

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft | Bauherrenberatung  
Marcel Göckeritz, Dipl.-Ing. Architekt FH  
erstellt am: 28.02.2023  
überarbeitet: 9.05.2023 /BKR

© Bauherrenberatung Raiffeisen Schweiz Genossenschaft



9606\_2023

## **Neubau Bankgebäude & Mietwohnungen**

Raiffeisenbank Regio Unteres Toggenburg & Neckertal

Programm Projektwettbewerb

mit selektiven Bewerbungsverfahren



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemein</b>	<b>3</b>
1.1	Raiffeisen-Gruppe	3
1.2	Architektur für Raiffeisen	3
1.3	Weiterführende Informationen	3
<b>2</b>	<b>Grundlagen Projektwettbewerb</b>	<b>4</b>
2.1	Auftraggeber / Veranstalter	4
2.2	Ansprechpartner	4
2.3	Ausgangslage	4
2.4	Situation / Lage	6
2.5	Bankphilosophie	6
<b>3</b>	<b>Ziel und Planungsaufgabe</b>	<b>8</b>
3.1	Projektdefinition	8
3.2	Umstellungsziele einer Beratungsbank	9
3.3	Terminvorgaben / Realisierung	10
3.4	Kostenziel	10
3.5	Sicherheit	10
<b>4</b>	<b>Planerische und baurechtliche Vorgaben</b>	<b>11</b>
4.1	Allgemein / Baugesetz	11
4.2	Wettbewerbsperimeter	11
4.3	Zonenplan	12
4.4	Erschliessung der Parzelle, Parkierung	14
4.5	Konstruktion, Materialisierung	14
4.6	Energie	14
4.7	Orts- und Landschaftsbild	14
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>15</b>
5.1	Verfahrensart	15
5.2	Präqualifikation	15
5.3	Organisation	16
5.4	Arbeitsgemeinschaften / interdisziplinäre Teams	17
5.5	Verbindlichkeitserklärung	17
5.6	Vorbefassung	17
5.7	Befangenheit	17
5.8	Urheberrecht	17
5.9	Einbezug von Fachplanern	17
5.10	Honorierung Wettbewerb	18
5.11	Auskünfte / Fragenbeantwortung	18
5.12	Teilnehmer des Projektwettbewerbs	18
5.13	Beurteilungsgremium	18
5.14	Abgabe der Arbeiten	19
5.15	Weiterbearbeitung & Honorargrundlagen	19
5.16	Veröffentlichung / Präsentation	20
5.17	Termine und Zustellung	21
5.18	Vorprüfung / Voraussetzungen	22
5.19	Beurteilungskriterien	22
<b>6</b>	<b>Raumprogramm</b>	<b>23</b>
6.1	Beschrieb des Vorhabens	23
6.2	Raumprogramm Gewerbe Bank	23
6.3	Raumprogramm Wohnungen	27
6.4	Raumprogramm Außenraum	28
6.5	Raumprogramm Untergeschoss	28
<b>7</b>	<b>Unterlagen</b>	<b>29</b>
7.1	Planungsgrundlagen	29
7.2	Auskünfte	29
7.3	Verfasserkuvett	29
7.4	Projektdarstellung	29
7.5	Modelle	30
7.6	Berechnungen	30
7.7	Abgabe / einzureichende Unterlagen	30

### **Sprachliche Regelung und Schreibweisen**

Aus Gründen der Lesbarkeit ist im vorliegenden Dokument für alle Personenbezeichnungen meist die männliche Form gewählt, diese steht stellvertretend für alle Geschlechter.

### **Rechtliches**

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Es darf ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung und Nennung der Urheber (auch auszugsweise) nicht kopiert und weiterverwendet werden.

© Bauherrenberatung Raiffeisen Schweiz Genossenschaft

# 1 Allgemein

## 1.1 Raiffeisen-Gruppe

Raiffeisen ist die drittgrösste Bankengruppe der Schweiz und führend im Retail-Geschäft. Für einen nachhaltigen Erfolg braucht es eine starke Organisation mit klar definierten Strukturen, zeitgemässen Produkten und Dienstleistungen, engagierte Mitarbeitende und verlässliche Partner – und das Vertrauen unserer Kunden.

Unsere einmaligen Stärken: Eine starke lokale Verankerung und der genossenschaftliche Gedanke, der unser Geschäft seit über 100 Jahren täglich prägt. 3.64 Millionen Bankkunden setzen auf unsere Beratungskompetenz, unsere bedürfnisorientierten Produkte und die faire Geschäftspolitik von Raiffeisen. Mit 803 Standorten verfügt Raiffeisen über das dichteste Geschäftsstellennetz der Schweiz. Zur Gruppe gehören die 220 genossenschaftlich organisierten Raiffeisenbanken.

Die Nähe zum Kunden ist sowohl ideell (Geschäftsphilosophie) als auch geografisch begründet. Die Raiffeisenbanken sind innerhalb ihres klar definierten und überschaubaren Geschäftskreises tätig und fördern so die lokale Wirtschaft. Spargelder aus der Region werden in derselben Region in Form von Hypotheken und anderen Krediten reinvestiert. In der Regel kennen die Bankleiterinnen und Bankleiter sowie die Mitarbeitenden die Mitglieder und Kunden persönlich.

Raiffeisen strebt kein Wachstum um jeden Preis an. Wir haben uns eine vorsichtige Kreditpolitik, die Kontrolle der Risiken und kein Mitmachen in jedem Preiskampf auf die Fahne geschrieben. Wir überzeugen durch Beratungskompetenz, Fairness und Konstanz in der Geschäftspolitik. So orientieren wir uns im Umgang mit Genossenschaftern, Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft an fairen und genossenschaftlichen Werten.

## 1.2 Architektur für Raiffeisen

Die Raiffeisen-Gruppe wächst nach wie vor und verfolgt ihre Ziele als genossenschaftliche Bank in der Schweiz. Dabei stehen nicht der kurzfristige Gewinn im Vordergrund ihrer Tätigkeiten, sondern der Stakeholder-Value und das Wohl der Genossenschafter. Raiffeisen ist sich ihrer Verantwortung gegenüber den Genossenschaftern und Kunden, den Mitarbeitenden, der Öffentlichkeit und der Umwelt bewusst und handelt entsprechend.

Als regional verankerte Institution wird grosser Wert auf die lokale und regionale Verankerung der Geschäftstätigkeit gelegt. Die Raiffeisen-Gruppe kennt nicht zuletzt deshalb keine standardisierten Bautypen oder Einrichtungen, abgesehen von wenigen, für einen einheitlichen Auftritt notwendigen Elementen (Beschriftung, Sicherheitselemente, etc.), die jedoch konsequent gefordert werden. Mit der Summe aus regionalem bzw. lokalem Anspruch und der gruppenweiten Verwendung von Corporate Design Elementen gewährleistet die Bank Identifikation und Authentizität in ihren Bauten und Banklokalen bzw. Arbeitsplätzen.

Für die bauliche Ausgestaltung bedeutet dies, höchste Qualität in der Projektierung, Planung und Ausführung zu fordern und gleichzeitig lokale Traditionen und Werte zu respektieren. Raiffeisen anerkennt und fördert eine zeitgemässen und moderne Architektursprache und möchte mit ihren Bauvorhaben einen Beitrag an die kulturelle Vielfalt der Gemeinden und Städte leisten. Wir erachten es als selbstverständlich, dass unsere öffentlichen Räume rollstuhlgängig erschlossen sind und die Anliegen behinderter und älterer Menschen Berücksichtigung finden.

Jeder, der an einem Bauprojekt von Raiffeisen mitarbeitet, beeinflusst durch seine Arbeit die Wahrnehmung der Marke Raiffeisen. Diesem Umstand gilt es gerecht zu werden!

## 1.3 Weiterführende Informationen

Weitere Informationen zur Architektur bei der Raiffeisen, Präqualifikationsverfahren und die Wettbewerbsunterlagen finden Sie unter [www.raiffeisen.ch/architektur](http://www.raiffeisen.ch/architektur).

Dort finden Sie das Architekturleitbild und eine Bildgalerie von realisierten Projekten.

## 2 Grundlagen Projektwettbewerb

### 2.1 Auftraggeber / Veranstalter

Bauherrschaft und damit Auftraggeber ist die Raiffeisenbank Regio Unteres Toggenburg & Neckertal Genossenschaft, Landstrasse 13, 9606 Bütschwil, vertreten durch die Baukommission.

### 2.2 Ansprechpartner

Die Organisation und Durchführung des gesamten Verfahrens, die formelle und inhaltliche Vorprüfung erfolgen durch die Bauherrenberatung der Raiffeisen Schweiz:

Dipl.-Ing. Arch. (FH) Marcel Göckeritz,  
Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen  
[marcel.goeckeritz@raiffeisen.ch](mailto:marcel.goeckeritz@raiffeisen.ch)

### 2.3 Ausgangslage

Die Raiffeisenbank Regio Unteres Toggenburg & Neckertal betreibt den Hauptsitz in Bütschwil und weitere Geschäftsstellen in Mosnang, Oberhelfenschwil und Schönengrund.

Das bisherige Geschäftshaus am Standort in Bütschwil, auf der Parzelle Kat. Nr. 1295 B, ist an zentraler Lage gelegen und verfügt über eine gute Anbindung an den Öffentlichen- sowie den Individualverkehr.

Die Liegenschaft ist zwar vom Erscheinungsbild noch ausreichend, aber räumlich und vom Bankkonzept kommt sie ans Limit. So wurde über einen Neubau unter Einbezug der benachbarten Parzellen 1037B und 141B nachgedacht.

Auf der Parzelle 141B befindet sich das «Türmlihaus», dass in der Schutzverordnung Ortsbilder und Bauten Bütschwil (2010) als erhaltenswert bezeichnet ist. Das heißtt, das Gebäude soll in Bezug auf Anordnung, Gesamtform, Gestaltungsmerkmale und Freiräume erhalten bleiben. Dieses Gebäude kann laut Mitteilung der Gemeinde abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. An diesen werden jedoch erhöhte Anforderungen gestellt. Ob diese Anforderungen erfüllt sind, kann erst anhand des konkreten Projekts geprüft werden.

Auf der Parzelle 1037B befindet sich ebenfalls ein Bestandsgebäude, welches mit einem Ersatzbau ersetzt werden kann.

Die Raiffeisenbank befindet sich im Eigentum dieser drei Parzellen und möchte diese Flächen gesamthaft neu ausrichten. Das Ziel ist, alle drei Parzellen noch zusammenzuführen.



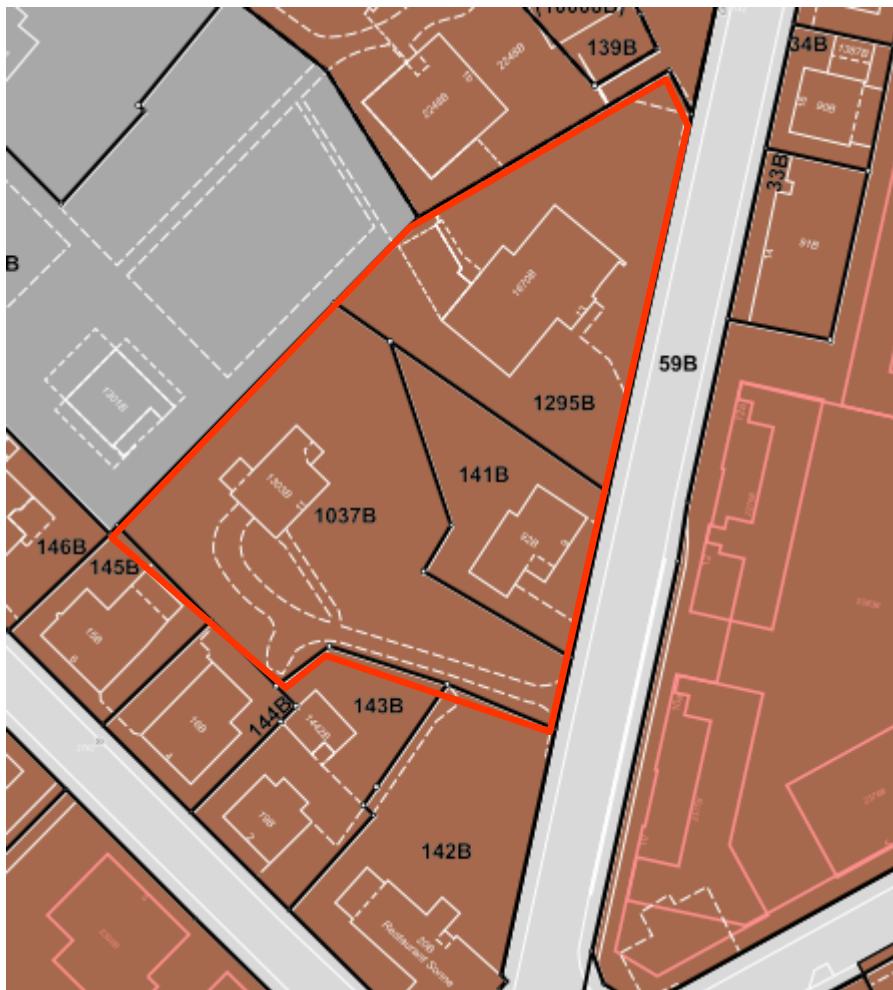
Raiffeisenbank Regio Unterer Toggenburg & Neckertal Bütschwil (Quelle Raiffeisenbank)



Luftbild (Quelle Geo.Admin) heutiges Bankgebäude, mit den zugekauften weiteren Grundstücken

1) Bankgebäude, 2) «Türmlihaus», 3) Einfamilienhaus → alle Gebäude werden abgebrochen

## 2.4 Situation / Lage



3 Parzellen gehören zum Wettbewerbsparameter 1295B, 1037B und 141B (Quelle Geo.Admin),

Allgemeine Objektangaben der Grundstücke:

Grundstück Nr.	1295 B	1037 B	141 B
Lage	Landstrasse 13	Landstrasse 11	Landstrasse 9
Fläche	1448 m <sup>2</sup>	1708 m <sup>2</sup>	632 m <sup>2</sup>
Zone	BauG K3	BauG K3	BauG K3
Dienstbarkeiten	keine	siehe Grundbuchauszug	siehe Grundbuchauszug

Die drei Parzellen werden voraussichtlich alle zusammengelegt.

## 2.5 Bankphilosophie

Die Raiffeisenbank Regio Unterer Toggenburg & Neckertal will sich als zukunftsorientiertes, vertrauenswürdiges und dynamisches Dienstleistungsunternehmen präsentieren und ihre Marktstellung als starkes Unternehmen in der Region weiter ausbauen. Das genossenschaftliche Prinzip der Marke Raiffeisen sowie das ausgezeichnete Image sollen weiter gepflegt werden.

Die grundsätzlichen Werte, welche wir bei Raiffeisen definiert haben, sind:  
Glaubwürdigkeit, Nachhaltigkeit, Nähe und Unternehmertum.

Die Bank will dem Kunden einen persönlichen, freundlichen Empfang bereiten und damit eine Gastgeberrolle wahrnehmen. Dem Kunden möchte Raiffeisen als Partner begegnen. Dieser soll sich gut aufgehoben und wohl fühlen. Der Fokus liegt dabei bei der persönlichen Betreuung und Bedienung, einer kompetenten und professionellen Beratung sowie der Vermittlung von fairen Dienstleistungen und einem hohen Selbstbedienungsgrad. Damit will Raiffeisen die Kundennähe als Markenzeichen und die Kundenbindung verstärken.

Zeitgleich möchte der Bauherr ein attraktiver Arbeitgeber sein und seinen Mitarbeitenden zeitgemäße und ergonomische Arbeitsplätze anbieten, welche die heutigen Bedürfnisse widerspiegeln.

### 3 Ziel und Planungsaufgabe

Mit der Überbauung aller drei Parzellen verfolgt die Bank nachgeordnet zur Klärung der ortsbaulichen Situation insbesondere folgenden generelle Ziele:

- Flächeneffiziente Ausnutzung der Parzellen durch Neubauten
- Attraktive Gesamtvolumen mit hochwertigen begrünten Aussenräumen
- Räume schaffen, welche die Marke Raiffeisen in angemessener Weise repräsentieren, bescheidener, wertiger Auftritt
- Präsenz vor Ort stärken und ausbauen
- Dienstleistungsangebot modernisieren
- Umgebung schaffen, in welcher sich Kunden, Mitarbeitende und Bewohner wohlfühlen
- Nachhaltigkeit mittels aktuellem Standard SNBS baulich umsetzen

Der Wettbewerb soll (Reihenfolge der Kriterien nicht wertend):

- im ortsbaulichen Kontext (Kernzone) angemessene Lösungen aufzeigen
- die betriebsbedingten Anforderungen erfüllen und – angesichts des rasanten Wandels in der Dienstleistungsbranche - die notwendige Flexibilität beinhalten
- so konzipiert sein, dass die Grundrisskonzepte die Beziehungen zwischen den einzelnen Räumen stimmig abbilden, und dort wo gefordert, wirkungsvolle physische Trennungen stattfinden
- den Auftritt der Bank in adäquater Weise visualisieren – bodenständig mit lokalem Bezug, im Dreiklang – Wiedererkennung – Gästehaus Sonne und katholische Kirche
- kostenbewusste Planung
- die von Raiffeisen gelebten Werte bildlich und inhaltlich verorten

#### 3.1 Projektdefinition

Mit dem Projektwettbewerb in Bütschwil soll ein architektonisch attraktives Bankgebäude mit weiteren Wohneinheiten realisiert werden, welches sich gut in die bestehende Situation und die umliegenden Bauten einbettet.

Dabei sollen alle drei zur Verfügung stehende Parzellen gesamthaft entwickeln werden. Da das sogenannte «Türmlihaus» als «erhaltenswert» eingeschätzt wird, muss das Gesamtprojekt erhöhte Anforderungen erfüllen, damit alle vorhandenen Baukörper durch einen Neubau ersetzt werden dürfen. Laut Schutzverordnung und schriftlicher Bestätigung der Gemeinde Bütschwil-Ganterschwil handelt es sich bei «erhaltenswerten» Objekten nicht um Schutzobjekte. Vielmehr wurde die Abbruchbewilligung für das «Türmlihaus» zusammen mit der Erteilung der Baubewilligung in Aussicht gestellt.

Es gilt eine Strategie für eine moderne und effiziente Bank zu konzipieren, welche entwicklungsfähig und auch in Zukunft Raum für Veränderungen zulässt. Insbesondere muss die Frage nach einer, auch in Zukunft, flexiblen Nutzung überzeugend beantwortet und ein optimales Kosten-/Nutzen-Verhältnis gewährleistet werden.

Die neugeplanten Gewerbegebäuden sollen emotional auf Kunden wie Mitarbeitende einladend wirken. Dabei darf die Bank unmissverständlich als lokal verankertes Unternehmen erkennbar sein. Bescheidenheit, traditionell und seriös sind weitere Attribute, die das Gebäude Innen wie Außen als Wirkung hinterlassen darf.

Zwar wird der Bauherr die Bargeldversorgung nicht ausschliesslich über Automaten sicherstellen (24h-Zone), doch zu einem späteren Zeitpunkt ist dies durchaus denkbar; dementsprechend sollten bereits jetzt die Voraussetzungen dazu geschaffen werden.

Konkret bedeutet dies, dass eintretende Kunden an einer geeigneten Stelle empfangen werden bzw. sich dort informieren können. Die Kundenzone soll möglichst verschiedenartige Angebote zur Kommunikation bieten. Das können Sitzecken, Hochtische oder Nischen sein, es sind aber auch diskrettere Möglichkeiten anzubieten (geschlossene Besprechungsräume).

Für die Mitarbeitenden sollen zeitgemäße und ergonomisch vorbildliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Insbesondere der Raumakustik und möglichen Schallübertragungen muss hohe Beachtung geschenkt werden. Außerdem sollen die Räume einwandfrei be- und entlüftet, geheizt und gekühlt werden können. Die Abtrennung der Arbeitsplätze zur Kundenzone soll nicht hermetisch sein, aber dennoch für ausreichend Diskretion sorgen.

Wichtig ist, dass die Kundenführung klar und unmissverständlich ist.

Ziel ist es neben dem gewerblichen Baukörper attraktive Wohnungen zum Vermieten anzubieten. Hier soll geprüft werden, wie viele Volumen auf dem Areal sinnvoll platziert werden. Es gilt nicht um jeden Preis zu verdichten, doch soll das Gesamtprojekt eine gute Wirtschaftlichkeit aufweisen. Mit anderen Worten, es ist wichtig, eine ausgewogene Balance zwischen der Ausnutzung der verfügbaren Fläche und der Wirtschaftlichkeit des Projektes zu finden.

Zielgruppe der Wohneinheiten sind mehrheitlich Familien und Paare. Daher soll der Fokus auf 3 ½ und 4 ½ Zimmer Wohneinheiten liegen. Größere oder kleinere Wohneinheiten sollten nur Nischenprodukte sein.

Der Bauherr wünscht sich auf dem Areal einen Veranstaltungsraum für interne Events, der aber auch an Vereine und Firmenkunden extern vermietet werden kann. Dieser Raum soll so platziert sein, dass er auch eigenständig funktioniert.

Das Wettbewerbsergebnis soll der Bauherrschaft das für diese anspruchsvolle Aufgabe geeignete Projekt und den geeigneten Partner aufzeigen, der mit der Projektierung und Ausführung des Projektes beauftragt werden soll.

### **3.2 Umstellungsziele einer Beratungsbank**

#### **Kundenerlebnis steigern**

- Integrierte Arbeitsplätze; Gastgeber arbeiten vorwiegend in der Kundenzone
- Unterstützte Selbstbedienung
- Kompetenz & Beratung in der Fläche
- Emotionen wecken

#### **Neugeschäft forcieren**

- Kundenberater wahrnehmbar
- Omni-Kanal Zugangspunkte
- Begleitung in die digitalen Kanäle

#### **Kanalkosten reduzieren**

- Integrierte Self-Service Zone
- Flexible Kundenzone
- Standardisierung digitaler Verarbeitungsprozesse

### **3.3 Terminvorgaben / Realisierung**

Ziel ist, dass die weiteren Planungs- und Bauarbeiten nach Abschluss des Projektwettbewerbs unmittelbar starten und im Laufe der darauffolgenden Jahre abgeschlossen werden.

Bis zum Baustart müssen selbstverständlich auch alle nötigen Bewilligungen vorliegen, damit der Projektfortschritt nicht behindert wird.

### **3.4 Kostenziel**

Wie jedes Unternehmen ist der Bauherr bzw. die Raiffeisenbank wirtschaftlichen Gesetzmässigkeiten unterworfen. Es wird keine starre Kostenvorgabe definiert, die Kosten müssen aber in einem guten Verhältnis zum geschaffenen Mehrwert stehen und die Wohnungen sollen eine angemessene Rendite erzielen – ohne um jeden Preis zu verdichten.

### **3.5 Sicherheit**

Sicherheit ist ein wichtiges und essenzielles Thema in einer Bank. Der Bankbereich ist idealerweise in vier Zonen zu gliedern - öffentliche Zone, Kundenzone, Personalzone und Sicherheitszone.

Die Sicherheitsberatung der Raiffeisen Schweiz wird das Projekt begleiten und das Sicherheitsumsetzungskonzept (SUMKO) erstellen.

## 4 Planerische und baurechtliche Vorgaben

### 4.1 Allgemein / Baugesetz

Selbstverständlich sind die einschlägigen Vorgaben des Gesetzgebers wie Normen und Richtlinien sowie die „allgemeinen Regeln der Baukunst“ zu beachten und einzuhalten:

- Baureglement Bütschwil-Ganterschwil
- Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1)
- Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) sowie die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten 2009»
- Brandschutzbauvorschriften
- Lärmschutzverordnung
- Arbeitsgesetz samt dessen Verordnungen und Beilagen (ArG), insbesondere die Wegleitung zur Verordnung 3 des ArG.

### 4.2 Wettbewerbsperimeter

#### Ortsbauliche Situation/Architektur

Der Bauherr erwartet vom Wettbewerb neben dem Vorschlag für das gemischte Raumprogramm eine Antwort auf die Frage, welches Gesamtvolumen sinnvollerweise auf den zur Verfügung gestellten Baufeldern platziert werden kann.

Der Gebäude-Entwurf soll sich mit den Werten des Ortes auseinandersetzen. Der Abbruch des «Türmlihaus» am Kirchhang bedeutet im Ortsbild einen Verlust – es besitzt vor allem einen emotionalen Wert und trägt zur Identifikation des Ortes bei. Der Neubau soll auf den erwähnten Verlust eine sinnvolle architektonische Antwort finden. Es wird also in Form und Ausdruck ein neuer identitätsstiftender Charakter des Neubaus erwartet, so dass von Beginn an eine emotionale Bindung zur Bank entsteht. Hierbei ist die räumliche Wirkung auf die katholische Kirche und das Gästehaus Sonne als Schutzobjekte zu beachten.

#### Nutzungsqualität, Funktionalität

Der Bauherr wünscht an dem Standort in Zukunft einen Mix an verschiedenen Nutzungen. Neben den von der Raiffeisenbank genutzten gewerblichen Einheit, ist es erwünscht, eine plausible und optimale Anzahl von attraktiven Wohnungen zu erstellen.

#### Nachhaltigkeit (Umweltmanagement)

Es soll darauf hingewiesen werden, dass die Bauherrschaft sich ihrer Verantwortung in Bezug auf einen möglichst emissionsarmen Betrieb des Gebäudes bewusst ist. Daher soll dies auch im Wettbewerb schon inhaltlich nachgewiesen werden.

Der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft, Ökologie) wird grosse Bedeutung zugemessen. Die Gebäude sollen nach aktuellem Standard «SNBS Gold» zertifiziert werden.

Insbesondere die räumlichen Aspekte sollen gebührend beachtet werden (Flexibilität, Nutzungsvariabilität, Veränderbarkeit etc.).

#### Aussenraum, Landschaft

Der Freiraumgestaltung und Erschliessung der gesamten Überbauung wird eine hohe Beachtung geschenkt. Der gestaltete Aussenraum soll zur qualitativen Aufwertung des Ortes beitragen.

#### 4.3 Zonenplan



Ausschnitt Bauzone rot markiert die geplanten Parzellen (Quelle Zonenplan Bütschwil)

#### Kommunaler Zonenplan

##### Grundnutzungsflächen

	Wohnzone WE / W2a		Dorfkernzone DK2
	Wohnzone W2 / W2b / W2c		Dorfkernzone DK3
	Wohnzone W3 / WZ3		Kernzone KE
	Wohnzone W4 / WZ4		Kernzone K2
	Wohnzone W5		Kernzone K3
	Wohn-Gewerbezone WG2		Kernzone K4
	Wohn-Gewerbezone WG3		Kernzone K5
	Wohn-Gewerbezone WG4		
	Wohn-Gewerbezone WG5		

## Art. 8 Regelbauvorschriften

Soweit in diesem Reglement, in der Schutzverordnung oder in einem Sondernutzungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten folgende Regelbauvorschriften:

		Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehyöhe maximal	Firshöhe maximal	Gebäueldänge maximal	Mehrlängenzuschlag ab 20.0 m <sup>1)</sup>	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Gebäudeabstand Grundstücksintern mindestens	Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 Abs. 1 LSV / Art. 32 EG-USG)
Kernzonen Art. 15 BauG	K2	2	8.00 m	12.00 m	25.0 m	---	4.0 m	4.0 m	---	III
	K3	3	11.00 m	15.00 m	35.0 m	---	4.0 m	4.0 m	---	III

### Legende:

LSV Lärmschutzverordnung

--- kommt nicht zur Anwendung und keine Anwendung von Art. 67 BauG.

<sup>1)</sup> Mehrlängenzuschlag beträgt  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge, höchstens aber 6.0 m.

<sup>2)</sup> Gegenüber Grundstücken in Kern-, Wohn-, Wohn-Gewerbe-, Grünzonen.

<sup>3)</sup> Nur für lärmempfindliche Räume.

<sup>4)</sup> Nur für Nichtwohnbauten. Für Wohnbauten gilt Art. 12 Abs. 2 BauR.

Ausschnitt aus Art. 8, Regelbauvorschriften (Quelle: Baureglement Bütschwil-Ganterschwil)

## Art. 9 Kernzone

<sup>1</sup> Die Kernzonen bezeichnen den Erhalt und die Förderung des gewachsenen Dorfzentrums mit der bestehenden Bausubstanz und Kernnutzung.

<sup>2</sup> An Bauten und Anlagen in den Kernzonen sind bezüglich baulicher und architektonischer Einordnung sowie Umgebungsgestaltung erhöhte Ansprüche gestellt. Die Anforderungen des Ortsbildschutzes gehen den Regelbauvorschriften vor.

<sup>3</sup> Neu- und Umbauten haben das gewachsene Ortsbild zu wahren. Bauten sind bezüglich Stellung, Massstäblichkeit, Dachform und -neigung, Gebäude- und Firshöhe, Geschosszahl, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl auf die bestehende Überbauung abzustimmen.

Ausschnitt aus Art. 9, Kernzone (Quelle: Baureglement Bütschwil-Ganterschwil)

#### **4.4 Erschliessung der Parzelle, Parkierung**

Der für die Überbauung zugehörige Bedarf an Parkplätzen für die Bank und ihre Kunden ist vollständig auf den drei Parzellen anzubieten. Dazu kommen noch Parkplätze in genügender Anzahl für die geplanten Mietwohnungen.

Für die erforderliche Anzahl Besucher- und Kurzzeitparkplätze sind Standorte an geeigneter Stelle im Freien vorzusehen. Vorzugsweise sollen diese in unmittelbarer Nähe der 24h-Zone angeordnet werden.

#### **4.5 Konstruktion, Materialisierung**

Vorschläge mit alternativen Materialien sind möglich; diese müssen jedoch erprobt sein und die Einhaltung der diversen Vorschriften und Normen muss sichergestellt werden können. Es werden Vorschläge zu einer qualitätsvollen und nachhaltigen Rohbau- und Fassadengestaltung erwartet.

Regionale Baumaterialien sollen nach Möglichkeit im Sinne der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

#### **4.6 Energie**

Im Erläuterungsbericht sollen Angaben zum energetischen Konzept gemacht werden. Notwendige Technikräume und andere raumrelevante Komponenten müssen eingepflanzt werden.

#### **4.7 Orts- und Landschaftsbild**

Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Insbesondere sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- Die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung
- Die Gestaltung der Außenräume
- Die Gestaltung und Einordnung von Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingängen
- Die Gesamtüberbauung hat den erhöhten Anforderungen zu genügen

## 5 Verfahren

### 5.1 Verfahrensart

Das Verfahren orientiert sich an den Ordnungen SIA 142 und 143, ohne daraus einen Rechtsanspruch abzuleiten oder sie auch in Teilen als verbindlich anzuerkennen.

Der eingeladene Projektwettbewerb wird anonym und einstufig durchgeführt.

Wenn wichtige Gründe vorliegen, kann das Beurteilungsgremium eine zweite, entschädigungspflichtige Stufe einleiten.

Anpassungen oder Änderungen in Bezug auf die Wettbewerbsabwicklung (Termine, Raumprogramm, Beurteilungskriterien für die zweite Stufe des Verfahrens etc.) bleiben aufgrund allfälliger Erkenntnisse aus dem Beurteilungsprozess der ersten Stufe des Verfahrens vorbehalten

Zwecks problemloser Kommunikation ist pro Teilnehmer/Bewerber genau eine Ansprechperson zu definieren (E-Mail, Telefonnummer). Sämtliche Korrespondenz im Zusammenhang mit Präqualifikation und Wettbewerb läuft ausschliesslich über diese Person.

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Ebenso sind alle Projektunterlagen in deutscher Sprache abzugeben.

### 5.2 Präqualifikation

Die Ausschreibung zur Präqualifikation erfolgt im Tec21. Weitere Informationen zur Präqualifikation sowie die Wettbewerbsunterlagen finden Sie unter [www.raiffeisen.ch/architektur](http://www.raiffeisen.ch/architektur) im Bereich Projektwettbewerbe. Dort finden Sie auch folgende Dokumente, die Bestandteil einer Beauftragung sind:

- Information zu Bewerbungsunterlagen
- Programm zum Wettbewerb
- Besondere Bedingungen für Planer (BBP)
- SIA 102 BKP Ergänzung Info

Im Rahmen dieser ausgeschriebenen Präqualifikation können sich interessierte Planerteams/Architekturbüros, für die Teilnahme bewerben.

Sie haben ihre Erfahrung mit Projekten mit vergleichbarer Komplexität sowie ihre technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit darzulegen.

Es werden maximal 2 Nachwuchsbüros eingeladen, welche die nachfolgenden Kriterien erfüllen:

- Alter Inhaber max. 35 Jahre (Jahrgang 1988 und jünger)
- Abgeschlossenes Architekturstudium (Zertifikat beilegen)

Mit der Präqualifikation wählt die Jury Planerteams aus, die für die Teilnahme am Wettbewerb zugelassen werden. Für die Selektion kommen folgende Zulassungs- und Eignungskriterien zur Anwendung:

Eignungskriterium	Gewichtung
<b>Eignung Architekturbüro / GP Team</b>	<b>100%</b>
<p>Leistungsfähigkeit und Erfahrung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mitarbeitenden Struktur und Ressourcen der Firma</li> <li>▪ Qualifikation und Erfahrung der Firma (Erfahrung mit Projekten in vergleichbarer Nutzung, Komplexität und Kostendimension)</li> <li>▪ Erfahrung in der gemeinsamen Zusammenarbeit im Kernteam</li> </ul>	30%
<p>Qualität der vorgestellten Referenzobjekte des Architekturbüros/ GP Teams und Relevanz für die Aufgabenstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesamtkonzeption, architektonische und städtebauliche Qualität (Angemessenheit der Lösung, Einbindung in der Umgebung, Behaglichkeit und Wohnlichkeit)</li> <li>▪ Relevanz der Referenzen zur Aufgabenstellung (vergleichbare Grösse, Umfang und Komplexität, ähnliche Nutzung, Bezug zur Aufgabe)</li> </ul>	70%

Die Bewerbung sollte Referenzobjekte enthalten, die einen Bezug zu der gestellten Aufgabe haben, eine ähnliche Dimension und Komplexität entsprechen.

Bitte senden Sie uns Ihre persönlichen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen in Papierform Grösse DIN A4-A3 per Post an:

Dipl.-Ing. Arch. (FH) Marcel Göckeritz,  
Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen  
[marcel.goeckeritz@raiffeisen.ch](mailto:marcel.goeckeritz@raiffeisen.ch)

### 5.3 Organisation

Es werden sechs bis zehn Architekturbüros, davon zwei Nachwuchsbüros beauftragt, gleichzeitig je einen Beitrag für die gestellte Aufgabe zu erarbeiten. Allfällige Arbeitsgemeinschaften sind bereits in den Präqualifikations-Unterlagen darzulegen. Zum Wettbewerb sind ausschliesslich die ausgewählten Planerteams zugelassen.

Die Planerteams verpflichten sich mit der Annahme des Auftrages, dem Veranstalter resp. der Vorprüfungsinstanz am vereinbarten Abgabetermin die im Programm definierten Resultate abzugeben.

## **5.4 Arbeitsgemeinschaften / interdisziplinäre Teams**

Das Bilden von Arbeitsgemeinschaften (ARGE) oder interdisziplinären Teams ist zulässig. Diese sind klar zu bezeichnen. Ausserdem ist der durchführenden Instanz bereits im Präqualifikationsverfahren zusätzlich zu den geforderten Unterlagen ein von allen Parteien unterzeichneter Vertrag vorzulegen, in dem die Zusammenarbeit innerhalb der Arbeitsgemeinschaft / des Teams klar und verbindlich geregelt ist.

Eine Mehrfachbeteiligung in verschiedenen Teams ist nicht zulässig.

## **5.5 Verbindlichkeitserklärung**

Mit der Abgabe eines Projektes anerkennen die Teilnehmer das vorliegende Programm, die Fragebeantwortung, die «Besonderen Bedingungen für Planer» (BBP) von Raiffeisen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums auch in Ermessensfragen vollumfänglich an.

## **5.6 Vorbefassung**

Sofern ein Teilnehmer bereits im Vorfeld dieses Verfahrens mit dem Objekt vorbefasst war, werden die entsprechenden Unterlagen allen teilnehmenden Planerinnen und Planern zur Verfügung gestellt, sodass keine unzulässige Vorbefassung besteht.

## **5.7 Befangenheit**

Sämtliche Mitglieder des Beurteilungsgremiums erklären, dass sie im Sinne von Art. 12.2 der Ordnung SIA 142 nicht befangen sind.

## **5.8 Urheberrecht**

Die Urheberpersönlichkeitsrechte an den Wettbewerbsarbeiten verbleiben bei den Teilnehmern. Mit der Ablieferung der Arbeiten und Bezahlung des Honorars gehen die erstellten Wettbewerbsarbeiten in das Eigentum der Auftraggeberin über.

## **5.9 Einbezug von Fachplanern**

Im Rahmen des Wettbewerbs können auf fakultativer Basis Fachplaner herangezogen werden. Fachplaner können bei mehreren Teams mitwirken, sofern gegenseitig eine Einverständniserklärung in schriftlicher Form abgegeben wird.

Die beigezogenen Fachplaner haben keinen Anspruch auf einen Weiterbearbeitungsauftrag. Wo jedoch im Rahmen des Wettbewerbs nachweislich ein substanzialer Beitrag erkennbar ist, besteht die Möglichkeit ein Angebot im Rahmen der Fachplanerevaluation zu Beginn der Aufbereitungsphase resp. der Vorprojektphase einzureichen.

Den Teilnehmern steht es frei, Spezialisten beizuziehen. Planer, die einen wesentlichen Beitrag am Projekt geleistet haben, sind im Verfassercouvert namentlich zu nennen. Wir halten ausdrücklich fest, dass mit diesem Verfahren ausschliesslich das Architekturbüro ermittelt wird. Fach- und/oder Kostenplaner, Baumanagementfirmen oder andere Beteiligte werden nicht bzw. nur allenfalls nach einem Konkurrenzverfahren ins Projektteam übernommen.

Der Bezug eines/r Landschaftsarchitekten/in wird empfohlen.

## **5.10 Honorierung Wettbewerb**

Der Auftraggeber beabsichtigt, pro selektiertes Team bei vollständiger und termingerechter Abgabe eines Wettbewerbsbeitrages eine Grundentschädigung von CHF 10'000.- (zzgl. MwSt.) auszubezahlen.

Vom Preisgericht zur Beurteilung zugelassene Projekte steht eine zusätzliche Preissumme von CHF 40'000.- (zzgl. MwSt.) zur Verfügung, welche zuzüglich der Grundentschädigung nach freiem Ermessen an die teilnehmenden Planer aufgeteilt wird.

## **5.11 Auskünfte / Fragenbeantwortung**

Allfällige Fragen zur Aufgabenstellung können rechtzeitig per E-Mail an [marcel.goeckeritz@raiffeisen.ch](mailto:marcel.goeckeritz@raiffeisen.ch) gestellt werden.

Alle gestellten Fragen mit den entsprechenden Antworten werden den Teilnehmern, schriftlich und als verbindliche Ergänzung zum Programm zugestellt.

## **5.12 Teilnehmer des Projektwettbewerbs**

- T.b.d 1
- T.b.d 2
- T.b.d 3
- T.b.d 4
- T.b.d 5
- T.b.d 6
- T.b.d 7
- T.b.d 8

## **5.13 Beurteilungsgremium**

### **Stimmberechtige Sachpreisrichter**

- Adrian Gmür, Präsident des Verwaltungsrates
- Markus Forrer, Vizepräsident des Verwaltungsrates
- Adrian Scherrer, Mitglied des Verwaltungsrates
- Urs Wohlgensinger, Vorsitzender der Bankleitung
- Bernadette Krucker-Stolz, Leiterin Services
- Christian Okle, Leiter Controlling & Credit-Office

### **Stimmberechtige Fachpreisrichter**

- Bruno Bossart – Dipl. Arch. HBK/BSA/SIA, Bruno Bossart Architekturbüro, St. Gallen
- Walter Engeler – Dr. iur. HSG, Dipl. Ing. SIA, ENGELER BAU-/DENKMAL-/+STEUERRECHT AG, Bütschwil
- Martin Hitz – Dipl. Architekt ETH/SIA/SWB, Hitz AG, Bauherrenkompetenz, St. Gallen
- Marcel Göckeritz – Dipl.-Ing. Architekt FH, Bauherrenberatung Raiffeisen Schweiz, St. Gallen

Der Bezug von weiteren Experten bleibt dem Beurteilungsgremium im Einvernehmen vorbehalten.

## 5.14 Abgabe der Arbeiten

Die Ablieferung der Arbeiten muss anonym erfolgen. Sämtliche Unterlagen müssen mit einem von den Verfassern zu wählendem Kennwort versehen werden. Es darf kein Hinweis auf den/die Verfasser des Projekts auf den Bestandteilen der Abgabe ersichtlich sein.

Das separate Verfasserkvert mit Angaben über Verfasser/innen, allfälligen Mitarbeitenden und Arbeitsgemeinschaften ist mit einem Einzahlungsschein, unter Angabe der Konto-Nummer, verschlossen und mit Kennwort versehen den Wettbewerbsunterlagen beizufügen. Die Honorare und allfällige Preisgelder werden spätestens 30 Tage nach Abschluss des Verfahrens überwiesen.

Bei Zustellung der Unterlagen per Post darf keine Angabe des Absenders vorhanden sein!  
Abgabe oder Zustellung der Unterlagen an:

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft  
Bauherrenberatung  
z.H. Andreas Hüttemoser  
Raiffeisenplatz 4  
9001 St. Gallen

Art der Zustellung: A-Post, massgebend ist der Tages-Poststempel. Wenn die Unterlagen bei Raiffeisen Schweiz in St. Gallen abgegeben werden, erhalten Sie am Empfang eine Empfangsbestätigung.

Öffnungszeiten Empfang Raiffeisenplatz 4: Mo-Fr 7:30 –17:00 Uhr (Fr nur bis 16:00 Uhr)  
Für die Zustellung von Paketen ist das «PostPac Priority» zu empfehlen.

Das gewünschte städtebauliche Gipsmodell darf 14 Tage später abgegeben werden. Hier gilt folgende Adresse als Zustellung. Bitte achten Sie auch hier auf Anonymität und nutzen ihr gewähltes Kennwort:

Raiffeisenbank Regio Unterer Toggenburg & Neckertal Genossenschaft  
Landstrasse 13  
9606 Bütschwil

## 5.15 Weiterbearbeitung & Honorargrundlagen

Nach Abschluss des Wettbewerbs werden alle Teilnehmer schriftlich über das Ergebnis orientiert. Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe obliegt dem Auftraggeber. Er beabsichtigt, die Projektverfassenden (Architekturleistungen), entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen des Preisgerichtes, mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Bei einem freiwilligen Fachplanerbezug besteht im Rahmen dieses Verfahrens kein Recht zur Erteilung eines Auftrags für Weiterbearbeitung an die freiwillig beigezogenen Teammitglieder. Es wird beabsichtigt, dass freiwillig beigezogene Fachplaner, die einen substanziellen Beitrag zum Wettbewerb geleistet haben, mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden, sofern dies im Bericht des Preisgerichts explizit erwähnt wird. Vergaben zusätzlich notwendiger Fachplanermandate werden nach der Zuschlagserteilung gemäss den Vorgaben durch den Auftraggeber erfolgen

Die Weiterverarbeitung schliesst unmittelbar an das Wettbewerbsverfahren an.

Als Vertragsform ist ein Planer- und Bauleitungsvertrag 1001/1 vorgesehen. Die Honorierung für die Grundleistungen erfolgt nach der bei der Publikation dieser Ausschreibung aktuellen SIA-Ordnung 102 (Ordnung für Leistungen und Honorare der Architekten) oder SIA-Ordnungen 103, 105 und 108 für weitere Fachplanerleistungen.

Es ist eine Honorierung nach Baukosten vorgesehen. Die aufwandbestimmenden Baukosten B werden bei Vorliegen von Projekt und Kostenvoranschlag bestimmt. Stundenansatz, Teamfaktor und Faktor für Sonderleistungen werden vereinbart und sind derzeit für die Architekten wie folgt vorgesehen:

Für die statistischen Werte Z1 und Z2 gelten die bei Vertragsabschluss aktuellen Werte von 2018

(siehe auch ([http://www.sia.ch/fileadmin/content/download/sia-norm/download/2018\\_z-werte.pdf](http://www.sia.ch/fileadmin/content/download/sia-norm/download/2018_z-werte.pdf))

Für die Honorarabrechnung gilt die folgende Grundlage: Architekt (SIA 102)			
H	max. mittlerer Stundenansatz exkl. MwSt	CHF	135
N	Schwierigkeitsfaktor, Baukategorie V		1.1
R	Anpassungsfaktor		1.0
i	Teamfaktor		1.0
s	Sonderleistungen		1.0
q	Total Grundleistungen (in %)		100

Die Vergütung der Nebenkosten erfolgt pauschal in der Höhe von 3% der Honorarsumme. Darin enthalten sind sämtliche internen und externen Druck- und Kopierkosten. Reisespesen werden grundsätzlich nicht vergütet.

### **Vorbehalte**

Soweit der abzuschliessende Vertrag nichts anderes bestimmt, gilt das Schweizer Recht, Gerichtsstand ist Bütschwil.

Der Leistungsanteil q wird mit dem Planerteam vereinbart. Je nach Kapazitäten und Kompetenzen des siegreichen Teams behält sich die Auftraggeberin vor, Einfluss auf die Zusammensetzung des Fachplanerteams zu nehmen und allenfalls für die Realisierung des Vorhabens ein externes Bauleitungsbüro beizuziehen. Dabei verbleiben mindestens 58.5 % Teilleistungen beim Siegerteam. Die Phasen werden einzeln freigegeben.

Aus finanziellen, technischen, rechtlichen und/oder politischen Gründen können Unterbrüche und Verzögerungen nach jeder Projektphase auftreten. Diese Arbeitsunterbrüche oder Verzögerungen werden den Planenden nicht entschädigt und geben den Beauftragten kein Recht auf Schadenersatz.

Derzeit ist vorgesehen, die Ausführung «klassisch» mit Einzelleistungsträgern umzusetzen. Ein Realisierungsmodell mit einem Generalunternehmer ist aber nicht ausgeschlossen.

### **5.16 Veröffentlichung / Präsentation**

Die Projektverfasser übertragen dem Veranstalter das Recht, die Resultate des selektiven Verfahrens zu publizieren und/oder die Projekte öffentlich auszustellen bzw. Dritten zur Publikation und/oder Ausstellung zu überlassen. Bis zum Verfahrensabschluss durch den Veranstalter dürfen die Projekte nicht (bzw. nur auf Anfrage) von den Projektverfassern publiziert werden.

## 5.17 Termine und Zustellung

Datum	Beschreibung	Bemerkung
Freitag, 12.05.2023	Start Präqualifikation	Veröffentlichung im TEC 21 / div. Webseiten
Freitag, 02.06.2023	Abgabe Präqualifikationsunterlagen	Schriftliche aussagekräftige Bewerbung Papierform, per Post zuzustellen  Raiffeisen Schweiz BHB Marcel Göckeritz Raiffeisenplatz 4 9001 St Gallen  <a href="mailto:marcel.goeckeritz@raiffeisen.ch">marcel.goeckeritz@raiffeisen.ch</a>
Dienstag, 20.06.2023	Auswahl der Teilnehmer	Benachrichtigung (Zusage oder Absage) erfolgt nach der Auswahl per E-Mail
Dienstag, 04.07.2023	Ausgabe Wettbewerb inkl. Begehung Grundstück  10.00-11.30 Uhr Sitzungszimmer Bütschwil	Raiffeisenbank Regio UT&N Landstrasse 13 9606 Bütschwil  Übergabe Gipsmodell 50x40 cm
Dienstag, 18.07.2023	Abgabe schriftliche Fragestellung	Per E-Mail an: <a href="mailto:marcel.goeckeritz@raiffeisen.ch">marcel.goeckeritz@raiffeisen.ch</a>
Donnerstag, 03.08.2023	Beantwortung der Fragen	Per E-Mail an alle Teilnehmenden
Freitag, 13.10.2023	Abgabe der Projektlösung	Abgabe oder Zustellung an:  Raiffeisen Schweiz BHB Andreas Hüttенmoser Raiffeisenplatz 4 9001 St Gallen
Freitag, 27.10.2023	Abgabe des ortsbaulichen Gipsmodells	Abgabe oder Zustellung an:  Raiffeisenbank Regio UT&N Landstrasse 13 9606 Bütschwil
Dezember 2023	Jurierung der Projekte	Die Teilnehmenden werden unmittelbar nach dem Entscheid benachrichtigt.
Im Anschluss an die Jurierung	Versand Jurybericht	An alle Teilnehmenden und Beurteilungsgremium

## 5.18 Vorprüfung / Voraussetzung

Die Vorprüfung der Projekte wird durchgeführt von Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Bauherrenberatung Raiffeisenbanken. Bei Bedarf können weitere Fachleute zur Vorprüfung bzw. beratend an der Beurteilung zugezogen werden.

Die eingereichten Lösungsvorschläge werden nur zur Beurteilung durch das Beurteilungsgremium zugelassen, wenn sie folgende Eignungskriterien erfüllen:

- Die eingereichte Lösung ist vollständig (vgl. Abgabe/Einzureichende Unterlagen).
- Die Unterlagen wurden fristgerecht eingereicht.
- Das Raumprogramm ist im Wesentlichen erfüllt.
- Die Abgabe sowie sämtliche Unterlagen des eingereichten Projektes wahren die Anonymität der Verfasser.

Projekte, welche eines oder mehrere oben erwähnte Kriterien nicht erfüllen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Über Zulassung zur Jurierung entscheidet die Fachjury abschliessend.

## 5.19 Beurteilungskriterien

Die Erfüllung der Wettbewerbsaufgabe wird durch das Beurteilungsgremium anhand der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen und Kriterien geprüft (Reihenfolge nicht wertend).

Betriebliche Aspekte	Organisation Funktionalität Kundenfreundlichkeit
Raumkonzept	Räumliche Qualität Zonenerschliessung Nutzungseffizienz Tageslichtnutzung Flexibilität
Gestalterische Aspekte	ortsbauliche Qualität Architektonische Qualität
Aussenraum	Aussenräumliche Qualität Gestaltung und Funktionalität Anbindung an den öffentlichen Raum
Nachhaltigkeit	Einhaltung SNBS
Wirtschaftliche Aspekt	Kosten-/Nutzenverhältnis Unterhalt
Planerische Aspekte	Durchgängigkeit der architektonischen Idee Genauigkeit der Kosten und Honorarberechnung

## 6 Raumprogramm

### 6.1 Beschrieb des Vorhabens

Die Auflistung im Raumprogramm zeigt einerseits die Bezeichnung der Räume und andererseits deren mögliche Lage auf.

Das Raumprogramm wird stichwortartig wiedergegeben. Die angegebenen Quadratmeterzahlen sind approximativ. Dort wo keine m<sup>2</sup> angegeben werden, sind die Räume in einer der Organisation angepassten Grösse zu konzipieren.

Die öffentliche Zone ist als „offene Bank“ zu realisieren und soll als einladende, lebhafte Begegnungsstätte mit hellen Räumlichkeiten wahrgenommen werden. Eine physische Trennung zwischen Kunden und Beratern wird in der ursprünglichen Bedeutung aufgehoben. In der 24h Zone mit Automaten und Kundenzone kann sich der noch nicht identifizierte Kunde frei bewegen und informieren.

### 6.2 Raumprogramm Gewerbe Bank

Ö	Öffentliche Zone Bank	m2
Ö1	<b>Eingangsbereich</b>	
O1.1	Einladender Eingang mit gedeckter Vorzone, behindertengerechte Erschliessung, gemäss der Norm SIA 521 500 (Hindernisfreie Bauten).	
O1.2	Windfang oder eine alternative Lösung mit einer Länge, die ein korrektes Öffnen und Schliessen der Schiebetüre erlaubt (d.h. es soll kein Durchzug entstehen).	
Ö2	<b>24h-Zone</b>	
O2.1	24h-Zone soll während der Öffnungszeiten so geöffnet werden können, dass sich die Automaten im Tagesbetrieb in der Kundenzone befinden. Das heisst, dass die 24h-Zone während der Öffnungszeiten Teil der Kundenzone ist. Ausserhalb der Öffnungszeiten funktioniert sie autonom.	15-20
O2.2	1 x Ein/Auszahlungsgerät für Noten und Münzen CHF/EURO. Servicegrundfläche/Platzbedarf ca. B160/T220/H180 cm. Die Bewirtschaftung findet aus dem angrenzenden Automatenraum statt. Die Geräte sollen so platziert sein, dass der Kunde sich wohl fühlt und genügend Diskretion zum Eingang bzw. Zugang zur Bank im Tagesbetrieb hat.	
O2.3	1x Münzzählgerät Platzbedarf ca. B50/T70/H100 cm (Zusatzmodul zum Recycler)	
O2.4	Zugang & Bedienraum automatische Kundentresoranlage Geschützter Raum, in welchem dem Kunden sein Fach aus der Anlage ausgeliefert wird. Sitzgelegenheit, kleine Ablage/Schreibunterlage Zugang mit Kartenleser aus 24h-Zone via automatische Schiebetür. Die Türe wird automatisch verriegelt, sobald sich jemand im Raum befindet und kann von innen wieder frei gegeben werden. Das in Verbindung stehende Wertbehältnis wird unter Punkt S1.2 beschrieben.	5

S	Sicherheitszone Bank	m2
S1	Automatenzone	
K	Kundenzone	m2
S1.1	<p><b>Automatenraum</b>            Geräte, welche in der 24h-Zone angeboten und bewirtschaftet werden. Dies erfordert einen unmittelbaren räumlichen Bezug zur 24h-Zone. Der Zugang für die Befüllung der Automaten soll so positioniert sein, dass er unabhängig von Banköffnungszeiten genutzt werden kann, bestenfalls aus der 24h-Zone heraus.</p> <p><b>EDV Raum</b>            Klimatisierter Raum für bankspezifische Technik (Alarm, Video, Multimedia, Audio, etc.). Platzbedarf für ein EDV-Rack.</p> <p>Diese beiden Räume können in einen Raum zusammengefasst werden.</p>	15
S1.2	<p><b>24h-Kundentresorautomat</b>            besteht aus einem Panzerschrank (Wertbehältnis ca. L300/B200 cm/raumhoch) mit integrierten, automatischen Safefächern (ca. 600 Einheiten). Gewicht beachten.</p> <p>Das Wertbehältnis muss, zwecks Befüllung/Service, idealerweise über die Automatenzone (EG) oder – je nach Disposition des Behältnisses – über einen separaten Raum (UG) zugänglich sein. Platzbedarf für Öffnung der Panzertür beachten!</p> <p>Vorgelagert, aus der 24h-Zone erschlossen, befindet sich der Bedienraum O2.4 (zugelassene Lieferanten für Kundentresore: MS-Protect oder Gunnebo).</p>	10
K1	<b>Empfang/Begegnung/Kundenzone</b>	
	Vor allem am Empfang und den weiteren Beratungsorten sind Möglichkeiten aufzuzeigen, wie ein vernünftiges Mass an konzeptioneller Diskretion geschaffen werden kann. Der Akustik und dem Schallschutz ist besondere Bedeutung zuzumessen.	
K1.1	<p><b>1x Service-Desk</b>            soll als Empfangspunkt und Kurzberatungen zur Verfügung stehen. Es ist gewünscht, dass dieser Desk als vollwertig ausgestatteter Arbeitsplatz mit zusätzlichem Monitor genutzt werden kann.</p>	
K1.2	<p><b>1x Hochtisch</b>            für Schulungen, zum Beraten und als erweiterter Empfangspunkt. Diese Möbel könnte später noch mit einem „RED“ – Raiffeisen Erlebnis Desk - bestückt werden. Alternativ hat es einen großen Monitor an der Wand für Präsentationen und Werbemassnahmen.</p>	
K1.3	<p><b>4x Kundenberatung Arbeitsplätze</b>            vollständig ausgestattete Arbeitsplätze, können gegenüber dem Kundenraum offen gestaltet werden, sollten jedoch akustisch adäquat abgetrennt sein, so dass diskrete Telefonate möglich sind.            Es sind Stau- und Ablagemöglichkeiten für die Arbeitsplätze vorzusehen. Bsp. je 1 Sideboard / AP. Die Arbeitstische sollten ein Mass von 180x80 cm aufweisen</p>	40
K1.4	<p><b>1x Versorgungsstation</b>            Möbelteil/Nische für Kaffeemaschine, kleiner Kühlschrank, Geschirr, Geschirrspüler, Getränkeaufbereitung für Kunden.            Es ist vorstellbar, dass diese Kaffeebar im Herzen der gemischten Zone ein zentraler Bestandteil des Erlebniskonzeptes werden könnte und auch für diverse Kunden-/Mitarbeitenden Anlässe in dieser multifunktionalen Halle genutzt werden kann.</p>	

K1.5	<b>1x Sitzecke als Wartemöglichkeit</b> Dieser Ort kann zeitgleich auch für kurze Beratungen genutzt werden. Das Mobiliar muss auch für ältere Gäste geeignet sein.	
K1.6	<b>2-3x zusätzliche Beratungsorte</b> (offen bzw. halboffen) wie Nischen und/oder halboffene Räume, mit verschiedenen Abstufungen von Diskretion. Es sollen verschiedene Möglichkeiten angeboten werden, Beratungen durchzuführen (z.B. Stehtisch, Besprechungsniche, Beratungsraum etc.), welche sich idealerweise auch formal voneinander unterscheiden.	
K1.7	<b>5-6x Beratungsräume</b> (geschlossen) Beratungsräume mit entsprechender Infrastruktur. Sämtliche Beratungszimmer sind mit WLAN ausgestattet und verfügen über einen Bildschirm an der Wand. Hohe Diskretionsanforderungen (gute Schallisolierung), Ausreichende Belüftung und Belichtung. Die Räume sollen sich nach Möglichkeit formal unterscheiden und Platz für jeweils 3 bis maximal 6 Personen (mindestens einmal) bieten.	mind. 12/Raum
K1.8	<b>1 x Ein/Auszahlungsgerät</b> für Noten und Münzen CHF/EURO. PremaSelfCashPro freistehend in der Kundenzone. Servicegrundfläche/Platzbedarf ca. B160/T220/H180 cm. Das Gerät soll so platziert sein, dass der Kunde sich wohl fühlt und genügend Diskretion im Bankbetrieb hat.	
K1.9	<b>Toilettenanlagen für Kunden</b> Mindestens ein 1 IV WC im Kundenbereich. Für Mitarbeitende im üblichen und notwendigen Rahmen an.	
K1.10	<b>Büroinfrastrukturzone</b> an einer zentralen Station ein Multifunktionsgerät (Druck/Scan/Kopie...) benötigt werden, mit etwas Stauraum.	
K1.11	<b>Spielecke für Kinder</b>	
K1.12	<b>1x Eventraum mit Foyer</b> Events mit bis zu 50 Personen (Reihenbestuhlung) Mit Tischen für Beratungen für 10 und 20 Personen. Dieser Raum soll einerseits von der Bank betreten und andererseits ein separater Zugang von extern angeboten werden, damit dieser unabhängig der Öffnungszeiten und dem Sicherheitskonzept der Bank betrieben werden kann. Der Raum soll eine angemessene Höhe ausweisen und das Foyer muss vom Hauptraum abtrennbar sein.	100-120
K1.13	<b>1x Catering- bzw. Vorbereitungsküche</b> Diese Küche dient, um bei Events die Kunden zu versorgen. Kühlschrank, Wasser Anschluss und Arbeitsflächen sollten angeboten werden. Ein konkretes Kochen vor Ort ist nicht gewünscht.	15
K1.14	<b>Möbellager</b> Für Mobiliar, welches bei Events genutzt werden kann. Für eine effiziente Nutzung sind die Stauräume für dieses Mobiliar in einer sinnvollen Distanz zu platzieren.	
K1.15	<b>Toilettenanlagen</b> für den Eventraum im üblichen und notwendigen Rahmen. Eventuell können diese Räume auch für Kundenzone genutzt werden – siehe K1.9. Ein IV WC im EG ist obligatorisch für Kunden & Mitarbeitende.	

<b>P</b>	<b>Personalzone</b>	<b>m2</b>
<b>P1</b>	<b>Personalzone allgemein</b>	
P1.1	<b>1x Einzelbüro VBL</b> (Vorsitzender der Bankleitung) Arbeitstisch je min. 80/180 cm.	15
P1.2	<b>4x Einzelbüro</b> zugeordnet Arbeitstisch je min. 80/180 cm. Auf den Flächen verteilt.	50
P1.3	<b>2x Einzelbüro</b> Sharedesk Arbeitstisch je min. 80/180 cm. Auf den Flächen verteilt.	25
P1.4	<b>28x Teamarbeitsplätze</b> zwischen 2 und 6 Arbeitsplätze pro Raum. Die Räume können teilweise offen und teilweise abtrennbar gestaltet, sollten jedoch akustisch adäquat ausgebildet sein, so dass diskrete Telefonate möglich sind. Es sind Stau- und Ablagemöglichkeiten für die Arbeitsplätze vorzusehen. Bsp. je 1 Sideboard / AP. Die Arbeitstische sollten ein Mass von 180x80 cm aufweisen.	Ca. 250
P1.5	<b>3-4 Besprechungsräume</b> (10 bis 20 m2 pro Raum) für bis zu 2-6 Personen. Die Räume sollen sich in der Größe unterscheiden. Sämtliche Besprechungszimmer verfügen über einen Bildschirm an der Wand. Hohe Diskretionsanforderungen (gute Schallisolierung), Ausreichende Belüftung und Belichtung.	ca. 60
P1.6	<b>Aufenthalts- und Pausenraum</b> (max. 15 Personen gleichzeitig) Für die Mitarbeitenden der Bank. Vollwertige Kleinküche mit Kochgelegenheit, Kühlschrank, Geschirrspüler, Abstellplatz für Kaffeemaschine und Mikrowelle. Nach Möglichkeit mit Bezug zu einem Aussenraum/Dachterrasse.	30
P1.7	<b>Büroinfrastrukturzone</b> Genügend Platz für die allgemeine Büroinfrastruktur wie Drucker, Kopierer, Postfächer, Büromaterial, usw. Diese Zone soll möglichst zentral für alle Arbeitsplätze zugänglich sein. Auch die Entsorgung soll in dieser Zone stattfinden. Pro Geschoß einen Ort oder Raum von den Arbeitsplätzen abgeschirmt, dass keine Lärmstörungen entstehen.  <b>Erweiterte Büroinfrastrukturzone mit Scanning</b> Eine der Büroinfrastrukturzonen soll mit einem Arbeitsplatz Scanning ergänzt werden.	
P1.8	<b>Toilettenanlagen</b> im üblichen und notwendigen Rahmen. Geschlechtergetrennt. Je eine WC Anlage pro Geschoß.	
P1.9	<b>Duschen / Umkleide</b> Es sind eine Dusche mit Umkleideraum und ein WC geschlechterneutral zu erstellen. Ebenfalls sollen 10 Garderobenschränke zur Verfügung stehen. Diese dürfen gerne im UG platziert werden.	
	In Summe sollen 40 Arbeitsplätze im gesamten Gebäude angeboten werden. Auch Verkehrsflächen können wertvolle Zonen für kurze, informelle Besprechungen im Team oder bilateral sein, wenn sie entsprechend ausgestaltet und dimensioniert werden. Diese Zonen werden nicht explizit als Bestandteil des Raumprogrammes gefordert.	

P2	Bank-Nebenräume	
P2.1	<b>Putz- und Raumpflegeraum</b> Raum für Raumpflege. Genügend Platz für nötige Reinigungsapparate und – Geräte sowie für Ersatzmaterialien. Nach Möglichkeit mit Waschbecken und Bodenablauf.	10
P2.2	<b>Materiallager</b> Als Lager für Marketingartikel, Büromaterial etc.	20
P2.3	<b>1x Archivraum</b> Als Archiv für Papierdokumente im UG.	20
P2.4	<b>Entsorgungsraum</b> Bereich für Recycling und Abfall.	15
P2.5	<b>Haustechnik</b> adäquater Flächenbereich für Haustechnikanlagen	

### 6.3 Raumprogramm Wohnungen

W	Wohnungen	m2
W1.1	<b>3 ½ Zimmer Wohnung</b> Wohnen und Essen, Schlafen, Balkon oder Loggia, Bad (Dusche, Wanne, WC), Gäste WC	Whg ca. 85 Balkon ca. 12
W1.2	<b>4 ½ Zimmer Wohnung</b> Wohnen und Essen, Schlafen, Balkon oder Loggia, Bad (Dusche, Wanne, WC), Gäste WC	Whg ca. 105 Balkon ca. 12

Auf dem Areal sollen neben dem Gewerbegebäude, Wohnungen angeboten werden.

Generell ist ein Wohnungsmix aus 3 ½ und 4 ½ Zimmer Wohneinheiten anzustreben. Größere oder kleinere Wohneinheiten sollten nur Nischenprodukte sein.

Die Wohneinheiten werden alle vermietet und im mittleren Preissegment ausgebaut.

Jede Wohnung erhält eine Einbauküche, Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung, gesetzlich erforderliche Abstellräume in der Wohneinheit und im UG.

#### 6.4 Raumprogramm Aussenraum

	Aussenraum	m2
A1	<b>Veloparkplätze oberirdisch,</b> 1,5 Plätze pro Wohneinheit, 5 Plätze für die gewerbliche Nutzung. Weitere in genügender Anzahl für die diversen Nutzungen an geeigneten Stellen. Für die Bewohner und Büronutzungen sind in der Nähe der Eingänge überdachte Möglichkeiten vorzusehen. Für die gewerblichen Nutzungen durch Kunden sind die Veloständer nicht überdacht.	
A2	<b>öffentlicher Aussenraum,</b> als einladender Ort für Begegnung	
A3	<b>gemeinschaftlicher Aussenraum</b> für die Bewohner mit Spiel- und Erholungsflächen	
A4	<b>oberirdische Autoabstellplätze</b> mindestens 6 Parkplätze für Besucher der Gewerbegebäuden und mindestens 2 Parkplätze Wohnungen als Kurzparkplätze. Die gesetzlichen Anforderungen sind als Minimumziel zu erfüllen.	
A5	<b>Aussenparkplätze mit Ladeinfrastruktur</b> für E-Fahrzeuge. Mindestens 2 Aussenparkplätze sollen mit einer Ladestation ausgestattet werden. Möglicherweise ist einer der Parkplätze für ein Mobility-Fahrzeug reserviert.	

#### 6.5 Raumprogramm Untergeschoss

	Untergeschoss	m2
U1	<b>Veloparkplätze unterirdisch</b> in genügender Anzahl für die diversen Nutzungen an geeigneten Stellen. Für die Bewohner und Büronutzungen sind in der Nähe der Eingänge vorzusehen.  Für Besucher und Bewohner auch im Aussenbereich.	
U2	<b>Autoabstellplätze unterirdisch</b> in genügender Anzahl für die diversen Nutzungen an geeigneten Stellen mit ausreichenden Ladestationen für E-Fahrzeuge. Für die Bank mindestens 20 Parkplätze, maximal 40 (für Gäste und Mitarbeitende). Für die Wohnungen sind die gesetzlichen Anforderungen als Minimumziel zu erfüllen.	
U3	<b>Abstellraum</b> Jede Wohnung erhält noch einen Abstellraum im UG, Kinderwagenabstellplätze müssen zentral angeboten werden.	
U4	<b>Haustechnik allgemein</b> Für jede Technik sollte es einen eigenen Raum geben: Wärme, Kälte, Wasser, Lüftung. Bank und Wohneinheiten nutzen dieselbe Technik (siehe P2.5).	
U5	<b>Vertikale Erschliessung</b> Die Aufzüge und Treppenhäuser sollen sinnvoll und sparsam geplant werden.	
U6	<b>Hauswart und Werkstatt</b> Für die gesamte Anlage.	25

## 7 Unterlagen

### 7.1 Planungsgrundlagen

Den Teilnehmern werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Programm und Bedingungen Wettbewerb
- Planunterlagen, in DWG / DXF Formaten
- «Ergänzungen und Änderungen zur Ordnung SIA 102»,
- RCH BBP «Besondere Bedingungen für Planer»,
- Excel-Vorlage «Flächen»,
- Dokumentation Corporate Design, Raiffeisen Logos etc.)
- Grundbuchauszug

Sämtliche Unterlagen werden digital auf der «R-Cloud» hinterlegt. Die als Ansprechpartner definierten Personen erhalten rechtzeitig per E-Mail die entsprechenden Zugangsdaten, damit die Dokumente heruntergeladen werden können. Der Zugang zu dieser Cloud bleibt bis zum definierten Abgabetermin bestehen.

Das Gipsmodell wird anlässlich der Begehung übergeben.

### 7.2 Auskünfte

Auskünfte und Informationen werden nur im Rahmen der schriftlichen Fragerunde gegeben.

Sämtliche Fragen und Antworten werden allen zugelassenen Planerteams zugestellt.

Die Fragenbeantwortungen gelten als integrierte Bestandteile des Programms.

### 7.3 Verfasserkuvert

Das separate Verfasserkuvert ist verschlossen und mit Kennwort versehen den Wettbewerbsunterlagen beizufügen.

### 7.4 Projektdarstellung

- Für die Planabgabe werden Blattformat A1 Querformat – maximal 6 Blätter erwartet (Alternativ 3 Blätter A0 Hochformat)
- Mauerflächen der Grundrisse sind in schwarz/weiss Technik abzugeben
- Die Bezeichnung der Räume in den Grundrissplänen müssen aus dem Raumprogramm übernommen werden, ausserdem sind die effektiven Bodenflächen in den Grundrissen mit m<sup>2</sup> Zahlen einzutragen
- Perspektiv-Skizzen, 3-D-Darstellungen, Renderings etc. werden nicht verlangt, dürfen jedoch verwendet werden

## 7.5 Modelle

Das abgegebene Modell muss mit den vorgeschlagenen Baukörpern ergänzt werden. Das Modell ist ganz in weisser Farbe zu halten.

Weitere Modelle sind nicht gefordert. Werden jedoch Modelle freiwillig eingereicht, werden diese zur Beurteilung der Projekte zugelassen.

## 7.6 Berechnungen

Die Berechnungen resp. die Kennwerte sind exakt nach den verlangten Methoden anzustellen. Es ist die Vorlage «Flächen» (Download R-Cloud) der Bauherrenberatung RCH zu verwenden. Abzugeben ist sowohl das ausgefüllte Excel-File wie auch ein PDF davon.

## 7.7 Abgabe / einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen, Inhalte resp. Informationen sind abzugeben:

Pläne			
Ideenskizzen, Studienpläne Massgebende Grundrisse Schnitte und Fassaden Umgebungsplan über alle Grundstücke Situationsplan	1)	1 : 200 1 : 200 1 : 200 1 : 500	Papier / digital
Kostenschätzung / Flächenangaben			
Flächen/Volumen gem. SIA 416	2)		Papier / digital
Material- und Farbkonzept			
Anschauliche Präsentation der vorgeschlagenen Idee			Nach Wahl

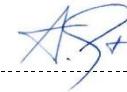
- 1) Erläuterungsbericht ist in die Pläne zu integrieren. Dieser soll die folgenden Aspekte erläutern:
  - Projektidee/Thema
  - Konzeption und Organisation
  - Gestaltung, Materialisierung, Tageslichtnutzung
  - Grobkonzept Haustechnik
- 2) Die Flächen/Volumen sind nach SIA 416 auf der Excel-Vorlage der Bauherrenberatung «Flächen» auszuweisen.

## 8 Genehmigung

Das vorliegende Programm Projektwettbewerb wurde in Vertretung der gesamten Baukommission genehmigt.

Das Beurteilungsgremium:

Adrian Gmür,  
Präsident des Verwaltungsrates



Markus Forrer,  
Vizepräsident des Verwaltungsrates



Adrian Scherrer,  
Mitglied des Verwaltungsrates



Urs Wohlgensinger,  
Vorsitzender der Bankleitung



Bernadette Krucker-Stolz,  
Leiterin Services



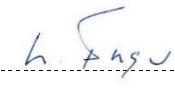
Christian Okle,  
Leiter Controlling & Credit-Office



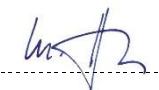
Bruno Bossart, Dipl. Arch. HBK/BSA/SIA  
Bruno Bossart Architekturbüro, St. Gallen



Walter Engeler, Dr. iur. HSG, Dipl. Ing. SIA,  
Engeler Bau-/Denkmal-/+Steuerrecht AG, Bütschwil



Martin Hitz, Dipl. Architekt ETH/SIA/SWB  
Hitz AG, Bauherrenkompetenz, St. Gallen



Marcel Göckeritz, Dipl.-Ing. FH  
Bauherrenberatung Raiffeisen Schweiz, St. Gallen

