

Preisgünstige Wohnüberbauung Chirchbühl

AUSSCHREIBUNG INVESTORENWETTBEWERB

Präqualifikation



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31064 – 6.5.2019

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	PRÄQUALIFIKATION	4
2.1	Verfahren	4
2.2	Teilnehmende	4
2.3	Unterlagen	6
2.4	Auswahl	6
2.5	Einzureichende Bewerbungsunterlagen (Präqualifikation)	7
2.6	Termine	8
3	AUFGABENSTELLUNG	9
3.1	Zielsetzungen	9
3.2	Randbedingungen	10
3.3	Wohnungsspiegel / Raumprogramm	11
3.4	Baurecht	12
3.5	Wirtschaftlichkeit	13
3.6	Energie und Nachhaltigkeit	14
3.7	Weitere Randbedingungen	14
4	ORGANISATORISCHES	15
4.1	Veranstalterin	15
4.2	Beurteilungsgremium	15
4.3	Wettbewerbsunterlagen	16
4.4	Abzugebende Dokumente (2. Stufe Wettbewerb)	16
4.5	Beurteilung der Projekte	18
4.6	Entschädigung	18
4.7	Urheberrechte	18
4.8	Publikation der Arbeiten	19
4.9	Streitigkeiten	19
4.10	Termine	19
5	VERABSCHIEDUNG	20

Titelbild

Luftbild mit Planungsperimeter

Sprachregelung

In dieser Ausschreibung gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform.

1 EINLEITUNG

Grundeigentum

Die Gemeinde Zumikon ist im Gebiet Chirchbüel Eigentümerin des unüberbauten Grundstücks Kat. Nr. 4841 mit einer Gesamtfläche von 6'673 m².

Gestaltungsplanpflicht

Bedingung für eine Baubewilligung ist ein im Anschluss an das Konkurrenzverfahren noch auszuarbeitender rechtskräftiger privater Gestaltungsplan.

Absicht der Gemeinde

Die Gemeinde beabsichtigt, das Bauland einem Investor im Baurecht abzugeben und für preisgünstigen Wohnungsbau für junge Erwachsene und Familien zur Verfügung zu stellen.

Der Investor verpflichtet sich, die im Baurechtsvertrag nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegten Mietzinse über die ganze Baurechtsdauer einzuhalten.

Die beabsichtigte Vergabe des Baurechts an den Investor erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Gemeindeversammlung nach Abschluss des Verfahrens den Baurechtsvertrag rechtskräftig genehmigt.

Ziele des Wettbewerbs

Die Gemeinde Zumikon sucht einen überzeugenden Überbauungsvorschlag, der durch den Investor umgesetzt wird.

Auf dem Areal soll eine Überbauung realisiert werden,

- in welcher junge Erwachsene und Familien dauerhaft preisgünstig wohnen können,
- welche namentlich bezüglich Wohnungsgrundrissen, Wohnhygiene, Energie und ortsbaulicher Eingliederung qualitativ hochstehend ist und
- welche eine zeitgemässe Architektur aufweist.

Verfahren

Zur Erlangung von Vorschlägen für ein überzeugendes Gesamtkonzept wird in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe ein selektives Verfahren durchgeführt. Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Die Gesetzgebung des öffentlichen Beschaffungsrechts (Gesetz über den Beitritt des Kantons Zürich zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15.3.2011 und Submissionsverordnung vom 23.7.2003) findet daher keine Anwendung. Sie werden analog angewandt. Die Sprache des Verfahrens ist deutsch. Das Verfahren erfolgt anonym.

Anerkennung Auftragsbedingungen

Mit der Abgabe der Bewerbung zum Verfahren anerkennen die Teams die Auftragsbedingungen, die vorliegenden Ausschreibungsunterlagen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

2 PRÄQUALIFIKATION

2.1 Verfahren

Selektives Verfahren

Um einen geeigneten Investor zu finden, wird eine Präqualifikation durchgeführt. Aus den eingegangenen Bewerbungen wählt das Beurteilungsgremium fünf bis sieben Teams (Investor, Architekt, Landschaftsarchitekt, Kostenplaner oder General-/Totalunternehmer) aus.

Ausschreibung

Die Präqualifikation wird öffentlich ausgeschrieben. Die Publikation erfolgt in den üblichen Publikationsorganen der Gemeinde, Fachzeitschriften und auf der Website der Verfahrensbegleitung: www.skw.ch, Rubrik "Downloads". Auf der Website können die zur Verfügung gestellten Unterlagen heruntergeladen werden.

2.2 Teilnehmende

Teilnahmeberechtigung

Für die Teilnahme am Verfahren können sich Teams bestehend aus zwingend einem Investor (z.B. Baugenossenschaft, institutioneller Anleger), einem Architekten, einem Landschaftsarchitekten und einem Kostenplaner oder General-/Totalunternehmer bewerben.

Dem Architekten, Landschaftsarchitekten und den weiteren beigezogenen Spezialisten (Fachplaner) ist ein Leistungsanteil nach den Ordnungen SIA 102, 103, 105 und 108 von mindestens 50% zuzusichern. Die entsprechenden vorgesehenen Leistungen sind im Bewerbungsf formular (siehe Leistungsanteile gemäss sia) offen zu legen. Es wird erwartet, dass das ausgewählte Team zur Gewährleistung der angestrebten Qualität bis und mit Realisierungsphase beibehalten wird. Zur Sicherstellung der Umsetzung der gestalterischen Idee sind mindestens die nachfolgenden Leistungsanteile abzudecken:

- Phasen 4.31 bis 4.33: Vorprojekt bis und mit Bewilligungsverfahren
- Phase 4.52: Ausführung "Gestalterische Leitung"

Weitere Spezialisten

Die Aufstellung interdisziplinärer Teams – z.B. der Beizug von Fachleuten aus den Bereichen Lärmschutz, Ingenieurwesen, Gebäudetechnik, Energie/Nachhaltigkeit – wird empfohlen.

Kostenplaner oder General-/Totalunternehmer

Die Mitwirkung eines Kostenplaners oder General-/Totalunternehmers im Team ist aus Gründen der Kostensicherheit und damit der Realisierungssicherheit obligatorisch.

Federführung

Die Federführung innerhalb des Teams liegt beim Investor. Die Korrespondenz im Verfahren wird nur über diesen geführt.

Bieter-/Arbeitsgemeinschaften

Die Bildung von Bieter- und Arbeitsgemeinschaften ist sowohl bei den Investoren als auch bei den Architekturbüros zulässig. In diesem Fall sind die entsprechenden Angaben im Bewerbungsformular pro beteiligte Unternehmung auszufüllen. Zudem ist die beabsichtigte Rechtsform und Organisation der Bieter- oder Arbeitsgemeinschaft auf dem Bewerbungsformular (unter Organigramm) darzulegen. Das federführende Unternehmen ist zu bezeichnen.

Mehrfachbeteiligungen des Investors und des Architekten in verschiedenen Planungsteams und in verschiedenen Bieter- und Arbeitsgemeinschaften sind im Rahmen der Präqualifikation und im Rahmen des Wettbewerbs nicht zulässig. Beim Vorliegen von Mehrfachbeteiligungen werden die entsprechenden Teams bzw. Bieter- und Arbeitsgemeinschaften vom Verfahren ausgeschlossen.

Anforderungen an die Teams

Die zur Teilnahme am Verfahren auszuwählenden Teams müssen folgende Anforderungen erfüllen:

Investor

Der Investor ist in der Lage, spätestens ein Jahr nach rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplans ein Baugesuch einzureichen, spätestens ein Jahr nach der rechtskräftigen Baubewilligung mit dem Bau zu beginnen und innert drei Jahren nach Baufreigabe eine qualitativ überzeugende Bebauung im preisgünstigen Wohnungsbau fertigzustellen.

Auf der Basis der Baurechtsbedingungen (vgl. Beilage Baurechtsvertrag) darf für den Anteil preisgünstige Wohnungen der Mietzins maximal Fr. 230.- pro m² und Jahr (Basis 4.5-Zimmerwohnung mit einer Nettofläche von 105 m², exkl. Nebenkosten) betragen.

Architekt

Der Architekt ist fähig, ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt zu erarbeiten, welches wirtschaftlich tragfähig ist. Die gestalterische Leitung während der Realisierung ist ebenfalls durch den Architekten zu gewährleisten.

Kostenplaner oder General-/Totalunternehmer

Der Kostenplaner oder General-/Totalunternehmer ist in der Lage eine nachvollziehbare und plausible Kalkulation der Anlagekosten vorzulegen.

2.3 Unterlagen

Unterlagen Präqualifikation

Im Rahmen der Präqualifikation werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Ausschreibungsunterlagen (Präqualifikation) (.pdf)
- Situation amtliche Vermessung (Download ab kantonalem GIS-Browser)
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon, Gesamtrevision März 2018 – noch nicht rechtskräftig (.pdf)
- Grundbuchauszug (.pdf)
- Entwurf Baurechtsvertrag (.pdf)
- Vermietungsreglement WGZ (.pdf)
- Baugrundverhältnisse Archivstudie, 2.5.2019 (.pdf)
- Bewerbungsformular (.docx, pdf), mit folgenden Angaben
 - Übersicht über die Beteiligten mit Organigramm
 - Angaben zu den Beteiligten (Mitarbeiter, Bauvolumen, Bonität, ausländische Beteiligungen u. dgl.)
 - je zwei Referenzobjekte des Investors, des Architekten, des Landschaftsarchitekten und des Kostenplaners oder Total-/Generalunternehmers (ohne allfällige weitere Fachleute) von realisierten Vorhaben vergleichbarer Art und Grösse

2.4 Auswahl

Präqualifikation

Das Beurteilungsgremium schlägt dem Gemeinderat Zumikon aufgrund der vorgegebenen Eignungskriterien rund 5-7 Teams vor, welche am Verfahren teilnehmen können.

Alle sich bewerbenden Teams werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich an die in der Bewerbung angegebene Adresse des federführenden Investors benachrichtigt.

Keine Entschädigung Präqualifikation

Für die Bewerbung und Einreichung der geforderten Unterlagen für die Präqualifikation steht den Bewerbenden keine Entschädigung zu.

Befangenheit Teams

Alle Mitglieder eines Teams müssen von den Personen des Beurteilungsgremiums unabhängig sein. Dazu sind die Bestimmungen der sia-Wegleitung „Befangenheit und Ausstandsgründe“ vom November 2013 massgebend. Die Verantwortung dafür, beim Vorliegen besonderer Beziehungen nicht teilzunehmen, liegt bei den teilnehmenden Teams.

Eignungskriterien

Alle Teammitglieder haben ihre Eignung nachzuweisen. Die Eignung wird beurteilt aufgrund der unten genannten Kriterien:

- Grosse Erfahrung in der Planung, im Bau und in der Bewirtschaftung von Aufgaben im Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus, die der gestellten Aufgabe möglichst ähnlich sind (Umfang, Komplexität und Nutzung)
- Themenbezogene, aktuelle und bereits realisierte Referenzobjekte in hoher architektonischer und bautechnischer Qualität
- Für die Realisierung der Bauaufgabe angemessene personelle Ressourcen
- Bonität des Investors
- Unterzeichnung Baurechtsvertrag

2.5 Einzureichende Bewerbungsunterlagen (Präqualifikation)

Unterlagen der Teammitglieder

Alle Bewerbenden haben folgende Unterlagen einzureichen:

- Bewerbungsformular
vollständig, gut leserlich ausgefüllt und unterzeichnet
- Dokumentation Referenzobjekte
- Bonitätsnachweis des Investors
 - Handelsregistrauszug
 - Geschäftsberichte oder Jahresrechnungen der letzten zwei Jahre
 - Statuten oder Anlagerichtlinien
 - Finanzierungsnachweis einer Bank des Investors für ein Projekt in der erwarteten Grössenordnung
- Baurechtsvertrag (unterzeichnet durch Investor)

Referenzobjekte

Die Referenzobjekte sollen die Eignung der einzelnen Teammitglieder für die Projektierung und Realisierung der Aufgabenstellung aufzeigen.

Die Referenzobjekte sind so zu dokumentieren, dass eine Beurteilung der Qualitäten möglich ist.

Vertraulichkeit

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information, werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der Veranstalterin.

2.6 Termine

Ausschreibung

Die Präqualifikation wird Anfang Mai 2019 ausgeschrieben.

Fragen

Die Teilnehmer können bis **Montag, 20. Mai 2019, 16.00 Uhr** ihre Fragen schriftlich (per Post oder per E-Mail an info@skw.ch) einreichen (Eingang bei der Abgabestelle, das Datum des Poststempels ist nicht massgebend).

Die Beantwortung der Fragen kann ab **Donnerstag, 30. Mai 2019** unter www.skw.ch, Rubrik "Downloads", heruntergeladen werden.

Abgabe

Die Unterlagen müssen spätestens **21. Juni 2019, um 16.00 Uhr** mit dem Vermerk „Präqualifikation Chirchbüel“ bei der Abgabestelle, eingetroffen sein; das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Abgabestelle

Suter • von Känel • Wild
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

3 AUFGABENSTELLUNG

3.1 Zielsetzungen

Ziele der Gemeinde

Der Gemeinderat Zumikon will die soziale und altersmässige Durchmischung der Bevölkerung fördern, indem er gemeindeeigenes Land für Wohnungsbau – insbesondere für junge Erwachsene und Familien – im Baurecht abgibt. Dies soll das Verbleiben im Ort oder die Rückkehr von Zumikonern mit ihren Familien möglich machen.

Es wird ein Konzept angestrebt, welches der Überbauung eine eigene Identität verleiht und den künftigen Bewohnern Identifikationsmöglichkeiten bietet. Mit einem überzeugenden architektonischen Konzept soll angemessener Wohnraum geschaffen werden, der adäquat auf Ort und Kontext reagiert. Dabei sollen eine hohe und nachhaltige Qualität, marktgerechte Kosten und bezahlbare Mietzinse erreicht werden.

Gesamtüberbauung mit hoher Siedlungsqualität

Innerhalb des Planungsperimeters soll eine Gesamtüberbauung mit hoher Siedlungsqualität in zeitgemässer Architektur entstehen.

Die Grün- und Freiräume sind ansprechend und für unterschiedliche Nutzungszwecke zu gestalten. Mit diesen Freiräumen soll eine gute Wohnqualität erreicht werden. Jeder Wohneinheit ist ein attraktiver Aussenraum (Balkon, Terrasse, Gartensitzplatz) zuzuordnen. Darüber hinaus sind gemeinsam nutzbare Aussenräume zu planen.

Zudem können gemeinsam nutzbare Räume vorgesehen werden.

Lärmschutz

Aufgrund der Nähe zur Autobahn weist das Areal eine hohe Lärmbelastung auf. Es wird ein sorgfältiger Umgang mit den hohen Lärmschutzanforderungen erwartet.

Bezüglich Erschütterungen (Forchbahn) werden keine Auswirkungen im Areal erwartet.

Testplanung Dorfplatz



1. Ring „Zentrum 1980“

2. Ring „Zentrum 2030“

Der verkehrsfreie Dorfplatz wurde in den 70er-Jahren realisiert. Aufgrund der Verlagerung des Einkaufsschwerpunktes nach Waltikon (Migros und COOP) und der anstehenden baulichen Erneuerungen ergibt sich Handlungsbedarf. Als wichtigste Massnahme aus dem Testplanungsverfahren hat sich der Gemeinderat zum Ziel gesetzt, zur Belebung des Dorfplatzes mehr Wohnbevölkerung im direkten Umkreis des Dorfplatzes anzusiedeln.

Die Wohnüberbauung soll zum öffentlichen Platzbereich südlich des Gemeinschaftszentrums angemessen reagieren.

3.2 Randbedingungen

Bauvorschriften

Massgebend sind die Vorschriften der revidierten – noch nicht rechtskräftigen – Bau- und Zonenordnung (Zentrumszone Z75) und die übergeordnete Gesetzgebung.

Zielsetzungen

Dem Verfahren sind nachfolgende Zielsetzungen zugrunde zu legen:

- Erstellen von kostengünstigem Wohnraum
- Aufzeigen einer städtebaulich einwandfreien Überbauungslösung unter besonderer Beachtung der Bebauungsstruktur der südwestlich angrenzenden Wohnüberbauung
- Aufzeigen eines ansprechenden Freiraumkonzepts für unterschiedliche Nutzungsansprüche
- Berücksichtigen aktueller Erkenntnisse hinsichtlich Immissionsschutz, insbesondere Lärm
- Aufzeigen einer den gesetzlichen Anforderungen genügenden Notzufahrt
- Minergie®-Standard oder vergleichbarer Standard
- evtl. weitere gemäss Entwurf Bestimmungen Gestaltungsplan

Verkehrsmässige Erschliessung

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ab der Gössikerstrasse. Der Fussgängerzugang und die Zufahrt mit Fahrrädern können auch über den Bännigerweg und Chirchbüelweg erfolgen.

Parkierung

Die gemäss Bau- und Zonenordnung erforderliche Anzahl Parkplätze ist planerisch nachzuweisen. Wegleitend ist die minimale Anzahl Parkplätze gemäss BZO.

Für Velos sind gut zugängliche Abstellmöglichkeiten für die Bewohner zu projektieren.

Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung und Entsorgung des Areals kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Leitungen zur Verfügung stehen. Für die Entsorgung sind die erforderlichen Anlagen auszuweisen.

Lärmschutz

Aus dem Lärmgutachten (Ingenieurbüro A. Suter) lassen sich die folgenden Empfehlungen ableiten:

- Keine Lüftungsfenster in der ersten Bautiefe ab A52 (frontal und seitlich)
- Geschlossene Bauweise auf 5 Geschossen entlang A52; kann z.B. auch ein zur Autobahn hin geschlossener Aussenbereich sein
- Eine Verlängerung/Erhöhung der bestehenden Lärmschutzbauten ist wenig sinnvoll; Massnahmen, die zu einer Verringerung der Lärmbelastung führen, müssten baulich übermässig hoch sein und sind aus Ortsbildgründen nicht erwünscht
- Höhenstaffelung der Bauten beachten: rückwärtige Gebäude sollten nicht markant höher sein als der Riegel entlang der A52

Bauvorschriften

(BZO vom 5./6. März 2018)

Die zulässige Ausnützung gemäss Grundordnung beträgt 0.75. Es sind drei Vollgeschosse sowie je ein Untergeschoss und ein Dachgeschoss zulässig (Flächen bis Ausnützungsziffer 0.25 pro Geschoss sind nicht anrechenbar). Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11.5 m und die Gesamthöhe maximal 14.5 m. Die Gesamtlänge ist auf maximal 40 m beschränkt. Die maximale Abgrabung beträgt 1 m.

Abweichungen im Rahmen privater
Gestaltungsplan Chirchbüel

Im Rahmen des Gestaltungsplans Chirchbüel sind Abweichungen zur BZO möglich. Diese müssen einen Mehrwert aufweisen. Der Gemeinderat kann sich Abweichungen bei folgenden Aspekten, gestützt auf einen überzeugenden Projektvorschlag, vorstellen: Ausbildung Untergeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss und entsprechende Erhöhung der Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer 100–125% (Miteinbezug sämtliche Geschossflächen), Gesamtlänge frei, Lockerung Abgrabungsvorschrift.

3.3 Wohnungsspiegel / Raumprogramm

Wohnungsspiegel

Die Überbauung soll folgenden Wohnungsspiegel aufweisen (Richtwerte):

- | | | |
|------------------------|------------------------|---------|
| • 2.5-Zimmer-Wohnungen | ca. 85 m ² | ca. 15% |
| • 3.5-Zimmer-Wohnungen | ca. 85 m ² | ca. 30% |
| • 4.5-Zimmer-Wohnungen | ca. 105 m ² | ca. 45% |
| • 5.5-Zimmer-Wohnungen | ca. 120 m ² | ca. 10% |

Von diesen Flächenmassen soll pro Wohnung nicht mehr als um $\pm 5 \text{ m}^2$ abgewichen werden.

Bei diesen Flächen handelt es sich um Hauptnutzflächen (HNF). Für die Definition gelten die sia-Norm 416 und die Dokumentation D 0.165.

Anforderungen an die Wohnungen und Räume

Angestrebt wird ein für Familien attraktives, generationenübergreifendes Wohnen. Die Anforderungen an das alters- und behinderten-gerechte Bauen sind einzuhalten. Die Mindestgrösse von Individualräumen beträgt 12 m².

Aussenraum

Die Wohnungen sind mit attraktiven und gut nutz- und möblierbaren privaten Aussenräumen auszustatten (Balkon, Terrasse, Gartensitzplatz).

3.4 Baurecht

Baurechtsvertrag	Der vorgesehene Baurechtsvertrag (vgl. Beilage) ist Bestandteil der vorliegenden Ausschreibungsunterlage und der einzureichenden Unterlagen. Die wichtigsten Eckwerte sind:
Baurechtsfläche	Das Grundstück Kat. Nr. 4841 umfasst 6'673 m ² (massgebend für Ausnützungsberechnung).
Wahl Baurechtsnehmer	Die Wahl des Baurechtsnehmers erfolgt durch den Gemeinderat, aufgrund des im Rahmen des Verfahrens eingereichten Lösungsvorschlages.
Baurechtsnehmer	Der Investor tritt als Baurechtsnehmer auf.
Zweck	Der Investor verpflichtet sich, auf dem Areal eine Überbauung zu realisieren, in welcher junge Erwachsene und Familien dauerhaft preisgünstig wohnen können und das Vermietungsreglement einzuhalten.
Verpflichtung Konzept	Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, das aufgrund des Investorenwettbewerbs evaluierte Wohnbau-Projekt – unter Berücksichtigung der Bestimmungen des noch auszuarbeitenden privaten Gestaltungsplans Chirchbüel – umzusetzen.
Dauer	Es wird ein Baurecht mit einer Mindestdauer von 80 Jahren, mit Option zur Verlängerung, als Personaldienstbarkeit eingetragen.
Heimfall	<p>Nach Ablauf des Baurechts gehen die Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Beim ordentlichen Heimfall leistet die Grundeigentümerin eine Entschädigung von 80% des dannzumaligen Zustandswertes.</p> <p>Die Grundeigentümerin kann den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn die Bauberechtigte ihr dingliches Recht überschreitet oder Vertragsverpflichtungen verletzt.</p>
Besitzesantritt	Der Besitzesantritt erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug.
Baueingabe /Baubeginn	Das Baugesuch ist spätestens ein Jahr nach rechtskräftiger Genehmigung des Gestaltungsplans einzureichen. Der Baubeginn muss innert eines Jahres nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung erfolgen.
Vorgabe Landpreis	Der Landpreis beträgt Fr. 1'250.- pro m ² .

Baurechtszins	Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatz.
Zahlungsweise	Der Baurechtszins ist erstmals ein halbes Jahr nach Bezugsbereitschaft der Wohnungen fällig.
Vermietungsreglement	Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, für die Vermietung der Wohnungen ein Vermietungsreglement aufzustellen (für Anteil Wohnungen im preisgünstigen Segment). Dieses ist durch die Gemeinde zu genehmigen. Wegleitend ist das Vermietungsreglement der WGZ.
Mietzins	Für die Wohnungen im preisgünstigen Segment (Anteil 75%) wird ein Ansatz von Fr. 230.-/m ² und Jahr Mietfläche (HNF) als Anfangsmietpreis festgelegt (4.5 Zimmer-Wohnung für Fr. 2'000.-/Monat exkl. Nebenkosten).
Vorkaufsrechte	Die Grundeigentümerin kann bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes das Grundstück zu dem von dritter Seite angebotenen Preis, maximal zum Wert der Heimfallsentschädigung, erwerben.
Gebühren	Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte bezahlt. Die Parteien haften dafür solidarisch.
Miet-/Pachtgegenstände	Das Grundstück wird miet- und pachtfrei übergeben.
Vollzug	Der grundbuchliche Vollzug des Baurechtsvertrages setzt die rechtskräftige Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Grundeigentümerin (Urnenabstimmung) voraus.

3.5 Wirtschaftlichkeit

Zielvorstellungen	Zur Erreichung der Zielvorstellungen der Gemeinde Zumikon wird von den Teilnehmern ein sehr effizientes Projekt erwartet.
Kostenparameter	<p>Die Gemeinde Zumikon wird der Berechnung des Baurechtszinses und des Mietzinses folgende Parameter zu Grunde legen:</p> <ul style="list-style-type: none">Landwert als Basis für die Berechnung des Baurechtszinses pro m²: Fr. 1'250.00Jeweiliger hypothekarischer Referenzzinssatz

Wirtschaftlichkeitsnachweis

Die zur Teilnahme am Verfahren ausgewählten Teams haben mit einer nachvollziehbaren Kostenrechnung den geforderten Wirtschaftlichkeitsnachweis zu erbringen, welcher von der Veranstalterin durch einen neutralen Kostenplaner überprüft wird.

Die geforderten Kennwerte werden durch den Kostenplaner festgelegt (vgl. Wettbewerbsunterlagen).

Realisierung

Die Überbauung soll sowohl aus ökonomischen Gründen, wie auch aus Rücksicht auf die Bewohner und die Nachbarschaft, nach Möglichkeit in einer Etappe realisiert werden.

3.6 Energie und Nachhaltigkeit

Minergie®-Standard

Die Hauptgebäude haben mindestens die Energiewerte gemäss „Minergie®-Standard“ zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht Voraussetzung. Zulässig ist auch die Einhaltung eines gleichwertigen Standards.

Energieerzeugung

Das Gebiet liegt gemäss Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen. Der Einsatz von Erdwärmesonden ist grundsätzlich zulässig.

noch offen:

Anschluss ans Fernwärmenetz

3.7 Weitere Randbedingungen

Boden

Es ist keine Verschiebung von Boden ausserhalb des Projektperimeters vorzusehen, d.h. der Bodenaushub auf dem Gelände ist nach Möglichkeit wieder einzubauen.

Altlasten

Auf dem Grundstück bestehen keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte.

Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte für die Gemeinde Zumikon besteht im Norden der Parzelle eine geringe Gefährdung respektive Restgefährdung.

Die Projektteams müssen keine Massnahmen aufzeigen. Der Entscheid über die zu treffenden Objektschutzmassnahmen erfolgt im Rahmen des Bauprojekts.

4 ORGANISATORISCHES

4.1 Veranstalterin

Politische Gemeinde

Veranstalterin des Verfahrens ist die Politische Gemeinde Zumikon, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon.

Abgabestelle / Verfahrensbegleitung

Suter • von Känel • Wild
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

4.2 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

- Marc Bohnenblust, Vorsteher Hochbau (Vorsitz)
- Jürg Eberhard, Gemeindepräsident
- André Hartmann, Vorsteher Finanzen
- Thomas Epprecht, Vorsteher Sicherheit und Liegenschaften

Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

- Thomas Eiermann, Architekt, Leiter Hochbau Zumikon
- Christian Wegenstein, Architekt
- Marianne Dutli Derron, Architektin
- Dieter Bachmann, Architekt
- Lorenz Eugster, Landschaftsarchitekt

Experten

Wirtschaftlichkeit

- Fabrizio Vetter, Projektleiter Liegenschaften Zumikon

Lärmschutz

- Thomas Gastberger, Fachstelle Lärmschutz Kanton Zürich

Liegenschaften

- Walter Oertle, Leiter Liegenschaften Zumikon

Vorprüfung/Moderation

- Reto Wild / Luca Imoberdorf, Suter • von Känel • Wild

4.3 Wettbewerbsunterlagen

Dokumente auf CD

- Ausschreibung Investorenwettbewerb (.pdf)
- Kennwerte Anlagekosten (.pdf und .xlsx)
- Situation mit Höhenkurven "gewachsenes Terrain" (.dxf/.dwg und .pdf)
- Leitungskataster/Werkleitungsplan (.pdf)
- Broschüre "Wohnungsbau – hindernisfrei anpassbar" (.pdf)

Modell

- Modellgrundlage Massstab 1:500

4.4 Abzugebende Dokumente (2. Stufe Wettbewerb)

Kennwort Verfassercouvert

Das Verfahren wird anonym durchgeführt. Alle Dokumente sind mit einem Kennwort zu versehen. In einem ebenfalls mit dem Kennwort versehenen Couvert sind die Verfasser aufzuführen.

Lösungsvorschlag

Es wird ein Lösungsvorschlag erwartet. Varianten sind nicht zulässig.

Situationsplan

Der Situationsplan im Massstab 1:500 hat den Lösungsvorschlag mit eingetragenen Bauten, Zugängen, Parkplätzen, Entsorgungsstellen, Umgebungsgestaltung mit Frei- und Spielräumen, Entwässerungskonzept usw. aufzuzeigen.

Weitere Pläne

Sämtliche Grundrisse sowie die für das Verständnis erforderlichen Schnitte und Fassaden sind im Massstab 1:200 darzustellen. Es sind mindestens die abgegebenen Geländequerschnitte und der Geländelängsschnitt in der Baubereichsmittle darzustellen. Die Lage der Schnitte ist in den Grundrissplänen einzutragen.

Im Erdgeschossplan ist die Umgebungsgestaltung darzustellen: Ausserbereiche von Wohnungen, gemeinsame Freiflächen, Gärten, Spielplätze, Parkierung.

Typische Grundrisse sind schematisch im Massstab 1:100 mit Nachweis der Möblierung aufzuzeichnen.

Schemaschnitt und Fassadenausschnitt Untergeschoss bis Dachgeschoss im Massstab 1:20 mit Angaben zum angestrebten Schichtaufbau, zur Materialisierung und Dimensionierung.

Art der Plandarstellung	Der Projektvorschlag ist auf höchstens 4 Plänen im Format A0 (Querformat) darzustellen. Die Pläne sind ungefaltet und nicht gerollt (in Mappen) einzureichen. Die Erläuterungen, inkl. Baubeschrieb mit Hinweisen zur Konstruktion und zur Materialisierung als Grundlage für die Kalkulation der Kenndaten, sind auf den Plänen festzuhalten.
Höhenkoten	Die Höhenkoten (Meereshöhen) sind in den Schnitten und im Situationsplan anzugeben.
Berechnungen	<p>Es ist ein Nachweis mit nachvollziehbarem Schema für folgende Berechnungen zu liefern:</p> <ul style="list-style-type: none">• Geschossflächen gemäss § 255 PBG (Fassung bis 28.2.2017)• Haupt- und Nebennutzflächen gemäss sia 416• Gebäudevolumen gemäss sia 416• Anzahl Parkplätze• Kennwerte Anlagekosten
Lärmgutachten	Es ist in einem Lärmgutachten die Einhaltung der Grenzwerte darzulegen. Sämtliche Fragestellungen zur Lärmproblematik können mit Andreas Suter (andreas.suter@ing-suter.ch, Tel. 044 720 25 00) abgesprochen werden. Jedes Team hat den Anspruch auf zwei Besprechungen.
Weitere Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">• Finanzierungsnachweis einer Bank des Investors für den eingereichten Lösungsvorschlag• Baurechtsvertrag (unterzeichnet durch Investor)
Modell	Die Projektidee ist auf der abgegebenen Modellgrundlage im Massstab 1:500 darzustellen. Das Modell ist einfach zu halten und in weissen Kuben auszuführen.
Unterlagen für die Vorprüfung	<p>Für die Vorprüfung ist ein zweiter Satz der Pläne, der Berechnungen und des Lärmgutachtens einzureichen.</p> <p>Zusätzlich sind alle Pläne in A3-Verkleinerungen (ungefaltet) abzugeben.</p>
Digitale Daten	<p>Für die Illustration des Juryberichtes ist eine digitale Fassung der Pläne mit hoher Auflösung (pct, tif, jpg oder pdf auf einem USB-Stick) abzugeben.</p> <p>Für die Überprüfung der Kalkulation ist zudem das Formular "Kennwerte Anlagekosten" in xlsx-Format auf dem USB-Stick abzuspeichern.</p>

4.5 Beurteilung der Projekte

Beurteilungskriterien

- Ortsbild / Architektur / Siedlungsqualität / Aussenraum
- Gebrauchswert Wohnungen / weitere Nutzungen / Umfeld
- Wirtschaftlichkeit
- Energie und Nachhaltigkeit

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch Suter • von Känel • Wild.

4.6 Entschädigung

Preise

Die Teilnahme am Investorenwettbewerb wird nicht entschädigt.

Die eingereichten Unterlagen und Modelle der Teilnehmer gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Die eingereichten Unterlagen und Modelle werden nicht zurückgegeben.

4.7 Urheberrechte

Erklärung

Die Anbietenden erklären mit der Abgabe des Projektes über sämtliche Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Urhebernutzungsrechte verletzt wurden.

Übertragung

Mit Abschluss des Investorenwettbewerbs wird das Nutzungsrecht für die eingereichten Pläne, Erläuterungen, Berechnungen und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger an den Baurechtsnehmer (resp. an die Baurechtsgeberin sofern der Baurechtsnehmer das Projekt nicht in der vertraglichen Frist umsetzt) übertragen, soweit es für die Realisierung des Vorhabens am konkreten Standort nötig ist. Mit eingeschlossen ist das Recht Änderungen vorzunehmen.

Sollte das Siegerprojekt zur Weiterbearbeitung gelangen, ohne dass die Verfassenden aus irgendwelchen Gründen dabei berücksichtigt werden können, so hat der Investor deren Leistungen mit einer Pauschale für die Übertragung des Nutzungsrechts von Fr. 80'000.- (inkl. Nebenkosten und MWST) per Saldo aller Ansprüche zu entschädigen.

Damit soll sichergestellt werden, dass in einer Weiterbearbeitung des herausragenden Projekts die Interessen der Gemeinde umgesetzt werden können und die Resultate des Investorenwettbewerbs für die Gemeinde von Nutzen sind.

4.8 Publikation der Arbeiten

Ausstellung

Die Arbeiten werden öffentlich präsentiert. Der Jurybericht wird den Teilnehmern sowie der Fach- und Tagespresse zugestellt.

4.9 Streitigkeiten

Zuständigkeit

Für Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Ausschreibungsverfahren Chirchbüel sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Zumikon.

4.10 Termine

Abgabe Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen werden den Teams zugestellt. Das Modell kann bei K-Atelier, Wehntalerstrasse 381, 8046 Zürich-Affoltern unter Voranmeldung (Tel. 044 870 08 37) abgeholt werden.

Begehung

Am 21. August 2019, 10.00 Uhr (Treffpunkt Dorfplatz Zumikon) findet eine Begehung statt.

Fragen

Die Teilnehmer können bis Freitag, 30. August 2019, 16.00 Uhr ihre Fragen schriftlich einreichen (Eingang bei der Abgabestelle, Datum Poststempel ist nicht massgebend). Die Beantwortung der Fragen kann ab Mittwoch, 11. September 2019 unter www.skw.ch, Rubrik "Downloads", heruntergeladen werden.

Abgabe

Die verlangten Dokumente (ohne Modell) müssen bis am **Freitag, 25. Oktober 2019 um 16.00 Uhr** mit dem Vermerk "**Baurecht Chirchbüel**" bei der Abgabestelle, eingetroffen sein; das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Das Modell muss bis **Freitag, 8. November 2019 um 16.00 Uhr** bei der Abgabestelle eingetroffen sein.

Für den Postversand gilt die Wegleitung 301D des sia.

Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt voraussichtlich Ende November 2019.

5 VERABSCHIEDUNG

Zumikon, xx. XXXX 2019

Die Programmverabschiedung erfolgt nach der Präqualifikation.