

Wagenareal GB 2744

Programm Studienauftrag mit Eignungsprüfung

- Eignungsprüfung: Bewerbung mittels Bewerbungsdossier
- Studienauftrag

Landvergabe im Baurecht

Wagenstrasse, 8200 Schaffhausen



Schaffhausen, 28. März 2017

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Verfahren und allgemeine Bestimmungen	5
	<i>Auftraggeberin</i>	5
	<i>Vergabeverfahren</i>	5
	<i>Anmeldung</i>	5
	<i>Eignungsprüfung</i>	5
	<i>Beurteilungskriterien Eignungsprüfung</i>	6
	<i>Beurteilung Eignungsprüfung</i>	6
	<i>Festlegung Landwert und Verzinsung für das Baurecht</i>	6
	<i>Teilnahmebedingungen</i>	7
	<i>Preisgeld</i>	7
	<i>Weiterbearbeitung</i>	7
	<i>Vertragliche Bindung</i>	8
	<i>Urheberrecht</i>	8
	<i>Rechtswahl und Gerichtsstand</i>	8
	<i>Beurteilungsgremium</i>	8
	<i>Termine</i>	9
	<i>Ausgabe Unterlagen</i>	11
	<i>Bezug der Unterlagen Studienauftrag</i>	11
	<i>Einzureichende Unterlagen Eignungsprüfung</i>	12
	<i>Einzureichende Unterlagen Studienauftrag</i>	12
	<i>Begehung</i>	14
	<i>Fragerunde</i>	14
	<i>Planabgabe</i>	14
	<i>Vorprüfung</i>	15
	<i>Beurteilung</i>	15
	<i>Ausschreibung und Ausstellung</i>	15

3	Aufgaben und Ziele	16
	<i>Ausgangslage</i>	16
	<i>Perimeter</i>	16
	<i>Arealkenndaten</i>	16
	<i>Zielsetzungen</i>	18
	<i>Beurteilungskriterien</i>	20
4	Genehmigung	21

1 Einleitung

Mit "Zukunft Stadtleben", dem Projekt für die Wohnraumentwicklung in der Stadt Schaffhausen wird beabsichtigt, dem Wohnbau in der Stadt Schaffhausen neue Impulse zu geben. Gemäss Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen vom 6. Juli 2010 wird das Wagenareal GB Nr. 2744, im Baurecht abgegeben. Damit erreicht Schaffhausen eine wertvolle Ergänzung des Wohnungsmarktes mit modernen Wohnungen, die von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt werden. Im Vordergrund steht die qualitative Entwicklung der betroffenen Grundstücke.

Mit einem öffentlichen, nicht anonymen einstufigen Verfahren wird zuerst eine Eignungsprüfung vorgenommen, um den Bewerberkreis und damit deren Aufwand einzugrenzen. Für diese Eignungsprüfung sind die Qualität des Teams von gemeinnützigem Bauträger (z.B. einer Genossenschaft) und Architekten sowie die Projektskizze massgebend. Im Studienauftrag werden die drei (bis maximal sechs) in der Eignungsprüfung ausgewählten Bewerber eingeladen, Projekte auszuarbeiten und einzureichen. Zum Studienauftrag zugelassen sind ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträger.

Damit werden die Voraussetzungen für ein qualitativ hochstehendes und möglichst preisgünstiges Wohnangebot geschaffen. Die geplante Überbauung soll dem generationenübergreifenden Mietwohnen dienen. Ein breites Wohnangebot und vielfältige Wohnungstypen sollen unterschiedlichste Bedürfnisse aller Altersstufen abdecken. Vertragliche Bestimmungen stellen sicher, dass die Bedingungen eingehalten und das eingegebene Projekt realisiert wird.

Erwartet werden Überbauungskonzepte, welche die vorgegebenen Ziele innovativ umsetzen.

2 Verfahren und allgemeine Bestimmungen

Auftraggeberin

Veranstalterin des Studienauftrags ist die Stadt Schaffhausen, vertreten durch das Baureferat und das Finanzreferat. Für die Durchführung des Studienauftrags ist die Stadtplanung federführend.

Vergabeverfahren

Die Baurechtsvergabe erfolgt mittels eines öffentlichen, einstufigen, nicht anonymen Studienauftrags mit vorgängiger Eignungsprüfung mit Skizzenselektion.

Da es sich um eine Baurechtsvergabe und nicht um eine Beschaffung einer Leistung auf dem Markt handelt, untersteht die Baurechtsvergabe nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht, weshalb die einschlägigen Gesetze und Verordnungen von Bund, Kanton und der Stadt zum öffentlichen Beschaffungswesen nicht zur Anwendung gelangen. Die öffentliche Ausschreibung erfolgt demnach freiwillig.

Anmeldung

Die Teilnahme an diesem Verfahren erfordert eine Anmeldung bei der Stadtplanung Schaffhausen. Als Anmeldung gilt das Einsenden des Anmeldeformulars innert der Anmeldefrist sowie die Hinterlegung einer Depotgebühr von Fr. 300.- auf das PC-Konto 82-412-3, der Zentralverwaltung der Stadt Schaffhausen mit dem Vermerk "Wagenareal, Landvergabe im Baurecht Kto. 6010.499.015". Bei keiner oder unvollständiger Abgabe der einzureichenden Unterlagen wird die hinterlegte Depotgebühr nicht zurückerstattet.

Eignungsprüfung

In der Eignungsprüfung bewerben sich gemeinnützige Genossenschaften mittels Bewerbungsdossier.

Mit der Eingabe des Bewerbungsdossiers und der Selbstdeklaration (siehe Ausgabe Unterlagen) anerkennen die Teilnehmer das beabsichtigte Verfahren, das vorliegende Programm und die damit verbundenen Abläufe, die in der Ausschreibung festgehaltenen Vergabegrundsätze, die Beurteilungskriterien sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums, auch in Ermessensfragen.

Beurteilungskriterien Eignungsprüfung

Die Teams erfüllen die geforderten Nachweise, anerkennen die Bedingungen des Baurechtsvertrags und zeigen mit der Vorstellung der Teams, deren Referenzprojekten und Partnerschaften nachvollziehbar auf, dass sie ein Projekt dieser Grössenordnung und Komplexität erfolgreich bewältigen werden. Erwartet werden Konzeptideen mit zukunftsweisenden, innovativen Wohnkonzepten mit entsprechender Architektur sowie zeitgemässen energetischen und ökologischen Konzepten.

- Teamzusammenstellung mit Referenzen
- Konzeptskizzen für fortschrittliche Architektur- und Wohnformen für Mehrgenerationenwohnen und sozial durchmischtes Wohnen
- Bauökologische- und Energiekonzeptskizzen mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energieträger

Beurteilung Eignungsprüfung

Das Beurteilungsgremium bewertet und juriert die Bewerbungsdossiers aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien. Die Jury wählt als Abschluss der Eignungsprüfung im Minimum drei, maximal sechs Teams aus, die zum Studienauftrag eingeladen werden.

Die Teilnehmerliste sowie Bestätigung/Absage werden den Teams schriftlich mitgeteilt.

Studienauftrag

Im Studienauftrag erfolgt die Projekterarbeitung. Die Vorschläge werden nicht anonym eingereicht, da aufgrund der Konzeptideen der Eignungsprüfung Rückschlüsse auf die Urheberschaft gezogen werden können. Der Gewinner des Studienauftrags erhält den Zuschlag für das Baurecht unter Vorbehalt der Gutheissung der Vergabe durch den Grossen Stadtrat.

Festlegung Landwert und Verzinsung für das Baurecht

Der Grosse Stadtrat hat entschieden, das Grundstück zum Festpreis im Baurecht abzugeben. Angesichts der Abbruchkosten, die der Baurechtsberechtigte trägt, wurde der Landwert entsprechend tiefer festgelegt. Der Landwert für das Grundstück GB Nr. 2744 mit einer Fläche von 5'111 m² wird mit Fr. 2'182'397 (Fr. 427.00/m²) festgelegt.

Für gemeinnützige Baurechtsnehmer wird auf dem Baurechtszins ein Rabatt von 25 % gemäss Art. 5 des Baurechtsvertrags-Entwurfs (siehe Ausgabe Unterlagen) gewährt. Der Baurechtszins und die Landwertanpassung an die Teuerung sind in Art. 5 des Baurechtsvertrages-Entwurfs festgehalten.

Teilnahmebedingungen

Teilnahmeberechtigt sind Wohnbauträger, welche gemäss Artikel 37, 39 und 40 Wohnrauförderungsverordnung (WFV) die Kriterien für Gemeinnützigkeit erfüllen. Die Wohnbauträger gehen für die Realisierung des Vorhabens eine Kooperation mit einem fachlich qualifizierten und erfahrenen Architekten/Planer ein und beauftragen diesen mit mindestens 64.5 % sämtlicher Planungsleistungen. (Siehe Ausgabe Unterlagen, Selbstdeklaration)

Für den Bauträger sind die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR 211.412.41) vom 16. Dezember 1983 zu berücksichtigen.

Auskünfte

Die Stadt Schaffhausen behält sich vor, weitere Auskünfte über den Bauträger/das Projektteam vor dem Zuschlagsentscheid einzuholen.

Preisgeld

Die Teilnahme an der Eignungsprüfung und dem Studienauftrag wird nicht entschädigt. Obwohl nicht eine Architekturleistung mittels Wettbewerb ausgeschrieben wird, sondern eine Baurechtsvergabe erfolgt und die Architekturleistung durch den Baurechtsnehmer vergeben wird, entschädigt die Stadt Schaffhausen die ersten drei Ränge nach der zweiten Stufe des Wettbewerbs mit folgenden Beträgen:

- | | |
|---------|------------|
| 1. Rang | Fr. 15'000 |
| 2. Rang | Fr. 10'000 |
| 3. Rang | Fr. 5'000 |

Weiterbearbeitung

Die Stadt bzw. das Beurteilungsgremium behält sich bei Mängeln vor, das Siegerprojekt durch die Verfasser präsentieren und überarbeiten zu lassen.

Das Beurteilungsgremium kann mit dem Zuschlagsentscheid Vorgaben und Hinweise für die Weiterbearbeitung formulieren. Allfällige Vorgaben für die Weiterbearbeitung werden im Baurechtsvertrag verbindlich festgehalten.

Vertragliche Bindung

14 Tage nach Gutheissung der Vergabe durch den Grossen Stadtrat wird mit dem ausgewählten Bauträger ein Baurechtsvertrag über das Grundstück abgeschlossen. Zur Sicherung des Baurechtszinses im Sinne von Art. 779 i ZGB und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen wird zu Gunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung auf dem Baurechtsgrundstück GB Nr. 2744 eingetragen. Im Baurechtsvertrag werden die Bedingungen für die Realisierung des eingegebenen Projekts festgehalten. Der Baurechtsvertrag umfasst u.a. verbindliche Fristen für die Realisierung, Bedingungen bezüglich Qualitätssicherung sowie weitere Auflagen. Die Zinspflicht beginnt mit der Bezugsbereitschaft. Bis zur Inanspruchnahme des Grundstücks liegt die Nutzung des Areals bei der Stadt Schaffhausen. Die Bestimmungen des Baurechtsvertrages-Musters sind verbindlich (siehe Ausgabe Unterlagen).

Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Studien verbleibt bei den Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Stadt Schaffhausen über.

Rechtswahl und Gerichtsstand

Auf das Verfahren wie auch auf den abzuschliessenden Baurechtsvertrag ist Schweizer Recht anwendbar. Der Gerichtsstand ist Schaffhausen. Die Verfahrens- und Ausführungssprache ist Deutsch.

Beurteilungsgremium

Für die Beurteilung der eingereichten Wettbewerbsbeiträge hat der Stadtrat das folgende Beurteilungsgremium und Experten/innen gewählt:

Sachpreisrichter:	Katrin Bernath, Baureferentin Edgar Zehnder, Präsident Fachkommission für Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit Martin Bachmann, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Fachpreisrichter/innen:	Kornelia Gysel Vorsitzende Stadtbildkommission SH Jens Andersen, Leiter Stadtplanung SH Dominique Lorenz, unabhängige Architektin ETH SIA
Experten/innen: (ohne Stimmrecht)	Felix Guhl, Grün SH Urs Capaul, Umwelt + Energie Rolf Armbruster, Tiefbauamt Roger Düring, Immobilien Béatrice Laube, Quartierentwicklung

Der allfällige Beizug von weiteren Experten/innen bleibt vorbehalten.

Termine

Der Ablauf für die Durchführung des Verfahrens ist wie folgt:

Öffentliche Ausschreibung	ab 3. Mai 2017
Anmeldefrist Anmeldeformular	bis 12. Juli 2017
Eingabe Bewerbungsdossier	bis 6. September 2017
Eignungsprüfung	27. September 2017
Einladung Teams zum Studienauftrag	bis 25. Oktober 2017
Arealbegehung	8. November 2017
Einreichen von Fragen per Post	bis 29. November 2017
Beantwortung der Fragen	bis 13. Dezember 2017
Eingabe des Projektvorschlags	bis 21. März 2018
Eingabe des Modells	bis 4. April 2018
Vorprüfung	ab Mai 2018
Einreichung Nachweis gemeinnütziger Wohnbauträger und Finanzierungsnachweis Projekt	bis 31. Mai 2018
Beurteilung	Juni 2018
Antrag Gutheissung der Vergabe durch den Stadtrat Erfolgt nach der Beurteilung	August 2018
Gutheissung der Vergabe (Beschluss) Erfolgt durch den Grossen Stadtrat (Dauer ca. 16 Wochen)	November 2018

Die Beiträge müssen bis spätestens zum angegebenen Datum bei der Auftraggeberin eingetroffen sein, das Datum des Poststempels ist bei versandten Beiträgen per Post nicht massgebend. Die Unterlagen können auch persönlich bei der Auftraggeberin eingereicht werden (siehe Adresse Auftragsgeberin und Öffnungszeiten).

Adresse Auftraggeberin

Stadtverwaltung Schaffhausen
Vermerk: Wagenareal, Land-
vergabe im Baurecht
Remi Gonzalez
Kirchhofplatz 19
8201 Schaffhausen

Öffnungszeiten

Mo-Fr.: 08:00-11:30/14:00-17:00
Donnerstag
17:00-18:00 nach Vereinbarung

Ausgabe Unterlagen

Nach der Anmeldung stehen den Teilnehmern folgende Unterlagen zur Verfügung:

1	Programm Studienauftrag	Pdf
2	Baurechtsvertrag-Entwurf	Pdf
3	Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht, vom 18. Sept 2012	Pdf
4	Orthofoto	Jpg
5	Fotos	Jpg
6	Auszug aus dem Katasterplan mit Höhenkurven	Pdf/dxf/dwg
7	Auszug aus dem Zonenplan	Pdf
8	Baulinienplan	Pdf
9	Auszüge des Grundbuchamtes	Pdf
10	Auszug aus der Versickerungskarte	Pdf
11	Berechnungsformulare	Pdf
12	Bauökologische Richtlinien der Stadt Schaffhausen	Pdf
13	Schützenswerter Baumbestand	Pdf
14	Merkblatt Quartierpläne	Pdf
15	Selbstdeklaration	Pdf
16	Erwägungen Denkmalpflege	Pdf
17	Rahmenplan	Pdf
18	Altlastenbeurteilung	Pdf
19	Lärmimmissionsgrenzwertkurve	Pdf

Bezug der Unterlagen Studienauftrag

Sämtliche Unterlagen stehen den Teilnehmenden unter <http://www.zukunftstadtleben.ch> zum Download zur Verfügung. Die Teilnehmer erhalten nach erfolgter Anmeldung die Login-Daten für den Download per Mail.

Einzureichende Unterlagen Eignungsprüfung

In der Eignungsprüfung bewerben sich gemeinnützige Wohnbauträger mittels Bewerbungsdossier. Das Bewerbungsdossier umfasst, maximal vier A3 Seiten Papier und als PDF, folgendes:

Präsentation:

1	Team Architekt / Planer und Wohnbauträger
2	Referenzobjekte mit Bildillustration und relevanten Projektdaten, Partnerschaften
3	Unternehmensprofile Bauträger / Architekt - Firmenbezeichnung, Rechtsform, Sitz, Gesellschaftskapital, Aufgabenschwerpunkte, Anzahl und Zusammensetzung Mitarbeiter, etc.

Anerkennung:

1	Bedingungen Baurechtsvertrag
---	------------------------------

Konzeptidee:

1	Konzeptskizzen für fortschrittliche Architektur- / Wohnformen für Mehrgenerationen- und sozial durchmischtes Wohnen
2	Bauökologische- / Energiekonzeptskizzen mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energieträger

Einzureichende Unterlagen Studienauftrag

Die eingereichten Unterlagen dienen als verbindliche Grundlage für ein Baugesuch bzw. für die Realisierung. Wesentliche Änderungen des Konzeptes in einer späteren Planungsphase können nur unter der Voraussetzung einer gleichwertigen Qualität und mit Zustimmung der Stadt Schaffhausen gewährt werden. Die Teilnehmer haben einen Projektvorschlag mit folgenden Bestandteilen einzureichen:

Nachweise:

1	Nachweis Gemeinnütziger Wohnbauträger (Testat Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Kriterien zur Gemeinnützigkeit), zu erbringen bis 31. Mai 2018
2	Finanzierungsnachweis für Projekt zu erbringen bis 31. Mai 2018
3	Energiekonzept in Bezug auf Graue Energie und Betriebsenergie
4	Einhaltung Lärmimmissionsgrenzwerte
5	Umgebung / Retention
6	Nachweis Spiel- und Gemeinschaftsflächen mind. 15% der BGF

Planunterlagen:

1	Schwarzplan im Mst. 1:1000 (Norden oben)
2	Grundriss-, Schnitt- und Fassadenpläne im Mst. 1:200 Zum Verständnis des Projekts notwendigen Pläne, inkl. Darstellung der dazugehörigen Umgebungsgestaltung (im Erdgeschoss), allfälliger Parzellierungsvorschlag, Zufahrten und Erschliessungsanlagen, Parkierung, Entsorgung, Terrainveränderungen, etc.
3	Angaben zur Konstruktion und Materialisierung
4	Wohnungsspiegel
5	Energiekonzept

Modell:

5	Volumenmodell im Massstab 1:500 Inkl. der vorhandenen/geplanten Baumbepflanzung. Modelleinsätze (Holzkarton) werden den Teilnehmern nach erfolgter Anmeldung zugesendet. Die Modelleinsätze werden zur Beurteilung in ein Basismodell aus Sperrholz eingesetzt. Das Basismodell wird nicht vervielfältigt. Zur Überprüfung der Volumetrie im Basismodell kann bei der Stadtplanung Schaffhausen ein Termin vereinbart werden.
---	--

Erläuterungen:

6	Erläuterungen direkt auf den Plänen Herleitung der städtebaulichen Idee, Nutzungskonzept, Herleitung und Grundsätze der Gestaltung, der Konstruktion sowie der Materialisierung (Bauökologische Richtlinien) und Farbgebung der Bauten, Angaben zum gewählten Energiekonzept (inkl. graue Energie) und zum Umgang mit Meteorwasser, Anzahl und Grösse der projektierten Wohnungen mit Wohnungsspiegel, Konzepte zur Förderung der Gemeinschaft auf dem Areal, Umgebung Nutzungen, Umgang mit Lärmbelastung Grubenstrasse, Angaben zu beanspruchten Abweichungen von der Regelbauweise sofern ein Quartierplan vorgesehen ist
---	---

Formulare:

7	Berechnungsformulare
	Verwendung der Berechnungsformulare der Stadt Schaffhausen zu: - Ausnützungsziffer - Grenzabstand - Parkplätze gemäss PP-Verordnung

Sämtliche Planunterlagen, Modell, Erläuterungen und Formulare sind mit einem Kennwort und dem Vermerk "Wagenareal, Landvergabe im Baurecht" bei der Auftraggeberin einzureichen.

Unterlagen / Angaben Teilnehmer (Briefumschlag):

8	Aussagen zur Realisierung
	Grobterminplan und allfällige Etappierungsvorschläge
9	Schätzung der voraussichtlichen Bau- und Anlagekosten (Grobkostenschätzung mit m3 Kosten)
10	Unterzeichnete Selbstdeklaration
11	Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit z.B. Finanzierungsnachweis einer Bank
12	CD-ROM mit einzureichenden Unterlagen

Begehung

Im Rahmen des Studienauftrags findet eine Begehung gemäss Terminprogramm statt. Die genauen Modalitäten werden allen Teilnehmern rechtzeitig zugestellt. An der Begehung werden keine Fragen beantwortet.

Fragerunde

Fragen zum Programm des Studienauftrags sind per Post an die Adresse der Auftraggeberin zu senden mit dem Vermerk: Fragerunde Wagenareal, Landvergabe im Baurecht. Die Beantwortung der Fragen wird allen Teilnehmern zugestellt (Zeitpunkt gemäss Terminprogramm).

Planabgabe

Sämtliche Planunterlagen sind ungefaltet, nicht gelocht und nicht gebunden einzureichen. Für die Planabgabe ist das Papierformat A0 quer verbindlich, es dürfen max. drei A0-Blätter abgegeben werden.

Alle einzureichenden Unterlagen sind 2-fach bei der Auftraggeberin einzureichen. Zusätzlich sind alle einzureichenden Unterlagen auf CD-ROM als PDF-Dateien mit einer Auflösung von ca. 300 dpi, farbig, mit dem verschlossenen Briefumschlag abzugeben. Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind mit einem Kennwort zu beschriften.

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch die Stadtplanung nach Eingabe der Projektvorschläge. Alle eingereichten Projekte werden nach den zwingend zu erfüllenden Eignungskriterien Vorprüfung geprüft. Erfüllt der jeweilige Lösungsvorschlag die Kriterien der Vorprüfung nicht, wird er vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Eignungskriterien Vorprüfung

- Vollständigkeit und Plausibilität der einzureichenden Unterlagen
- Einhaltung der Teilnahmebedingungen
- Einhaltung der baugesetzlichen Vorgaben

Dem Beurteilungsgremium wird zu der Vorprüfung der Unterlagen Bericht erstattet.

Beurteilung

Das Beurteilungsgremium bewertet und juriert die Projektvorschläge aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien. Anschliessend erstellt das Beurteilungsgremium einen Bericht zuhanden des Stadtrates mit einer Würdigung und Antrag zur Landvergabe.

Der Antrag zur Landvergabe und der Bericht des Beurteilungsgremiums werden dem Stadtrat zur Genehmigung unterbreitet. Nach erfolgter Bestätigung durch den Stadtrat wird der Bericht des Beurteilungsgremiums allen Teilnehmern bekanntgegeben.

Vorbehalten bleibt die Gutheissung der Vergabe durch den Grossen Stadtrat.

Ausschreibung und Ausstellung

Die Ausschreibung des Verfahrens erfolgt auf www.simap.ch und in den lokalen Printmedien - Schaffhauser Nachrichten und Schaffhauser AZ.

Nach der Genehmigung des Resultats durch den Stadtrat werden die eingereichten Projekte unter Namensnennung der Verfasser öffentlich ausgestellt. Die genauen Termine und Modalitäten werden den Teilnehmern rechtzeitig mitgeteilt.

Das Ergebnis des Auswahlverfahrens und der Bericht des Beurteilungsgremiums werden der Presse unter Namensnennung der Verfasser zur Verfügung gestellt.

Das Recht auf Veröffentlichung seitens der Teilnehmenden besteht erst nach Abschluss der Ausstellung.

3 Aufgaben und Ziele

Ausgangslage

Das Grundstücks GB Nr. 2744 befindet sich im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und wird gemäss Orientierungsvorlage des Stadtrats vom 6. Juli 2010 Wohnraumentwicklung Schaffhausen und Beschluss des Grossen Stadtrates vom 25. Januar 2011 an private Bauträger zu festgelegten Zielsetzungen und Konditionen ausgeschrieben.

Perimeter



Arealkenndaten

Grundstück	GB Nr. 2744
Grundeigentümer	Einwohnergemeinde Schaffhausen
Grundstücksfläche	5'111 m ²
Zone	W3 (Wohnzone mit 3 Vollgeschossen)
Ausnutzungsziffer	0.55 (Quartierplan 0.60)
Rahmenplan	Höhenbeschränkung, SIA 2040, etc.
Baulinie	Grubenstrasse (Baulinienplan)
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Landwert	Fr. 2'182'397

Lage

Das ausgeschriebene Grundstück liegt im Nordwesten des Schaffhauser Stadtquartiers Oberer Emmersberg angrenzend an das Grubenquartier. Die zentrumsnahe Parzelle liegt innerhalb eines Quartiers mit angrenzenden Mehr- und Einfamilienhäusern. Zum Südosten hin grenzt das Grundstück an eine Parzelle der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (Zöbag) der Bogenschützengesellschaft der Stadt Schaffhausen.

Das Quartierschutzgebiet Emmersberg Nord mit freistehenden Stadtvillen und Einfamilienhäusern grenzt unmittelbar an das Wagenareal, weitere

Quartierschutzgebiete befinden sich in der Nähe. In der Nachbarschaft finden sich auch Mehrfamilienhäuserkomplexe mit grossen Volumen.

Bestehende Gebäude

1898 liess Wagnermeister Carl Hanslin seine neue Wagenfabrik, einen lang gestreckten Fachwerkbau, durch den Schaffhauser Bautechniker und Baumeister, Rudolf Hausammann erstellen. Der Bau ist ein typischer Gewerbebau mit Wohnhaus aus der Zeit des ausgehenden 19. Jahrhunderts, der seit 1909 sowohl innerlich wie äusserlich weitgehend unverändert ist. Seit 1945 ist die Liegenschaft im Besitz der Stadt.

Heute dient sie einerseits als Lagerraum, andererseits werden Teile des Kopfbaus als Wohnraum genutzt. Der Bau ist in Sichtfachwerk ausgeführt, das beim Kopf- und Längsbau unterschiedlich ausgestaltet ist. Gebäudehülle und Dach sind soweit ersichtlich intakt, wobei ein grosser aufgestauter Unterhaltsbedarf besteht. Wärmedämmung ist kaum vorhanden und hat von innen zu erfolgen, wenn die Bestehenden Gebäude erhalten werden. Als charakteristischer Gewerbebau aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert kann dem Bau aus stadthistorischer Sicht kommunale Bedeutung beigemessen werden. Aufgrund der Auslegung der Halle auf eine sehr spezifische Nutzung ist die bestehende Struktur schwierig in eine zeitgemässe Wohnnutzung überzuführen. Das Gebäude ist kein Schutzobjekt. Der Erhalt des bestehenden Gebäudes ist jedoch zu prüfen.

Erschliessung / Infrastruktur

Die Parzelle gilt als erschlossen. In der Nähe liegen Schulhäuser und Sportanlagen; der Kindergarten Gruben, das Primarschulhaus Emmersberg, die Sekundarschule Am Bach, die Kantonsschule Schaffhausen und die Heilpädagogische Schule Granatenbaumgut. Einkaufsmöglichkeiten in Gruben und der nahen Altstadt und das Alters- und die Alterszentren "Huus Emmersberg" und "Stiftung Schönbühl" befinden sich in Gehdistanz. Das Wagenareal befindet sich zwischen den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Buslinie 4, 10-Min-Takt) Froberg und Grubensteig an der Grubenstrasse. Der Bahnhof Schaffhausen liegt in 750 m Entfernung. Die Wagenstrasse muss erhalten bleiben.

Baugrund

Über die Beschaffenheit des Baugrundes liegen keine Details vor.

Altlasten

Die Parzelle ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Altlasten: siehe Altlastenbeurteilung Magma AG vom 25.05.2011. Der Baurechtsvertrages-Entwurf, Art. 9, Abs.2 und Abs.3 regeln die Zuständigkeit bei Entsorgungsmassnahmen.

Lärm

Die Lärmimmissionsgrenzwerte entlang der Grubenstrasse sind einzuhalten.

Baugesetzliche Vorgaben

Sämtliche baugesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Massgebend sind insbesondere das kantonale Baugesetz (SHR 700.100), die städtische Bauordnung (RSS 700.1) und die Bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen.

Der vom Stadtrat am 11. Dezember 2012 beschlossene Rahmenplan legt Vorschriften und Absichten fest; so wird eine Dichte gemäss Bauordnung ermöglicht, die Höhe der Gebäude wird aber auf vier Geschosse (inklusive Attika) beschränkt. Gemäss Rahmenplan sind mindestens fünf Meter Grenzabstand einzuhalten, die Bestimmungen der Bauordnung sind in jedem Fall zu beachten. Mit der Regelbauweise können drei Geschosse mit Attika gebaut werden. Ein Quartierplan ermöglicht gemäss Rahmenplan maximal vier Vollgeschosse.

Generell gilt die städtische Parkplatzverordnung (RSS 400.4). Im Rahmen eines Quartierplans kann jedoch mit einem Nachweis eines Mobilitätskonzepts von der Parkplatzverordnung abgewichen werden. Vorschläge für autoarmes Wohnen mit einer Möglichkeit zum Carsharing, idealerweise mit Elektroautos, werden ausdrücklich begrüsst.

Gemäss BauO Art. 27 sind Einstellräume für Velos bereitzustellen. Den Eingangsbereichen zugeordnete gedeckte Veloabstellplätze werden ausdrücklich begrüsst.

Mit einem Quartierplan können Abweichungen zur Regelbauweise geregelt werden. Sofern eine bessere städtebauliche und architektonische Gesamtlösung erzielt wird, darf die Ausnützungsziffer erhöht werden (siehe Ausgabe Unterlagen, Merkblatt Quartierpläne), der Rahmenplan erläutert jedoch unter anderem Beschränkungen zu Bauhöhe und Grenzabstand.

Zielsetzungen

Die Vergabe stützt sich auf die folgenden Zielsetzungen, aus denen die Beurteilungskriterien abgeleitet sind. Der Zuschlag für die Vergabe geht an diejenigen Teilnehmenden, die unter Einhaltung der Vergabe- und Teilnahmebedingungen die Zielsetzungen am besten erfüllt.

Städtebau

Mit der Setzung neuer Volumen soll die städtebauliche Lücke auf dem Wagenareal geschlossen werden. Die künftige Bebauung soll eine städtebaulich überzeugende Gesamtwirkung aufweisen und die topographischen Verhältnisse, die bauliche Struktur sowie den landschaftlichen Charakter der Nachbarschaft berücksichtigen. Explizit erwünscht sind räumliche Lösungsansätze, die eine starke Identifikation mit dem Ort ermöglichen. Allfällige Etappierungen der Überbauung sind aufzuzeigen.

Erschliessung

Falls eine Tiefgarage in Betracht gezogen wird, soll diese gemäss Rahmenplan erschlossen werden. Andere Erschliessungsvorschläge müssen eine qualitative Verbesserung darstellen.

Umwelt und Energie

Es werden Projektvorschläge mit fortschrittlichen und innovativen Energiekonzepten erwartet. Der Energiestandard orientiert sich an dem Gebäudestandard 2015 des Labels "Energistadt". Für Neubauten ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 anzuwenden, wobei die getroffenen Massnahmen einzeln aufzuführen sind. Die standortbezogenen Wahlmöglichkeiten von erneuerbaren Energieträgern und die Berücksichtigung der Grauen Energie entsprechen den Zielen der Stadt.

Der Energierichtplan sieht als Energieträger Holz oder Umgebungswärme vor, bevorzugt in einem zentralen Wärmeverbund für das gesamte Wagenareal, wobei Energiecontracting möglich ist. Der Anteil vor Ort produzierter erneuerbarer Energie ist auszuweisen. Die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen (siehe Ausgabe Unterlagen) sind verbindlich. Die Bepflanzung soll mit standortgemässen einheimischen Pflanzen erfolgen.

Nutzung

Es wird kein spezifisches Raumprogramm vorgegeben. Es werden jedoch innovative Wohnkonzepte erwartet, welche ein Mehrgenerationenwohnen ermöglichen und fördern. Die Durchmischung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner nach verschiedenen Altersgruppen steht dabei im Vordergrund. Die Überbauung und die Aussenräume sind hindernisfrei (SIA 500) zu planen. Räume und Flächen für eine verträgliche Gemeinschaftsbildung sind sinnvoll zu berücksichtigen.

Die Wohnungen sind zu vermieten wobei die Mieten auf den Selbstkosten basieren. Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Weitere Räumlichkeiten für die Versorgung der Mieterinnen und Mieter werden begrüsst. Stockwerkeigentum ist explizit ausgeschlossen.

Beurteilungskriterien

Erwartet werden Überbauungskonzepte, welche die vorgegebenen Zielsetzungen bestmöglich umsetzen. Das Potential des Grundstücks "Wagenareal" soll dabei unter Wahrung städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Ziele optimal genutzt und damit attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Aufgrund des fixierten Baurechtslandwertes ist das Preisangebot kein Beurteilungskriterium. Die eingereichten Projektvorschläge werden nach folgenden Beurteilungskriterien bewertet und juriiert:

Städtebau und Freiräume (30 % Gewichtung)

- Einfügung im städtebaulichen Kontext, Raum- und Adressbildung, architektonische Qualität
- Qualitätsvolle und vielfältig nutzbare, teils naturnahe, teils urbane, private und gemeinschaftsfördernde Aussenräume

Energie und Ökologie (30 % Gewichtung)

- Fortschrittliches Energiekonzept mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energieträger
- Versickerung, Retention, Grauwassernutzung
- Materialisierung (Bauökologie)

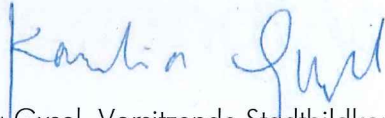
Gesellschaft und Soziales (40 % Gewichtung)

- Attraktivität des Wohnangebots für Mehrgenerationenwohnen und sozial durchmishtes Wohnen
- Konzepte zur Förderung der Gemeinschaft auf dem Areal und im Kontext zur Nachbarschaft

4 Genehmigung

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm wurde vom Stadtrat und den Fachpreisrichtern des Beurteilungsgremiums genehmigt:

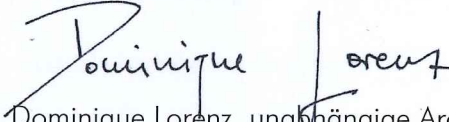
Fachpreisrichter/innen, Schaffhausen den 13.03.2017



Kornelia Gysel, Vorsitzende Stadtbildkommission SH



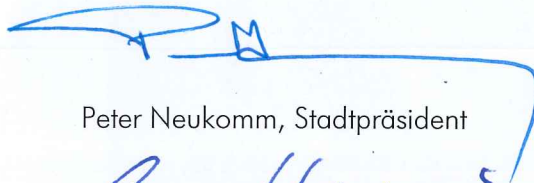
Jens Andersen, Leiter Stadtplanung SH



Dominique Lorenz, unabhängige Architektin ETH SIA

Beschlossen durch den Stadtrat am: 21.03.2017

Namens des Stadtrates



Peter Neukomm, Stadtpräsident



Christian Schneider, Stadtschreiber