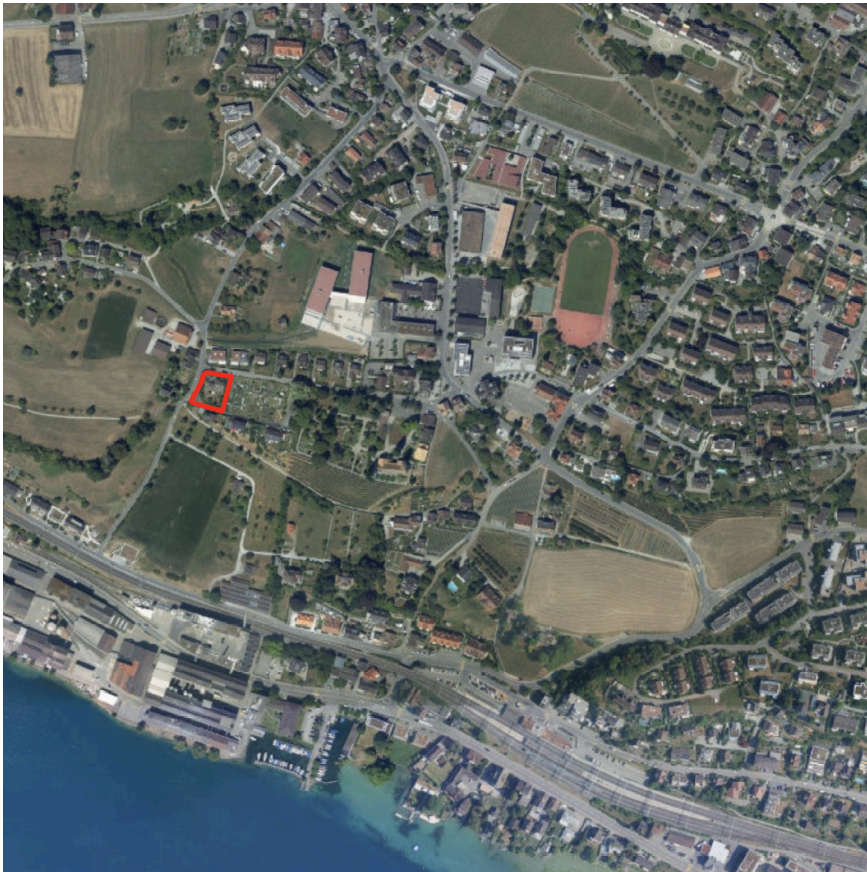


# Neubau MFH Gartenstrasse 2 Uetikon am See

Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See

Planerwahl im selektiven Verfahren  
Programm Präqualifikation

16. März 2020



© Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich (GIS-ZH)

### **Auftraggeberschaft**

Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See  
Bergstrasse 107  
8707 Uetikon am See  
[www.ref-uetikon.ch](http://www.ref-uetikon.ch)

Urs Heilig, Projektleitung, Unterstützung der Bauherrschaft  
Andreas Kunz, Unterstützung der Projektleitung

### **Bearbeitung**

re.ell AG  
Josefstrasse 105  
8005 Zürich  
079 122 66 63  
[office@re-ell.ch](mailto:office@re-ell.ch)  
[www.re-ell.ch](http://www.re-ell.ch)

Regula Schneider, Projektleitung  
Rea Grab, stv. Projektleitung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Das wichtigste in Kürze</b>	<b>1</b>
<b>2. Aufgabenstellung (Bauvorhaben)</b>	<b>2</b>
2.1 Ausgangslage	2
2.2 Zielsetzung	2
2.3 Organisation / Bauherrschaft	2
2.4 Neubauprojekt	3
2.5 Planerische Rahmenbedingungen	4
<b>3. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>7</b>
3.1 Ausschreibende Stelle	7
3.2 Verfahren	7
3.3 Verfahrensbegleitung	7
3.4 Teilnahmeberechtigung	7
3.5 Teamzusammensetzung	8
3.6 Nachwuchsförderung	9
3.7 Vorbefassung	9
3.8 Bewertungsgremium	9
3.9 Entschädigung	10
3.10 Verbindlichkeitserklärung	10
3.11 Urheberrecht	10
3.12 Auftragserteilung / Weiterbearbeitung	10
3.13 Grobterminplan	10
<b>4. Präqualifikation</b>	<b>11</b>
4.1 Termine Präqualifikation	11
4.2 Zulassungskriterien	11
4.3 Eignungskriterien	11
4.5 Abgegebene Unterlagen	12
4.6 Arealbegehung	12
4.7 Einzureichende Unterlagen	12
4.8 Eingabe der Bewerbungen	13
4.9 Benachrichtigung	13
<b>5. Planerwahl (provisorisch)</b>	<b>14</b>
5.1 Termine Planerwahl (provisorisch)	14
5.2 Zuschlagskriterien	14
5.3 Abgegebene Unterlagen	15
5.4 Einzureichende Unterlagen	15
5.5 Gültigkeit	15
5.6 Präsentation	15
5.7 Benachrichtigung und Dokumentation	15
<b>6. Genehmigung</b>	<b>16</b>

## 1. Das wichtigste in Kürze

### Aufgabenstellung und Zielsetzungen

Nach Prüfung möglicher Optionen und Klärung der Finanzierung hat sich die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See Ende Oktober 2019 für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses an der Gartenstrasse 2 und den Neubau eines Mehrfamilienhauses entschieden. Mit dem Neubau soll der Vermögenswert des Grundstücks sichergestellt werden. Die sieben geplanten Wohnungen sollen vorwiegend den Bedürfnissen von Personen und Ehepaaren über 50 bis Ende 3. Lebensabschnitt entsprechen.

### Ausschreibende Stelle / Auftraggeberschaft

Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See  
Bergstrasse 107, 8707 Uetikon am See

### Verfahren

Für den Neubau des Mehrfamilienhauses an der Gartenstrasse 2 führt die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See ein selektives Planerwahlverfahren durch. Es wird einstufig und nicht anonym durchgeführt. Das Verfahren unterliegt den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Im öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikationsverfahren wählt das Bewertungsgremium vier Generalplanerteams, davon ein Team mit einem Nachwuchsarchitekturbüro, zur Teilnahme am Planerwahlverfahren aus.

Die Zusammensetzung der Generalplanerteams hat zwingend aus Fachleuten der Bereiche Generalplaner, Architektur, Baumanagement, Bauingenieur und Gebäudetechnikplaner zu bestehen. Der Generalplaner ist die federführende Vertreterin des Generalplanerteams, ihm obliegt die Gesamtleitung gemäss SIA 102. Er kann im Generalplanerteam eine Doppelfunktion einnehmen. Das im Rahmen der Planerwahl durch die Generalplanerteams einzureichende Angebot beinhaltet eine Auftragsanalyse, einen planerischen Lösungsansatz («Zugang zur Aufgabe») sowie ein Honorarangebot.

### Folgeauftrag

Die Auftraggeberin beabsichtigt, entsprechend den Empfehlungen des Bewertungsgremiums, das ausgewählte Generalplanerteam direkt im Anschluss an das Verfahren mit dem Vorprojekt, dem Bauprojekt, der Ausschreibung und der Ausführung zu beauftragen. Der beabsichtigte Leistungsanteil der zu beauftragenden Planerleistungen beträgt 100% (gemäss SIA LHO 102). Der Gesamtauftrag wird phasenweise (Phase 31-33 und Phase 41-53) ausgelöst.

### Bewertungsgremium (stimmberechtigte Mitglieder)

Urs Heilig, Projektleitung, Projektleiter Hochbau, Bauherrenvertreter  
Esther Kuhn-Risi, Kirchenpflegerin Ressort Liegenschaften  
Andreas Kunz, Bauherrenvertreter  
Diana Rohner, Diplom Ing. Architektur, hmb Partners AG  
Toni Carigiet, Architekt, Architekturatelier Toni N. Carigiet

### Grobterminplan

Publikation Ausschreibung, Bezug Unterlagen Präqualifikation	Mitte März 2020
Eingabetermin Bewerbungen	2. Hälfte April 2020
Entscheid Präqualifikation und Benachrichtigung	Mai 2020
Ausgabe Unterlagen Planerwahl	Anfang Juni 2020
Eingabetermin	2. Hälfte August 2020
Präsentation Angebote und Entscheid Planerwahl	2. Hälfte September 2020
Benachrichtigung	Anfang Oktober 2020

## 2. Aufgabenstellung (Bauvorhaben)

### 2.1 Ausgangslage

Die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See besitzt mehrere Liegenschaften. Deren Potential wurde mittels einer Liegenschaftsanalyse überprüft und bewertet. Der Fokus lag auf der Liegenschaft Gartenstrasse 2, die 1973 als Pfarrhaus erbaut wurde und zwischenzeitlich fremdvermietet als Einfamilienhaus genutzt wird. Die Baustruktur ist dringend sanierungsbedürftig. Der befristete Mietvertrag läuft im Frühjahr 2020 ab.

Die im Jahr 2012 erfolgte Verkehrswertschätzung zeigte, dass sich das Grundstück an einer äusserst bevorzugten Lage befindet, ein grosses Verdichtungspotential vorhanden und eine sehr gute Bebaubarkeit der Parzelle gegeben ist, da sich weder privat- und öffentlich-rechtliche Einschränkungen noch topographische Probleme stellen. Das Grundstück ist verkehrstechnisch und mit Wasser, Abwasser- und Energieleitungen erschlossen. Der Anschluss für die Fernwärme befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück.

Das Ergebnis zweier Machbarkeitsstudien legt dar, dass auf dem Grundstück rund sieben Wohnungen - vorwiegend 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen und eine 4.5 Zimmerwohnung sowie einem Studio - erstellt werden können.

### 2.2 Zielsetzung

Anlässlich der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vom 27. Oktober 2019 hat sich die Eigentümerin - nach Prüfung möglicher Optionen und Klärung der Finanzierung - für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses entschieden. Mit dem Neubau soll der Vermögenswert des Grundstücks Gartenstrasse 2 sichergestellt werden. Die neuen Wohnungen sind vorwiegend für Personen und Ehepaare über 50 bis Ende 3. Lebensabschnitt auszuweisen.

### 2.3 Organisation / Bauherrschaft

Die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See tritt als Bauherrschaft auf, vertreten durch den Bauausschuss. Die Projektorganisation sieht summarisch wie folgt aus:

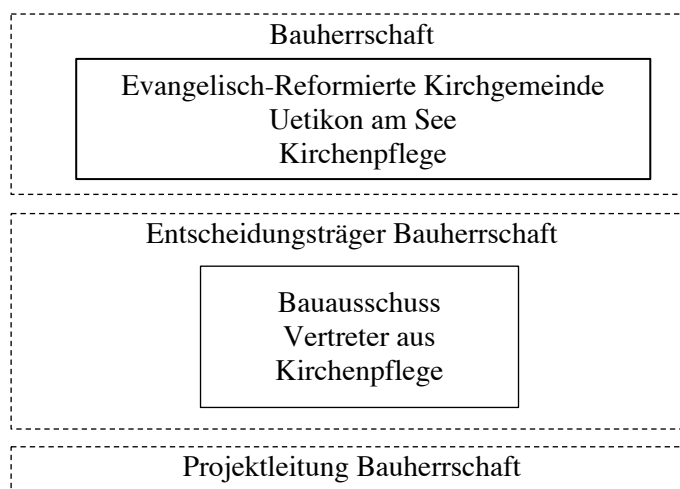


Abbildung 1: Organigramm Projektorganisation Bauherrschaft

## 2.4 Neubauprojekt

### Nutzungskonzept / Raumprogramm

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Machbarkeitsstudien ist für den Neubau von zwei Vollgeschossen (EG und OG), einem Untergeschoss (Tiefgarage) und einem Dachgeschoss auszugehen. Es werden folgende Wohnungsgrössen und folgender Wohnungsmix angestrebt:

#### Erdgeschoss

- 2 x 3.5 Zimmer-WHG ca. 95 m<sup>2</sup> mit Aussenraum und 1 bis 2 Nasszellen
- 1 x 2.5 Zimmer-WHG ca. 60 m<sup>2</sup> mit Aussenraum und 1 Nasszelle

#### Obergeschoss

- 2 x 3.5 Zimmer-WHG ca. 95 m<sup>2</sup> mit Balkon und 1 bis 2 Nasszellen
- 1 x 2.5 Zimmer-WHG ca. 60 m<sup>2</sup> mit Balkon und 1 Nasszelle

#### Dachgeschoss

- 4.5 - 5.5 Zimmer-WHG ca. 140 m<sup>2</sup> mit teilgedeckter Terrasse und 2 Nasszellen (voraussichtlich als Pfarrwohnung genutzt)
- Studio ca. 30 m<sup>2</sup> mit Aussenraum und 1 Nasszelle (optional als Konsultationsbereich für die Pfarrperson nutzbar)

Der Wohnungsmix wie auch die Wohnungsgrössen sind in der ersten Phase des Vorprojekts zu konkretisieren.

### Wohnungs- und Ausbaustandard / Aussenraum

Der Ausbaustandard soll zweckmässig sein und auf Low-Technologie basieren. Die Raumaufteilungen sind so zu wählen, dass die Küche und der Essbereich den zentralen Lebensraum der Wohnungen bilden. Der Essplatz mit direktem Bezug zum Aussenraum (Balkon/Sitzplatz) soll zum Verweilen einladen. Jede Wohnung muss über einen privaten Aussenraum (Balkon, Terrassen, Gartensitzplätze) verfügen.

Die Nasszellen sind grosszügig zu konzipieren und sollen einen privaten und einen Gäste-Bereich aufweisen. Das Augenmerk ist auf deren räumliche Trennung Bad/Dusche (privater Bereich) und WC/Lavabo (Gästebereich) sowie auf eine altersgerechte Gestaltung zu richten. Die Erstellung eines IV-WC ist nicht erforderlich. Eine grosszügige Konzeption, rollatorgängig mit genügend Platz für Pflegende, wird jedoch vorausgesetzt. Die Nasszelle hat nicht unbedingt eine Badewanne aufzuweisen.

Dem sommerlichen Sonnenschutz wird grosse Bedeutung zugemessen. Daher sind nicht nur Rollläden oder ähnliches zu planen, sondern auch auf den baulichen Witterungsschutz (Balkon, Vordach oder dergleichen) ein Augenmerk zu legen.

Der Aussenraum ist der Lage und der Nutzung entsprechend zu zuordnen und zu gestalten. Der südliche Erdgeschossbereich eignet sich für private Aussenräume, weshalb in der Konsequenz die notwendigen Besucher-PP und der mögliche Spielplatz eher im nördlichen Bereich der Parzelle anzusiedeln sind (Spielplatz allenfalls in Kombination mit einem überdeckten Eingangsbereich möglich).

### Weitere Räumlichkeiten / Nebenräume

- Tiefgarage mit mindestens 8 Parkplätzen
- Separater Raum für genügend Veloabstellplätze
- Waschküche-Keller (kombiniert) pro Wohneinheit
- Abstellraum disponibel, 1-2 Stück
- Technikräume
- Liftanlage und Treppenhaus für alle Geschosse

### **Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit**

Die Wahl von bewährten Materialien und deren Langlebigkeit sind wichtige Komponenten der Nachhaltigkeit. Es sollen vorzugsweise nur Materialien zum Einsatz kommen, die mit begrenztem Aufwand zu reinigen sind. Ebenfalls ist auf eine einfache Reparaturfähigkeit zu achten.

Energetisch ist der gesetzliche Standard einzuhalten. Der MINERGIE-Standard wird angestrebt, eine Zertifizierung ist jedoch nicht vorgesehen. Es ist angedacht, den Neubau mit Fernwärme zu versorgen. Von einer kontrollierten Lüftung wird eher abgesehen, ein alternativer Vorschlag muss im Vorprojekt jedoch aufgezeigt werden. Demgegenüber soll eine minimale Lüftung bei längerer Abwesenheit mittels Minuterie über die WC/ Badlüftung individuell sichergestellt werden können. Der Gebäudehülle und insbesondere dem Schutz der Wetterseiten ist - zur Minderung der langfristigen Unterhaltskosten - grosse Beachtung zu schenken.

Der Wirtschaftlichkeit des Neubauprojekts in Erstellung und Betrieb wird von Seiten Auftraggeber-schaft eine zentrale Bedeutung beigemessen. Tiefe Betriebs- und optimierte Lebenszykluskosten werden angestrebt. Grundstück, Neubau und Bewirtschaftung sollen ohne Belastung der Kirchenrechnung sichergestellt sein (selbsttragend durch Mietzinssubstrat). Die Mietwohnungen sollen kostengünstig vermietbar sein, damit das Leerstandsrisiko gemindert werden kann. Nichtsdestotrotz sollen die Wohnungen im Bedarfsfall im Stockwerkeigentum verkauft werden können, was die Beachtung des höheren Standards in Bezug auf Akustik und Wertigkeit bereits im Vorprojekt bedingt.

## **2.5 Planerische Rahmenbedingungen**

### **Vorabklärungen / Studien**

Im Rahmen der Bedarfsabklärung hat die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See eine Objekt- und Grundstücksentwicklungsanalyse erarbeiten lassen und in der Folge zwei Architekturbüros zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie eingeladen. Basierend auf den Erkenntnissen aus diesen Studien wurde der Entscheid für den Abbruch des Einfamilienhauses und die Erstellung eines neuen Mehrfamilienhauses gefällt, wie auch das entsprechende Raum- und Nutzungsprogramm erarbeitet.

Da das bestehende Gebäude vor 1990 erstellt wurde, konnte das Vorhandensein von problematischen Baustoffen nicht ausgeschlossen werden, weshalb mittels eines Gebäudechecks eine Schadstoffuntersuchung durchgeführt wurde. Die Resultate der Untersuchung sind im Bericht der Ecosens AG vom 10. Februar 2020 zusammengefasst, welcher den Teilnehmenden des Planerwahlverfahrens zur Verfügung gestellt wird (siehe Kap. 5.3).

Im Hinblick auf den Neubau eines MFH werden auf dem besagten Grundstück Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der geologischen Verhältnisse werden in einem geologisch-geotechnischen Bericht zusammengefasst, welcher den Teilnehmenden des Planerwahlverfahrens ebenfalls als Grundlage abgegeben wird (siehe Kap. 5.3).

### **Dienstbarkeiten**

Für das Planerwahlverfahren werden die Dienstbarkeiten den Teilnehmenden im Wortlaut zur Verfügung gestellt (siehe Kap. 5.3).

### **Hindernisfreiheit / Behindertengängigkeit**

Gestützt auf die gesetzlichen Vorgaben sind die Wohnungen nicht behindertengerecht zu planen. Sowohl der Zugang als auch der Ausbau des Neubaus haben sich jedoch nach den Anforderungen der Norm SIA 500 für hindernisfreie Bauten zu richten.

### Perimeter

Der Perimeter erstreckt sich über das gesamte Grundstück Kat. Nr. 5146 (rote Umrandung) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 1'271 m<sup>2</sup>. Die betroffene Parzelle ist im Eigentum der Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See. Innerhalb des Perimeters kann der Neubau unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben frei disponiert bzw. situiert werden.

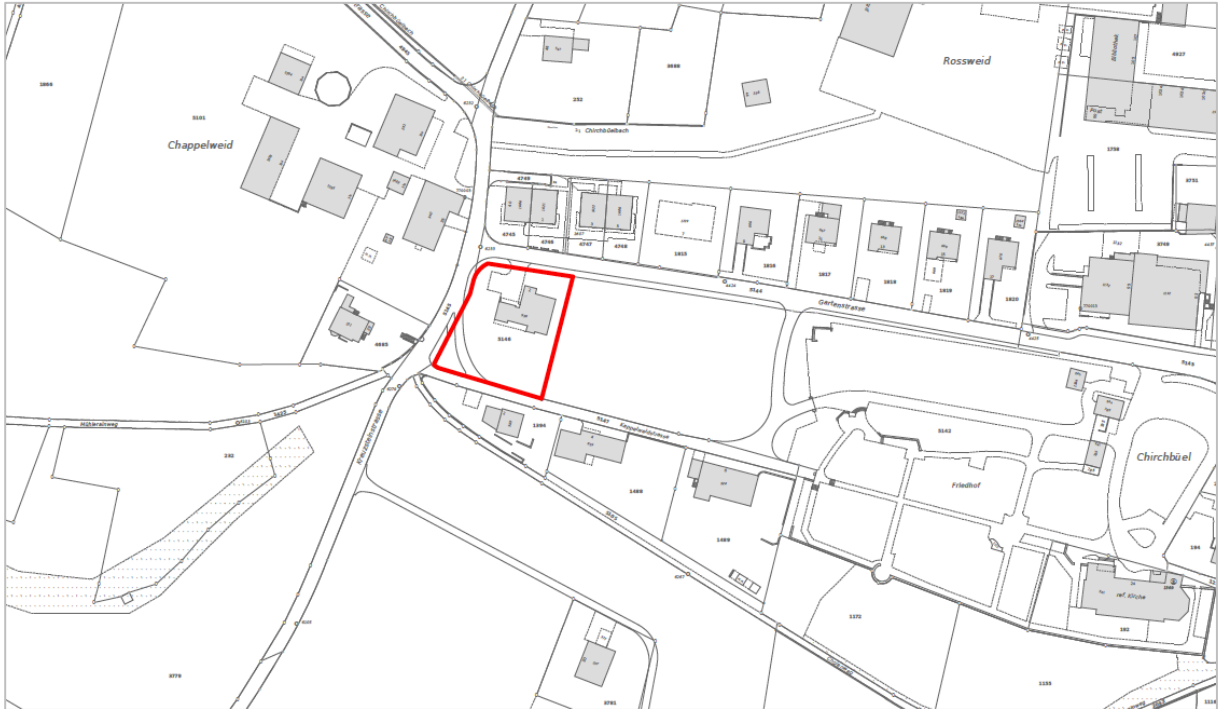
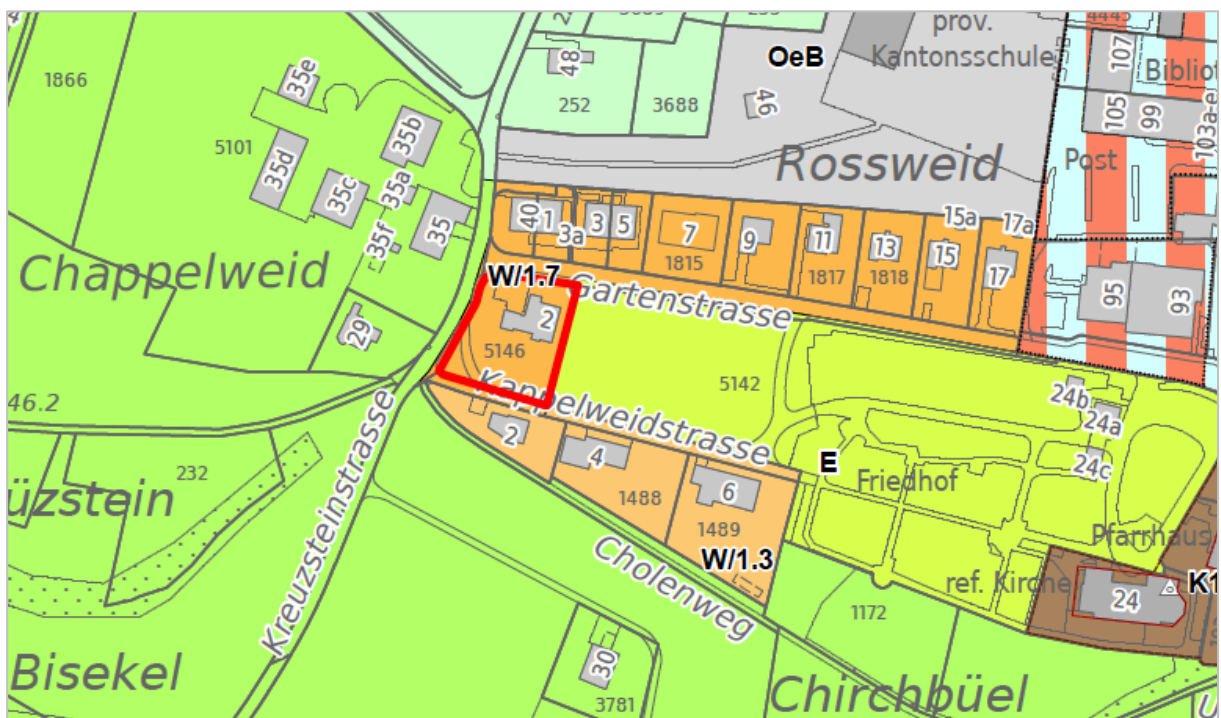


Abbildung 2: Ausschnitt Katasterplan (© Geographisches Informationssystem des Kantons Zürich (GIS-ZH))

### Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone W1.7 und ist der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.





Die aktuellen Ausgaben des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kantons Zürich sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon am See und der Zonenplan usw. sind für die Teilnehmenden im Internet zugänglich und gelten für die vorliegende Aufgabe.

Die wichtigsten GIS-Auszüge und Informationen:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| – Prüferimeter für Bodenverschiebungen     | kein Eintrag im GIS            |
| – Kataster für belastete Standorte         | kein Eintrag im GIS            |
| – Archäologische Zone/ Denkmalschutzobjekt | kein Eintrag im GIS            |
| – Chemie Risikokataster                    | kein Eintrag im GIS            |
| – Wärmenutzungsatlas (Erdsonden)           | grundsätzlich möglich (Zone F) |

### **Erschliessung und Parkierung**

Die verkehrstechnische Erschliessung der Bauparzelle erfolgt vorzugsweise über die Garten- oder die Kreuzsteinstrasse. Eine unterirdische Anordnung der Pflichtparkplätze oder deren Unterbringung im Hauptgebäude ermöglicht eine Umlagerung der Baumassenziffer von max. 0.2 vom besonderen Gebäude auf das Hauptgebäude (vgl. Art. 14 Abs. 2 BZO). Für die Parkierung von Motorrädern, Mofas und Fahrrädern sind im Untergeschoss, vorzugsweise angrenzend an die Parkierung für die Motorfahrzeuge ein genügend grosser Bereich einzuplanen.

### **3. Allgemeine Bestimmungen**

#### **3.1 Ausschreibende Stelle**

Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See  
Bergstrasse 107  
8707 Uetikon am See

vertreten durch den Bauausschuss:

- Christa Gamper, Präsidentin Kirchenpflege
- Esther Kuhn, Kirchenpflegerin Ressort Liegenschaften
- Dan Hackmann, Kirchenpfleger Ressort Finanzen
- Urs Heilig, Projektleitung, Unterstützung der Bauherrschaft
- Andreas Kunz, Unterstützung der Projektleitung

#### **3.2 Verfahren**

Für den Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Gartenstrasse 2 in Uetikon am See führt die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See ein selektives Planerwahlverfahren durch. Es wird einstufig und nicht anonym durchgeführt.

Das Verfahren untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) und dem Binnenmarktgesetz (BGBM). Die Auftragsvergabe für die Generalplanerleistungen erfolgt in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 lit. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (IVöB) sowie der aktuellen Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO).

Im Rahmen einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation können sich interessierte Generalplanerteams um die Teilnahme am Planerwahlverfahren bewerben. Sie haben ihre gestalterische, technische, finanzielle, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit sowie ihre fachliche Erfahrung mit vergleichbaren Aufgabenstellungen darzulegen. Die Auswahl der vier am Planerwahlverfahren teilnehmenden Generalplanerteams, davon ein Team mit einem Nachwuchsarchitekturbüro, erfolgt anhand qualifikations- und referenzorientierter Kriterien. Das Verfahren wird auf SIMAP.ch publiziert.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Alle Unterlagen, die für das Verfahren eingereicht werden, müssen in deutscher Sprache abgefasst werden. Mündliche Auskünfte werden keine erteilt.

#### **3.3 Verfahrensbegleitung**

Die fachliche und organisatorische Vorbereitung sowie die Begleitung und Moderation des Verfahrens und die Vorprüfung der Eingaben erfolgt durch:

re.ell AG, Zürich  
Regula Schneider, dipl. Architektin ETH/SIA  
Rea Grab, lic.iur./dipl. Architektin FH  
office@re-ell.ch

#### **3.4 Teilnahmeberechtigung**

Die Teilnahme am Planerwahlverfahren steht allen Generalplanerteams mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt, offen. Die einzelnen Mitglieder des General-

planerteams müssen die Eignungskriterien ebenfalls erfüllen. Es ist für jedes Generalplanerteammitglied ein Ansprechpartner zu bestimmen.

Die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See behält sich das Recht vor, nach dem Verfahren auf die Zusammensetzung des Generalplanerteams Einfluss zu nehmen.

Von der Teilnahme am Planerwahlverfahren ausgeschlossen sind Anbieter, die mit einem Mitglied des Bewertungsgremiums nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen (siehe auch SIA Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe» 142i-202d, November 2019).

### **3.5 Teamzusammensetzung**

Die Zusammensetzung der Generalplanerteams hat zwingend aus Fachleuten der nachfolgenden Bereiche zu bestehen:

- Generalplaner
- Architektur
- Baumanagement
- Bauingenieur
- Gebäudetechnikplaner (Heizung / Sanitär / Elektro / Lüftung)

Der Generalplaner ist die federführende Vertreterin des Generalplanerteams, ihm obliegt die Gesamtleitung gemäss SIA 102. Er kann im Generalplanerteam eine Doppelfunktion einnehmen.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften (ARGE) zwischen Architektur und Baumanagement sind zur Übernahme der Generalplanerfunktion zulässig, die Federführung ist jedoch klar auszuweisen. Weitere ARGEs sind nicht zugelassen.

Die Koordination sämtlicher Fachplaner und Spezialisten sowie die Klärung der Schnittstellen kann entweder vom Generalplaner selber übernommen oder an einen Gebäudetechnikplaner delegiert werden. Bei einer allfälligen Delegation ist die Organisation aller Schnittstellen zwischen den Beteiligten aufzuzeigen. Die gesamte Fachkoordination ist in jedem Fall zu gewährleisten.

Das geplante MFH ist gemäss Brandschutzrichtlinie 11-15 der Qualitätssicherungsstufe 1 (QSS 1) zugeteilt. Die Leistungen im Bereich QSS 1 sind durch das Generalplanerteam zu erbringen. Falls aufgrund der angestrebten Aussenkonstruktion oder ähnlichem besondere Brandrisiken eine höhere QSS erfordern, sind die planerischen und wirtschaftlichen Auswirkungen vom Generalplaner zu tragen.

Die Resultate der Altlasten- bzw. Schadstoffuntersuchung werden den Teams zur Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt. Für weitergehende Untersuchungen sind von den Anbietern Spezialfirmen beizuziehen, die die notwendigen Arbeiten gesetzeskonform ausführen können. Die Begleitung und Koordination sowie die Sicherstellung der gesetzeskonformen Umsetzung der Altlasten- und Schadstoffentsorgung hat der Generalplaner zu übernehmen.

Der Beizug von weiteren Spezialisten wie Bauphysik, Bauakustik oder dergleichen erfolgt nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden und ist entsprechend in die Kosten einzuberechnen. Die Planungskoordination hat der Generalplaner zu übernehmen.

Mit Ausnahme des Generalplaners und des Architekten sind Mehrfachbewerbungen zulässig. Das federführende Büro (Generalplaner) muss über die Mehrfachbewerbung der Teammitglieder orientiert sein. Sofern sich aus der Präqualifikation Mehrfachteilnahmen am Planerwahlverfahren ergeben, haben die Teams sicherzustellen, dass keine Knowhow-Übertragung stattfindet. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Teilnehmenden selbst.

### 3.6 Nachwuchsförderung

Im Sinn der Nachwuchsförderung soll ein Generalplanerteam mit einem jüngeren Architekturbüro (Nachwuchsbüro) zum Planerwahlverfahren eingeladen werden, das über die nötige Fachkompetenz, aber nicht über den geforderten Leistungsnachweis verfügt. Die Bedingung der Nachwuchsförderung ist, dass sämtliche Büroinhaber Jahrgang 1980 oder jünger haben (Stichdatum: Eingabefrist Bewerbung).

Nachwuchsbüros müssen sich mit einer Firma aus dem Bereich Baumanagement verstärken, die die Rolle des Generalplaners bzw. Gesamtleiters übernimmt. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass ihre internen Kapazitäten und ihre Erfahrungen im Projektmanagement die erfolgreiche Realisierung des Projektes ermöglichen.

### 3.7 Vorbefassung

Die Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Uetikon am See hat für die Standort- und Machbarkeitsklärung des Neubaus MFH Gartenstrasse 2 durch mk arch GmbH, Bergstrasse 177, 8707 Uetikon am See und dorn architekten, Obere Zäune 20, 8001 Zürich zwei Machbarkeitsstudien erarbeiten lassen.

Das Architekturbüro dorn architekten, Zürich, ist nicht zur Teilnahme an diesem Planerwahlverfahren zugelassen.

Die Machbarkeitsstudie des Architekturbüro mk arch GmbH, Uetikon am See, wird im Planerwahlverfahren allen Teilnehmenden in vollem Umfang zugänglich gemacht (siehe Kap. 5.3). Zu beachten ist, dass diese Dokumentation nur informellen Charakter hat. Der Inhalt der Unterlagen ist weder in planerischer noch in finanzieller Hinsicht relevant und kann nicht als Grundlage für ein künftiges Projekt herangezogen werden. Die gesetzlichen Vorgaben und das vorliegende Programm sind verbindlich. Es wird festgestellt, dass dieses Architekturbüro berechtigt ist, sich um die Teilnahme am Planerwahlverfahren zu bewerben.

### 3.8 Bewertungsgremium

Zur Beurteilung der Präqualifikation sowie der Angebote setzt die Auftraggeberin folgendes Bewertungsgremium ein, welches sich aus stimmberechtigten Mitgliedern sowie beratenden Experten zusammensetzt ein:

Stimmberechtigte Mitglieder

- Urs Heilig, Projektleitung, Projektleiter Hochbau, Bauherrenvertreter
- Esther Kuhn-Risi, Kirchenpflegerin Ressort Liegenschaften
- Andreas Kunz, Bauherrenvertreter
- Diana Rohner, Diplom Ing. Architektur, hmb Partners AG
- Toni Carigiet, Architekt, Architekturatelier Toni N. Carigiet

Beratende Experten (ohne Stimmrecht) / Ersatzmitglieder

- Christa Gamper, Präsidentin Kirchenpflege
- Dan Hackmann, Kirchenpfleger Ressort Finanzen

Das Bewertungsgremium behält sich den Beizug von weiteren beratenden Experten vor.

### 3.10 Entschädigung

Für die Einreichung der Bewerbungsunterlagen im Rahmen der Präqualifikation wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens wird für die auftrags- und fristgerechte Einreichung der vollständigen und beurteilbaren Angebotsunterlagen pro teilnehmendes Team eine feste Entschädigung von CHF 3'500.- (exkl. Mehrwertsteuer) entrichtet.

### 3.11 Verbindlichkeitserklärung

Das Programm ist für die Auftraggeberin, die Bewerbenden und das Bewertungsgremium verbindlich. Mit der Teilnahme an der Präqualifikation anerkennen die Anbietenden ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie den Entscheid des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen.

### 3.12 Urheberrecht

Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt. Das Urheberrecht am «Zugang zur Aufgabe» verbleibt bei den Anbietenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Schweizerischen Urheberrechtsgesetzes (URG).

### 3.13 Auftragserteilung / Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, entsprechend den Empfehlungen des Bewertungsgremiums, das ausgewählte Generalplanerteam direkt im Anschluss an das Verfahren mit dem Vorprojekt, dem Bauprojekt, der Ausschreibung und der Ausführung zu beauftragen. Der beabsichtigte Leistungsanteil der zu beauftragenden Planerleistungen beträgt 100% (gemäss SIA LHO 102). Die Gesamtauftrag wird phasenweise (Phase 31-33 und Phase 41-53) ausgelöst.

Vorbehalten bleiben die Baubewilligung und die Bewilligungen übergeordneter Behörden sowie die Kreditgenehmigungen der zuständigen Instanzen. Ebenso behält sich die Vergabestelle vor, weitere gleichartige Aufträge zu diesem Projekt gestützt auf § 10 Abs. 1 lit. g der Submissionsverordnung freihändig zu vergeben.

Zur Information über den bei einer Auftragserteilung abzuschliessenden Planervertrag werden den Anbietern im Planerwahlverfahren detaillierte Leistungsverzeichnisse pro Phase mit Angaben der zwingend zu erbringenden Leistungen abgegeben. In diesen Dokumenten können auch optionale Leistungen angekreuzt werden, falls die Anbietenden diese für die vorliegende Leistungserbringung als relevant erachten. Die Optionen müssen in der Honorarberechnung jedoch separat ausgewiesen werden. Die Auftraggeberschaft gibt keine Honorarkonditionen vor. Die Bestimmung der einzelnen Konditionen hat – unter Berücksichtigung der abgegebenen Dokumente und der Rahmenbedingungen - durch die Anbietenden zu erfolgen.

### 3.14 Grobterminplan

#### Voraussichtliche Planungs- und Bautermine

Vorprojekt	4. Quartal 2020
Bauprojekt	1. Quartal 2021
Kreditbewilligung	Frühling 2021
Bewilligungsverfahren	2. Quartal 2021
Ausführung/ Inbetriebnahme	3. Quartal 2021 bis Ende 2022

## 4. Präqualifikation

Für die erfolgreiche Umsetzung des geplanten Bauvorhabens setzt die Auftraggeberin Erfahrung und Fachkompetenz sowie personelle Kapazitäten der teilnehmenden Teammitglieder, insbesondere des Generalplaners / Architekturbüros, voraus.

Im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wählt das Bewertungsgremium vier Generplanerteams, davon ein Team mit einem Nachwuchsarchitekturbüro, zur Teilnahme am Planerwahlverfahren aus, welche sich aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises für die Lösung und Umsetzung der gestellten Aufgabe am besten eignen.

### 4.1 Termine Präqualifikation

Für die Phase Präqualifikation gelten folgende Termine:

- |  |                  |
|--|------------------|
| – Publikation auf SIMAP  | 17. März 2020    |
| – Bezug der Unterlagen Präqualifikation auf SIMAP                      | ab 17. März 2020 |
| – Eingabe der Unterlagen Präqualifikation (Poststempel ist massgebend) | 24. April 2020   |
| – Beurteilung und Entscheid Präqualifikation                           | Mitte Mai 2020   |
| – Bekanntgabe der Ergebnisse Präqualifikation                          | Ende Mai 2020    |

### 4.2 Zulassungskriterien

Zur Bewertung werden nur Angebote zugelassen, welche die nachfolgenden Zulassungskriterien erfüllen:

- termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der verlangten Unterlagen
- unterschriebene Selbstdeklarationen
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA)

### 4.3 Eignungskriterien

Für die Teilnahme am Planerwahlverfahren werden diejenigen Generalplanerteams selektioniert, die sich für die Lösung und Umsetzung der gestellten Aufgabe am besten eignen. Die Bewertung der Eingaben erfolgt nach folgenden Kriterien:

- |  |      |
|--|------|
| – Fachliche Kompetenz  | 60 % |
| Nachweis der Qualifikation und Erfahrung der einzelnen Teammitglieder in der Projektierung und Ausführung (inkl. Bauleitung) von vergleichbaren Bauvorhaben, Qualität der Referenzprojekte Architektur |      |
| – Organisatorische Kompetenz   | 40 % |
| Organisationsstruktur, Leistungsfähigkeit und Verfügbarkeit der Teammitglieder, Kompetenz und Erfahrung der Schlüsselpersonen  |      |

## 4.5 Abgegebene Unterlagen

Im Rahmen der Präqualifikation werden folgende Unterlagen abgegeben:

- [A] Programm Präqualifikation (.pdf)
- [B] Eingabeformular Präqualifikation (.xlsx / .pdf)
- [C] Situationsplan (.pdf)

Die Unterlagen werden elektronisch zur Verfügung gestellt und können ab dem 17. März 2020 unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) heruntergeladen werden.

## 4.6 Arealbegehung

Im Rahmen der Präqualifikation findet keine geführte Begehung statt.

## 4.7 Einzureichende Unterlagen

Eine Bewerbung hat die folgenden, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Eingabeformulare inkl. Beilagen zu enthalten:

1. **Eingabeformular Präqualifikation [B]**, bestehend aus:
  - [B1] Teilnahmeantrag
  - [B2] Firmenangaben / Selbstdeklaration / Referenzen Generalplaner
  - [B3] Firmenangaben / Selbstdeklaration / Referenzen Architektur
  - [B4] Firmenangaben / Selbstdeklaration / Referenzen Baumanagement
  - [B5] Firmenangaben / Selbstdeklaration / Referenzen Bauingenieur
  - [B5] Firmenangaben / Selbstdeklaration / Referenzen Gebäudetechnikplaner  
Heizung / Sanitär / Elektro / Lüftung
  - [B6] weitere Teammitglieder (fakultativ)
  - [B7] weitere Teammitglieder (fakultativ)
  - [B8] weitere Teammitglieder (fakultativ)
  - [B9] Übersicht Generalplanerteam

Die Unterlagen sind in Papierform in einfacher Ausführung und digital auf einem Stick als Excel-Datei und als PDF abzugeben. Die abgegebenen Formulare sind zu verwenden, die Angaben aller Teammitglieder sind zwingend in einer einzigen Excel-Datei einzureichen. Das von allen Teammitgliedern ausgefüllte Bewerbungsformular ist auszudrucken und von allen Teammitgliedern rechtskräftig zu unterschreiben.

2. Dokumentation von **3 Referenzen des Architekturbüros** (analog der Referenzprojekte 1 bis 3 der Firma, Formular [B3])

Die Referenzprojekte, vorzugsweise Wohnbauten mit vergleichbarem Projektumfang, sollen innerhalb der letzten zehn Jahre erfolgreich ausgeführt worden sein oder sich zumindest in der Ausführung befinden, 1 A3-Blatt pro Referenz, in Papierform in einfacher Ausführung (einseitig bedruckt) und digital als PDF.

Nachwuchsbüros müssen ebenfalls drei Referenzprojekte einreichen. Diese können sich jedoch auch noch in der Projektphase befinden oder Wettbewerbsbeiträge sein.

Die weiteren Teammitglieder benennen ihre Referenzen im Bewerbungsformular. Eine Dokumentation ihrer Referenzobjekte ist jedoch nicht erforderlich.

Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen.

## 4.8 Eingabe der Bewerbungen

Die geforderten Unterlagen (siehe Kap. 4.7) sind einzeln, nicht gebunden oder geheftet, in einem verschlossenen Couvert und mit dem Vermerk «Präqualifikation Planerwahl Neubau MFH Gartenstrasse 2, Uetikon aS», **per Post spätestens mit dem Poststempel 24. April 2020** an folgende Adresse zu senden:

Reformierte Kirche Uetikon am See  
Sekretariat  
Bergstrasse 107  
8707 Uetikon am See

Massgebend ist der Poststempel\* 24. April 2020. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden.

\* Es gilt der Poststempel gemäss SIA Wegleitung 142i-301d\_Postversand: Die Bewerbenden sind verpflichtet, den Verlauf der Sendung unter [www.post.ch](http://www.post.ch) unter «Track & Trace» zu verfolgen und, wenn sie das Eintreffen am Ankunftsort nach 5 Tagen noch nicht feststellen können, dies unverzüglich der Wettbewerbsbegleiterin ([office@re-ell.ch](mailto:office@re-ell.ch)) zu melden. Unterlassen die Bewerbenden diese fristgerechte Rückmeldung, so können sie keinerlei Rechte mehr geltend machen, auch wenn der Versand rechtzeitig erfolgt ist. In jedem Fall ist das Aufbewahren einer Kopie der Quittung (mit dem Strichcode) von äusserster Wichtigkeit.»

## 4.9 Benachrichtigung

Das Ergebnis der Präqualifikation wird auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) publiziert. Den Bewerbenden wird nach der Präqualifikation ein beschwerdefähiger Beschluss mit Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.



## 5. Planerwahl (provisorisch)

Im Rahmen der Planerwahl wählt das Bewertungsgremium unter den vier eingeladenen Generalplanungsteams der für die vorliegende Bauaufgabe am besten geeignetste Partner mit dem qualitativ und wirtschaftlich besten Angebot aus. Das durch die Teilnehmenden einzureichende Angebot beinhaltet folgende Bestandteile (vgl. Kap. 5.4):

- Auftragsanalyse
- «Zugang zur Aufgabe» (planerischer Lösungsansatz)
- Honorarangebot

Die Planerwahl wird nicht anonym durchgeführt.

### 5.1 Termine Planerwahl (provisorisch)

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| – Ausgabe der Unterlagen Planerwahl                 | 05. Juni 2020                   |
| – Eingang der schriftlichen Fragen (E-Mail)         | 26. Juni 2020                   |
| – Beantwortung der Fragen (per E-Mail)              | 10. Juli 2020                   |
| – Eingabe der Angebote (Poststempel ist massgebend) | 21. August 2020                 |
| – Beurteilung Angebote                              | 21. September 2020              |
| – Präsentation der Angebote, Entscheid Planerwahl   | 23. September 2020, nachmittags |
| – Bekanntgabe der Ergebnisse                        | Anfang Oktober 2020             |

### 5.2 Zuschlagskriterien

Der Zuschlag im Planerwahlverfahren erhält das Generalplanerteam mit dem wirtschaftlich günstigsten und bedarfsgerechten und somit bestbewerteten Angebot. Die Bewertung erfolgt anhand folgender Kriterien.

#### **Auftragsanalyse** 20 %

Aufgabenverständnis, Risikobetrachtung, Vorgehensvorschlag mit Terminen, Zusammenarbeit im Generalplanerteam

#### **Zugang zur Aufgabe** 40 %

Schemagrundriss 1. Obergeschoss 1:200 unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben, vertiefte Betrachtung eines Küchen-/Essbereichs als zentralen Lebensraum der Wohnung mit direktem Bezug zum Aussenraum und einer Nasszelle (skizzenhafte Darstellung hinsichtlich der Umsetzung der räumlichen Vorstellungen der Auftraggeberschaft)

#### **Honorarangebot** 30 %

Höhe des Angebots, Nachvollziehbarkeit/Plausibilität

#### **Präsentation** 10 %

Qualität der Präsentation, Fragenbeantwortung, Bezug zur Aufgabenstellung

Im vorliegenden Verfahren wird die Zweicouvertmethode angewendet:

Die qualitativ zu bewertenden Angaben des Angebots (Auftragsanalyse und «Zugang zur Aufgabe», vgl. Kap. 5.4 Unterlagen 1 und 2) und die Angaben zum Preis der Leistung (Honorarangebot, vgl. Kap. 5.4 Unterlage 3) werden getrennt beurteilt. Bei der Beurteilung wird das Couvert mit dem Honorarangebot erst nach Abschluss der Beurteilung der qualitativen Aspekte geöffnet. Das Ergebnis der Präsentation fliesst in die Gesamtbewertung mit ein.

### 5.3 Abgegebene Unterlagen

Den für das Planerwahlverfahren eingeladenen Generalplanungsteams werden folgende Unterlagen abgeben (Auflistung nicht abschliessen):

- [A] Programm Planerwahl (.pdf)
- [B] Rahmenbedingungen zur Honorarberechnung (.xlsx / .pdf)
- [C] Katasterplan, Werkleitungskataster und Höhenlinienkataster (.dwg / .dxf)
- [D] Auszug aus Grundbuch mit Planunterlagen Bestand
- [E] Machbarkeitsstudie Neubau Gartenstrasse 2, mk arch GmbH, Uetikon am See (18. März 2019)
- [F] Altlasten-/Schadstoffanalyse der Ecosens AG vom 10. Februar 2020
- [G] Geologisches Gutachten vom April 2020

### 5.4 Einzureichende Unterlagen

Ein vollständiges Angebot hat folgende Bestandteile zu enthalten:

1. Auftragsanalyse  
max. 2 A3 Seiten quer, in Papierform (einseitig bedruckt) und digital als PDF
2. Zugang zur Aufgabe  
max. 2 A3 Seiten quer, in Papierform (einseitig bedruckt) und digital als PDF
3. Honorarangebot  
vom Generalplaner rechtskräftig unterschrieben, in einem separaten verschlossenen Couvert mit dem Stichwort "Honorarangebot" und dem Namen des Generalplaners

Nicht verlangte Dokumente werden nicht berücksichtigt.

### 5.5 Gültigkeit

Das Angebot hat ab Eingabedatum eine Gültigkeitsdauer von mindestens sechs Monaten aufzuweisen. Das Angebot erfordert zu seiner Gültigkeit uneingeschränkte Verbindlichkeit und vollständige Übereinstimmung mit den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen.

### 5.6 Präsentation

Das Bewertungsgremium lädt alle Anbietenden zu einer Präsentation ein. Sie erhalten die Gelegenheit, ihr Angebot am Nachmittag des 23. September 2020 dem Bewertungsgremium zu präsentieren. Die Präsentation dient nicht der Verhandlung des Angebots oder als Abgebotsrunde. Dem Generalplanerteam stehen für die Präsentation ihres Angebots 15 Minuten zur Verfügung, weitere 15 Minuten sind für eine Diskussion mit Fragenbeantwortung vorgesehen. Die für die Projektierung und Ausführung vorgesehenen Schlüsselpersonen Generalplaner, Architekt und Baumanagement müssen zwingend anwesend sein.

### 5.7 Benachrichtigung und Dokumentation

Das Ergebnis der Planerwahl wird auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) publiziert. Alle teilnehmenden Teams erhalten nach dem Zuschlag einen beschwerdefähigen Beschluss.

Das Ergebnis des Planerwahlverfahrens wird in einem kurzen Bericht des Bewertungsgremiums dokumentiert und allen teilnehmenden Teams zugestellt.

## 6. Genehmigung

Das vorliegende Programm Präqualifikation ist vom Bewertungsgremium am 4. März 2020 genehmigt worden.

Esther Kuhn-Risi  
Kirchenpflegerin Ressort Liegenschaften

Urs Heilig  
Projektleitung, Unterstützung der Bauherrschaft

Andreas Kunz  
Unterstützung der Projektleitung

Diana Rohner, Diplom Ing. Architektur, hmb Partners AG  
Architektur

Toni Carigiet, Architekt, Architekturatelier Toni N. Carigiet  
Architektur



re.ell AG  
Josefstrasse 105  
8005 Zürich  
079 122 66 63  
[office@re-ell.ch](mailto:office@re-ell.ch)  
[www.re-ell.ch](http://www.re-ell.ch)