



Gemeinde **Dagmersellen**

Reglement

Qualifiziertes Verfahren

gemäss Art. 39 BZR

GEMEINDE DAGMERSELLEN

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Einleitung.....	3
3	Überblick.....	3
4	Wichtige Verfahrensregeln	4
4.1	Vorgehen generell.....	4
4.2	Veranstalter des Verfahrens.....	4
4.3	Beurteilungsgremium, Wahl der Jurymitglieder	4
4.4	Auswahl der teilnehmenden Büros.....	5
4.5	Vorgehen und Beschlussfassung bei der Beurteilung der Projekte	5
4.6	Entschädigung der Teilnehmer	5
5	Inkrafttreten	6
	Anhang: Möglicher Inhalt eines Programms	7

2 Einleitung

Art. 39 im Bau- und Zonenreglement (BZR) von Dagmersellen lautet:

Art. 39

Qualifiziertes Verfahren

Ein qualifiziertes Verfahren liegt dann vor, wenn

- die Gemeinde und weitere von ihr bestimmte Fachleute an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind,
- wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen.

Die Vorgaben für ein qualifiziertes Verfahren sind dann erfüllt, wenn mehrere Architekten-/Planer-Teams für das gleiche Areal mit den gleichen Vorgaben und unabhängig voneinander Studien- oder Projektentwürfe erarbeiten, die anschliessend von einem Beurteilungsgremium unter Mitwirkung von unabhängigen Fachleuten beurteilt werden. In diesem Gremium sind in der Regel auch die Gemeindebehörden vertreten.

Die Aufgabe (das Programm) für das qualifizierte Verfahren muss von den zuständigen Gemeindebehörden zumindest abgesegnet sein.

3 Überblick

Für die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens sind folgende Elemente in der Aufgabenstellung / im Programm zu regeln:

Auftraggeber	Grundeigentümer und/mit Gemeinde
Bezeichnung des Verfahrens	In der Regel Einladungsverfahren
Nennung der eingeladenen Büros	In der Regel mindestens drei bis vier
Bezeichnung des Beurteilungsgremiums	Vertreter der Grundeigentümer und der Gemeinde sowie unabhängige Fachleute
Art der Beschlussfassung des Beurteilungsgremiums	Die Zustimmung der Mehrheit aller in der Jury vertretenen Gruppen ist nötig
Beurteilungskriterien	Grobe Auflistung
Betrag der festen Entschädigung	Bei Studienaufträgen feste Pauschale, bei Wettbewerben abgestufte „Preisgelder“.
Umfang der zugesicherten Weiterbearbeitung	Im Minimum Ausarbeitung des Gestaltungsplans muss zugesichert werden, ansonsten besteht kaum ein Anreiz, am Studienauftrag mitzumachen.
Termine, zeitlicher Ablauf des Studienauftrags	

Regeln für die Fragenbeantwortung	
Abgabeort und -form	Anzahl Pläne, Formate etc. und digitale Unterlagen
Öffentliche Präsentation	Ausstellung der Entwürfe
Eigentum der eingereichten Entwürfe	In der Regel geht das Eigentum der Pläne an die Auftraggeber über.
Detaillierte Formulierung der Aufgabe	Inhaltlich / materielle Angaben zur Planungsaufgabe
An die Teilnehmenden abgegebene Grundlagen (Pläne, Modell etc.) und Angaben zu den abzugebenden Grundlagen	Anzahl Pläne, Planformate, Darstellung etc.
Auftragsbestätigung	Diese muss vom Teilnehmenden und von den Auftraggebern unterschrieben werden, damit beide Parteien gegenseitig aufs Vorgehen verpflichtet sind.

4 Wichtige Verfahrensregeln

4.1 Vorgehen generell

Die Gemeindebehörden machen die Grundeigentümer, deren Grundstücke von den Vorgaben gemäss Art. 38 Abs. 7 und 8 BZR betroffen sind, rechtzeitig auf die rechtliche Situation aufmerksam und besprechen mit ihnen das zweckmässige Vorgehen.

4.2 Veranstalter des Verfahrens

Der verantwortliche Veranstalter kann sowohl die Gemeinde wie auch die Grundeigentümerschaft sein. Der Veranstalter wird in der Regel von den Gemeindebehörden und der Grundeigentümerschaft einvernehmlich festgelegt.

Die Kosten des Verfahrens trägt in der Regel die Grundeigentümerschaft, insbesondere bei den Arealen, die im BZR in Art. 38 Abs. 8 aufgeführt sind.

Bei besonderen Verhältnissen, insbesondere bei einem bedeutenden öffentlichen Interesse an der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens, kann die Gemeinde einen Beitrag an die Verfahrenskosten leisten.

4.3 Beurteilungsgremium, Wahl der Jurymitglieder

Das Beurteilungsgremium setzt sich in der Regel wie folgt zusammen:

- 2 (bis 3) Vertreter der Gemeindebehörden
- 2 (bis 3) Vertreter der Grundeigentümerschaft
- mindestens 3 unabhängige Fachrichter (Architekten, Raumplaner etc.)

Es können weitere Personen (z.B. Berater der Grundeigentümer oder der Gemeinde) beigezogen werden, jedoch ohne Stimmrecht.

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums werden in der Regel von den Gemeindebehörden und der Grundeigentümerschaft einvernehmlich bestimmt. Gemeindebehörden wie Grundeigentümerschaften haben das Vorschlagsrecht.

Die Gemeinde wird in der Regel durch Mitglieder des Gemeinderats vertreten. Bei Bedarf kann der Gemeinderat auch andere Personen bestimmen.

4.4 Auswahl der teilnehmenden Büros

Im Minimum müssen drei Architekten / Planer (Büros) bestimmt werden, die unabhängig voneinander ein Projekt / Konzept gemäss Aufgabenstellung erarbeiten.

Die Architekten / Planer werden in der Regel von den Gemeindebehörden und der Grundeigentümerschaft einvernehmlich bestimmt. Gemeindebehörden wie Grundeigentümerschaften haben das Vorschlagsrecht.

Bei der Auswahl ist darauf zu achten, dass fachlich ausgewiesene und für die Aufgabenstellung geeignete Fachleute bestimmt werden.

4.5 Vorgehen und Beschlussfassung bei der Beurteilung der Projekte

Das Beurteilungsgremium beurteilt die Entwürfe und bestimmt das aus seiner Sicht beste Konzept. Es stellt der Grundeigentümerschaft und dem Gemeinderat Antrag über das weitere Vorgehen.

Ein Entscheid im Beurteilungsgremium kommt zustande, wenn die Mehrheit der Vertreter/innen der Grundeigentümerschaft, die Mehrheit der Gemeindevertreter/innen und die Mehrheit der unabhängigen Fachleute zustimmen.

Das Gremium berät nach Möglichkeit solange, bis ein Entscheid zustande kommt.

Kommt kein Entscheid zustande, so ist das Verfahren gescheitert und die Voraussetzungen gemäss Art. 38 BZR sind nicht erfüllt. Die Gemeindebehörden beraten sich mit den Grundeigentümern über das weitere Vorgehen.

4.6 Entschädigung der Teilnehmer

Die teilnehmenden Architekten sind im Minimum mit einer festen Entschädigung abzugelten. Allenfalls kann zur festen Entschädigung für alle Teilnehmer noch ein nach Rangfolge abgestuftes Preisgeld ausbezahlt werden.

Weil ein Wettbewerb / ein qualifiziertes Verfahren für sich allein kein lukrativer Auftrag darstellt, empfiehlt es sich, dem Gewinner einen Folgeauftrag in Aussicht zu stellen / zuzusichern, dessen Umfang klar erkennbar ist. Wettbewerbe ohne Folgeauftrag sind, auch wenn sie mit deutlich höherer Preissumme / Entschädigung ausgestattet sind, wenig beachtet. Ein Folgeauftrag ist auch deshalb meistens sinnvoll, weil kreative Wettbewerbsbeiträge (Projekte, Konzepte) häufig durch ein Urheberrecht geschützt sind. Es ist oft gar nicht möglich, ein Wettbewerbsergebnis tel quel einem Dritten zur Umsetzung zu übergeben.

Für die Verfahren zur Erlangung eines Überbauungskonzeptes als Grundlage des Gestaltungsplans (im Sinne von Art. 38 Abs. 7 und 8 BZR) ist zumindest die Ausarbeitung des Gestaltungsplans als Folgeauftrag in Aussicht zu stellen.

5 Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement tritt am 01. Juli 2013 in Kraft.

Dagmersellen, 13. Juni 2013

Im Namen der Einwohnergemeinde Dagmersellen

Der Gemeindepräsident:


Philipp Bucher

Der Gemeindeschreiber-Stv:


Claudia Bachmann



Anhang: Möglicher Inhalt eines Programms

1. Formales

1.1 Auftraggeberin

Auftraggeber des Studienauftrages ist primär der/die Grundeigentümer, bei Verfahren in Gestaltungsplanpflichtgebieten wirkt in der Regel auch die Gemeinde mit (vertreten durch den Gemeinderat).

1.2 Verfahren

Es handelt sich um einen Studienauftrag aufgrund eines Einladungsverfahrens mit einer bestimmten Anzahl (im Minimum drei – vier) Teilnehmenden. Der Studienauftrag wird anonym durchgeführt.

Mit der Abgabe eines Konzeptvorschlages anerkennen die Teilnehmenden das Verfahren, die Aufgabenstellung, die Fragenbeantwortung und die Entscheidung des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

1.3 Eingeladene Büros

Es werden (Anzahl, mindestens 3) Planungsgemeinschaften mit der gleichzeitigen Bearbeitung eines Konzeptvorschlags beauftragt. Je nach Situation und Aufgabe ist der Beizug eines Landschaftsarchitekten sowie weiterer Spezialisten sinnvoll bzw. nötig.

- a) Architekturbüro
- b) Architekturbüro
- c) Architekturbüro
- d)

1.4 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung der Konzepte erfolgt durch je 2 bis 3 Vertreter der Gemeinde, der Grundeigentümer und 2 bis 3 unabhängige Fachleute (Architekten, Planer). Zudem können weitere Personen (z.B. Berater der Grundeigentümer) beigezogen werden, jedoch ohne Stimmrecht.

1.4.1 Vertreter und Vertreterinnen der Gemeinde Dagmersellen

1.4.2 Vertreter / Vertreterinnen der Grundeigentümerschaften

1.4.3 Unabhängige Fachleute (Architekten, Raumplaner)

1.4.4 Weitere Mitglieder des Gremiums

1.4.5 Beschlüsse

Das Gremium beurteilt die Entwürfe und bestimmt das aus seiner Sicht beste Konzept. Es stellt den Grundeigentümern und dem Gemeinderat Antrag über das weitere Vorgehen.

Ein Entscheid im Beurteilungsgremium kommt zustande, wenn die Mehrheit der Vertreter/innen der Grundeigentümer, die Mehrheit der Gemeindevertreterinnen und die Mehrheit der unabhängigen Fachleute zustimmen.

1.5 Beurteilungskriterien

Die Beurteilungskriterien werden mit der Aufgabenstellung zusammen bestimmt und bekannt gegeben. Z.B. können die eingereichten Studien/Projekte (Entwürfe) nach folgenden Kriterien beurteilt werden:

- Gesamtkonzept, Nutzungsaufteilung
- Wohnqualität (Grundrissvorschläge)
- Gestaltung Aussenraum, Freiräume, Bepflanzung
- Erschliessung, Parkierung
- Lösungen betr. Lärmschutz entlang Kantonsstrassen (in Grundzügen)
- Etappierbarkeit
- Wirtschaftlichkeit

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar, die Kriterien sind gleichwertig.

1.6 Entschädigung

Alle Teilnehmenden werden mit einem vorgängig festzulegenden Pauschalhonorar entschädigt, unter der Voraussetzung, dass ein vollständiger Entwurf gemäss 4.2 abgegeben wird. Mit dieser Entschädigung sind alle Aufwendungen der Büros abgegolten. Der Betrag ist für alle gleich hoch und bewegt sich je nach Aufgabe in der Regel in einer Grössenordnung von Fr. 7'000 bis Fr. 10'000.

1.7 Umfang der Weiterbearbeitung

Den Verfassern des am besten beurteilten Konzeptvorschlags müssen als Anreiz zum Mitmachen weitere Arbeiten in Aussicht gestellt werden, da die obige Pauschalentschädigung den Aufwand bei weitem nicht deckt. Im Minimum sollte die Ausarbeitung des Gestaltungsplans als Nachfolgeauftrag erteilt werden. Besser wäre noch die Projektierung einzelner Bauten (sofern der Grundeigentümer auch Bauherr ist!) in Auftrag zu geben.

1.8 Anonymität

Der Studienauftrag wird anonym durchgeführt. Die abzuliefernden Arbeiten müssen den Vermerk „STA XY, Dagmersellen“ tragen. Alle Konzeptbestandteile inklusive Mappen sind mit einem Kennwort zu versehen. In einem nur mit dem Kennwort bezeichneten und verschlossenen Umschlag sind Namen und Adresse der Konzeptverfasser sowie Bank- resp. Postcheckkonto anzugeben und ein entsprechender Einzahlungsschein beizulegen.

1.9 Termine (genereller Ablauf)

Im Programm müssen die wichtigsten Termine genannt werden:

1. Start/Versand Unterlagen	X
2. Fragestellung	X + 3 Wochen
3. Beantwortung Fragen	X + 5 Wochen
4. Abgabe der Studien (Pläne)	X + 2.5 Monate
5. Abgabe Modell	X + 3 Monate
6. Jurierung und Entscheid	X + 4 Monate

1.10 Fragenbeantwortung

In der Regel wird eine Fragerunde zur Aufgabenstellung für die teilnehmenden Architekten durchgeführt. Die Fragen sind schriftlich ohne Namensnennung mit dem Vermerk „STA XY, Dagmersellen“ einzureichen. Die Fragen und Antworten werden allen Teilnehmenden zugestellt.

1.11 Abgabe der Konzeptentwürfe

Die **Pläne** sind einmal ungerollt in einer soliden Mappe und einmal verkleinert auf A3 (für die Dokumentation) abzuliefern (keine Postzustellung). Die Pläne sind zudem digital auf einer CD abzugeben. Im Verfasserkouvert ist ein Einzahlungsschein beizulegen.

Die **Modelle** müssen in der Regel erst 1 bis 2 Wochen nach der Projektabgabe abgegeben werden.

1.12 Veröffentlichung und Präsentation

Die Teilnehmenden werden schriftlich benachrichtigt. Allen Teilnehmenden wird der Bericht des Beurteilungsgremiums zugestellt. Die eingereichten Arbeiten werden jeweils öffentlich ausgestellt.

1.13 Rückgabe der Entwürfe

Sämtliche Pläne und Modelle bleiben jeweils im Eigentum von Grundeigentümer und Gemeinde.

2. Aufgabenstellung

2.1 Aufgabengebiet/Perimeter

Umschreibung des Aufgabengebiets Parzellen und Eigentümern:

Parz. Nr.	Fläche	Eigentümer
-----------	--------	------------

2.2 Allgemeine Zielsetzungen, Gesamtkonzept

Ziel ist jeweils allgemein die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts. Mit einem Studienauftrag werden meistens etwa folgende **Ziele** verfolgt:

- Umsetzen und Darstellen der Vorstellungen über die **bauliche Entwicklung** und die Gestaltung des neuen Quartiers auf Parzelle Nr.
- Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für die **etappenweise Realisierung** einer **Wohnüberbauung**
- Lösung des **Lärmschutzproblems** entlang von Strassen durch **planerische und bauliche Massnahmen** (Lärmschutznachweis muss im Rahmen des Gestaltungsplan erbracht werden).
- Sicherung der **Verkehrerschliessung** und der Fusswegverbindungen sowie der Parkierung / Garagierung.

2.3 Siedlungskonzept

Art der Überbauung, der Nutzungen, Wohnungsmix, z.B. ist vorstellbar:

- Eigentums- und Mietwohnungen in MFH (max. Wohngeschosse). Es sind auch altersgerechte Wohnungen vorzusehen.
- Einfamilienhäuser (EFH) und Doppel Einfamilienhäuser (DEFH)
- Verdichtete Wohnformen (Gruppen- und Reihenbauten)
- Allenfalls Gewerbe- und Geschäftsbauten oder Gebäude mit gemischter Nutzung

2.4 Erschliessung (vgl. Planbeilage Anhang 2, Erschliessung)

- MIV-Erschliessung
- Rad- und Fusswegverbindungen, die im Konzept zu berücksichtigen sind
- Allenfalls Siedlungsentwässerung (Retentionsmassnahmen etc.)

3. Grundlagen und Darstellung der Konzepte

3.1 Abgegebene Unterlagen zum Studienauftrag

Die teilnehmenden Büros erhalten folgende Unterlagen:

- Programm und Vertrag zum Studienauftrag mit den Anhängen
- Zonenplan der Gemeinde Dagmersellen; Verkleinerung A3
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen
- Situationsplan mit Höhenkurven, als dxf
- Modellgrundlage 1:500 (wird in der Regel später nachgeliefert)

3.2 Darstellung Abgabe der Konzeptvorschläge (im Normalfall)

Alle Pläne und Dokumente sind mit einem Kennwort zu versehen.
Planformat: A1 liegend, ungefaltet.

- a) Konzeptplan 1:500, mit Gebäuden (Dachaufsicht), Freiräumen, Parkierung und Erschliessung sowie Etappierung (über alle Teilgebiete als Gesamtkonzept auf einem Plan)
- b) Plan mit den für das Verständnis wichtigsten Grundrissen (typische Schemagrundrisse), Schnitten und schematischen Fassaden, je 1:200
- c) Erläuterungsplan (Herleitung und Begründung des Konzeptes, Detailinformationen)
- d) Kurzbericht mit Wohnungsmix, Geschossflächen / aGF, AZ-Nachweis
- e) Modell (weiss) 1:500 auf gelieferter Grundlage

4. Auftragsbestätigung

Alle teilnehmenden Büros müssen eine Auftragsbestätigung unterzeichnen. Das unterzeichnende Büro nimmt damit Kenntnis von den Auftragsbestimmungen und erklärt sich mit den Anforderungen gemäss dem Programm einverstanden.

Ort und Datum:

Der Auftraggeber: Gemeinderat Dagmersellen

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Die Grundeigentümer

Für Parz. Nr. _____