
Programm

28. Oktober 2022

Ideenwettbewerb Bad Rans Sevelen

Impressum

LIKA Group AG

Ideenwettbewerb Bad Rans Sevelen

Programm

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Balz Bodenmann

dipl. Arch. ETH SIA | Arch. REG A
dipl. Raumplaner NDS ETH
Raumplaner FSU | Dr. sc. ETH

Fachbearbeitung

Alex Christel

Zeichner Fachrichtung Architektur EFZ

Red_final_mk_221020
440\006\220\PW_Bad_Rans_221028.docx

Inhaltsverzeichnis

LIKA Group AG

Ideenwettbewerb Bad Rans Sevelen

Programm

1	Allgemeine Bestimmungen	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Verfahren	6
1.3	Entschädigung / Preisgeld	6
1.4	Weiterbearbeitung	6
1.5	Urheberrecht	8
1.6	Organisation	8
1.7	Termine	10
2	Präqualifikation	11
2.1	Teilnahme	11
2.2	Einzureichende Unterlagen	12
2.3	Beurteilungskriterien	13
2.4	Termine	13
3	Auswahlverfahren	14
3.1	Ideenwettbewerb	14
4	Beurteilung	19
4.1	Vorprüfung	19
4.2	Jurierung	19
4.3	Veröffentlichung	20
5	Vorgaben und Hinweise	21
5.1	Projektbezogene Grundlagen	21
5.2	Planungsrechtliche Grundlagen	26
6	Schlussbestimmungen	35
6.1	Genehmigung Preisgericht	35
6.2	Gerichtsstand	36

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Anlass

Nach dem Konkurs der Genossenschaft Bad Rans wurde das geplante Vier-Sterne-Parkhotel zwischen Rans und Sevelen nicht umgesetzt. Im Dezember 2021 hat die Neue Haus AG die Grundstücke erworben. Die LIKA Group AG beabsichtigt mit einer neuen Planung, den Bau einer Rehaklinik mit Bad und einem Hotel. Der Ideenwettbewerb beinhaltet zusätzlich die Planung von Wohnbauten in einem Teil des Bearbeitungsgebietes.

Das Bearbeitungsgebiet ist gut einsichtig und verlangt nach einer sensiblen Einfügung in die Landschaft. Die Rehaklinik soll ein Leuchtturmprojekt als Rehastandort von überregionaler Bedeutung werden. Der spezielle, prominente Standort liegt deshalb in der Linie von anderen bekannten Kurhäusern (Bad Ragaz, St. Moritz u.a.m.).

1.1.2 Aufgabenstellung

Es soll am Ort eine adäquate Präsenz markiert werden, wobei gleichzeitig die landschaftlich sensible Lage einer speziellen Berücksichtigung bedarf. Als Schlüssel für diesen Brückenschlag dient die architektonische Qualität und eine geschickte Setzung der Volumen an diesem Ort. Das Augenmerk liegt auf der Architektur, dem Umgang mit der Landschaft, der Gestaltung und dem Aussenraum. Der Ideenwettbewerb hat das Ziel, die plausiblen Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die Strategie und Idee anhand architektonischer Konzepte auszuarbeiten und damit die architektonische und «städtebauliche» Qualität des Projektes sicherzustellen. Es soll eine angemessene Nutzungsdichte und gleichzeitig ein am Ort verträgliches Volumen gefunden werden.

1.1.3 Bearbeitungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Weilers Rans in Sevelen zwischen einem BLN-Gebiet und dem siedlungsgliedernden Freiraum zwischen Rans und Sevelen. Der Ransbach fliesst von Süden nach Norden durch das Bearbeitungsgebiet. Bis auf einen provisorischen Restaurantbau ist das Gebiet heute unbaut. Westlich der Badstrasse steigt das Gelände steil an, während der ganze östliche Teil flach ist.

Abb. 1 Orthofoto, geoportal.ch, Mai 2022, ohne
Massstab



Abb. 2 Amtliche Vermessung, geoportal.ch, Mai
2022, ohne Massstab
rot: Bearbeitungsgebiet



1.2 Verfahren

1.2.1 Privater Ideenwettbewerb

Die Aufgabenstellung wird mit einem anonymen privaten Ideenwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Es werden zwei Projekte zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Diese werden anschliessend in einem Studienauftrag durch die jeweiligen Verfasser weiterbearbeitet. Das gleiche Preisgericht wird das Verfahren begleiten und eines der Projekte zur Weiterbearbeitung empfehlen.

Sprache

Der Ideenwettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt. Ebenso sind alle Wettbewerbsarbeiten in deutscher Sprache abzugeben. Die Unterlagen sind in männlicher Sprachform abgefasst, gelten aber sinngemäss auch für die weibliche Form.

1.2.2 Teilnehmer – Team

Das Preisgericht wird aufgrund des Präqualifikationsverfahrens 6 Architekturbüros, Architekturgemeinschaften oder Planerteams (inkl. 1 Nachwuchsbüro), in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Landschaftsarchitektur, für die Teilnahme am Ideenwettbewerb auswählen.

1.3 Entschädigung / Preisgeld

1.3.1 Entschädigung Präqualifikation

Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

1.3.2 Entschädigung Wettbewerb

Die beauftragten Teams erhalten für ihre Teilnahme und ihre vollständigen Arbeiten je eine pauschale Entschädigung von CHF 20'000 exkl. Mehrwertsteuer. Diese Summe wird nach Abschluss des Wettbewerbes ausbezahlt. Die Kosten für die beigezogenen Spezialisten und die, aus ihren Arbeiten entstehenden Nebenkosten tragen die Teilnehmer selbst.

1.4 Weiterbearbeitung

1.4.1 Studienauftrag

Der anschliessende Studienauftrag erfolgt gemäss einem separaten Programm, das nach dem Ideenwettbewerb verabschiedet wird. Die zwei Teams, deren Konzepte ausgewählt wurden, arbeiten ihre Projekte in Zusammenarbeit mit dem Preisgericht aus. Es wird eine Zwischenbesprechung durchgeführt, bevor an der Schlussbesprechung ein Projekt zur Weiterbearbeitung empfohlen wird.

Die beauftragten Teams erhalten für ihre Teilnahme und ihre vollständigen Arbeiten je eine pauschale Entschädigung von CHF 50'000 exkl. Mehrwertsteuer.

er. Diese Summe wird nach Abschluss des Studienauftrages ausbezahlt. Die Kosten für die beigezogenen Spezialisten und die aus ihren Arbeiten entstehenden Nebenkosten tragen die Teilnehmer selbst.

1.4.2 Grundsatz

Die Veranstalterin beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen des Preisgerichtes, die Verfasser des, nach dem Studienauftrag zur Ausführung empfohlenen Projektes mit weiteren Architektur- und Landschaftsarchitekturleistungen zu beauftragen.

Bei einem freiwilligen Fachplanerbezug besteht kein Recht zur Erteilung eines Auftrags für Weiterbearbeitung an die freiwillig beigezogenen Teammitglieder. Es wird jedoch beabsichtigt, dass freiwillig beigezogene Fachplaner, die einen substantiellen Beitrag zum Wettbewerb geleistet haben, mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden, sofern dies im Bericht des Preisgerichts explizit erwähnt wird. Vorbehalten bleibt der Ausweis einer genügenden fachlichen, technischen und finanziellen¹ Leistungsfähigkeit sowie die erfolgreiche Honorarverhandlung. Voraussetzung für die Auftragserteilung ist in jedem Fall die Zustimmung der Kreditgenehmigung durch die zuständigen Instanzen.

Ein ganzer oder teilweiser Verzicht auf eine Beauftragung aufgrund der obigen Vorbehalte und Voraussetzung ist von der Auftraggeberin nicht zu entschädigen. Art. 17 Abs. 1 letzter Satz sowie Art. 27 SIA 142/2009 gelangen nicht zur Anwendung.

1.4.3 Konditionen

Die Honorare für die Architektur- und Landschaftsarchitekturleistungen werden gemäss SIA 102/2018 resp. SIA 105/2018 berechnet. Die nachfolgenden Honorarkonditionen bilden die Grundlage für die Vertragsverhandlungen.

Tab. 1 Übersicht Honorarkonditionen

Honorarkonditionen	
Schwierigkeitsgrad [n]	1.1
Anpassungsfaktor [r]	1.0
Teamfaktor [i]	1.0
Leistungsanteile [q]	mind. 59.5 % (optional bis 100 %)
z-Werte	gemäss SIA
Sonderleistung [s]	1.0
Mittlerer Stundenansatz [h]	CHF 130.– (zuzgl. MWST)

¹ Keine relevanten Betreibungen oder Ausstände gegenüber Vorsorgeeinrichtungen, Steuerbehörden und Versicherungen.

1.4.4 Leistungsanteile

Die Bauherrschaft behält sich vor, die Auftragserteilung für das Bauleitungsmandat mit den Teilleistungen Kostenvoranschlag, Ausschreibung und Vergabe, Werkverträge, Bauleitung und Kostenkontrolle sowie Leitung der Garantiearbeiten und Schlussabrechnung separat zu vergeben. In diesem Fall verbleiben mind. 59.5 Teilleistungsprozente beim Architekten und Landschaftsarchitekten.

Voraussetzung für die Auftragserteilung ist in jedem Fall die Kreditgenehmigung durch die Auftraggeberin.

Phasen	Teilphasen	Prozent [%]
Projektierung	Vorprojekt	9
	Bauprojekt	17
	Bewilligungsverfahren	2.5
Ausschreibung	Ausschreibungspläne	10
Realisierung	Ausführungsprojekt	15
	Gestalterische Leitung	6

1.4.5 Projektoptimierungen

Bei einer Weiterbearbeitung durch das ausgewählte Büro behält sich die Bauherrschaft vor, gemeinsam mit den Projektverfassern Optimierungen am Projekt vorzunehmen, soweit diese zu einer räumlichen, wirtschaftlich sinnvollen Umsetzung des Projektes notwendig sind. Dabei sind die im Wettbewerb erarbeiteten Qualitäten in Bezug auf die aussenräumliche / landschaftliche Wirkung und die dem Ort angemessene Architektur und Landschaftsarchitektur zu gewährleisten.

1.5 Urheberrecht

Die Anbietenden erklären mit der Abgabe eines Projekts, über die Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden. Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassern.

1.6 Organisation

1.6.1 Auftraggeber

Auftraggeberin des Ideenwettbewerbs ist die LIKA Group AG, Blegistrasse 1, 6343 Rotkreuz.

1.6.2 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus nachfolgenden Personen zusammen:

Sachpreisrichter

- Esat Likaj, LIKA Group AG, Rotkreuz
- Simon Vlachos, LIKA Group AG, Rotkreuz

Fachpreisrichter

- Tilla Theus, Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA *
- Markus Hotz, Dipl. Arch. ETH/SIA/FSAI *
- Rita Mettler, Landschaftsarchitektin HTL *

Ersatz Sachpreisrichter

- David Landwehr, LIKA Group AG, Rotkreuz

Ersatz Fachpreisrichter

- Werner Binotto, Dipl. Arch. HBK/SIA/BSA *

Mitglieder mit beratender Stimme

- Eduard Neuhaus, Gemeindepräsident Sevelen
- Roger Fischbach, Bauverwalter Sevelen
- Cornelia Sutter, Kreisplanerin Kanton St. Gallen

Fachbegleitung / Moderation

- Balz Bodenmann, Strittmatter Partner AG, St. Gallen
- Alex Christel, Strittmatter Partner AG, St. Gallen

* Fachpreisrichter gemäss den Bestimmungen von SIA 142

Das Hinzuziehen weiterer Experten bleibt bei Bedarf vorbehalten.

1.6.3 Wettbewerbssekretariat

Die Organisation des Wettbewerbs, die Vorprüfung der eingereichten Projekte sowie die Wettbewerbsbegleitung liegen beim Büro Strittmatter Partner AG, Raumplanung & Entwicklung, Vadianstrasse 37, 9000 St. Gallen.

Der Ideenwettbewerb wird mit Ausnahme der Präqualifikation und der Projektabgabe über die Plattform KONKURADO² abgewickelt (Anmeldung, Bereitstellung der Unterlagen, Fragestellung). Link zur Wettbewerbsplattform:

https://konkurado.ch/wettbewerb/pw_bad_rans

² Ansprechperson für technische Fragen auf KONKURADO ist Raphael Rudin, Telefon 079 631 41 04, rudin@konkurado.ch

1.7 Termine

Tab. 2 Terminübersicht

1.7.1 Übersicht

Präqualifikation	Termin
Ausschreibung Präqualifikation	3. November 2022
Bewerbung für Präqualifikation	2. Dezember 2022
Eröffnung Teilnahmeentscheid	Ende Dezember 2022
Ideenwettbewerb	Termin
Startbegehung und Abgabe Modellgrundlage	Anfang Januar 2023
Einreichung Fragen	30. Januar 2023
Beantwortung Fragen	16. Februar 2023
Abgabe Wettbewerbsarbeiten (Pläne)	25. April 2023
Abgabe Modell	8. Mai 2023
Eröffnung Zuschlagsentscheid	29. Juni 2023
Presseinformation	Juli 2023
Öffentliche Ausstellung	anschliessend
Studienauftrag	Termin (voraussichtlich)
Start	Mitte August 2023
Zwischenbesprechung	Ende September 2023
Abgabe Studienauftragsarbeiten (Pläne)	Ende November 2023
Abgabe Modell	Mitte Dezember 2023
Eröffnung Zuschlagsentscheid	Januar 2024
Presseinformation	Februar 2024
Öffentliche Ausstellung	anschliessend

2 Präqualifikation

2.1 Teilnahme

2.1.1 Ausschreibung

Der Ideenwettbewerb wird in folgenden Medien ausgeschrieben:

- TEC21 (Publikationsorgan des SIA)
- KONKURADO (online Prozesstool für Wettbewerbsorganisation)
- www.strittmatter-partner.ch (Home/Downloads)

2.1.2 Projektinformation Start Wettbewerb

Vorgesehen ist eine öffentliche Information zur Ausschreibung des Wettbewerbes (per Medienmitteilung) über folgende Medien:

- Der Rheintaler
- Werdenberger und Obertoggenburger

2.1.3 Eignungskriterien

Am Wettbewerb sind Architekturbüros federführend. Eine Teambildung inklusive Landschaftsarchitektur ist zwingend, wenn die Fachkompetenz nicht bereits intern abgedeckt ist. Der Beizug weiterer Experten ist freigestellt. Alle Spezialisten sind auf dem Verfasserblatt namentlich aufzuführen. Voraussetzungen sind:

- Jedes namentlich erwähnte Teammitglied muss seinen Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz nachweisen. Standorte in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen gelten, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.
- Das Architekturbüro muss alle Kriterien der Eignungsprüfung gemäss Formular «Antrag zur Teilnahme» (Bewerbungsformular) erfüllen.
- Spezialisten aus Planungssparten, welche einen eigenständigen konzeptionellen Beitrag zur Gesamtlösung erbringen, wie z. B. Landschaftsarchitekt, dürfen in einem Team mitwirken.

Nicht zur Teilnahme berechtigt sind: ¹

- Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Preisgerichtes oder einem Expertenmitglied angestellt sind;
- Personen, die mit einem Mitglied des Preisgerichtes oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

¹ siehe auch Wegleitung 142i – 202d der SIA-Kommission „Befangenheit und Ausstandsgründe“

2.1.4 Nachwuchsförderung

Im Sinne der Nachwuchsförderung kann das Preisgericht ein Nachwuchsbüro für die Teilnahme am Ideenwettbewerb auswählen. Beim Antrag auf Teilnahme unter Nachwuchsförderung müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- Das Alter der geschäftsführenden Person darf maximal 35 Jahre betragen (Jahrgang 1987 und jünger).
- Das Architekturbüro wurde vor weniger als 5 Jahren (Stichtag 1. August 2022) gegründet.

Bei diesen Büros werden bei den Kriterien 1 bis 3 auch Arbeiten aus dem Studium oder Wettbewerbsarbeiten bewertet.

2.1.5 Verbindlichkeit

Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkennen die teilnehmenden Architekturbüros die Wettbewerbs- und Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

2.2 Einzureichende Unterlagen

2.2.1 Umfang

Alle sich bewerbenden Teams haben folgende Grundlagen einzureichen:

1. Anmeldeformular Konkurado (Selbstdeklaration) vollständig ausgefüllt und unterschrieben;
2. 3 Blätter DIN A3 (2 Blätter Architektur und 1 Blatt Landschaftsarchitektur) einseitig bedruckt mit Illustrationen für je ein Projekt gemäss Beurteilungskriterien 1 bis 3; Die Projekte sind so darzustellen und zu beschreiben, dass eine Beurteilung der eingeforderten Qualitäten für die vorhandene Aufgabenstellung möglich ist;
3. Personalliste der voraussichtlich mitarbeitenden Personen inkl. Angaben über Personalien (Name, Vorname, Jahrgang), Ausbildung (Abschluss, Jahr) und Praxis (seit Abschluss / im Unternehmen), insbesondere Erfahrungswert des vorgesehenen Projektleiters.

2.2.2 Anforderungen

Die Vorstellungsblätter sind ungefaltet / nicht gebunden auf einem festen Papier einzureichen. Unterlagen auf Datenträger oder per E-Mail werden nicht berücksichtigt. Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information und werden vertraulich behandelt.

2.3 Beurteilungskriterien

Die Bewerbungen werden aufgrund der nachfolgenden Kriterien ausgewählt.

1. Qualität der Referenzprojekte (Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe bezüglich Art und Umfang, Gestaltung, Einbindung in die Landschaft und Nachhaltigkeit)
2. Leistungsfähigkeit, Qualifikation und Erfahrung der für die Bearbeitung des Projektes vorgesehenen Projektleiter
3. Gesamteindruck der Bewerbung

Die drei Kriterien werden gleich gewichtet. Unter gleichwertigen Bewerbungen entscheidet das Los.

2.4 Termine

2.4.1 Bezug Bewerbungsunterlagen

Der Bezug der Bewerbungsunterlagen für die Präqualifikation ab erfolgt über die Wettbewerbsplattform Konkurado (vgl. Link Kap.1.6.3).

2.4.2 Einreichung Bewerbung

Die Bewerbungen sind bis zur Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 1.7.1 bei der Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, entweder per Post (Datum Poststempel) oder per Bote während den Bürozeiten (8.00 – 12.00 Uhr, 14.00 – 17.00 Uhr) abzugeben.

Beim Versand per Post oder Kurier muss das Aufgabedatum ersichtlich und eindeutig sein. Für den Nachweis (Poststempel bzw. Auftragsbeleg) und das rechtzeitige Eintreffen sind die Teilnehmer selbst verantwortlich. Unterlagen per Versand dürfen maximal zehn Kalendertage nach dem Abgabedatum eintreffen. Später eintreffende Unterlagen werden nicht zugelassen.

2.4.3 Entscheid über Teilnahme

Das Preisgericht entscheidet bis Ende Dezember 2022 über die Teilnahme am Ideenwettbewerb. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Alle Bewerber werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich benachrichtigt.

3 Auswahlverfahren

3.1 Ideenwettbewerb

3.1.1 Arbeitsunterlagen

Grundlagen und Formulare

Den Teilnehmern werden die nachfolgend aufgeführten Unterlagen über die Wettbewerbsplattform KONKURADO zur Verfügung gestellt:

- Wettbewerbsprogramm [pdf]
- Informationsplan [pdf & dxf]
- Fotovorlage und Blickwinkel Visualisierung [pdf]
- AV-Grundlage mit Höhenlinien und -koten (Äquidistanz 1 m) [dxf]
- Richtplan Stand Mitwirkung [pdf]
- Baureglement inkl. Beilagen Stand Mitwirkung [pdf]
- Zonenplan Stand Mitwirkung [pdf]
- Pläne Machbarkeitsstudie [pdf]
- Orthophoto [pdf]
- Gipsmodell Massstab 1:500
- Formular «Verfasser» [docx]
- Formular «Nachweis Raumprogramm» [xlsx]
- Formular «Flächen und Volumen» [docx]
- Formular «Fragestellung» [docx]

Weitere Informationen sind über das GIS-Portal (www.geoportal.ch) einsehbar.

Ausser dem Modell werden alle Daten über den FTP-Server des Büros Strittmatter Partner AG zur Verfügung gestellt:

Link:	http://ftpzugang.strittmatter-partner.ch/Login
Benutzername:	440.006
Kennwort:	A8e1Dirc

Die Teams erteilen mit dem Bezug der Unterlagen ihre stillschweigende Zustimmung, die abgegebenen Planungsgrundlagen aus lizenzrechtlichen Gründen ausschliesslich im Zusammenhang mit dem Wettbewerb zu verwenden. Jede darüber hinaus gehende, kommerzielle Nutzung der Planungsgrundlagen ist untersagt.

Ausgabe Modellgrundlage

Die Modellgrundlage (ca. 90 x 90 cm) wird an der Startbegehung abgegeben oder kann beim Büro Strittmatter Partner AG nach telefonischer Voranmeldung abgeholt werden.

3.1.2 Fragestellung

Eingaben

Fragen zur Wettbewerbsaufgabe sind ausschliesslich über das Online-Formular auf der Wettbewerbsplattform Konkurado (vgl. Link Kap.1.6.3) zu stellen (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 1.7.1). Zur Präqualifikation wird keine Frage-
runde stattfinden.

Antworten

Die Fragen und zugehörigen Antworten sind ausschliesslich auf der Wettbewerbsplattform Konkurado (vgl. Link Kap. 1.6.3) zugänglich. Die Fragenbeantwortung ist integrierender Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

3.1.3 Einzureichende Unterlagen

Pläne

- Situationsplan 1:500 (inklusive Umgebung)
- Grundrisse, Fassaden, Schnitte 1:500
- Visualisierung nach vorgegebenem Blickwinkel
- Erläuterungen auf Plan
- Übersicht Analyse und Konzept

Nachweise

- Formular «Raumprogramm»
- Formular «Flächen und Volumen»
- Formular «Verfasser» mit Einzahlungsschein / Bankdaten
- Modell 1:500
- EDV-Datenträger

3.1.4 Darstellung und Abgabeform

Die Abgabe muss anonym erfolgen. Alle Pläne und Unterlagen haben folgende Vermerke zu tragen:

- Kennwort
- Titel: PW Bad Rans

Für die Pläne gelten zusätzlich folgende Darstellungshinweise:

- Maximal 2 Pläne, inklusive Erläuterungen, Format A0 (120 cm x 84 cm, Hochformat)
- Pläne:
 - 1 Plansatz für die Jurierung im Format A0 ungefaltet
 - 1 Plansatz für die Vorprüfung im Format A0 gefaltet oder ungefaltet

- 2 Plansätze für die Vorprüfung im Format A3
- Sämtliche Plandarstellungen mit graphischer Massstabsleiste versehen

Situationsplan 1:500

Der Situationsplan ist dem Infoplan und Modell entsprechend gegenüber der Nordausrichtung um 62° nach rechts abzdrehen; Darstellung des Projektentwurfs (Gesamtareal) als Dachaufsicht auf Basis der abgegebenen Plangrundlage mit Angaben über die projektierten Bauten, die Erschliessung, die wichtigsten Höhenkoten (Umgebung und Gebäude) sowie das Freiraumkonzept inklusive Zufahrten und Parkplätze.

Visualisierung

Mindestens ist eine Visualisierung mit der vorgegebenen Perspektive und dem fixen Standort abzugeben. Zusätzliche Visualisierungen sind zulässig.

Erläuterungen auf Plan

Erläuterungen mit Aussagen zu folgenden Themen:

- Ortsbauliches, architektonisches und freiräumliches Konzept
- Landschaftliche Einbindung
- Organisatorisches und betriebliches Konzept (Nutzung, Freiraum und Erschliessung)

Übersicht Analyse und Konzept

Überlegungen zu Ortsbau, Architektur, Freiraum und landschaftlicher Einbindung sind separat aufzuzeigen und herzuleiten. Je Analyse und Konzept sollen ein bis zwei A3-Seiten quer abgegeben werden. Zur Veranschaulichung können Skizzen und Plandarstellungen verwendet werden.

Formular «Raumprogramm»

Für die Überprüfung des Raumprogramms ist durch den Teilnehmenden das beiliegende Excel-Formular auszufüllen. Das Formular darf nicht verändert werden. Es ist digital sowie als zweifacher Ausdruck abzugeben.

Berechnungen Geschossfläche, Nutzfläche und Gebäudevolumen

Des Weiteren sind durch den Teilnehmenden auf A4 die Berechnungen folgender Kennwerte geschossweise und nach SIA 416 beizulegen:

- Geschossflächen GF
- Gebäudevolumen GV

Formular «Verfasser»

Das ausgefüllte Formular «Verfasser» sowie eine QR-Rechnung / Bankdaten sind in einem verschlossenen Couvert abzugeben. Das Formular darf nicht auf dem digitalen Datenträger vorhanden sein.

Modell 1:500

Modellgrundlage mit Bauten, Freiraumgestaltung und Erschliessung (alles weiss)

Digitale Daten

Datenträger mit einzureichenden Plänen und Formularen im PDF-Format, Bilder separat als JPG-Datei für Darstellungen im Schlussbericht (anonym); Alle Dateien sollen im Dateinamen an erster Stelle das Kennwort beinhalten. PDF-Dateien dürfen nicht geschützt sein. Damit die Anonymität gewährleistet bleibt, dürfen die digitalen Dokumente keine Hinweise auf die Projektverfasser enthalten. Der Veranstalter stellt die erforderliche Anonymität wie folgt sicher:

Die digitalen Daten werden durch eine neutrale Person auf Hinweise auf den Verfasser kontrolliert und diese, falls vorhanden, gelöscht. Erst nachher werden die Daten für die Vorprüfung freigegeben.

Varianten

Jeder Teilnehmende darf nur eine Lösung einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

3.1.5 Abgabe

Abgabe Pläne

Die Planunterlagen sind entsprechend den Anforderungen gemäss Kapitel 3.1.3 in einer Planmappe oder gerollt sowie auf einem Datenträger als digitale Dateien dem Raumplanungsbüro Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, entweder per Post (Datum Poststempel) oder per Bote während den Bürozeiten (8.00 – 12.00 Uhr, 14.00 – 17.00 Uhr) abzugeben (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 1.7.1).

Beim Versand per Post oder Kurier muss das Aufgabedatum ersichtlich und eindeutig sein. Für den Nachweis (Poststempel bzw. Auftragsbeleg) und das rechtzeitige Eintreffen sind die Teilnehmer selbst verantwortlich. Unterlagen per Versand dürfen maximal zehn Kalendertage nach dem Abgabedatum eintreffen. Später eintreffende Unterlagen werden nicht bewertet.

Abgabe Modell

Das Modell muss während den Bürozeiten der Strittmatter Partner AG, Raumplanung & Entwicklung, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, abgegeben werden (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 1.7.1).

Poststempel | Auftragsbeleg | Anonymität

Ein eingereichtes Projekt gilt nur dann als vollständig, wenn die Abgabefristen gewahrt werden und alle geforderten Unterlagen gemäss Kapitel 3.1.3

vorliegen. Zu spät abgegebene Unterlagen oder unvollständige Unterlagen werden vom Verfahren ausgeschlossen. Die Abgabe hat unter Wahrung der Anonymität zu erfolgen.

4 Beurteilung

4.1 Vorprüfung

Die Arbeiten werden in Bezug auf folgende Parameter bis zur Schlusspräsentation vorgeprüft:

- Kontrolle der formellen Vorgaben
- Erfüllung der Aufgabenstellung inkl. Raumprogramm
- Kontrolle der speziellen Anforderungen

4.2 Jurierung

4.2.1 Bewertung

Die Projekte werden vom Preisgericht namentlich hinsichtlich der nachstehenden Gesichtspunkte beurteilt, wobei die Reihenfolge weder einer Hierarchie noch einer Gewichtung in der Bewertung entspricht.

Situation und architektonische Konzeption

- Situation, Ortsbauliches und freiräumliches Gesamtkonzept
- Architektur, Gestaltung der Baukörper, architektonischer Ausdruck
- Einfügung in die Landschaft

Freiraum und Erschliessung

- Aussenräumliche Qualität und Gestaltung
- Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Organisation und innenräumliche Qualität

- Berücksichtigung Raumprogramm
- Funktionalität der betrieblichen Abläufe
- Grundrissstruktur- / Typologien

Wirtschaftlichkeit

- Angemessene Nutzungsintensität

Gesamteindruck

4.2.2 Schlussdokumentation

Das Ergebnis des Ideenwettbewerbs wird im Schlussbericht des Preisgerichtes festgehalten. Dieser wird den teilnehmenden Teams ausgehändigt. Die Pläne und Modelle der Schlussabgabe gehen ins Eigentum der Veranstalter.

4.2.3 Optionale Bereinigungsstufe

Eine optionale, anonyme Bereinigungsstufe ist nicht vorgesehen.

4.3 Veröffentlichung

4.3.1 Orientierung der Teilnehmer

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden alle Teilnehmenden über das Resultat des Wettbewerbes schriftlich orientiert. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.

4.3.2 Ausstellung

Die zur Beurteilung zugelassenen Projekte werden nach Abschluss des Studienauftrages unter Namensnennung der Verfasser öffentlich ausgestellt. Die Resultate werden der ausgewählten Tages- und Fachpresse zugestellt.

5 Vorgaben und Hinweise

LIKA Group AG

Ideenwettbewerb Bad Rans Sevelen

Programm

5.1 Projektbezogene Grundlagen

5.1.1 Informationsplan

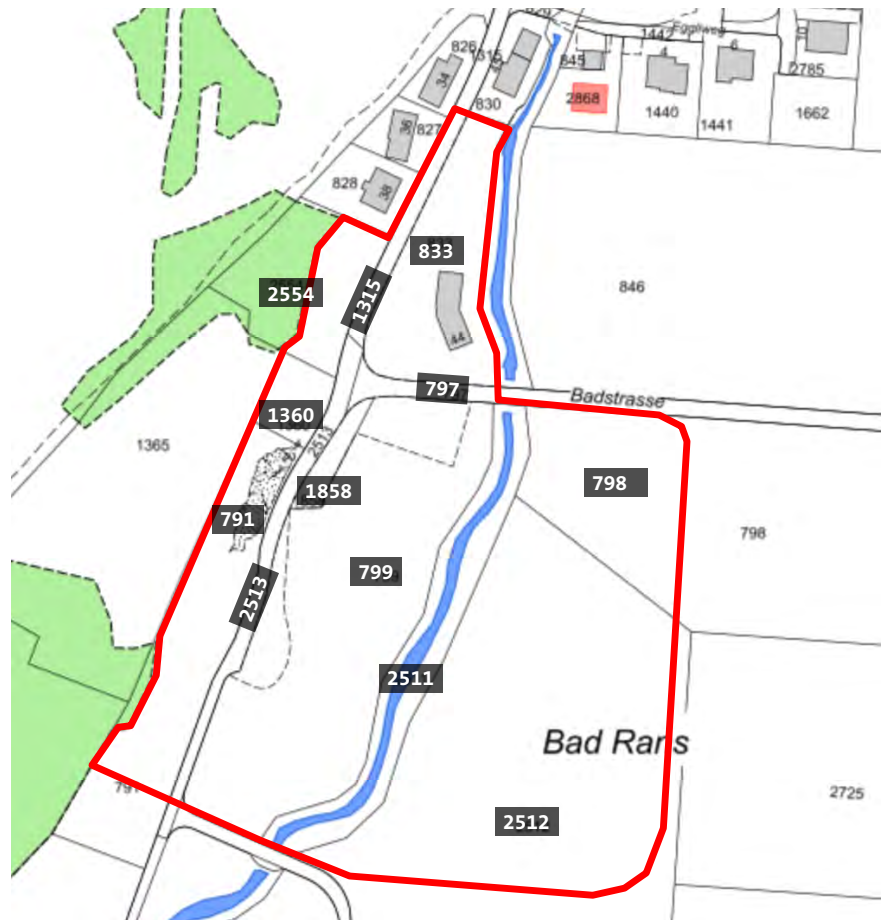
Der Informationsplan zeigt die relevanten projektbezogenen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Dieser wird mit den Arbeitsunterlagen abgegeben.

Wettbewerbsperimeter

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 28'550 m² auf. Davon sind ca. 14'800 m² im Baugebiet (für Hochbauten). Diese Parzellen sind grösstenteils im Besitz der Neues Haus AG. Weitere Grundeigentümerinnen sind die Gemeinde Sevelen und zwei private Erbgemeinschaften. Der Ideenwettbewerb wird im Gesamteigentum gedacht. Die Parzellierung wird auf das Bauprojekt angepasst werden.

Auf der Parzelle Nr. 791 befindet sich ein Fels von ca. 40 m Länge. Bei einer Entfernung sind die entstehenden Kosten zu beachten.

Abb. 3 Amtliche Vermessung, geoportal.ch, Mai 2022, ohne Massstab



Tab. 3 Übersicht Eigentumsverhältnisse

Grundeigentümerin	Parzellen Nr.
Neue Haus AG	791
	799
	833
	1360
	2554
Gemeinde Sevelen	1858
	2513
	2511
Private Erbengemeinschaft	2512
Private Erbengemeinschaft	798

5.1.2 Raumprogramm

Das Raumprogramm umfasst die vorgesehene Zielnutzung. Ergänzt werden müssen die zum Betrieb notwendigen Nebenräume. Aufgrund der sensiblen Situation im Landschaftsbild, ist eine Anpassung des Raumprogrammes grundsätzlich möglich, insbesondere wenn die sich ergebenden Volumen nicht ins Landschaftsbild einpassen. Es besteht somit ausdrücklich ein Spielraum für die Grösse und Setzung der Baukörper, Vorrang hat die Eingliederung des Projekts in die Landschaft. Dazu kann vom Raumprogramm ausdrücklich abgewichen werden.

Vorgesehen sind grundsätzlich zwei Nutzungen: das Kurhotel und Wohnungen.

Nr.	Bezeichnung	Anzahl gleiche Räume		
			Nettofläche pro Einheit in ca. m ²	Hinweise
1	Allgemein			
1.1	Empfang / Restaurant / Shop / Seminar			
1.1.1	Verwaltung	1	100	
1.1.2	Bar	1	250	
1.1.3	À la Carte	1	200	
1.1.4	Lounge	1	190	
1.1.5	Restaurant	1	380	
1.1.6	Shop	1	50	
1.1.7	Seminar unterteilbar	1	400	
1.1.8	Foyer Seminar	1	250	
1.1.9	Ballroom unterteilbar	1	240	
1.1.10	Seminar Reserve	1	500	
1.2	Bad			
1.2.1	Spa	1	1700	

1.2.2	Privattraining	2	120	
2	Hotelbetrieb			
2.1	Hotel			
2.1.1	Single Zimmer	4	23	
2.1.2	King & Queen Zimmer	81	28	
2.1.3	Superior Zimmer	16	32	
2.1.4	Junior Suiten	8	55	
2.1.5	Suiten	2	80	
2.2	REHA			
2.2.1	King & Queen Zimmer	52	28	
2.2.2	Superior Zimmer	8	32	
2.3	Klinik Rückenwind			
2.3.1	Zimmer 1	14	37	
2.3.2	Zimmer 2	12	40	
2.3.3	Zimmer 3	10	50	

Wohnnutzungen
Auf dem Gelände sollen Wohnungen entstehen. Wohnungsmix und -anzahl werden von den teilnehmenden Teams vorgeschlagen. Wichtig bezüglich der Dimensionierung und Anzahl Wohnungen ist die städtebauliche Einbettung und der Bezug zum Kurhotel und zum Weiler Rans. Die Anordnung der Wohnnutzung muss innerhalb der Kernzone nach Zonenplan (Stand Mitwirkung) erfolgen.

5.1.3 Abweichungen Regelbauweise
Das Bearbeitungsgebiet unterliegt einer Sondernutzungsplanpflicht. Überschreitungen der Masse nach Regelbauweise im Rahmen eines Sondernutzungsplanes sind möglich, wenn dadurch eine qualitativ hochwertigere architektonische und ortsbauliche Lösung erreicht wird.
Durch die laufende Ortsplanungsrevision sind auf dem Bearbeitungsgebiet Umzonungen bzw. eine Anpassung der Bestimmungen zur Intensiverholungszone Bad Rans denkbar, wenn dadurch ein besseres Projekt ermöglicht wird.
Der bestehende Sondernutzungsplan (Entwicklungsgebiet Bad Rans) wird in jeden Fall aufgehoben und durch einen neuen Sondernutzungsplan ersetzt.
Das Gebiet südöstlich des Ransbaches wird auch zukünftig in einer Freihaltezone bzw. in der Landwirtschaftszone bleiben. Bauten sind in diesem Bereich nicht möglich, Anlagen dürfen aufgrund der Fruchtfolgeflächen in diesem Bereich nur zurückhaltend vorgesehen werden.

5.1.4 Machbarkeitsstudie

Die Planung von 2021 zeigt eine mögliche Anordnung des gefragten Angebots. Sie dient als Orientierungshilfe für Ausbaustandards der einzelnen Positionen im Raumprogramm sowie der internen Organisation.

Abb. 4 Ausschnitt Vorprojekt Bad Rans, 2021, ohne Massstab



5.1.5 Erschliessung

Strassenführung

Die Strassenführung innerhalb des Bearbeitungsperimeters obliegt den bearbeitenden Teams. Für Haupt- und Nebenbauten ist ein Strassenabstand von drei Metern zu beachten.

Parkierung

Die Anzahl Parkplätze ist nach dem künftigen Baureglement Art. 11 «Abstellplätze für Motorfahrzeuge» zu berechnen. Dasselbe gilt bei Abstellplätzen für Zweiräder nach Art. 12 «Abstellplätze für (Motor-) Fahrräder».

Fuss- und Veloverkehr

Auch im Angesicht der Verlegung der Badstrasse gem. Kap. 5.2.7 sollen Langsamverkehrsverbindungen weiterhin effizient geführt werden. Insbesondere die Nord-Süd Verbindung soll mit kurzen Wegen erhalten bleiben.

Notzufahrt

Die Zufahrt für die Rettungsdienste ist zu allen Gebäuden jederzeit zu garantieren. Die Notzufahrt weist eine durchgehende Mindestbreite von 3.50 m und eine lichte Höhe von mind. 4 m auf. Die Ausgestaltung der Notzufahrt und der Bewegungs- und Stellflächen richtet sich nach der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehr Koordination Schweiz FKS 2015).

5.1.6 Aussenraum

Das Bearbeitungsgebiet östlich des Ransbaches ist in die Aussenraumgestaltung mit einzubeziehen.

Aussenräume haben gute klimatische und akustische Bedingungen (projektintern) aufzuweisen. Entsprechend sind Lage und Proportion der Aufenthaltsbereiche im Aussenraum auf die zu erwartenden Verhältnisse abzustimmen. Um eine hohe Biodiversität zu ermöglichen, sind möglichst grosse Grünflächen zu schaffen und versiegelte Beläge zu vermeiden.

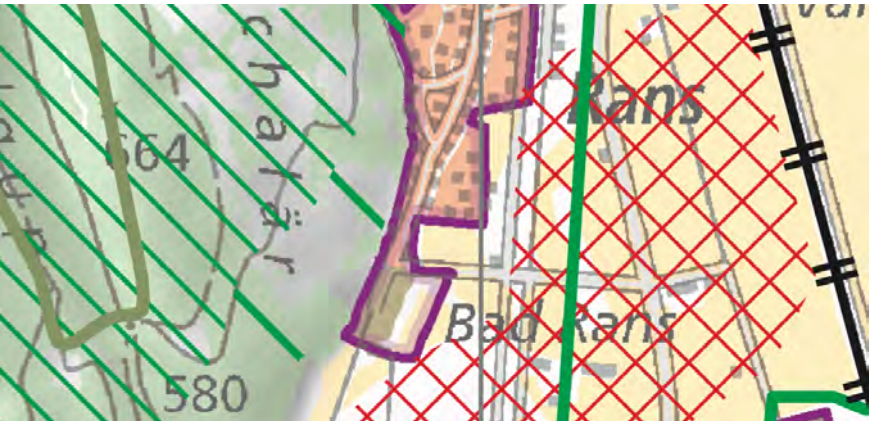
5.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Abb. 5 Ausschnitt kantonaler Richtplan SG Süd, September 2020, ohne Massstab



5.2.1 Kantonaler Richtplan

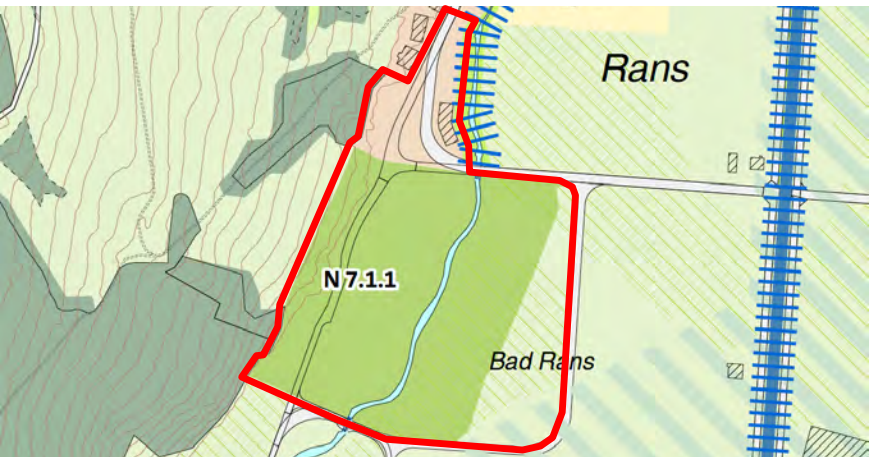
Die Bauzonen des Bearbeitungsgebiets liegen innerhalb des definitiven Siedlungsgebietes und grenzen an siedlungsgliedernden Freiraum gemäss Richtplankapitel S16. Westlich befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet gemäss Richtplankapitel V32.



5.2.2 Kommunaler Richtplan

Aufgrund der laufenden Ortsplanungsrevision wird als Grundlage für den Wettbewerb der aktuelle Stand des kommunalen Richtplanes verwendet. Nach N7.1.1 des Richtplanes Sevelen würde bei Nicht-Beanspruchung der Fläche das Gebiet langfristig zur Landwirtschaft rückgeführt werden. Mit der Sondernutzungsplanpflicht soll die qualitative Gestaltung von Bauten und Aussenräumen einer allfälligen Bebauung sichergestellt werden. Im nördlichen Teil des Bearbeitungsgebietes ist für den Ransbach eine Aufwertung vorgesehen. Die laufende Ortsplanungsrevision wird mit dem Projekt abgestimmt.

Abb. 6 Ausschnitt Vorprüfung kommunaler Richtplan Nutzung Gestaltung Sevelen, 7. Januar 2022, ohne Massstab

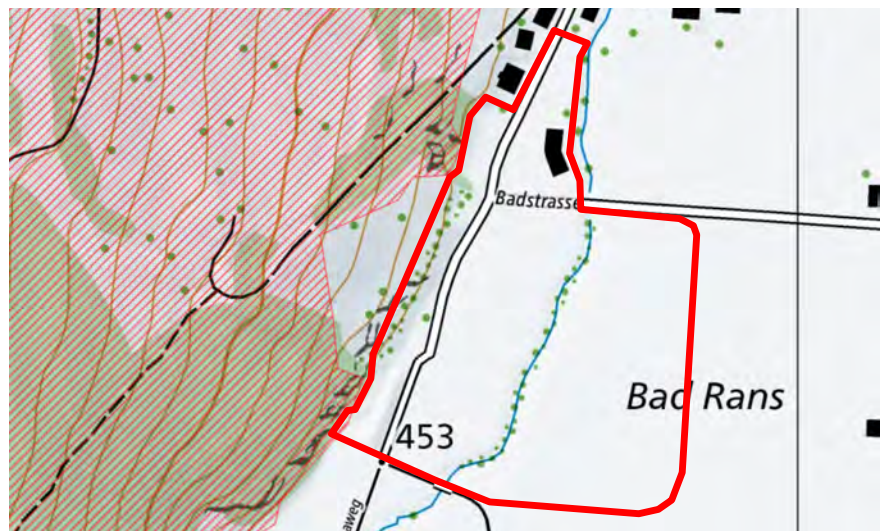


5.2.3 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

Das BLN-Gebiet 1613 Speer – Churfürsten – Alvier grenzt westlich an das Bearbeitungsgebiet. Es ist in drei Teilräume unterteilt, wovon der Teilraum Alviergebiet und Grabserberg die Gemeinde Sevelen betrifft. Der Bearbeitungsperimeter liegt teilweise im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), allerdings sind heute sämtliche Inhalte nicht mehr vorhanden.

Abb. 7 BLN, map.geo.admin.ch, Mai 2022, ohne Massstab

 BLN-Gebiete



5.2.4 Baureglement | Zonenplan

Aufgrund der laufenden Ortsplanungsrevision wird als Grundlage für den Wettbewerb der aktuelle Stand des Zonenplanes und Baureglements verwendet. Nach Baureglement Art. 6 ist die Intensiverholungszone Bad Rans für Kurnutzungen bestimmt. Zulässig sind Bauten für Hotelbetriebe, Seminarräume, Restaurants, Medical Wellness und Pflege von Menschen (Heim, Spital etc.). Personalwohnungen sind zulässig, soweit sie betrieblich nötig sind.

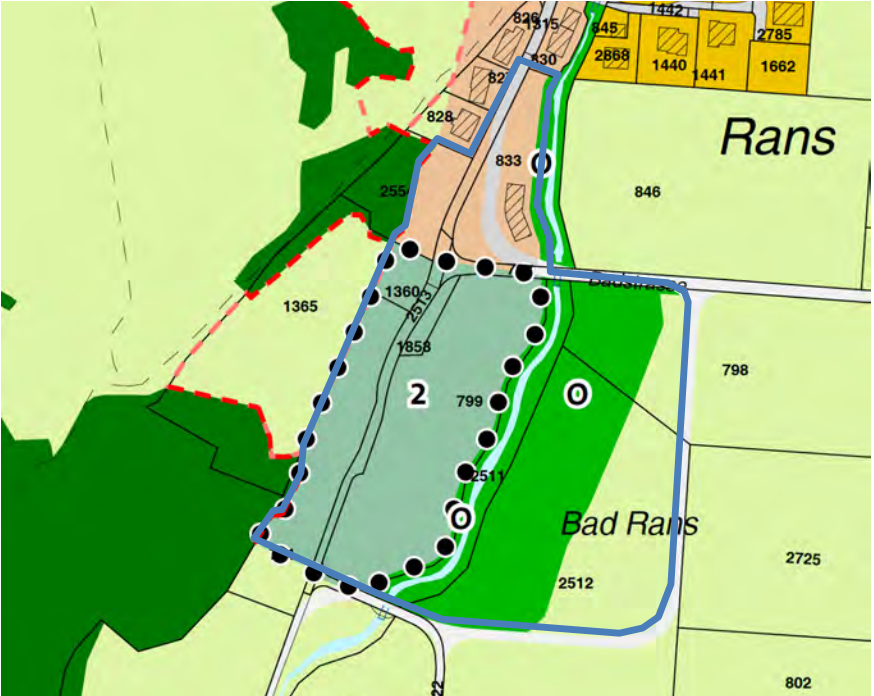
Im nördlichen Teil des Bearbeitungsgebietes befindet sich die Kernzone K10 und östlich die Freihaltezone Ortsplanung FiB O. Das umliegende Gebiet ist mehrheitlich der Landwirtschaftszone L zugewiesen.

Das geplante Projekt wird mit einem Sondernutzungsplan festgesetzt. Es kann deshalb von den Regelbauweisen abgewichen werden. Abweichungen sind auszuweisen und kurz zu begründen.

Südlich ist im Bereich der gesamten Intensiverholungszone Bad Rans der entsprechende Grenzabstand gegenüber der Zonenabgrenzung einzuhalten.

Abb. 8 Ausschnitt Mitwirkung Zonenplan Sevelen Talgebiet, 3. Februar 2022, ohne Massstab

	W 10	Wohnzone 10
	K 10	Kernzone 10
	FiB O	Freihaltezone Ortsplanung
	IEK	Intensiverholungszone Bad Rans
	L	Landwirtschaftszone
	SNP P	Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht
		Wald (BWF Stand: 4. Februar 2020)
		Waldgrenze vom Kantonsforstamt erlassen am 14. Januar 1997, 21. September 2012 und... (grün/schwarz)
		Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone



Tab. 4 Regelbautabelle Mitwirkung Baureglement, 1. April 2022

	Zone IEK	Zone K 10
Grenzabstand [m]	6.00	4.00
Gesamthöhe [m]	17.50	10.0 11.0 ⁴⁾
Fassadenhöhe [m]	18.50	11.0 12.0 ⁴⁾
Gebäudelänge [m]	–	–
Baumassenziffer	–	2.0
Abgrabungen [m]	1.60	1.60

4) Maximal zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe für «besonders hochwertige Gestaltung» nach Art. 18 BauR

Besondere Abstände

Tab. 5 Besondere Abstände

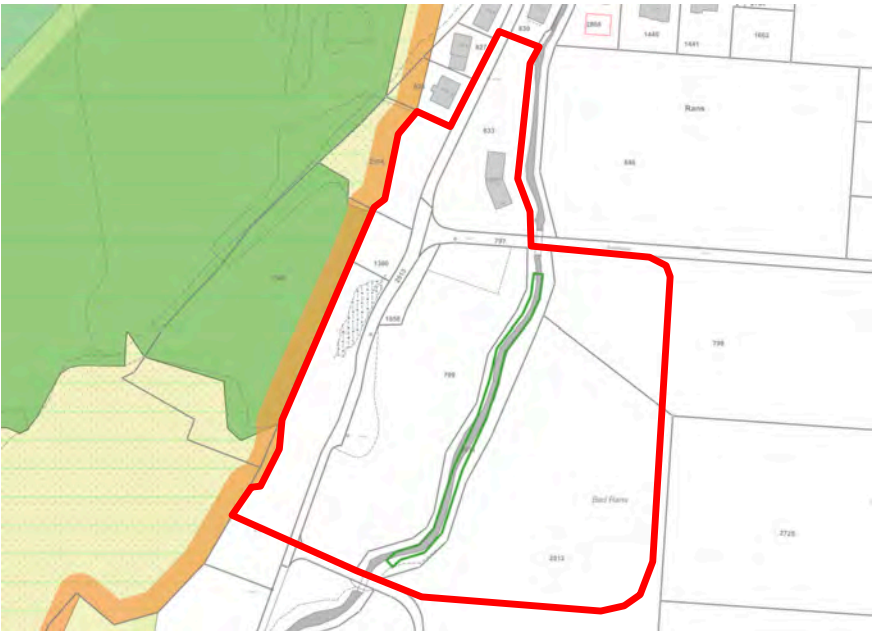
	Abstand Hauptbauten	Abstand Nebentbauten
Gemeindestrasse 1. Klasse [m]	3.0	3.0
Gemeindestrasse 3. Klasse [m]	3.0	3.0
Waldabstand [m]	15.0	15.0

5.2.5 Schutzverordnung

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes befindet sich ein geschütztes Ufergehölz entlang dem Ransbach. Westlich grenzen eine Baumgruppe, ein Landschaftsschutzgebiet und ein Lebensraum Kerngebiet an das Bearbeitungsgebiet.

Abb. 9 Schutzverordnung, geoportal.ch, Juni 2022, ohne Massstab

- Hecke-, Feld- und Ufergehölz
- Einzelbaum / Baumgruppe
- Lebensraum Kerngebiet
- Landschaftsschutzgebiet



5.2.6 Naturgefahren

Es besteht eine geringe Gefährdung durch Rutschung am Hang westlich der Badstrasse. Ebenfalls am Hang besteht vereinzelt eine mittlere Gefährdung durch Sturz. Der Ransbach sorgt entlang seines Verlaufes für eine geringe bis mittlere Gefährdung sowie für eine Restgefährdung im flachen Teil des Bearbeitungsgebietes.

Abb. 10 Gefahrenkarte Rutschung / Sturz, geoportal.ch, Juni 2022, ohne Massstab

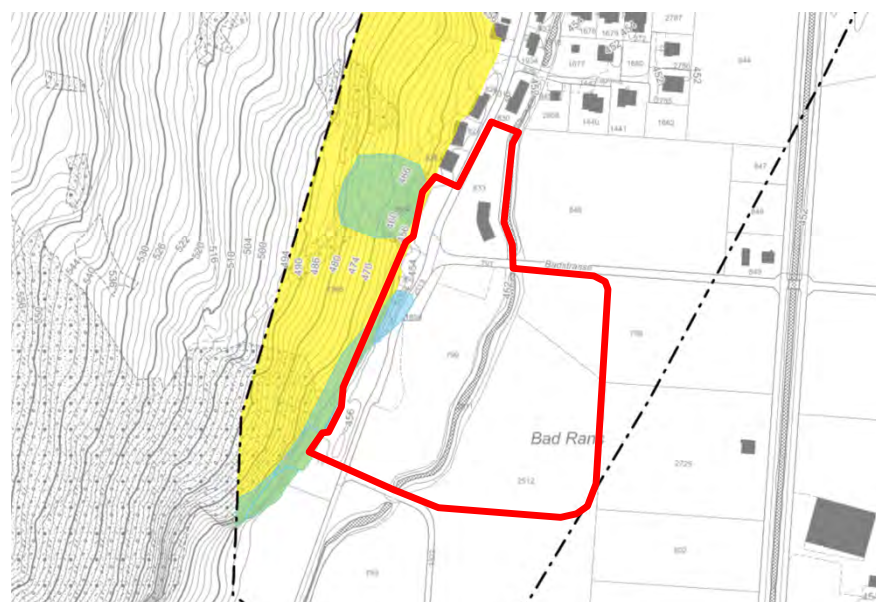
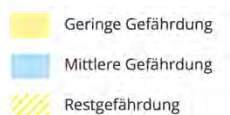
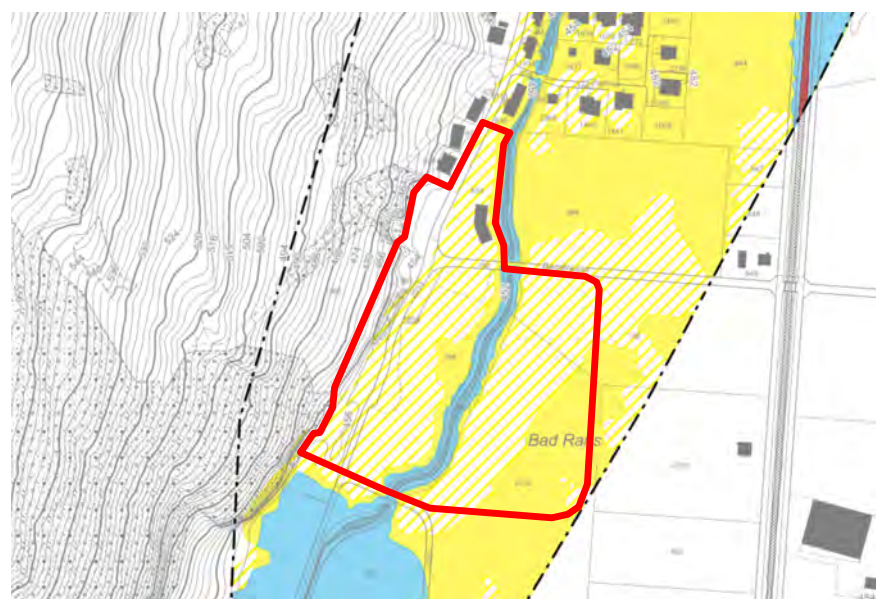
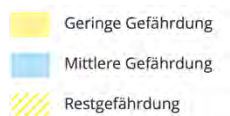


Abb. 11 Gefahrenkarte Wasser, geoportal.ch, Juni 2022, ohne Massstab

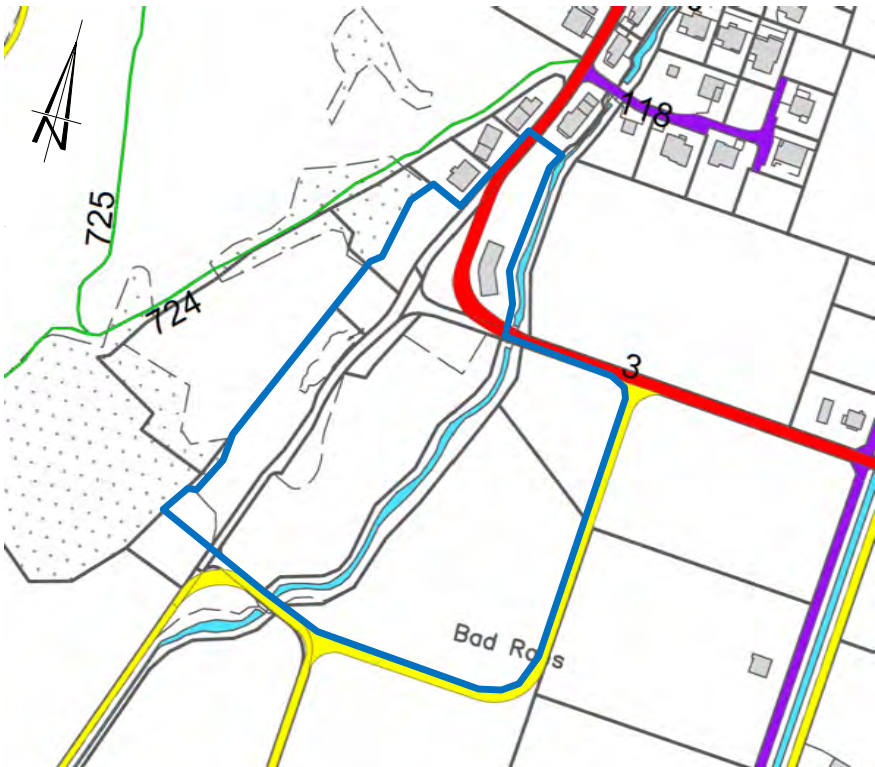


5.2.7 Strassenplan

Die Strassenklassierungen entsprechen nicht den bestehenden Strassen. Die Gemeindestrasse 1. Klasse erfährt auf dem Bearbeitungsgebiet eine Umlegung. Die bestehende Badstrasse wird innerhalb des Perimeters aufgehoben und stattdessen mit einer neuen Strasse um das Bearbeitungsgebiet geführt.

Abb. 12 Ausschnitt Gemeindestrassenplan Tal Sevelen, 2. Juli 2020, ohne Massstab

Gemeindestrasse 1. Klasse	G1	
Gemeindestrasse 2. Klasse	G2	
Gemeindestrasse 3. Klasse	G3	
Weg 1. Klasse	W1	
Weg 2. Klasse	W2	
Weg 3. Klasse	W3	

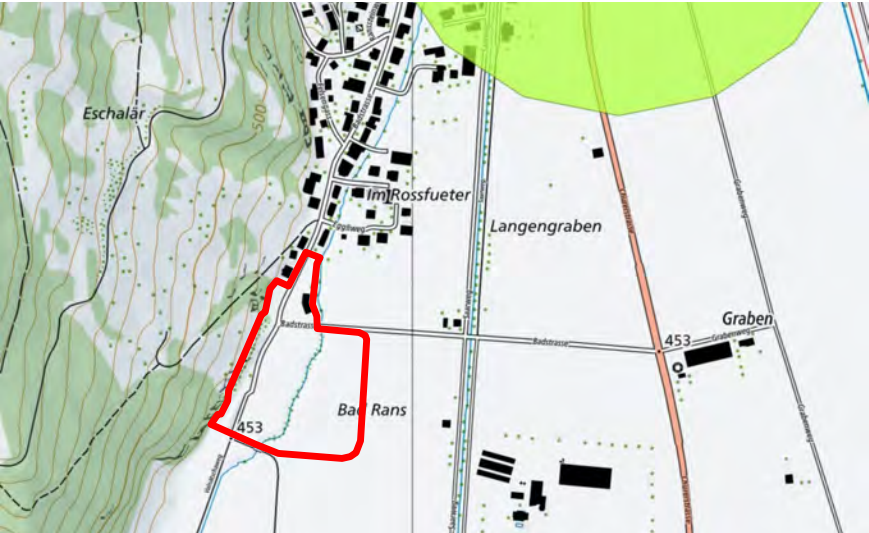


5.2.8 Öffentlicher Verkehr

Das Bearbeitungsgebiet ist unzureichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Von der Gemeinde wird vorgesehen, im Zusammenhang mit dem Projekt an der Churerstrasse auf Höhe der Badstrasse eine Bushaltestelle zu erstellen.

Abb. 13 ÖV-Güteklassen ARE, map.geo.admin.ch, August 2022, ohne Massstab

 Klasse D: geringe Erschliessung



5.2.9 Wald

Im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision wurden Wald- und Stockgrenze des an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Waldes ergänzt. Der Waldabstand nach Art. 91 Abs. 1 Bst. c PBG beträgt 15 m ab der Stockgrenze und gilt für Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen.

Abb. 14 Ausschnitt Vorprüfung Waldfeststellung Detailplan 6a, 26.März 2020, ohne Massstab

	Waldgrenze
	Stockgrenze
	Gebiet mit statischer Waldgrenze
	Wald (BWF Stand: 4. Februar 2020)
	Waldgrenze vom Kantonsforstamt erlassen am 14. Januar 1997
	Stockgrenze vom Kantonsforstamt erlassen am 14. Januar 1997
	Baugebiet
	Gewässer, offen eingedolt

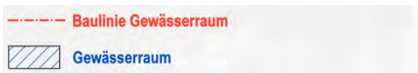


5.2.10 Sondernutzungspläne

Gewässerraum

Der Gewässerraum des Ransbaches ist über das gesamte Bearbeitungsgebiet festgelegt. Die Baulinie des Sondernutzungsplans Ransbach muss zwingend eingehalten werden.

Abb. 15 Ausschnitt Sondernutzungsplan Ransbach, Festlegung Gewässerraum Baulinien, 29. März 2021, ohne Massstab



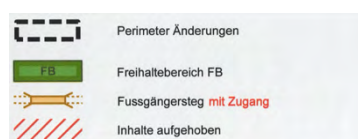
Überbauungsplan «Bad Rans»

Der Überbauungsplan Bad Rans vom Januar 2010 wird aufgehoben und muss durch einen neuen Sondernutzungsplan ersetzt werden. Dieser wird auf das Projekt abgestimmt.

Abb. 16 Ausschnitt Überbauungsplan Bad Rans, 25. Januar 2010, ohne Massstab



Abb. 17 Ausschnitt Überbauungsplan Bad Rans (2. Auflage), 25. Januar 2010, ohne Massstab



6 Schlussbestimmungen

LIKA Group AG

Ideenwettbewerb Bad Rans Sevelen

Programm

6.1 Genehmigung Preisgericht

Dieses Wettbewerbsprogramm wurde von den Mitgliedern des Preisgerichtes an der Sitzung vom 28. September 2022 verabschiedet.

Preisgericht

Esat Likaj
LIKA Group AG, Rotkreuz

Simon Vlachos
LIKA Group AG, Rotkreuz

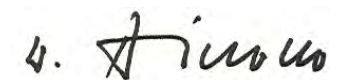
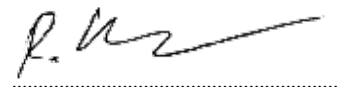
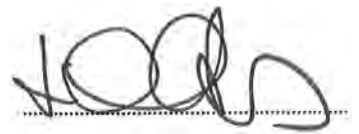
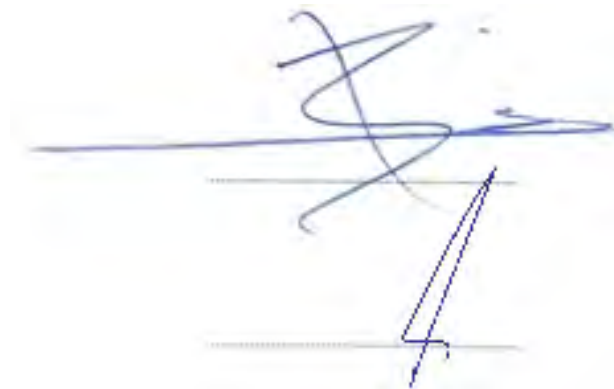
Tilla Theus
Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA

Markus Hotz
Dipl. Arch. ETH/SIA/FSAI

Rita Mettler
Landschaftsarchitektin HTL

David Landwehr
LIKA Group AG, Rotkreuz

Werner Binotto
Dipl. Arch. ETH/SIA/FSAI



6.2 Gerichtsstand

Bei Streitfällen entscheidet das Kreisgericht Werdenberg-Sarganserland.