

Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung

Arbeitshilfe für die Ortsplanung

Eine Arbeitshilfe für Behörden, InvestorInnen und ProjektverfasserInnen

Wie und unter welchen Voraussetzungen kann in einer Zone mit Planungspflicht unter Verzicht auf eine Überbauungsordnung direkt eine Baubewilligung erteilt werden?

Impressum

Herausgeber:

Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern

Projektleiter:

M. Rupp, Amt für Gemeinden und Raumordnung

Projektbeauftragter:

U. Eymann, Fürsprecher, Bern

Begleitgruppe:

J. Hartmann, SIA Sektion Bern
A. Gerber, Bund Schweizer Planer
P. Mosimann, AGR
R. Wohlfahrt, AGR
P. Bieri, AGR
P. Perren, AGR

Gestaltung:

N. Paris, Amt für Gemeinden und Raumordnung

Zu beziehen bei:

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Nydegasse 11/13, 3011 Bern
Telefon 031 633 77 36, Fax 031 633 77 31

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung	3
Worum geht es in dieser AHOP?	3
2 Die drei Wege ohne Überbauungsordnung im Überblick	4
Übersichtsschema	5
2.1 Das Einzelvorhaben = Weg 1	6
2.2 Der Projektwettbewerb nach SIA = Weg 2	7
2.2.1 Einleitung	7
2.2.2 Das Vorgehen im Normalfall	7
2.2.3 Die Gemeinde will trotz Wettbewerb nicht auf eine UeO verzichten	11
2.2.4 Der Dispensentscheid des Gemeinderates	11
2.2.5 Projektänderungen nach Durchführung eines Wettbewerbs	12
2.3 Das Gesamtvorhaben = Weg 3	13
3 Planung und Sicherstellung von Erschliessungsanlagen in ZPP-Gebieten ohne UeO	14
4 Rechtsschutz Dritter bei Verzicht auf eine UeO	15
5 Sicherung der Ergebnisse der Wege 1, 2 und 3	16
Anhang	17
Auskunftsstellen	17
Inhalt Wettbewerbsprogramm	18

1 Einleitung

Worum geht es in dieser AHOP?

Bevor in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) nach den Art. 92 ff. Baugesetz (BauG) ein Baugesuch eingereicht werden kann, muss normalerweise eine weitere Planungsstufe auf der Ebene eines Sondernutzungsplanes durchlaufen werden: Es ist eine Überbauungsordnung (UeO) zu erlassen. Die Überbauungsordnung für eine Zone mit Planungspflicht setzt eine Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) voraus, verlangt eine öffentliche Auflage von 30 Tagen mit Einsprachemöglichkeit sowie die Beschlussfassung durch den zuständigen Gemeinderat. Schliesslich ist die Überbauungsordnung durch das AGR zu genehmigen. Eine Überbauungsordnung kann, soweit die Bauabsicht genügend konkret und der oder die InvestorIn bekannt ist, auch direkt als Baubewilligung im Sinne von Art. 122 b BauV ausgestaltet werden.

Die vorliegende Arbeitshilfe zur Ortsplanung (AHOP) soll zeigen, wie und unter welchen Randbedingungen innerhalb einer solchen ZPP - **ohne zweite Planungsstufe** - direkt das Baubewilligungsverfahren eingeschlagen werden kann. Dieses Vorgehen setzt immer einen **Dispensentscheid** vom Erlass einer Überbauungsordnung voraus.

Zuerst sollen die Wege zum Baugesuch ohne Überbauungsordnung im Überblick dargestellt werden, dann werden diese im Detail beschrieben und schliesslich werden Hindernisse und Gefahren sowie deren Beseitigungsmöglichkeiten erläutert.

Abgrenzungen:

Diese Arbeitshilfe findet **keine Anwendung** auf :

- Ideen- oder Projektwettbewerbe für ein genau umschriebenes Vorhaben ohne Planungspflicht (z. Bsp. Wettbewerb für den Bau eines Schulhauses, Parallelprojektierung für den Erlass einer Zone mit Planungspflicht und/oder Richtlinien dazu);
- Private Architekturwettbewerbe;
- Studienaufträge;
- Submissionsverfahren;
- Überbauungsordnungsverfahren, die gleichzeitig nach Art. 122b BauV als generelle oder ordentliche Baubewilligung ausgestaltet werden sollen;
- Besondere Bauten und Anlagen nach Art. 19 und 20 BauG, welche obligatorisch einer Überbauungsordnung bedürfen, es sei denn, diese Bauten seien ausdrücklich in den ZPP-Vorschriften als zulässig und genügend umfassend bezeichnet worden (Hochhäuser, Einkaufszentren, Lager- und Abstellplätze über 5000 m² Grundfläche ausserhalb Industriezonen etc).

2 Die drei Wege ohne Überbauungsordnung im Überblick

Gesetzestext

Art. 93 Abs. 1 BauG

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (Art. 88) voraus. Wenn aber die Festlegungen der Grundordnung und gegebenenfalls die Richtlinien eingehalten werden, kann die Gemeindebehörde

- a vor dem Erlass der Überbauungsordnung der Bewilligung eines einzelnen Vorhabens zustimmen;
- b auf den Erlass der Überbauungsordnung verzichten, wenn ein Vorhaben das Ergebnis eines Projektwettbewerbs ist, der nach den Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins durchgeführt wurde;
- c mit Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung auf den Erlass der Überbauungsordnung verzichten, wenn ein Gesamtvorhaben das Planungsziel in der ganzen Zone mit Planungspflicht erfüllt.

Die Befreiung von der an sich vorgeschriebenen Planungspflicht (Erlass einer UeO) in einer ZPP lässt sich gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG auf folgenden **drei Wegen** realisieren:

- für einzelne Bauvorhaben: Einzel-Dispensentscheid durch Gemeinderat = Weg 1 (Kapitel 2.1)
- Ersatz der UeO durch Wettbewerb nach SIA-Ordnung Nr. 152: Dispensentscheid durch Gemeinderat = Weg 2 (Kapitel 2.2)
- für Gesamtvorhaben: Dispensentscheid durch Gemeinderat und durch kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung = Weg 3 (Kapitel 2.3)

Übersichtsschema (siehe Seite 5)

Welcher Weg am sinnvollsten ist, kann nur aufgrund der Situationsproblematik und detaillierter Kenntnis der drei Möglichkeiten entschieden werden. Als „Faustregel“ für eine Triage gilt jedoch:

Weg 1: untergeordnete Bauvorhaben oder einziger Neubau in überbauten oder weitgehend überbauten Gebieten (z.Bsp. ZPP in Dorfkernen):
☞ Einzel-Dispensentscheid des Gemeinderates (Art. 93 Abs. 1 lit. a BauG)

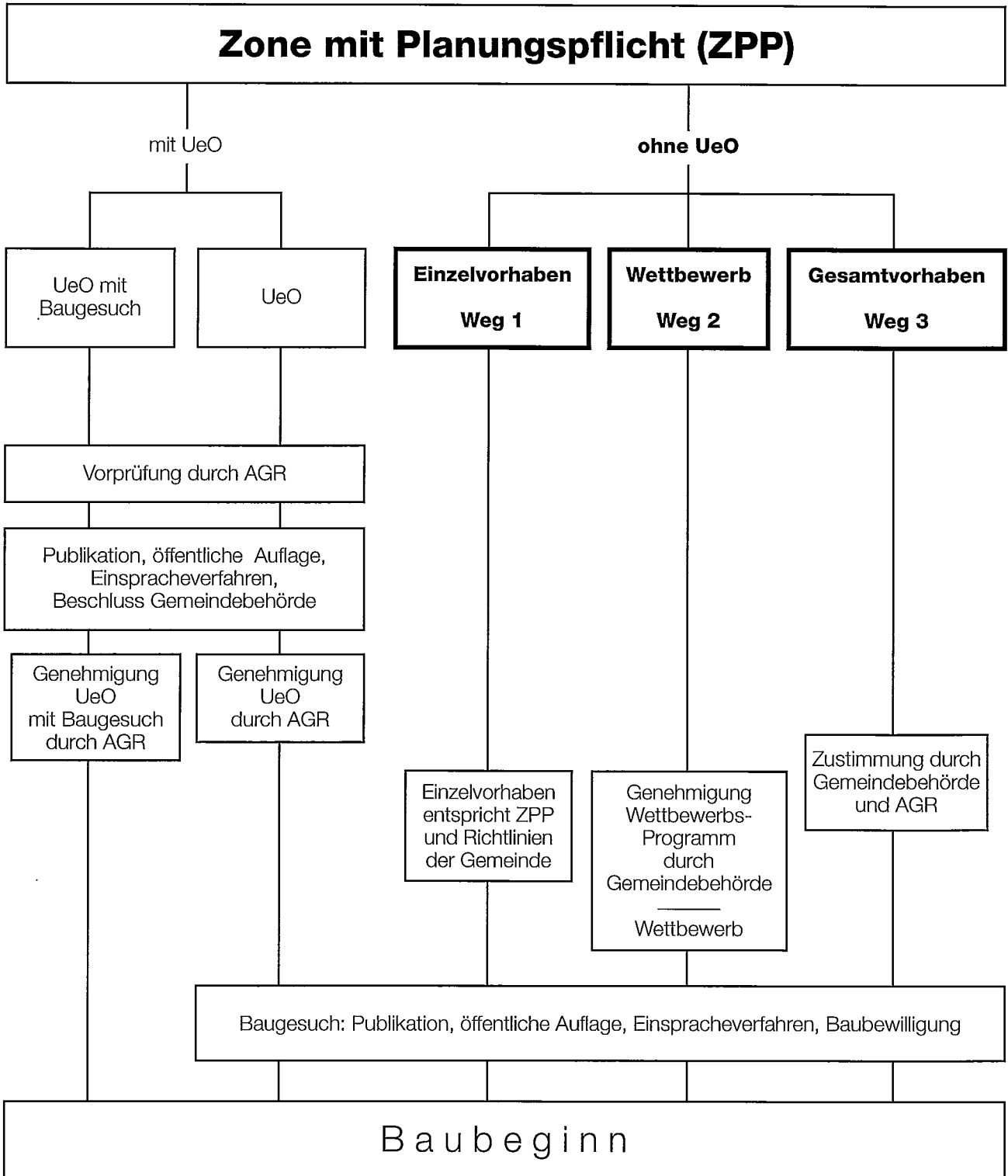
Weg 2: Projekte im öffentlichen Raum mit erhöhten städtebaulichen Ansprüchen:
☞ Projektwettbewerb mit Dispensentscheid des Gemeinderates (Art. 93 Abs. 1 lit. b BauG).

Weg 3: a) Gesamtprojekte in kleineren ZPPs, wenn konzeptionelle Vorgaben bestehen
und
b) technisch komplexe Vorhaben und/oder Vorhaben mit begrenztem gestalterischem Handlungsspielraum:
☞ Dispensentscheid durch Gemeinderat und AGR (Art. 93 Abs. 1 lit. c BauG).

In allen anderen Fällen ist die Durchführung eines Überbauungsordnungsverfahrens am Platz. Ein Mitwirkungsverfahren ist nicht nötig, kann jedoch für heikle Fälle angezeigt sein.

Anstatt direkt eine Überbauungsordnung auszuarbeiten, ist es auch möglich, vorgängig einen Wettbewerb oder ein ähnliches Verfahren durchzuführen und dessen Ergebnisse in eine Überbauungsordnung zu fassen. Projektbezogene Einzelheiten sind in diesem Falle zu generalisieren und es sind die Kerninhalte des Vorverfahrens in die bekannten planungsrechtlichen Formen zu giessen und mittels Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften zu verankern.

Übersichtsschema



AGR Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung
 UeO Überbauungsordnung

2.1 Das Einzelvorhaben = Weg 1

Dieser Weg kommt von Gesetzes wegen nur in Frage für ein „**einzelnes Vorhaben**“. Wo mehrere Hauptbauten (zwei und mehr) geplant sind, muss eine der anderen zwei Möglichkeiten gewählt werden.

Empfehlung an InvestorInnen:

Kontaktieren Sie nach Möglichkeit vor Baueingabe die Gemeinde und reichen Sie allenfalls vorerst eine Bauvoranfrage ein.

Der Einzel-Dispensentscheid sollte zurückhaltend angewendet werden; eigentlich ist dieser Weg nur richtig in überbauten oder weitgehend überbauten Gebieten, wo infolge der heterogenen Baustruktur (mit oftmals sehr geringen Grenzabständen) keine Grundordnung erlassen werden konnte (z.Bsp. alte Stadt- oder Dorfkern, Gebiete mit annähernd geschlossener Bauweise oder wo nur vereinzelt noch Ergänzungsbauten zugelassen werden sollen). Grundsätzlich hat die Gemeinde auch in diesen Fällen die Pflicht, nach dem ersten einzelnen Bauvorhaben eine Planung auszulösen. Eine Salamitaktik gilt es unter allen Umständen zu vermeiden: Eine ZPP darf nicht nach und nach mit Einzeldispensen aufgefüllt werden. Immer von Vorteil ist es, wenn für die Überbauung innerhalb einer ZPP bereits planerisch-konzeptionelle Vorgaben (Richtlinien, Studien, Vorprojekte etc.) vorhanden sind.

Es sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- **untergeordnete An-, Um- und Ausbauten:** auch ohne das Vorhandensein von kommunalen Richtlinien kann hier der Dispens vom Gemeinderat erteilt werden, soweit das Bauobjekt alle übrigen Bauvorschriften einhält und die Begründung des Dispensgesuches überzeugt. Neubau-ähnliche Umbauten, wie vollständiges Aushöhlen eines Gebäudes oder Abbruch praktisch aller tragender Teile sollten jedoch nicht ohne Richtplanung bewilligt werden.

- **Neubau:** Das AGR empfiehlt den Gemeinden, dass sie für die Beurteilung eines solchen Vorhabens vorerst **kommunale Richtlinien** (Richtplan mit Vorschriften, Überbauungskonzept etc.) ausarbeiten; das Bauvorhaben muss sich dann an diese Richtlinien halten, d.h. es darf nicht noch irgendwelche Ausnahmen erfordern. Für grössere Bauvorhaben ist dieses Vorgehen nicht zu empfehlen.

Immerhin darf der Einzeldispens als gangbarer Weg gelten, wo es vorab um die Auffüllung mit einzelnen An- und Neubauten innerhalb eines praktisch überbauten Gebietes (z.B. Dorfkern) geht.

Die Bauherrschaft kann für diese Fälle direkt ein Baugesuch einreichen und gleichzeitig um Dispens vom Erlass einer UeO nachsuchen. Der Entscheid des Gemeinderates erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Es empfiehlt sich, bereits in der Bekanntmachung (Baupublikation oder Orientierung der Nachbarn) auf den nachgesuchten Dispens hinzuweisen, obschon es sich formell nicht um eine Ausnahmebewilligung handelt.

Empfehlung an InvestorInnen:

Begründen Sie in Ihrem Dispensgesuch, weshalb der Zweck der Planung durch Ihr Vorhaben nicht negativ beeinflusst wird.

Zur Beurteilung reichen alle Baubewilligungsverfahren (kleines, ordentliches oder generelles) aus. Es gibt auch keine Einschränkungen hinsichtlich Bekanntmachung oder Bewilligungszuständigkeiten.

2.2 Der Projektwettbewerb nach SIA = Weg 2

2.2.1 Einleitung

Als weitere Möglichkeit für die Bewilligung von Bauprojekten ohne Überbauungsordnung innerhalb einer ZPP kennt das Baugesetz den Projektwettbewerb nach den Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (Art. 93 Abs. 1 lit. b BauG). Zur Anwendung gelangt die SIA-Ordnung Nr. 152 für Architekturwettbewerbe (zur Zeit gültig: Ausgabe 1993). Die Absätze 1-3 des Art. 122a BauV legen präzisierend die Einzelheiten bei der Durchführung des Wettbewerbes fest:

Art. 122a Abs. 1-3 BauV

¹ Im Wettbewerbsprogramm ist auf die Absicht, auf den Erlass der Überbauungsordnung zu verzichten, hinzuweisen. Zudem hat das Wettbewerbsprogramm die zwingenden rechtlichen und planerischen Randbedingungen zu enthalten.

² Das Wettbewerbsprogramm ist vor der Ausschreibung des Wettbewerbs dem Gemeinderat oder der von der Gemeinde bezeichneten Behörde zur Genehmigung vorzulegen. Mit der Genehmigung erklärt die Gemeindebehörde unter Vorbehalt von Absatz 4 den vorläufigen Verzicht auf den Erlass der Überbauungsordnung.

³ In der Bekanntmachung des Baugesuchs ist darauf hinzuweisen, dass auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet werden soll.

Der Projektwettbewerb kann direkt oder in zwei Stufen durchgeführt werden. Für das zweistufige Verfahren gilt folgendes:

1. Stufe: konzeptionelle Ebene (z.Bsp. Ideenwettbewerb, konzeptionelle Vorstudien etc.)
2. Stufe: Projektebene

Gemeinden und InvestorInnen sollten die SIA-Ordnung Nr. 152 (zur Zeit Ausgabe 1993) verlangen. Die Bauverordnung bezieht sich ausdrücklich auf diese SIA-Ordnung! Ein blosser Ideenwettbewerb nach Art. 5 dieser SIA-Ordnung Nr. 152 reicht für den Ersatz einer Überbauungsordnung aber nicht aus.

2.2.2 Das Vorgehen im Normalfall

- VeranstalterIn eines Wettbewerbs kann sein:
 - GrundeigentümerIn
 - InvestorIn
 - Gemeinde

Empfehlung an InvestorInnen:

Als an einem Bau Interessierte in einer ZPP können Sie jederzeit die Durchführung eines Wettbewerbes anstelle des Erlasses einer Überbauungsordnung vorsehen. Lassen Sie sich als VeranstalterIn von einer mit dem Wettbewerbswesen vertrauten Fachperson beraten (Mitglied des SIA ist Regel; wenden Sie sich für Adressen an die örtliche SIA-Sektion; vgl. Anhang).

- Arten des Projektwettbewerbs

Festzulegen ist vorab, ob der Projektwettbewerb zwei- oder einstufig durchgeführt werden soll.

Ein zweistufiger Wettbewerb ist vorzuziehen, wenn:

- die planerisch-konzeptionelle Ebene einer Überbauung noch nicht gelöst ist,
- kommunale Richtlinien, Richtkonzepte oder ähnliches noch fehlen,
- die Lösung der Aufgaben besonders schwierig oder noch vollständig offen ist,
- Sie ein Präqualifikationsverfahren als nötig erachten.

- Ausschreibung

Der öffentliche Wettbewerb ist in der Tages- und Fachpresse in geeigneter Form auszuschreiben. Die Wahl der Tageszeitungen ist projekt- und gebietsabhängig und somit variabel.

Um den Kreis der WettbewerbsteilnehmerInnen zu bestimmen, ist die Wahl der Tageszeitungen entscheidend. Für den Wettbewerb über eine kleine ZPP an einem dezentralen Ort reicht es aus, wenn die Ausschreibung lediglich im Ortsblatt erscheint. Normalerweise soll jedoch die Ausschreibung im Amtsanzeiger des betreffenden Bezirkes erfolgen, in dem die ZPP liegt. Nur für Wettbewerbe über ZPPs von sehr grossem Ausmass und/oder überregionaler oder sogar nationaler Bedeutung soll die Ausschreibung in gesamtschweizerischen Tageszeitungen erfolgen.

Empfehlung an InvestorInnen:

Als Fachzeitung wählen Sie die schweizerische Bauzeitung „Schweizer Ingenieur und Architekt“ (SI + A).
Redaktion: Postfach 630, 8021 Zürich.

Zulässig ist es auch, einzelne Planungs- oder Architekturbüros, welche als besonders geeignet für derartige Aufgaben eingestuft werden, zusätzlich zur Teilnahme am Wettbewerb einzuladen. In diesem Fall müssten sie jedoch im Wettbewerbsprogramm namentlich aufgeführt werden.

- Bildung des Preisgerichtes

Empfehlung an InvestorInnen:

Als VeranstalterIn können Sie allein die Zusammensetzung des Preisgerichtes bestimmen. Beachten Sie jedoch die folgenden Überlegungen.

Die Mehrheit der Mitglieder soll aus ArchitektInnen und anderen Fachleuten bestehen, die nicht in einem Abhängigkeitsverhältnis zum Veranstalter stehen. Komplexe Bauaufgaben verlangen die Bildung interdisziplinärer Teams aus ArchitektInnen, RaumplanerInnen, IngenieurInnen, ÖkonomInnen, Geo-

grafInnen, GeologInnen, JuristInnen, Umweltschutzfachleuten und DenkmalpflegerInnen etc. Mindestens eine Fachperson oder ein Jurymitglied soll für die Sicherstellung der raumplanerischen Belange im Preisgericht zuständig sein. Es ist auch für ein **personelles Übergreifen** mit dem Baubewilligungsverfahren zu sorgen: Ein Baukommissionsmitglied soll schon in der Jury mitwirken oder ein Vertreter der Jury soll beim Entscheid der Baubewilligungsbehörde beratend zur Seite stehen. Die Jury muss mindestens 3 Mitglieder umfassen. Da der Gemeinderat entscheiden muss, ob er auf die Durchführung einer Überbauungsordnung verzichten kann, empfiehlt es sich, einen Vertreter der Gemeinde (Ortsplaner oder Bauverwalter der Gemeinde) ins Preisgericht zu wählen. Die Fachpreisrichter müssen unabhängig vom Veranstalter sein und sollen die nötige Kompetenz zur Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs bieten. In der Regel sollten auch Ersatzpreisrichter bestimmt werden, für den Fall, dass die ordentlichen Preisrichter verhindert sind.

- Für Spezialfragen (Geologie, Umwelt, Baurecht, Ökonomie, Volkswirtschaft etc.) kann das Preisgericht auch weitere Experten beiziehen.
- Zusätzlich zu den Jurymitgliedern ist für die planerischen Belange der Beizug einer Fachperson (OrtsplanerIn) zu empfehlen.
- Eine personelle Überlappung mit der Baubewilligungsbehörde ist sicherzustellen.
- Im übrigen ist die SIA-Ordnung Nr. 152 massgebend.

- Wettbewerbsprogramm (siehe Muster im Anhang)

Im Programm ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit dem Projektwettbewerb ein Dispens vom Erlass einer UeO beabsichtigt ist.

Auf alle Fälle sind die **ZPP-Vorschriften gemäss Baureglement wortwörtlich** aufzuführen; sie dürfen - selbst von der Jury - nicht abgeändert werden.

-
- Genehmigung des Wettbewerbsprogramms

Achtung:

Das Programm ist genehmigen zu lassen durch:

1. Veranstalter und Preisgericht
2. Wettbewerbskommission des SIA (Generalsekretariat, 8037 Zürich)
3. Gemeinderat der zuständigen Gemeinde (siehe Hinweis 1 für Gemeinde)

Mögliche zusätzliche Festlegungen der Gemeinde, soweit diese nicht schon Bestandteil der ZPP-Vorschriften sind:

- Typologisierung von Gebäuden
- Grenzabstände gegen ZPP-Grenzen hin
- Grundsätze der Aussenraumgestaltung
- Anschlusspunkte an Strassen, öffentliches Verkehrsnetz, Ver- und Entsorgung
- Art und Weise des Energiebezugs
- etc.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, sich bei der Beurteilung eines Wettbewerbsprogrammes beraten zu lassen. Hierzu eignet sich am besten der Ortsplaner oder eine andere mit Raumplanungsfragen vertraute Fachperson. Zu beachten ist, dass wenn eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer einen Wettbewerb nach SIA wünscht und durchführt, der Gemeinderat lediglich im Rahmen des Wettbewerbsprogrammes seine letzten Wünsche (zusätzlich zu den ZPP-Vorschriften) einbringen kann. Nachher legt auch er das Heft weitgehend

aus der Hand, da aufgrund des Wettbewerbsergebnisses direkt das Baubewilligungsverfahren anvisiert werden kann. Es ist daher unerlässlich, dass die Gemeinde eine Fachperson beizieht. (siehe auch Hinweis 2 für Gemeinde)

- Durchführung des Wettbewerbs / Beurteilung

Wo ein Wettbewerbsergebnis anstelle einer Überbauungsordnung tritt, besteht die Gefahr, dass der eigentliche Wert des Wettbewerbs bei der sonst üblichen rein baupolizeilichen Beurteilung des Baugesuches verloren geht. In den bernischen Gemeinden sind in der Regel die Planungsorgane (Gemeinderat, Planungskommission) scharf getrennt von den Baubewilligungsbehörden (Baukommission, Bauverwaltung). Es darf nicht übersehen werden, dass die Baubewilligungsbehörden in einem solchen Fall vor der schwierigen Aufgabe stehen, ein Baugesuch an Hand eines Siegerprojektes zu prüfen. So fehlen eben bei diesem Verfahren detaillierte Überbauungsvorschriften oder ein Überbauungsplan (mit Baulinien, Baufeldern, Gebäudekoten, Umgebungsgestaltung etc.). Daher gilt es folgendes zu beachten:

Die Jury hat gemäss Angaben der SIA-Ordnung Nr. 152 zu tagen und in erster Linie die Rangfolge, sowie zweitens die Preise und die Ankäufe festzulegen. Das Preisgericht hat einen **Jury-Bericht** zu erstellen. An diesen werden gegenüber bisher **erhöhte Ansprüche** gestellt, indem er so ausgestaltet ist, dass er auch zur Prüfung des nachfolgenden Baugesuches herangezogen werden kann.

Hinweis 1 für Gemeinde:

Für die Gemeinde ist die Genehmigung des Wettbewerbsprogrammes der letzte Moment, in dem sie Randbedingungen der geplanten Überbauung einseitig festsetzen kann. Der Gemeinderat ist zuständig, zusätzlich zu den ZPP-Vorschriften die Aufnahme relevanter Randbedingungen als verbindlich im Wettbewerbsprogramm zu verlangen.

Hinweis 2 für Gemeinde:

Dem Wettbewerbsprogramm kann vom Gemeinderat die Genehmigung verweigert werden, wenn

- allgemein die Anforderungen nach Art. 122a BauV nicht eingehalten werden; insbesondere wenn die ZPP-Vorschriften nicht vollständig eingehalten werden;
- keine fachgerechte Jury zusammengestellt ist;
- kein Bauauftrag für das Siegerprojekt in Aussicht steht;
- keine echte Realisierungsabsicht erkenntlich ist;
- zur Sicherung öffentlicher Erschliessungsanlagen im Wettbewerbsperimeter eine Überbauungsordnung nötig ist (vgl. Kapitel 3).

Der Jury-Bericht muss auf verständliche Art und Weise die **raumplanerischen und gestalterischen Kerninhalte** des Siegerprojekts festhalten, um so als Umsetzungshilfe für die Baubewilligungsbehörde zu dienen.

Hierbei gilt es, in Analogie zu einer UeO darzulegen, wo man hart bleiben bzw. was unbedingt eingehalten werden muss, und wo Freiräume bestehen. Dies kann beispielsweise zu folgenden Festlegungen führen:

- Gässli muss eng sein (Anbaupflicht)
- Durchblick ist freizuhalten (Bauverbote, Höhenbeschränkungen)
- Festlegung von Materialien, soweit diese prägend sind
- Festhalten der wichtigen raumplanerischen Elemente (Siedlung, Ortsbild, Verkehr, Aussenraum)
- etc.

Der Jurybericht muss mit einer Darstellung der qualitativen und quantitativen Merkmale des Siegerprojekts ergänzt werden. Der ergänzte Jurybericht trägt entscheidend bei zur Sicherung der Qualität des Siegerprojekts bis zum Bauentscheid und zur Bauausführung!

Er dient später auch zur Beurteilung allfälliger nachträglicher Änderungen eines einmal baubewilligten Projektes.

Empfehlung an InvestorInnen:

Setzen Sie für den Fall des Wettbewerbs anstelle einer UeO eher eine höhere Gesamtsumme als üblich aus (Preis und Ankäufe). Der Gemeinderat der zuständigen Gemeinde kann auch um die Leistung eines Teils der nach Art. 60a BauG vorgesehenen Kosten an den Wettbewerb angegangen werden; eine UeO ist in diesem Fall ja nicht mehr vorgesehen.

Die SIA-Ordnung verlangt schliesslich, dass die Wettbewerbsresultate mindestens 10 Tage lang in würdiger Weise öffentlich auszustellen sind.

• Auftragserteilung

Das AGR geht davon aus, dass regelmässig die Verfasserin oder der Verfasser der vom Preisgericht zur Ausführung beantragten Wettbewerbsarbeit den Auftrag zur Weiterbearbeitung im Sinne der SIA-Honorarordnung 102 erhält.

Der Projektwettbewerb nach SIA Nr. 152 kann zum Ersatz einer UeO auch durchgeführt werden, wenn die Bauherrschaft den Einsatz eines **Generalunternehmers (GU)** plant.

Mit dem Generalunternehmervertrag überträgt die Bauherrschaft dem Generalunternehmer aufgrund des Siegerprojektes die vollständige Ausführung des Bauwerkes, wobei es dem Generalunternehmer überlassen ist, Subunternehmer für die Arbeitsausführung beizuziehen. Es kann der Muster-Generalunternehmervertrag, (z.Zt. Ausgabe 1995) des Verbandes Schweizerischer Generalunternehmer (VSGU) beigezogen werden.

Der Beizug eines Generalunternehmers bedeutet für die Durchführung des Wettbewerbes:

1. Im Wettbewerbsprogramm muss klargestellt werden, dass der Einsatz eines GU vorgesehen ist.
2. Das Verhältnis WettbewerbsgewinnerIn - GU muss geregelt sein. In diesem Fall rechtfertigt sich sogar der Einsatz einer höheren Preissumme, da der oder die WettbewerbsgewinnerIn nur einen beschränkten Auftragsanteil erhält (Realisierungsphase bei GU).
3. Der oder die WettbewerbsgewinnerIn soll das Vorhaben bis zur Baueingabe und möglichst auch in der Realisierungsphase fachlich begleiten.

2.2.3 Die Gemeinde will trotz Wettbewerb nicht auf eine UeO verzichten

Darf ein Gemeinderat den Dispens vom Erlass einer UeO verweigern, obschon der oder die InvestorIn einen Wettbewerb nach SIA durchgeführt hat?

Massgebend ist die Regelung gemäss Art. 122a Abs. 4 und 5 BauV! Die Kann-Formel lässt auf ein gewisses Ermessen der Gemeinde schliessen, allerdings steht ein Beharren auf einer UeO nicht im Belieben der Gemeinde. Nur wo der Wettbewerb nicht tauglich scheint, die anstehenden planerischen Probleme zu lösen, darf die Gemeinde trotzdem eine UeO verlangen.

Trotz durchgeführtem Wettbewerb darf beispielsweise eine UeO verlangt werden, wenn

- der Wettbewerbsperimeter nur einen unzweckmässigen Teil des ZPP-Perimeters abdeckt und ausreichende generelle Aussagen über den Gesamt-Perimeter fehlen;
- der Projektsieger die Baurealisierung nicht massgebend beeinflussen kann;
- die Baurealisierung unsicher erscheint oder sie sich zeitlich über lange Etappen erstreckt;
- wenn sich seit Abschluss des Projektwettbewerbes die Rahmenbedingungen wesentlich geändert haben;
- der Wettbewerb Erschliessungsprobleme nicht zu lösen vermag (z.B. sind nötige Durchfahrtsrechte nicht erworben oder es müssen sogar Dritte enteignet werden);
- schwierige Parzellenverhältnisse vorliegen, die eine Landumlegung im Sinne von Art. 119 Abs. 4 BauG erfordern.

2.2.4 Der Dispensentscheid des Gemeinderates

Art. 122a Abs. 4-6 BauV

⁴ Die Gemeindebehörde gemäss Abs. 2 entscheidet im Baubewilligungsverfahren in Kenntnis der Einsprachen über den definitiven Verzicht auf die Überbauungsordnung.

⁵ Sie kann nur dann in Abweichung vom vorläufigen Verzicht nach Abs. 1 eine Überbauungsordnung verlangen, wenn das Wettbewerbsergebnis die gesetzten Rahmenbedingungen, übergeordnetes Recht oder wesentliche Interessen von Nachbarn verletzt, oder wenn das Bauprojekt dem Wettbewerbsergebnis nicht entspricht.

⁶ Der Entscheid über den definitiven Verzicht wird mit dem Bauentscheid eröffnet und ist mit diesem zusammen mit Baubeschwerde anfechtbar.

Soweit der Gemeinderat oder die von der Gemeinde bezeichnete Behörde dem Wettbewerbsprogramm zugestimmt hat, ist sie grundsätzlich an diesen **Verfahrensablauf gebunden**. Im Regelfall wird denn auch im definitiven Entscheid auf den Erlass der Überbauungsordnung verzichtet werden können.

Mit einem Wettbewerb darf sich ein Veranstalter weder über die Rahmenbedingungen der Gemeinde, noch über übergeordnetes Recht, noch über berechnete Interessen der Nachbarn hinwegsetzen. Im Normalfall muss eine Zone mit Planungspflicht zuerst mit einer Überbauungsordnung näher definiert werden, bei welcher sowohl die Zustimmung der Gemeinde (Gemeinderat) wie auch der Rechtsschutz Dritter gewährleistet werden muss. Im Überbauungsordnungsverfahren richtet sich die Einsprachebefugnis nach jener des übrigen Nutzungsplanverfahrens. Da nun gemäss Art. 60 Abs. 1 BauG der Art. 35 Abs. 2 - 4 BauG betreffend Einsprachebefugnis im Bau- und Ausnahmbewilligungsverfahren sinngemäss anwendbar ist, gelten auch für das vorliegende Verfahren dieselben Bestimmungen. Überbauungsordnungen werden nach Art. 61 BauG nur genehmigt, soweit sie rechtmässig sind und im öffentlichen Interesse liegen.

Ein Bauentscheid, mit dem gleichzeitig der definitive Dispens vom Erlass einer Überbauungsordnung erteilt wird, ist der Baubewilligungskompetenz der kleinen Gemeinden entzogen, da diese Bewilligung nicht im Art. 9 Abs. 1 BewD aufgelistet ist. Im Regelfall wird daher die **Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter** zuständig sein, soweit die Gemeinde nicht selber ordentliche Baubewilligungsbehörde ist. (siehe Hinweis für Gemeinde)

Im Gesamtbauentscheid sind die wesentlichen planerischen und gestalterischen Elemente des Projektes festzusetzen, welche bereits beim Entscheid der Jury ausschlaggebend dafür waren, dass dieses zum Sieger erkoren wurde. Der Jurybericht muss daher unbedingt bei der Abfassung des Bauentscheides miteinbezogen werden.

2.2.5 Projektänderungen nach Durchführung eines Wettbewerbs

Nach Abschluss eines Wettbewerbes gibt es einen Prozess, der zur einer Überarbeitung des Siegerprojektes führt. Die SIA-Ordnung Nr. 152 lässt es ausdrücklich zu, dass ein Wettbewerbsprojekt auf Verlangen der Bauherrschaft oder im Einvernehmen mit ihr durch den oder die ArchitektIn abgeändert werden kann. Wie weit dürfen Projektänderungen gehen, ohne dass ein neuer Wettbewerb durchgeführt werden muss?

Zwei Fälle können hier genannt werden:

- Projektänderungen im Sinne von Art. 43 BewD, welche voraussetzen, dass das **Projekt in seinen Grundzügen** gleich bleibt. Die Rechtsprechung verlangt eine „gewisse Identität“ des Vorhabens, d.h. im wesentlichen muss die Nutzung, Typologie, Erschliessung und Aussenraum-

gestaltung gleich bleiben. Selbst wenn zusätzlich Dritte im Sinne von Art. 43 Abs. 2 BewD anzuhören sind, macht eine solche Projektänderung nicht ein neues Wettbewerbsverfahren nötig.

- Projektänderungen, welche das Mass der **geringfügigen Änderungen von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 BauV** einhalten. Diese Änderungen könnten - wenn eine UeO vorliegen würde - vom Gemeinderat in eigener Kompetenz beschlossen werden. Aus diesem Grunde muss dies auch für Projektänderungen von Siegerprojekten gelten.

Wichtig:

Das definitive Projekt muss alle Rahmenbedingungen des Wettbewerbsprogramms einhalten.

Bei allen derartigen Projektänderungen muss erneut der Dispensentscheid des Gemeinderates eingeholt werden; für die Entscheidfällung ist der ergänzte Jurybericht beizuziehen. Der Dispensentscheid kann mit dem Bauentscheid über die Projektänderung angefochten werden.

Alle übrigen Fälle sind als grundsätzliche Änderungen des Siegerprojektes einzustufen, sie erfordern daher die Zustimmung der Wettbewerbsjury. Lehnt die Jury diese Änderungen ab, muss ein neuer Wettbewerb durchgeführt oder der Weg über eine Überbauungsordnung eingeschlagen werden.

Hinweis für Gemeinde:

Beim Gesamtentscheid nach Art. 122a Abs. 6 BauV handelt es sich um ein koordinierungsbedürftiges Vorhaben nach Art. 1 KoG. Leitverfahren ist nach Art. 5 KoG das Baubewilligungsverfahren. Der Gesamtentscheid der Leitbehörde (Baubewilligungsbehörde) ist mit Baubeschwerde bei der kantonalen Direktion für Bau, Verkehr und Energie anfechtbar.

2.3 Das Gesamtvorhaben = Weg 3

Gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. c BauG kann mit Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet werden, wenn ein Gesamtvorhaben das Planungsziel in der ganzen Zone mit Planungspflicht erfüllt. Welches sind die Voraussetzungen einer Zustimmung des AGR?

Grundsätzlich muss ein Gesamtvorhaben mindestens dieselbe gute Qualität aufweisen wie eine UeO, damit ein Dispens vom AGR erteilt werden kann!

Das AGR sollte möglichst bereits vor Ausarbeitung eines Gesamtvorhabens im Sinne einer Voranfrage konsultiert werden. Der Weg 3 ist eher als heikel einzustufen und sollte nicht zum Normalfall werden. Die Qualitätssicherung setzt voraus:

- ✘ Durchführung eines **Wettbewerbes oder ein wettbewerbsähnliches Verfahren**. Zulässig sind folgende Verfahren:
 - Wettbewerb auf Einladung (wobei auf eine gewisse „Breite“ sowohl in örtlicher als auch fachlicher Beziehung der eingeladenen Architekten zu achten ist);
 - Ideenwettbewerb nach SIA Nr. 152;
 - Parallel- oder Teamprojektierung (mit mindestens drei fachlich anerkannten ProjektverfasserInnen);oder
- ✘ Vorlage eines **qualifizierten Projektes**.

Das Ergebnis ist dem AGR in Form eines Vorprojektes, eines generellen oder ordentlichen Baugesuches zur Abgabe einer Zusicherung zu unterbreiten. Das AGR prüft zudem, ob das vom Investor oder von der Investorin geplante Bauvorhaben das Planungsziel und die Bestimmungen der jeweiligen ZPP im Baureglement einhält. Grundsätzlich sollte das Gesamtvorhaben den ganzen ZPP-Perimeter umfassen; allerdings kann auch eine bloss teilweise Erfassung des ZPP-Perimeters akzeptiert werden, wenn zugleich der Nachweis erbracht wird, dass sich die geplante Überbauung zweckmässig in die Gesamtplanung der Zone einfügt. Das AGR nimmt in dieser Phase im Sinne einer (unverbindlichen) **Zusicherung** Stellung. Darauf folgend kann das Baugesuch eingereicht werden.

In der Publikation des ordentlichen oder generellen Baugesuches ist auf die beabsichtigte Dispensierung durch das AGR hinzuweisen. Allfällige Dritte können dagegen Einsprache erheben. Die Beurteilung erfolgt im Gesamtentscheid der Baubewilligungsbehörde.

Die (verbindliche) Zustimmung nach Art. 93 Abs. 1 lit. c BauG erfolgt durch das AGR erst im Rahmen eines Amtsberichtes im Baubewilligungsverfahren. Die Baubewilligungsbehörde hat diesen beim AGR einzufordern. Allfällige Dritte können sich ebenfalls erst im Baubewilligungsverfahren dagegen zur Wehr setzen.

3 Planung und Sicherstellung von Erschliessungsanlagen in ZPP-Gebieten ohne UeO

Nicht selten müssen in ZPP-Perimetern zugleich neue öffentliche Erschliessungsanlagen (Basis- und/oder Detailerschliessungsanlagen für Strassen, Abwasser, Wasser und Elektrizität) erstellt werden. Wie ist vorzugehen, wenn anstelle einer UeO einer der drei oben beschriebenen Wege mit Dispens beschränkt wird?

Im folgenden wird davon ausgegangen, dass über die Kosten derartiger Erschliessungsanlagen in ZPPs gemäss Art. 60a Abs. 2 BauG im Rahmen der Ortsplanung informiert wurde. Die Information des beschlussfassenden Organs beinhaltet die Kosten für Landerwerb, Erschliessungsanlagen sowie über den vorgesehenen Kostenanteil der Grundeigentümer. Im Falle von am 1. Januar 1995 bereits bestehenden Bauzonen wird davon ausgegangen, dass rechtzeitig im Rahmen des Erlasses des Erschliessungsprogramms die Stimmberechtigten ebenfalls im Sinne von Art. 60a Abs. 2 BauG informiert wurden (Übergangsbestimmungen Abs. 2 BauV).

Da grundsätzlich gemäss Art. 108 Abs. 1 BauG die Gemeinde diese Erschliessungsanlagen projektiert und baut, soweit nicht bereits die Erstellung durch Grundeigentümer vereinbart ist, muss die zuständige Gemeinde ihre **Anforderungen an die Erschliessungsanlagen** bekanntgeben. Dies kann sie durch Aufnahme dieser Anforderungen im Einzel-Dispensentscheid des Gemeinderates (Weg 1) oder im Wettbewerbsprogramm (Weg 2) oder durch Eingabe an das AGR im Falle des Gesamtprojektes (Weg 3). Die von der Gemeinde bekanntzugebenden Randbedingungen betreffen unter anderem:

- Strassenbau (Breite, technische Anforderungen, Breite Trottoir einseitig oder beidseitig, Entwässerung, Beleuchtung);
- Fuss- und Radwege (Breite, Linienführung);
- Kanalisation (Querschnitt, Schlamm-sammler, Anschlusspunkte, Kontrollschächte);
- Wasserversorgung (Querschnitt, Schieber, Linienführung)

- Elektroversorgung (technische Anforderungen, Verteilbüf-fet etc.).

Im Normalfall wird sich weder der Projektwettbewerb noch das Gesamtvorhaben in erster Linie auf die öffentlichen Erschliessungsanlagen beziehen. Dennoch müssen diese im Sinne eines Vorprojektes geplant werden. Im Fall des Weges 2 kann diese Planung auch nach Abschluss des Wettbewerbes, jedoch vor Einreichung des Baugesuches geschehen. Die Sicherung der öffentlichen Erschliessungsanlagen erfolgt mittels eines **Infrastrukturvertrages** nach Art. 109 BauG oder ausserhalb des Baugesetzes.

(siehe Hinweis für Gemeinde)

Öffentliche Erschliessungsanlagen gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde über (Art. 109 Abs. 2 BauG). Damit ein Eigentumserwerb möglich ist, muss sich die betroffene Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bereits vorher bereit erklären, das benötigte Land zu Eigentum abzutreten. Dies setzt somit voraus, dass bei Durchführung eines Wettbewerbs anstelle einer Überbauungsordnung die im Gebiet liegenden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer ihre Zustimmung zu einem Eigentumserwerb durch die Gemeinde vorgängig abgeben.

Müssen für die Erstellung von öffentlichen Erschliessungsanlagen im ZPP-Perimeter erst noch **Rechte bei Dritten** erworben werden, genügt das Vorliegen von Fahrwegrechten (Grunddienstbarkeiten) nicht. Der Gemeinde muss für öffentliche Erschliessungsanlagen das Eigentum übertragen werden können. Wo ein Enteignungsverfahren nötig ist, kann der Wettbewerb nicht zu einem Dispens von der Überbauungsordnung führen. Erst die Überbauungsordnung verschafft dem Gemeinwesen den nötigen Enteignungstitel.

Hinweis für Gemeinde:

Hält sich der Kostenvoranschlag für die öffentlichen Erschliessungsanlagen in ZPPs im Rahmen der orientierten Kosten nach Art. 60a BauG, so ist für deren Bewilligung nach Art. 88 Abs. 3 BauG das für die Überbauungsordnung zuständige Organ kompetent. Da vorliegend ein Dispens für den Erlass einer Überbauungsordnung erteilt wird, ist auch hierfür der **Gemeinderat** zuständig.

Die Notwendigkeit der Erstellung von Detailerschliessungsanlagen verhindert also nicht, dass auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet werden kann!

Hingegen ist bei **Basiserschliessungsanlagen** immer ein Überbauungsplan auszuarbeiten.

4 Rechtsschutz Dritter bei Verzicht auf eine UeO

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Rechtsschutz Dritter, d.h. Betroffene ausserhalb des ZPP-Perimeters oder nicht am Bauvorhaben Beteiligte, durch die Verfahren anstelle einer Überbauungsordnung nicht beschränkt werden darf. Ausserhalb des ZPP-Perimeters liegende Dritte werden jedoch sehr spät in die Verfahren einbezogen. Dies ist ein **Risiko** für die Bauherrschaft. Dritten darf eine berechtigte Einspracheerhebung nicht von vornherein abgesprochen werden.

Bei Beschreitung der Wege 1, 2 oder 3 können Dritte, d.h. allfällige EinsprecherInnen und RechtsverwehlerInnen, **erst im Baubewilligungsverfahren** ihre Interessen oder **Privatrechte** geltend machen.

Der Dritte wird häufig das Fehlen von festen Grenzabständen gegen aussen im ZPP-Perimeter und gegen sein Grundstück oder das Nichtvorhandensein anderer gebäudetypologischer Vorschriften beklagen. **Gerade hier sind ergänzend keine Vorschriften heranzuziehen; denn die ZPP-Vorschriften sagen hierzu in der Regel bewusst nichts aus.** Es läge aber nicht im Sinn der Wege, mit welchen auf eine UeO verzichtet werden kann, wenn gewissermassen über die Hintertüre nun wiederum starre Grenz- und/oder Ge-

bäudeabstände einer Normalgrundordnung gelten würden. Auch das kantonale Normalbaureglement darf hier nicht ergänzend angewendet werden! Wo es keine Vorschriften gibt, gelten auch keine. Die potentielle Einsprecherschaft hat nur Anspruch darauf, dass die Vorschriften der ZPP eingehalten werden.

Die Beschreitung des Weges 2 bedeutet, dass im Baubewilligungsverfahren mit dem Baugesuch auch der Jurybereich öffentlich aufgelegt werden sollte, und dass das Siegerprojekt einsehbar gemacht wird. Nur so kann ein Dritter seine Rechte richtig wahrnehmen.

Im Gesamtentscheid ist auf derartige Einsprachen einzugehen und es ist hierzu Stellung zu nehmen (im Sinne von Art. 61 Abs. 1 BauG respektive Art. 38 Abs. 2 BauG).

Der Dritte respektive die Einsprecherin / der Einsprecher kann auch geltend machen, es dürfe nicht auf die Überbauungsordnung verzichtet werden. Die dabei zulässigen Rügen sind dieselben, welche auch den Gemeinderat resp. das AGR bewegen könnten, dem Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung nicht zuzustimmen.

5 Sicherung der Ergebnisse der Wege 1, 2 und 3

Eine Überbauungsordnung hat als Sondernutzungsplanung grundsätzlich „ewige“ Gültigkeit. Die Überbauungsordnung gilt solange, bis sie wieder in einem formellen Verfahren aufgehoben wird. Anstelle dieser Überbauungsordnung tritt nun einer der drei oben beschriebenen Wege:

Weg 1: Der Einzel-Bauentscheid stellt das Sicherungsmittel für die Zukunft dar. Er ist wie alle Bauakten zu archivieren.

Weg 2: Für den Fall des Projektwettbewerbs müssen die Baugesuche mit dem Wettbewerbsergebnis verglichen und deren Übereinstimmung festgestellt werden. Daraus folgt grundsätzlich, dass das Wettbewerbsergebnis ebenfalls „ewige“ Gültigkeit haben muss. Das **Wettbewerbsergebnis** mit **Jurybericht** muss daher aufbewahrt und wie ein Nutzungsplan im Gemeindearchiv abgelegt werden; es wird zudem

empfohlen, dieses auch an die anderen zuständigen Behörden (BVE, AGR, Regierungsstatthalter, etc.) zu **verteilen**.

Empfehlung an InvestorInnen:

Ein Wettbewerbsergebnis, das Sie länger als fünf Jahre nicht realisieren und dessen Qualität überholt ist, sollten Sie aufheben und in der Folge durch einen neuen Wettbewerb ersetzen oder eine UeO ausarbeiten lassen.

Weg 3: Der **Gesamtbauentscheid** mit **Amtsbericht** des AGR (Zustimmung zum Dispens) für das Gesamtbauvorhaben ist das Sicherungsmittel. Dieser ist im Gemeindearchiv wie alle Bauakten abzulegen; zudem wird ebenfalls empfohlen, diesen auch an die anderen zuständigen Behörden (BVE, AGR, Rsth, etc.) zu **verteilen**.

Anhang

Auskunftsstellen:

Raumplanungskreise des Amtes für Gemeinden
und Raumordnung

- Kreis Emmental-Oberaargau
Bahnhofstrasse 88, 3400 Burgdorf
Telefon 034 420 50 50

- Kreis Bern-Mittelland
Nydeggasse 11/13, 3011 Bern
Telefon 031 633 77 70

- Kreis Berner Jura-Seeland
Spitalstrasse 20, 2501 Biel
Telefon 032 323 12 82

- Kreis Berner Oberland
Seestrasse 2, 3600 Thun
Telefon 033 225 30 80

Neue Adresse ab 2. November 1998
Allmendstrasse 18, 3602 Thun
Telefon 033 227 67 67

Auskunftsstelle zu Wettbewerbsfragen:

- Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein SIA
Sektion Bern,
Marktgasse 55, 3011 Bern
Telefon 031 311 61 53

Inhalt Wettbewerbsprogramm:

1. Bezeichnung des Veranstalters
2. kurze Zusammenfassung der Wettbewerbsaufgabe
3. Angabe der Art des Wettbewerbes
4. Verbindlichkeitserklärung der Ordnung für Architekturwettbewerbe Nr. 152 des SIA (vgl. Art. 31.1)
5. Absichtserklärung des Veranstalters betreffend das weitere Vorgehen (vgl. Art. 53)
6. Bestimmung, dass der Teilnehmer mit Abgabe einer Wettbewerbsarbeit diese Ordnung, das Programm, die Fragenbeantwortung und den Entscheid des Preisgerichtes in Ermessensfragen anerkennt.
7. die Namen der Preisrichter, der Ersatzpreisrichter und der allfälligen Experten
8. Bestimmung über die Teilnahmeberechtigung
9. beim öffentlichen Wettbewerb: die Namen der eingeladenen Teilnehmer
10. beim Wettbewerb auf Einladung: die Namen der eingeladenen Gäste
11. Gesamtsumme für Auszeichnungen (Preise und allfällige Ankäufe) und Zahl der Preise
12. Terminplan für die Abwicklung des Wettbewerbes
13. Modalitäten für die Fragestellung
14. Verzeichnis der Unterlagen, welche den Teilnehmern abgegeben werden
15. Verzeichnis der verlangten Arbeiten und Art der Darstellung
16. Form der Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeiten (ob Kennwort oder Kennzahl) und Verpflichtung zur Nennung der Projektautoren und ihrer Mitarbeiter
17. Umschreibung der Aufgabe als Wegleitung
18. Bezeichnung der Randbedingungen, welche unbedingt einzuhalten sind (ZPP Vorschriften, Raumprogramm, Gesetze, Verordnungen, verbindliche Weisungen usw.)
19. Erklärung des Veranstalters, ob Lösungsvarianten verlangt oder zulässig sind
20. Hinweis auf die Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten
21. Unterschriften von Veranstalter, Preisrichtern und Wettbewerbskommission
22. Regelung des Verfahrens bei Streitfällen