzeptionell unterschiedliche Varianten für den Ökihof gibt, mit und ohne Kranbahn. Ohne Kranbahn wird relativ viel Rangierfläche benötigt, die jedoch gegebenenfalls mit derjenigen des Werkhofs kombiniert werden kann. Eine Kranbahn zum Auswechseln der einzelnen Container ist hingegen flächeneffizienter, da weniger Rangierfläche für die Lastwagen benötigt wird. Dafür benötigt eine Kranbahn eine lichte Raumhöhe von 12m (ohne Kranbahn 6m). Zudem führt eine Kranbahn zu höheren Unterhalts- und Servicekosten und die Mitarbeitenden dürften die Kranbahn aufgrund Sicherheitsaspekte nur mit einer entsprechenden Prüfung bedienen. Aufgrund der aufgeführten Nachteile ist der Ökihof zwingend ohne Kranbahn zu konzipieren.

4.2.2 Dichteziel

Die Gebiete südlich und westlich des Areals sind im kantonalen Richtplan als Gebiete für Verdichtung I festgelegt. In diesen Gebieten ist eine erhöhte Ausnützung zulässig. Im Gebiet für Verdichtung I gilt eine Ausnützungsziffer von bis 2 als Richtwert, wobei eine Abweichung davon gestützt auf städtebauliche Studien zulässig ist.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gebiet für Verdichtung I ist auf dem Areal Bahnhof Steinhausen eine Ausnützung von rund 1.7 denkbar, um einen Übergang vom restlichen Siedlungsgebiet zum Gebiet für Verdichtung zu schaffen. Entscheidend ist eine gute Eingliederung resp. Einpassung in die (geplante) Umgebung und entsprechend eine hohe Orts(bild)verträglichkeit.

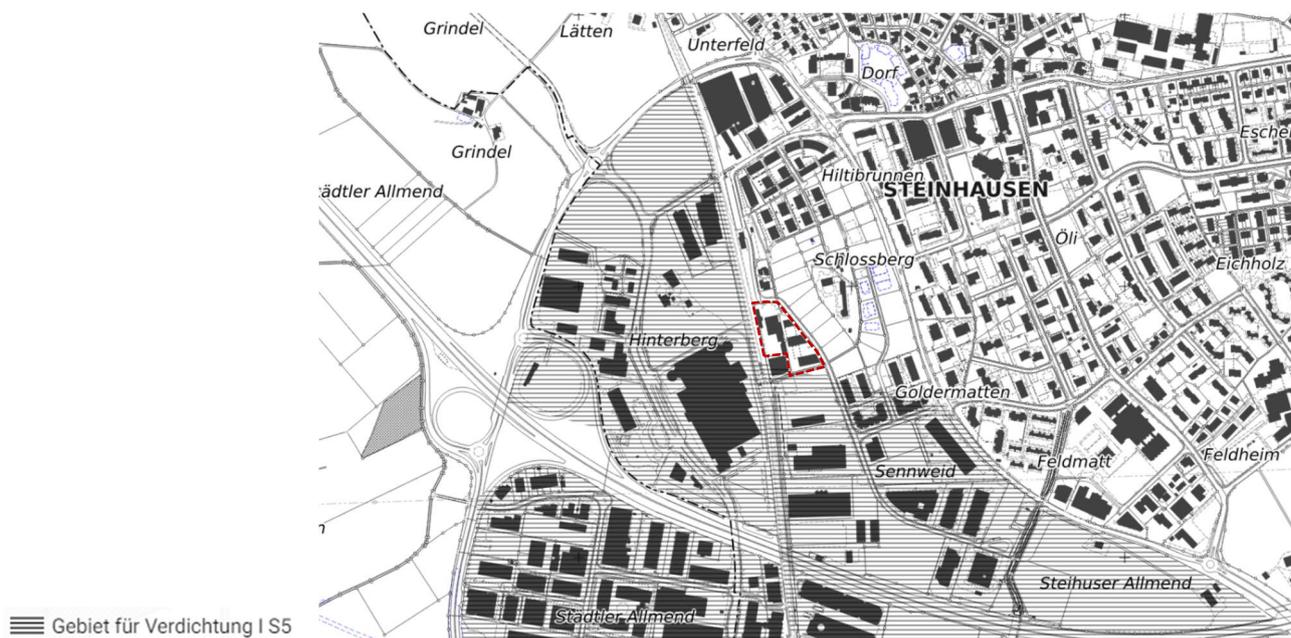


Abb. 15: Gebiet für Verdichtung I S5 gemäss kantonaem Richtplan, Studienauftragsperimeter rot markiert (Quelle: zugmap.ch)

4.2.3 Erschliessung und Verkehr

Verkehrsaufkommen Ökihof	Der Ökihof generiert heute ein Verkehrsaufkommen von rund 300 bis 400 Personenwagen (Anlieferung Material) und 3 bis 4 Lastwagen (Anlieferung / Abholen Mulden) pro Woche.
Geschwindigkeitsregime Sennweidstrasse	Die Sennweidstrasse soll langfristig in eine siedlungsverträgliche Tempo30-Zone umgebaut werden. Der Zeithorizont ist noch offen.
Buslinie 36	Auf der Sennweidstrasse verkehrt im 15-Minuten-Takt die Buslinie 36 zwischen Sennweid, Bahnhof Steinhausen und Bahnhof Baar. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind «Steinhausen, Bahnhof» (nördlich gelegen) und «Steinhausen, Rigiweg» (südlich gelegen).
Störfallvorsorge	Das Areal Bahnhof Steinhausen liegt nicht innerhalb eines Konsultationsgebietes bezüglich Störfallvorsorge.

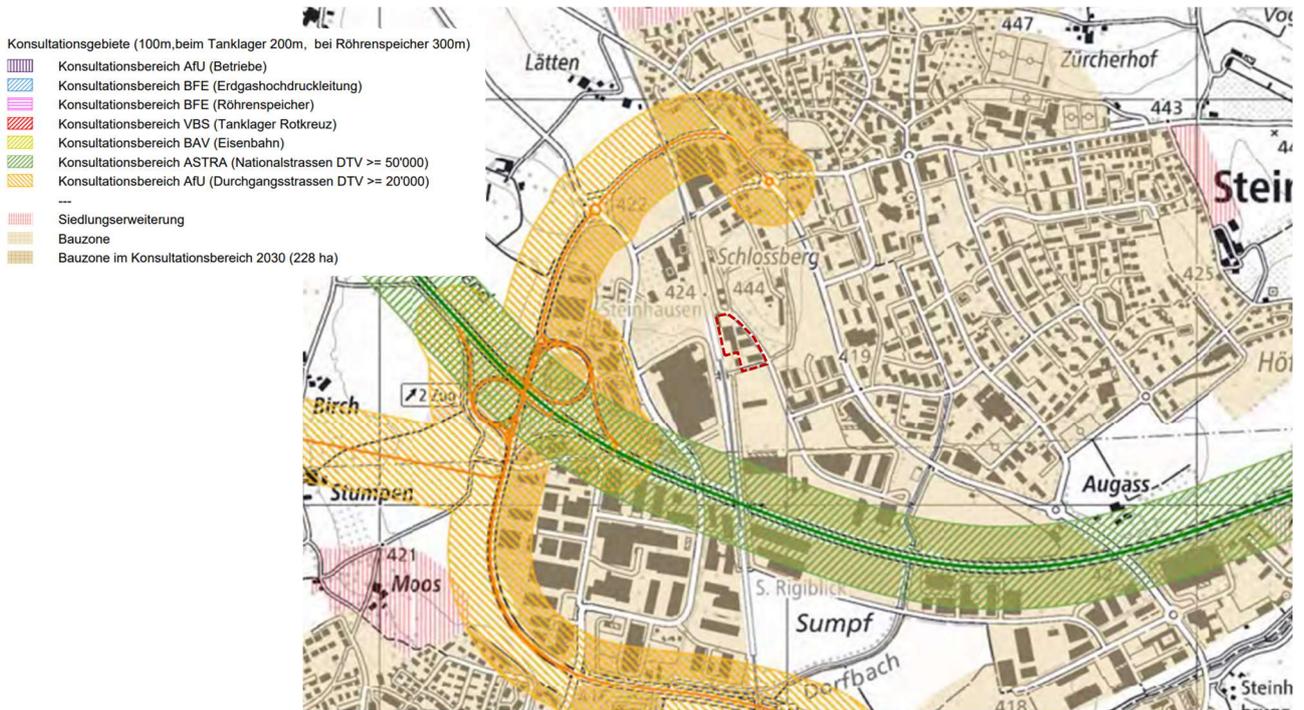


Abb. 16: Koordinationskarte Raumplanung und Störfall Kanton Zug, 14.09.2016, Studienauftragsperimeter rot markiert

4.2.4 Geplante Bebauung Schlossberg

Gesamtkonzept

Der Bebauungsplan «Schlossberg» sieht eine Bebauung des Schlossbergs mit einer dichten Randbebauung und einer aufgelockerten Hangbebauung vor. Die Anhöhe soll als «grüne Lunge» weitgehend unbebaut bleiben.



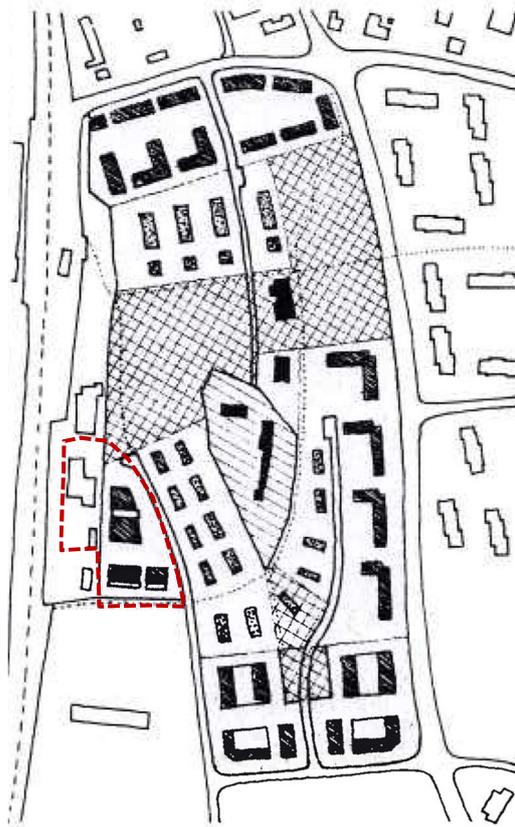


Abb. 17: Gesamtkonzept «Schlossberg», Studienauftragsperimeter rot markiert (Quelle: Planungsbericht zum Bebauungsplan Schlossberg)

Bebauungsplan «Schlossberg»

Innerhalb des Betrachtungsperimeters des Studienauftrags sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes irrelevant, da der Bebauungsplan in diesem Bereich durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Nachfolgend ist dargestellt, was auf den Grundstücken östlich der Sennweidstrasse zulässig ist, damit eine städtebauliche Einordnung der Entwicklung möglich ist.

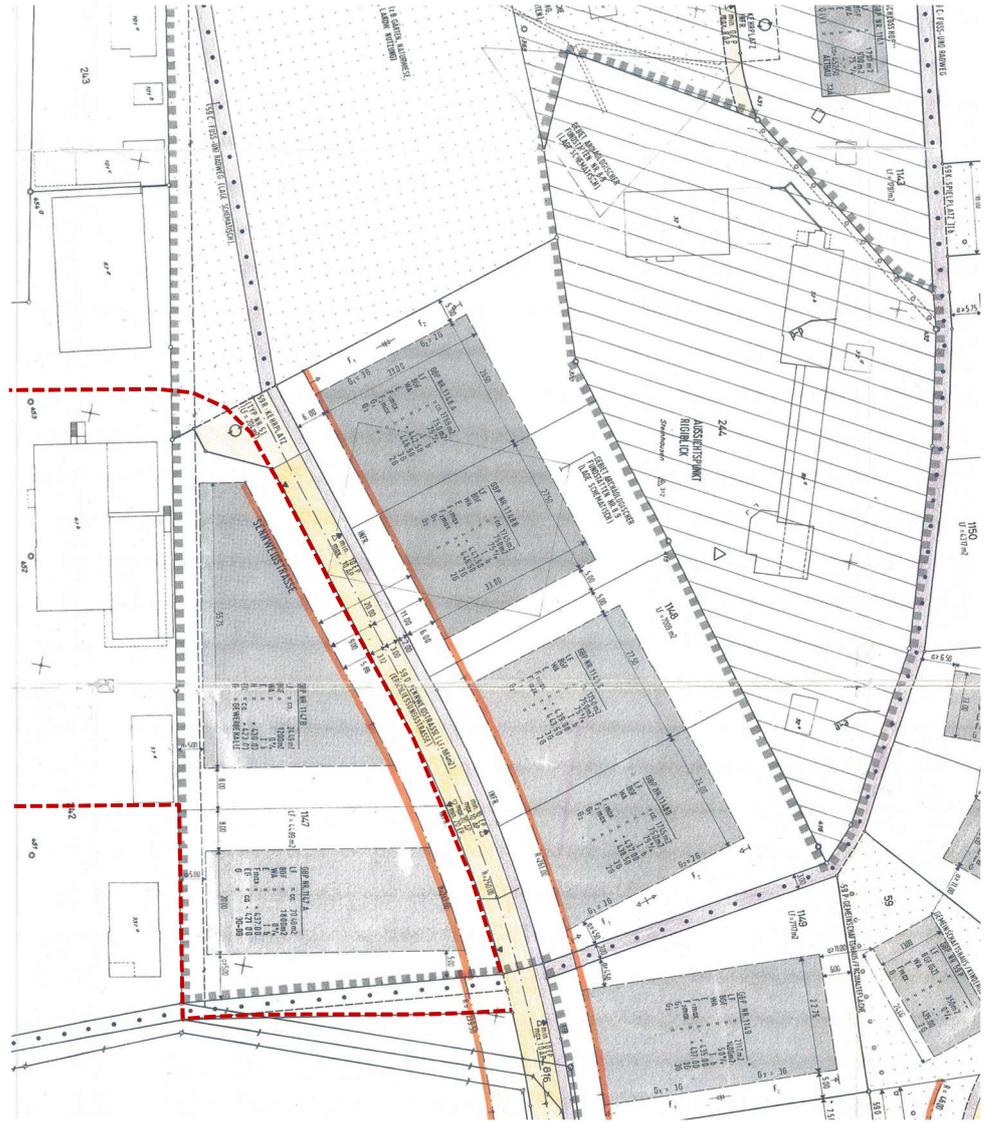


Abb. 18: Ausschnitt aus dem Baulinien- und Bebauungsplan «Schlossberg» (nach Norden ausgerichtet), Studienauftragsperimeter rot markiert

Auf den Parzellen Nr. 1148, 1231, 1232 und 1233 auf der gegenüberliegenden Seite der Sennweidstrasse am Hangfuss ist im Bebauungsplan je eine bebaubare Fläche (1148A bis 1148D) eingetragen. Auf allen vier Flächen ist ein Wohnanteil von mindestens 75% einzuhalten. Das topografisch attraktive, aber wegen der Steilheit des Geländes anspruchsvolle Wohnbaugebiet lässt vielfältige Hangbebauungsmuster und Wohnungstypologien zu. Um die Wohnnutzung beispielsweise mit einem grösseren Bürosockel etwas vom Industrie- und Gewerbegebiet abzuheben wurde hier ein höherer Gewerbeanteil erlaubt als in den anderen Wohngebieten. Zum Hang hin sind in diesen Bereichen 2 Geschosse zulässig, zur Strasse hin maximal 3 Geschosse.

Im sog. Gestaltungsrichtplan «Schlossberg», der rechtlich nicht verbindlich ist, ist ein denkbare Bauungsmuster dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

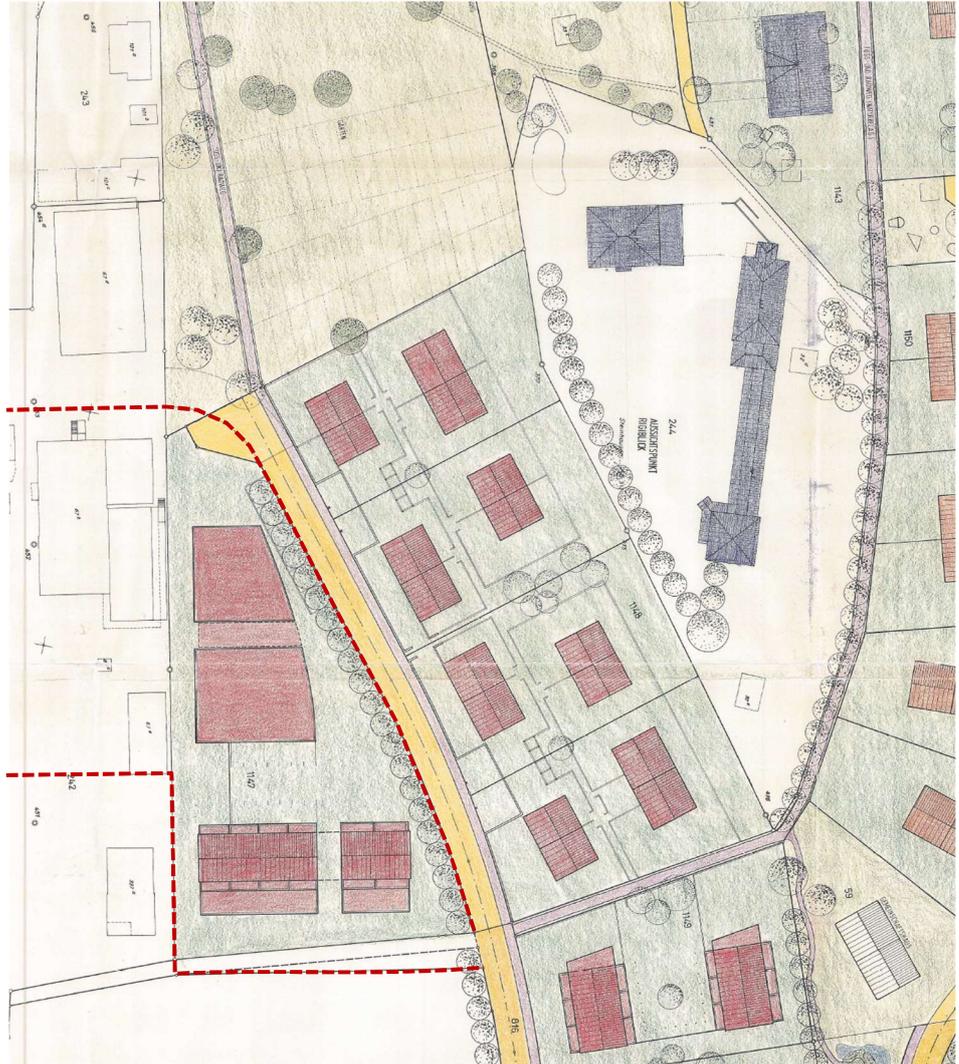


Abb. 19: Ausschnitt Gestaltungsplanrichtplan «Schlossberg», Studienauftragsperimeter rot markiert

4.2.5 Naturgefahren

Steinhausen verfügt derzeit noch über keine Naturgefahrenkarte. Der Kanton ist zurzeit an der Ausarbeitung einer Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Steinhausen. Im Entwurf ist einzig auf der gegenüberliegenden Strassenseite ausserhalb des Bearbeitungsperimeters ein Bereich mit geringer Gefährdung hinsichtlich einer spontanen Rutschung eingetragen.

4.2.7 Geologie

Für das Areal wurde die Dr. von Moos AG damit beauftragt, die hydrogeologisch-geotechnischen Randbedingungen zusammenzustellen. Die Ergebnisse dieser Zusammenstellung werden als Teil der Studienauftragsunterlagen abgegeben.

Die Planung der Neubauten (u.a. Tiefenlage der Untergeschosse) sollte die Hanglage bzw. den terrassierten Geländeverlauf berücksichtigen. Grundsätzlich müssen die anfallenden Lasten homogen in den gut tragfähigen Baugrund (dicht gelagerte Moräne) abgetragen werden. Für den Entscheid "Flach- und/oder Pfahlfundation" sind für die verschiedenen Neubauten u.a. die Tiefenlage der Bodenplatten sowie der konkrete Verlauf der tragfähigen Schichten (Moräne) im Bereich der einzelnen Bauobjekte massgebend, was zu gegebenem Zeitpunkt bzw. bei Vorliegen von Projektplänen mit entsprechenden Sondierungen/Versuchen abgeklärt werden muss.

Die vorliegende Moräne sowie die Seeablagerungen und Verlandungssedimente sind schlecht durchlässig bis wasserstauend. Insbesondere in Nässeperioden wird der Baugrund bis nahe der Geländeoberfläche wassergesättigt sein.

5 Verfahren

5.1 Angaben zum Verfahren

Veranstalterin

Veranstalterin des Verfahrens ist die Alfred Müller AG, sie vertritt die BHG und die Gemeinde Steinhausen. Die Veranstalterin wird bei der Organisation und Durchführung des Studienauftrags durch die Firma PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich unterstützt.

Die Alfred Müller AG ist ein Immobilienunternehmen mit Sitz in Baar. Das Familienunternehmen wurde 1965 gegründet und wird heute in der zweiten Generation geführt. Die Haupttätigkeit besteht in der Planung und Realisierung von Wohn- und Geschäftsimmobiliën für das eigene Portfolio. Am Hauptsitz in Baar und den Filialen in der Westschweiz und im Tessin arbeiten insgesamt 220 Mitarbeiter.

Die Landis Bau AG ist ein Bauunternehmen in Familienbesitz aus Zug. Sie blickt seit der Gründung im Jahre 1759 auf eine lange Tradition zurück – viele historische Bauten zeugen davon. Die Landis Bau AG beschäftigt 250 Mitarbeitende in sieben spezialisierten Sparten; Hochbau, Tiefbau, Ingenieurbau, Umbau, Fassade, Bohren Trennen und Bautenschutz.

Verbindlichkeit und
Rechtsschutz

Das Verfahren wird als nicht-anonymer Studienauftrag im selektiven Verfahren mit einer Startveranstaltung, einer Zwischenbesprechung und einer Schlusspräsentation durchgeführt. Der Studienauftrag untersteht den Regeln des GPA, der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie den kantonalen Gesetzen und Verordnungen zum öffentlichen Beschaffungswesen. Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009/10, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Beschwerden sind schriftlich und mit Begründung innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügungen an das Verwaltungsgericht des Kantons Zug einzureichen. Es gelten keine Gerichtsferien.

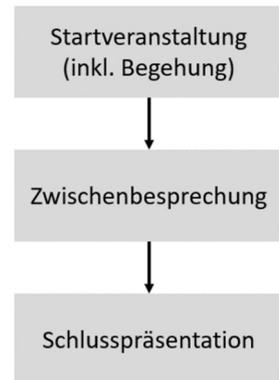
Mit der Abgabe der Bewerbung für den Studienauftrag anerkennen die Teilnehmenden die Studienauftrags- und Programmbestimmungen sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Sprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt. Mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

5.2 Ablauf des Verfahrens

Die Bearbeitung durch die teilnehmenden Planungsteams erfolgt in zwei Phasen. In der ersten Phase bis zur Zwischenbesprechung wird von den Teams eine Analyse des Ortes sowie ein städtebauliches Konzept (inkl. Nutzungsverteilung und Etappierung) gefordert. Nach der Zwischenbesprechung mit dem Beurteilungsgremium geht es in der zweiten Phase darum, dieses Konzept in einem Projekt zu konkretisieren.



5.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Markus Amhof, Gemeinderat, Vorsteher Abteilung Bau und Umwelt
- Beat Stocker, Geschäftsführer Bauherrngemeinschaft beim Bahnhof Steinhausen (BHG)
- Andreas Hausheer, Gemeindepräsident (Vorsitz des Beurteilungsgremiums, Ersatz, sonst nicht-stimmberechtigter Experte)
- Franz Aebli, Landis Bau AG (Ersatz, sonst nicht-stimmberechtigter Experte)

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Thomas Baggenstos, dipl. Architekt ETH/SIA/FSAI, Röck Baggenstos Architekten AG
- Detlef Schulz, Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, GFA Gruppe für Architektur, Zürich
- Elena Lischka, Landschaftsarchitektur (B. Eng.), planikum, Zürich
- Oliver Tschudin, Raumplaner FSU, Architekt FH/SIA, PLANAR (Ersatz)

Experten (ohne Stimmrecht)

- Pascal Iten, Abteilungsleiter Bau und Umwelt Gemeinde Steinhausen
- Christian Gubser, Projektleiter Hochbau Gemeinde Steinhausen
- Philipp Hurni, Alfred Müller AG
- Manfred Rohrer, Betriebsleiter Wasser- und Elektrizitätswerk Steinhausen WEST
- Markus Marbacher, Leiter Werkhof und Ökihof
- Ullrich Wolf, Alfred Müller AG (Marktsituation)
- Adrian Hänggi, Alfred Müller AG (Baukosten)
- Beat Sägesser, Ingenieurbüro Sägesser, Zug (Lärm)
- Jules Petit, Lemon Consult, Zürich (Energie / Nachhaltigkeit)
- Oscar Merlo, TeamVerkehr, Goldau (Verkehr)

Organisation, Moderation und Protokollierung (ohne Stimmrecht)

- Daniel Schneider, PLANAR AG für Raumentwicklung (Co-Moderation)
- Sarina Hächler, PLANAR AG für Raumentwicklung (Co-Moderation, Protokoll)

Bei Bedarf können weitere Experten sowie Vertreter der Veranstalterin mit beratender Stimme beigezogen werden.

Das Beurteilungsgremium berät und verabschiedet das Programm und schlägt den Auftraggeberinnen aus den Bewerbungen die am besten geeigneten Teams vor. Weiter beurteilt das Beurteilungsgremium im Rahmen der Zwischenbesprechungen und der Jurierung die Projekte und empfiehlt den Auftraggeberinnen eines der Teams als Sieger des Studienauftrags.

5.4 Präqualifikation

5.4.1 Ausschreibung

Die Präqualifikation für den Studienauftrag wird öffentlich ausgeschrieben. Die Publikation erfolgt in den folgenden Medien:

- SIMAP
- Konkurado
- Tec21
- Amtsblatt des Kantons Zug

5.4.2 Teilnahmebedingungen

Teams aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro

Zur Präqualifikation können sich Teams, bestehend aus einem Architekturbüro und einem Landschaftsarchitekturbüro mit Firmensitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GPA, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt, bewerben. Den Teams wird empfohlen, für die Bearbeitung der Aufgabenstellung ein Bauingenieurbüro (Statik) und ein Verkehrsplanungsbüro beizuziehen. Der Beizug weiterer Fachleute ist zulässig. Für die Veranstalterin ergeben sich daraus jedoch keine Verpflichtungen. Mehrfachbeteiligungen von Büros oder Planern in mehreren Teams sind nicht zulässig. Alle Teammitglieder sind bei der Bewerbung namentlich zu nennen.

Die Federführung liegt beim Architekturbüro. Die Kommunikation mit den Teams erfolgt während des gesamten Verfahrens per E-Mail über das federführende Architekturbüro. Mit der Einreichung der Bewerbung verpflichten sich die Büros im Falle einer Auswahl zur Teilnahme am Studienauftrag fristgerecht einen Beitrag einzureichen.

Nachwuchsbüros

Die Auftraggeberin beabsichtigt, aus den Bewerbungen min. 1 Nachwuchsteam für den Studienauftrag auszuwählen. Das Architekturbüro und das Landschaftsarchitekturbüro haben beide folgende Bedingungen zu erfüllen, um als Nachwuchsteam beurteilt zu werden, und durch beglaubigte Kopien entsprechender Dokumente zu belegen:

- Alter aller geschäftsführenden Personen maximal 40 Jahre
- Bestand der Unternehmung seit maximal 5 Jahren

Die Teilnahmebedingungen müssen am Tag der Bewerbungsfrist erfüllt sein. Diese Bedingungen gelten nur für das Architekturbüro und das Landschaftsarchitekturbüro, nicht jedoch für allfällige weitere, beigezogenen Fachplanungsbüros.

Teilnahmeausschluss

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, die gemäss SIA-Ordnung 143 eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums haben. Es gelten die Bestimmungen der SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe» von 2013. Die Verantwortung dafür, beim Vorliegen besonderer Beziehungen nicht teilzunehmen, liegt bei den Teilnehmenden. Nicht zugelassen sind insbesondere Teilnehmende, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Beurteilungsgremiums angestellt sind, sowie beigezogene Fachleute, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Zusammengehörigkeitsverhältnis (z.B. Mandat) stehen. Die Verantwortung für die Abklärung von allfälligen Befangenheitsgründen zwischen Teilnehmenden und Mitgliedern des Beurteilungsgremiums liegt bei den Teilnehmenden.

5.4.3 Entschädigung der Präqualifikation

Die Teilnahme am Bewerbungsverfahren (Präqualifikation) wird nicht entschädigt.

5.4.4 Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Den interessierten Büros stehen für die Präqualifikation folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Programm Studienauftrag
- Bewerbungsformular

Die Unterlagen für die Präqualifikation können unter www.simap.ch heruntergeladen werden. Für den Bezug der Unterlagen besteht kein Endtermin.

5.4.5 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Folgende Unterlagen sind für die Bewerbung einzureichen:

- ausgefülltes und unterschriebenes Bewerbungsformular
- 4 Referenzen

Es sind 4 Referenzprojekte einzureichen, je 2 Referenzen des Architekturbüros und des Landschaftsarchitekturbüros. Die Referenzprojekte sind zur Beurteilung der Qualität auf je einem Blatt (A3, Querformat, einseitig bedruckt, mit dem Projektnamen und der Projektverfasserin versehen) darzustellen. Die Referenzprojekte müssen eine vergleichbare Aufgabenstellung und Massstabebene sowie eine ähnliche Komplexität aufweisen wie im vorliegenden Studienauftrag.

Nachwuchsbüros haben ebenfalls Referenzprojekte – wenn möglich im Bereich der oben genannten Referenzen – im Sinne von Master-, Diplom- und Studienarbeiten sowie Beiträgen aus Konkurrenzverfahren einzureichen.

Nicht verlangte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen sind in einer der Landessprachen auszufüllen resp. zu verfassen.

5.4.6 Abgabe der Bewerbung

Die vollständigen, ausgedruckten Bewerbungsunterlagen sind bis **Datum (noch offen)** an das verfahrensbegleitende Büro einzureichen. Es gilt das Datum des Poststempels oder das Datum der Abgabe vor Ort. Innerhalb derselben Frist sind die Bewerbungsunterlagen zusätzlich in digitaler Form als pdf-Dateien per E-Mail (an Sarina Hächler) einzureichen.

PLANAR AG für Raumentwicklung
z.H. Sarina Hächler
Gutstrasse 73
8055 Zürich
s.haechler@planar.ch

5.4.7 Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen

Die eingereichten Bewerbungen werden nach folgenden Kriterien vorgeprüft:

- fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit und Sprache

Die Nichteinhaltung dieser Kriterien führt zum Ausschluss vom Bewerbungsverfahren.

5.4.8 Auswahl der teilnehmenden Teams

Die Auswahl von ca. 6 Teams (inkl. Nachwuchsteams), die zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen werden, wird durch das Beurteilungsgremium aufgrund folgender Kriterien vorgenommen (ohne Gewichtung):

- Eignung der Büros bezüglich Aufgabenstellung (Vergleichbarkeit der Referenzprojekte mit der Aufgabenstellung hinsichtlich Umfang, Nutzung, Komplexität)
- architektonische, städtebauliche und freiraumplanerische Qualität der Referenzprojekte
- Erfahrung und Kompetenz in der Projektierung und Ausführung von Gewerbeüberbauungen und Wohnüberbauungen
- Erfahrung und Kompetenz der Schlüsselpersonen

Sämtliche Bewerber werden im Verlauf des [Monats \(noch offen\)](#) 2023 schriftlich über die Auswahl der Teilnehmenden benachrichtigt.

5.5 Abgabe der Unterlagen

Liste der abgegebenen
Unterlagen

Folgende Studienauftragsunterlagen werden den Teilnehmenden zum Download bereitgestellt (Versand in [KW xx](#) 2023):

1. Programm Studienauftrag (pdf)
2. Infoplan mit Perimeter (pdf und dxf)
3. Raumprogramm Ökihof (pdf, excel)
4. Raumprogramm Werkhof (pdf, excel)
5. Raumprogramm WEst (pdf, excel)
6. Orthophoto (pdf)
7. Daten der amtlichen Vermessung (AV) (dxf)
8. Bestandespläne (dxf und pdf)
9. Formular «Flächenkennzahlen gemäss SIA 416» (xlsx)
10. Formular «Nachweis Raumprogramme» (excel)
11. Baulinien- und Bebauungsplan Schlossberg (pdf)
12. Potenzialstudie, PLANAR, 2022 (pdf)
13. Anforderungsprofil Wohnen, Alfred Müller AG, 20.01.2023 (pdf)
14. Merkblatt kostendeckende Miete nach dem Kostenmietprinzip, 2021 (pdf)

15. Zusammenstellung der hydrogeologisch-geotechnischen Randbedingungen, Dr. von Moos AG, 05.12.2022 (pdf)
16. Baulichen Richtlinien zur Planung einer Trafostation (pdf)
17. Projektierungshilfe Sichtweiten, Oktober 2018 (pdf)
18. Raumfreihaltung ÖV-Feinverteiler (Bus-Unterführung), Vorabzug, 19.11.2007 (pdf)

Im Rahmen der Startveranstaltung wird jedem Team zudem ein Gipsmodell mit dem Einsatz des Bearbeitungsperimeters abgegeben.

5.6 Startveranstaltung mit Begehung

Der eigentliche Studienauftrag startet mit einer Startveranstaltung mit gemeinsamer Begehung des Areals. Dabei werden insbesondere die Räumlichkeiten des WESTs, des Ökihofs und des Werkhofs besichtigt sowie die Gipsmodelle abgegeben. Die Teilnahme an der Startveranstaltung ist für die Teams obligatorisch, mindestens eine Person pro Team muss anwesend sein. Weitere Informationen zur Startveranstaltung werden den eingeladenen Teams rechtzeitig mitgeteilt.

5.7 Fragenstellung und Fragenbeantwortung

Fragenstellung

Fragen zum Programm des Studienauftrags sind schriftlich per E-Mail bis [Datum](#) an das verfahrensbegleitende Büro PLANAR AG für Raumentwicklung (Sarina Hächler, s.haechler@planar.ch) zu stellen.

Fragenbeantwortung

Sämtliche, eingegangenen Fragen und die entsprechenden Antworten werden bis [Datum](#) allen Teilnehmenden per E-Mail versendet. Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil des Studienprogramms. Mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

5.8 Zwischenbesprechung mit Beurteilungsgremium

Am [Datum](#) findet eine obligatorische Zwischenbesprechung statt. Die genaue Uhrzeit wird den Teilnehmenden rechtzeitig mitgeteilt. An diesem Termin diskutierenden die Teilnehmenden in Einzelgesprächen mit dem Beurteilungsgremium ihre Zwischenergebnisse.

An der Zwischenbesprechung wird von den Teilnehmenden folgende Inhalte erwartet:

- Erkenntnisse aus der Analyse des Ortes
- städtebauliches, architektonisches, freiräumliches und verkehrliches Konzept
- Vorschlag zu Nutzungsverteilung (inkl. Grobabschätzung anrechenbare Geschossfläche (aGF) Wohnen und aGF Gewerbe), Eigentumsverteilung und Etappierung

Die Darstellungen sollen skizzenhaft im «Werkstattcharakter» gehalten werden. Es werden keine abschliessenden Darstellungen erwartet. Die Präsentation erfolgt anhand von Plänen, Arbeitsmodellen und mittels Beamer. Die präsentierten Unterlagen (Pläne, Präsentationen etc.) gehen nach der Zwischenbesprechung in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Grundmodell liegt bei der Zwischenbesprechung bereits. Es ist daher nur das Einsatzmodell mitzubringen.

Nach der Zwischenbesprechung erhalten die Teilnehmenden schriftliche Empfehlungen zur Weiterbearbeitung. Erkenntnisse, die für alle Teilnehmenden Gültigkeit haben, werden allen Teilnehmenden zugestellt.

5.9 Einreichen der Studienarbeiten für Schlussabgabe

Abgabefrist	<p>Die Beiträge (Pläne, Beilagen, Formulare) müssen bis am Freitag, Datum, 15.00 Uhr und das Modell bis Freitag, Datum (2 Wochen nach Plänen), 15.00 Uhr beim verfahrensbegleitenden Büro PLANAR AG für Raumentwicklung eingetroffen sein (der Poststempel ist nicht massgebend). Zu spät eingetroffene oder unvollständige Abgaben werden vom Verfahren ausgeschlossen. Für die Beurteilung entscheidend sind die in Papierform eingereichten Unterlagen.</p> <p>PLANAR AG für Raumentwicklung z.H. Sarina Hächler Gutstrasse 73 8055 Zürich</p>
Allgemeine Anforderungen	<p>Die einzureichenden Unterlagen müssen dem Beurteilungsgremium ermöglichen, den Beitrag bezüglich seiner qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Alle einzureichenden Unterlagen müssen in deutscher Sprache verfasst sein.</p> <p>Abzugeben ist ein Satz sämtlicher Pläne, Formulare und Beilagen auf Papier sowie das Gipsmodell inkl. Einsatzmodell. Auf eine Postzustellung des Gipsmodells ist aufgrund der Beschädigungsgefahr zu verzichten. Sämtliche Unterlagen sind mit der Studienauftragsbezeichnung «Studienauftrag Areal Bahnhof Steinhausen», der Projektverfasserin und einem Kennwort zu bezeichnen.</p>
Umfang und Art der Pläne	<p>Es dürfen maximal 5 Pläne in A0-Querformat abgegeben werden. Die Pläne sind gut lesbar, auf festem Papier darzustellen und ungefaltet abzugeben.</p>
Inhalt der Schlussabgabe	<p>Folgende Inhalte sind auf den Plänen darzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schwarzplan 1:1'000 Einordnung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes in die Umgebung – Situations- und Umgebungsplan 1:500 Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes und Aussenraumkonzeptes, projektierte Bauten (Dachaufsicht), Zugänge zu den Bauten und Anlagen, Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen, Fusswegverbindungen/Vernetzung sowie Erschliessung und Parkierung. – Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200 Darstellung aller zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden. In den Grundrissplänen 1:200 sind alle Räume mit der Nummer gemäss Raumprogramm Ökihof, Werkhof und WEST sowie den Flächenangaben in m² zu bezeichnen. Sämtliche Wohnungen sind mit dem Wohnungstyp und -grösse zu bezeichnen. Im Erdgeschossplan sind die Gestaltung der Aussenräume aufzuzeigen und die relevanten Höhenkoten einzutragen. In den Fassaden und Schnitten sind das gewachsene und das projektierte Terrain (inkl. Höhenkoten) einzutragen. Sich wiederholende Geschosse können im Sinne von repräsentativen Typengrundrissen dargestellt werden. – Wohnungstypen 1:100 Darstellung der vorgeschlagenen Wohnungstypen inkl. Möblierungsvorschlag. Sämtliche Räume sind mit ihrer Zweckbestimmung und Raumgrösse zu bezeichnen.

– **Fassadenschnitt und -ansicht 1:50**

Darstellung eines repräsentativen Fassadenschnittes mit Ansicht vom Untergeschoss bis zum Dachrand mit Aussagen zum konstruktiven Aufbau und Materialisierung sowie zum architektonischen Ausdruck.

– **Erläuterungsbericht**

Weiterführende Erläuterungen zu nachfolgenden Themen in geeigneter Form (Text, Skizzen, Schemata), in die Pläne zu integrieren:

- Nutzungskonzept (inkl. Aussagen zu Umfang und Art des Gewerbes, aGF Wohnen, aGF Gewerbe)
- Bebauungskonzept
- Freiraumkonzept
- Verkehrskonzept
- Ökologie, Energie und Nachhaltigkeit
- Umsetzung und Etappierung
- Wirtschaftlichkeit

Jedes teilnehmende Team darf nur eine Lösung einreichen. Lösungsvarianten sind nicht zulässig.

Beilagen, Formulare

Folgende Formulare und Beilagen sind abzugeben:

– **Formular «Flächenkennzahlen gemäss SIA 416»**

Das Formular «Flächenkennzahlen gemäss SIA 416» ist auszufüllen und einzureichen.

– **Flächen gemäss SIA 416**

Dem oben genannten Formular sind einfache, überprüfbare Grundriss- und Schnittschemata der abgefragten Flächen nach SIA 416 als pdf sowie als DWG/DXF beizulegen.

– **Formular «Nachweis Raumprogramme»**

Das Formular «Nachweis Raumprogramme» ist auszufüllen und einzureichen. Im Formular sind die effektiv im Projekt vorgesehenen Raumgrössen (Nettoflächen) einzutragen.

Modell

Die geplanten Bauten sowie die raumrelevanten Bäume sind auf der abgegebenen Modellgrundlage (Modelleinsatz) einfach, volumetrisch, einheitlich und in weisser Farbe darzustellen. Im Rahmen der Schlussabgabe muss das gesamte Modell abgegeben werden. Weitere oder eigene Modelle sind nicht zulässig.

Einzureichende digitale Daten

Sämtliche Unterlagen sind für die Vorprüfung und den Jurybericht in digitaler Form (als pdf-Dateien) auf einem Datenträger (USB-Stick) oder per E-Mail / Downloadlink (an s.haechler@planar.ch) abzugeben. Alle Dateien haben im Dateinamen das Kennwort zu beinhalten.

5.10 Vorprüfung der eingereichten Beiträge

Die eingereichten Beiträge werden vor der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung durch das verfahrensbegleitende Büro unterzogen. Dabei werden folgende formellen und materiellen Kriterien geprüft:

formelle Kriterien

- fristgerechtes Einreichen der Unterlagen

- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit und Sprache

materielle Kriterien

- Erfüllung der Studienauftragsaufgabe
- Erfüllung des Raumprogramms
- Einhaltung der Rahmenbedingungen

Verstösst ein Beitrag gegen die formellen Kriterien, wird dieser von der Beurteilung ausgeschlossen.

5.11 Schlusspräsentation

Am [Datum](#) findet eine obligatorische Schlusspräsentation statt. Die genaue Uhrzeit wird den Teilnehmenden rechtzeitig mitgeteilt. An diesem Termin stellen die teilnehmenden Teams in Einzelgesprächen mit dem Beurteilungsgremium ihre Beiträge vor. Pro Team sind 30 Minuten Präsentation und 30 Minuten Diskussion geplant.

Die Präsentation kann anhand der Pläne, der Modelle und mittels Beamer erfolgen.

5.12 Beurteilung der eingereichten Beiträge

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Beiträge erfolgt durch das Beurteilungsgremium. Bei der Beurteilung gelten folgende, gleichwertigen Kriterien:

- Gesamtidee (freiräumliches und städtebauliches Konzept, Identität, Orts(bild)verträglichkeit)
- Funktionalität (Nutzungskonzept)
- Freiräumliche Gestaltung (freiräumliche Qualitäten, Aufenthaltsqualität)
- Architektonische Gestaltung (architektonische Qualitäten, Materialisierung und Konstruktion)
- Erschliessung (Zufahrt, Werkverkehr Ökihof, Fuss- und Veloverbindung)
- Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit in Erstellung, Betrieb und Unterhalt
- Markttauglichkeit
- Etappierbarkeit
- Ökologie, Energie und Nachhaltigkeit

5.13 Optionale Bereinigungsstufe

Falls es sich als notwendig erweist, kann das Beurteilungsgremium Beiträge aus der engeren Wahl optional noch einmal überarbeiten lassen. Dadurch verlängert sich die Bearbeitungsdauer. Der Abschluss des Studienauftrags erfolgen erst nach Abschluss der Bereinigungsstufe. Bei der Durchführung der optionalen Bereinigungsstufe kommen die Regeln zum zweistufigen Studienauftrag zur Anwendung. Die optionale Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

5.14 Entschädigung und Abschluss des Verfahrens

Entschädigung

Jedes teilnehmende Team wird für eine vollständig und rechtzeitig abgegebene Arbeit und die Teilnahme an den Pflichtveranstaltungen mit **CHF 30'000 (exkl. MwSt.)** entschädigt. Sämtliche Spesen (Reisespesen, Druckkosten) sind im Pauschalbetrag enthalten und werden nicht separat vergütet. Die Auszahlung erfolgt an das federführende Teammitglied. Die Verteilung innerhalb des Planungsteams liegt in der Verantwortung der Teilnehmenden.

Abschluss des Verfahrens

Nach Abschluss des Verfahrens werden alle Teilnehmenden voraussichtlich im **Monat 2023** schriftlich über das Resultat des Studienauftrags orientiert. Die Beiträge werden anschliessend in geeigneter Form der interessierten Bevölkerung präsentiert.

5.15 Weiterbearbeitung und Urheberrechte

Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium wählt den besten Beitrag aus und empfiehlt diesen zuhanden der Auftraggeberin zur Weiterbearbeitung (Erteilung eines Folgeauftrags). Zudem formuliert das Beurteilungsgremium Schlussfolgerungen für das weitere Vorgehen.

Hervorragende Beiträge mit wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen können zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, unter Vorbehalt der gesicherten Finanzierung und Freigabe durch Politik und Bevölkerung sowie der Genehmigung des ordentlichen Bebauungsplanes, die Verfasserinnen des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projekts mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Die Auftragserteilung erfolgt phasenweise. Es ist vorgesehen, dem Architekturbüro und dem Landschaftsarchitekturbüro des siegreichen Planungsteams mindestens 53.5 % Teilleistungen gemäss SIA-Honorarordnung 102 zu übertragen (SIA-Phasen 3 Projektierung und 4 Ausschreibung, plus Gestalterische Leitung). Die weiteren empfohlenen Teammitglieder (Bauingenieurbüro und Verkehrsplanungsbüro) werden mindestens bis zum Abschluss der Projektierung (SIA-Phasen 31, 32 und 33) beauftragt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Nachwuchsteam im Falle eines Sieges durch ein erfahrenes Team zu verstärken.

Für die Beauftragung kommen die folgenden Honorarparameter als Verhandlungsbasis zur Anwendung:

- Schwierigkeitsgrad: 1.0
- Anpassungsfaktor: 1.0
- Teamfaktor: 1.0
- Sonderleistungen: 1.0
- Stundensatz CHF (exkl. MwSt.): 135.-

Die weiteren Faktoren und Ansätze sind team- und projektspezifisch und werden im Rahmen der Ausarbeitung des Vertrages verhandelt und festgelegt.

Vom Gewinnerteam freiwillig beigezogene Fachplanungsbüros, welche einen wesentlichen Anteil am Erfolg des zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Projektes hatten und deren Leistung durch die Jury speziell gewürdigt wurden, können bei Bedarf mit weiteren Arbeiten beauftragt werden. Für die Beauftragung wird ein Stundentarif basierend auf den branchenüblichen Werten ausgehandelt.

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch ein Raumplanungsbüro erstellt.

Urheberrechte

Die Urheberrechte an den Arbeiten verbleiben bei den Teilnehmenden. Mit der Zahlung der Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Die Teilnehmenden sichern mit der Abgabe zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere keinerlei Urheber- und Urhebernutzungsrechte sowie sonstige Immaterialgüterrechte Dritter, verletzt werden.

5.16 Vertraulichkeit

Vertraulichkeit

Der Inhalt des Programms sowie sämtliche abgegebenen Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für das vorliegende Verfahren zu verwenden.

Kommunikation

Die Information der Öffentlichkeit (insbesondere Erstveröffentlichung) und Kommunikation gegenüber Behörden und Dritten während des gesamten Verfahrens ist ausschliesslich Sache der Veranstalterin. Nach Abschluss des Verfahrens ist eine öffentliche Ausstellung aller Projekte vorgesehen. Die Verfassenden sind nach Bekanntmachung durch die Veranstalterin berechtigt, ihr Projekt zu publizieren.

5.17 Vorgesehener Terminplan Realisierung

Folgender Grobterminplan ist vorgesehen:

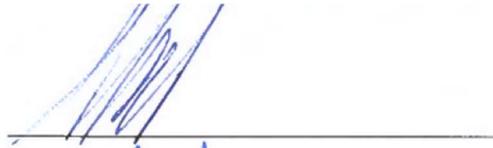
- Anfangs 2025: voraussichtliche Rechtskraft Zonenplanrevision
- bis Herbst 2024: Siegerprojekt zum Richtprojekt weiterbearbeitet
- anschliessend: Ausarbeitung ordentlicher Bebauungsplan durch die Gemeinde
- ca. Juni 2026: Abstimmung Stimmbevölkerung über Bebauungsplan
- ca. 2027: Start Realisierung Bauvorhaben durch BHG

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der notwendigen Zonenplananpassung und des notwendigen Bebauungsplanes mit einer relativ langen Planungsdauer zwischen dem Abschluss des Studienauftrags und der Realisierung der ersten Neubauten gerechnet werden muss. Es kann daher durch das Siegerteam des Studienauftrags kein Anspruch auf eine Entschädigung im Sinne des Art. 27.3 SIA-Norm 143 (Ausgabe 2009) erhoben werden, wenn die Auftraggeberinnen dem Siegerteam nicht innerhalb von drei Jahren nach dem Entscheid des Beurteilungsgremiums den Auftrag für die ausgeschriebenen Leistungen erteilt.

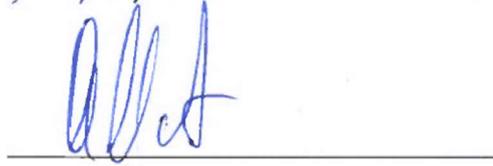
6 Genehmigung

Die stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums haben das vorliegende Programm verabschiedet.

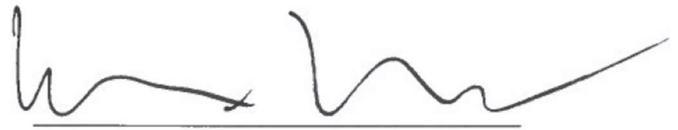
Andreas Hausheer
Gemeindepräsident (Vorsitz)



Markus Amhof
Gemeinderat



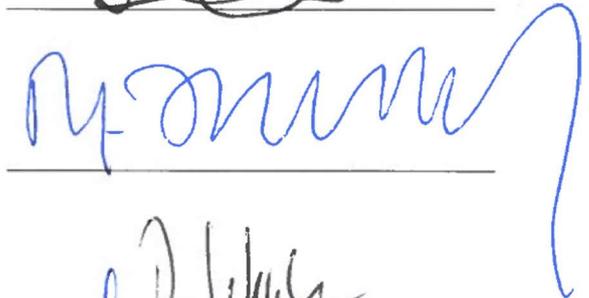
Beat Stocker
Geschäftsführer BHG



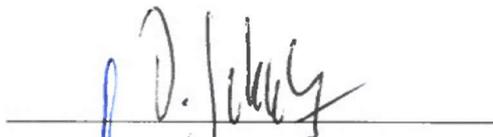
Franz Aebli
Landis Bau AG



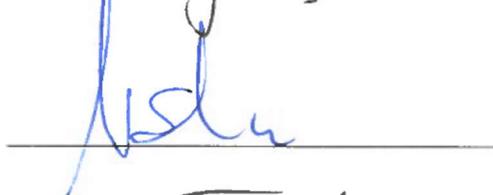
Thomas Baggenstos
dipl. Architekt ETH/SIA/FSAI



Detlef Schulz
dipl. Architekt ETH SIA BSA



Elena Lischka
Landschaftsarchitektur (B.Eng)



Oliver Tschudin
Raumplaner, Architekt FH/SIA

