



## NEUBEBAUUNG FREIHOFSTRASSE

Projektierung auf Kat.Nrn. 1916 und 6

STUDIENAUFTRAG IM SELEKTIVEN VERFAHREN  
MIT PRÄQUALIFIKATION

ERLÄUTERUNGEN PRÄQUALIFIKATION

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUSGANGSLAGE ZUM PROJEKT <i>NEUBEBAUUNG FREIHOFSTRASSE</i>	3
1.2	DIE GRUNDSTÜCKE UND IHRE LAGE	3
1.3	ZIELE	4
2	VERFAHREN UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
2.1	ORGANISATION	5
2.2	VERGABEVERFAHREN DES GENERALPLANERAUFTRAGS	5
2.3	BEURTEILUNGSGREMIUM	5
2.4	TEILNAHMEBERECHTIGUNG	6
3	PRÄQUALIFIKATION	6
3.1	ALLGEMEINES	6
3.2	EIGNUNGSKRITERIEN	6
3.3	ABGEBEBENE UNTERLAGEN	6
3.4	EINZUREICHENDE UNTERLAGEN	7
3.5	TERMINE	7
4	STUDIENAUFTRAG	7
4.1	ALLGEMEINES	7
4.2	ZWISCHENBESPRECHUNGEN	7
4.3	ENTSCHÄDIGUNG	8
4.4	VERBINDLICHKEIT UND URHEBERRECHT	8
4.5	VERÖFFENTLICHUNG	8
4.6	VARIANTEN	8
4.7	BEURTEILUNGSKRITERIEN	8
4.8	ABGEBEBENE UNTERLAGEN	8
4.9	EINZUREICHENDE UNTERLAGEN	9
4.10	TERMINE	9
5	SCHLUSSBEMERKUNGEN	10
5.1	WEITERBEARBEITUNG	10
5.2	WEITERE BESTIMMUNGEN	10

# 1 ALLGEMEINES

Dort wo die Erläuterungen für Personen-, Funktions- und Rollenbezeichnungen nur die maskuline oder feminine Form verwendet, ist sowohl die männliche als auch die weibliche Form angesprochen.

## 1.1 AUSGANGSLAGE ZUM PROJEKT *NEUBEBAUUNG FREIHOFSTRASSE*

Die Gemeinde Erlenbach beabsichtigt, die beiden gemeindeeigenen Grundstücke Kat.Nrn. 1916 und 6 an der Freihofstrasse für Wohnnutzung neu zu bebauen.

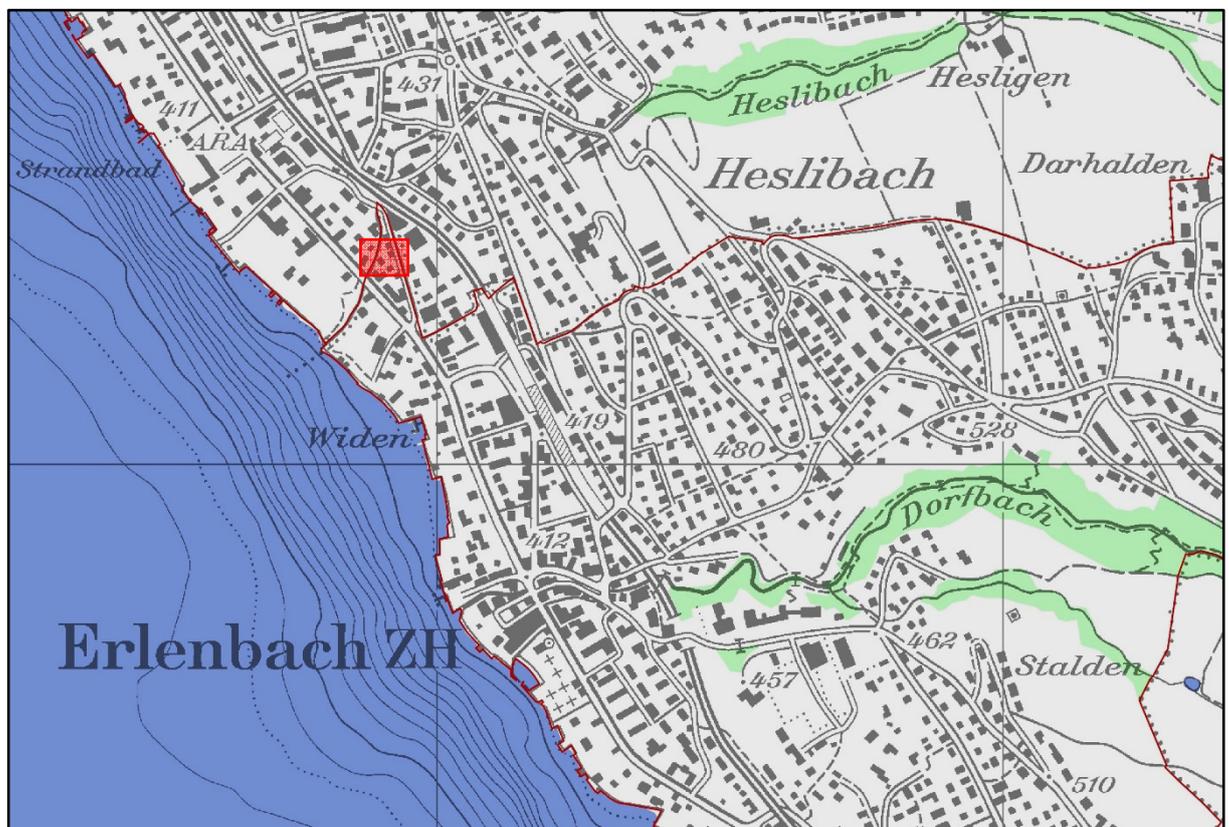
Anfang 2019 haben der Gemeinderat und die Liegenschaftenkommission das Architekturbüro *Peter Moor Architekten GmbH ETH SIA* aus Zürich beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten. Diese wurde im April 2019 der Liegenschaftenabteilung der Gemeindeverwaltung Erlenbach abgegeben.

Damit die Gemeinde zu guten Lösungsvorschlägen kommt soll ein Studienauftrag im Sinne eines Wettbewerb-Vergabeverfahrens durchgeführt werden. Dabei soll die Gelegenheit genutzt werden, nicht nur die Architekturleistungen, sondern auch die übrigen Fachplanerleistungen (Statik und Gebäudetechnik) im Sinne eines Generalplanerauftrags auszuschreiben.

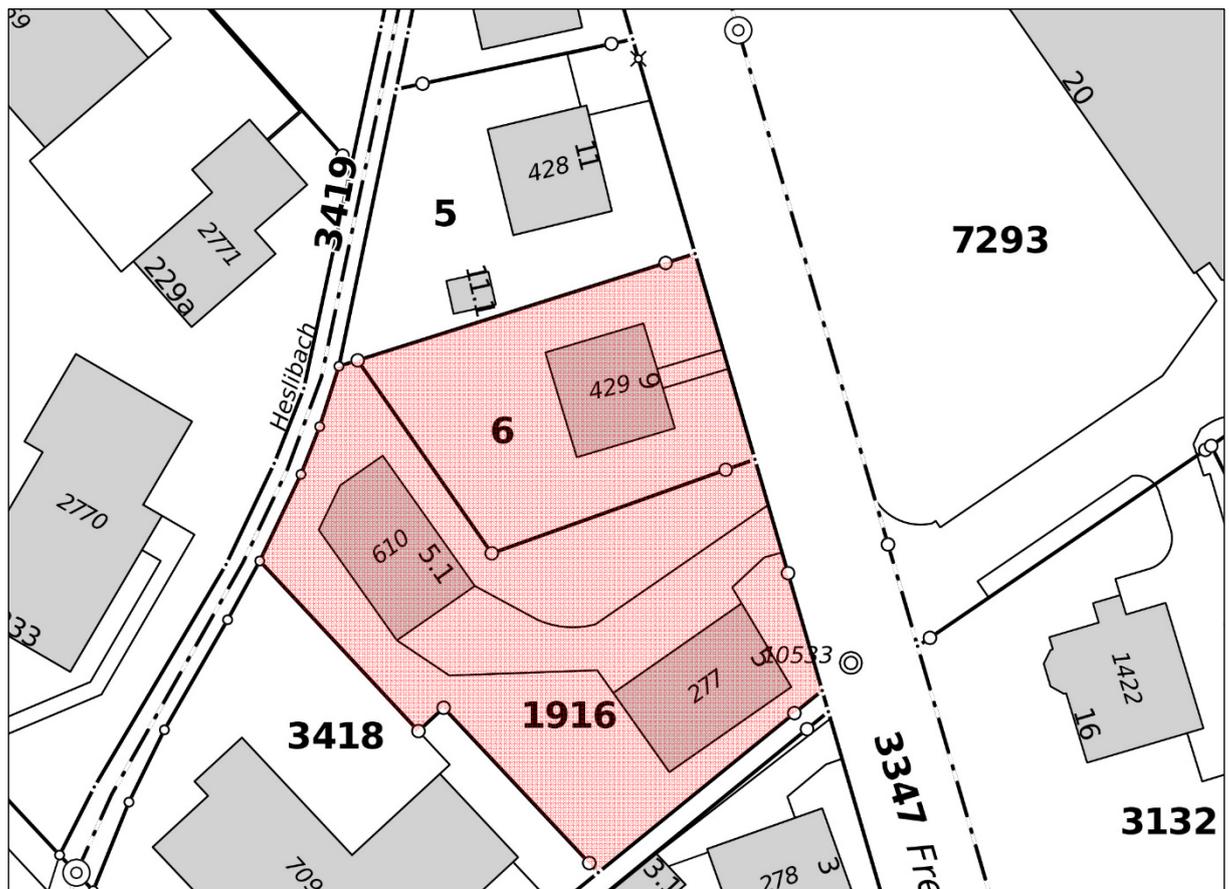
## 1.2 DIE GRUNDSTÜCKE UND IHRE LAGE

Die Grundstücke befinden sich am Nord-West-Rand des Siedlungsgebiets, hart an der Grenze zur Gemeinde Küsnacht, zwischen der Freihofstrasse und dem Heslibach eingebettet.

### Makrolage



## Mikrolage



### 1.3 ZIELE

#### Verfahrensziele

Zweck des Studienauftrags ist die Evaluation eines Lösungsvorschlags zur Neubebauung der Grundstücke sowie die Auswahl eines geeigneten Planungsteams.

In der anschliessenden Weiterbearbeitung wird vom Planungsteam eine hohe Dialogbereitschaft erwartet, damit die spezifischen Anforderungen seitens der Gemeinde optimal in die Projektierung einfließen können.

#### Ortsbauliche Ziele

Mit dem Konkurrenzverfahren soll gesichert werden, dass eine besonders gut gestaltete Lösung erreicht wird. Insbesondere soll der Einpassung ins bestehende Wohnquartier bezüglich Typologie der bestehenden Gebäude sowie der Freiraumgestaltung und der Erschliessung grosse Beachtung geschenkt werden.

Um die Neubebauung in die quartierübliche Körnung und Massstäblichkeit einzupassen, ist ein differenziertes Gebäudekonzept anzustreben, welches einen respektvollen Umgang mit den bestehenden Nachbarbauten gewährleistet. Für eine gute Einpassung in die quartiertypische Freiraumgestaltung sind zudem eine stimmige Terraingestaltung und eine gute Durchgrünung der Vorgartenbereiche vorzusehen.

Zusammengefasst: Es ist eine architektonisch gut organisierte Gesamtanlage mit einer ansprechenden Freiraumgestaltung gefordert, welche sich Ortsbaulich harmonisch in die gebaute Umgebung integriert.

## Bauliche Ziele

Unter Berücksichtigung der maximal realisierbaren Ausnützung soll ein energetisch zeitgemässes und architektonisch gutes Wohnhaus für soziale Zwecke geschaffen werden. Das Haus soll eine grosse Nutzungsflexibilität aufweisen (einfache Nutzungsänderung) und mit einem einfachen, aber zweckmässigen Innenausbau realisiert werden.

Erwartet wird eine hohe Wirtschaftlichkeit bezüglich Erstellungs- und Betriebskosten, hohe Funktionalität und ein verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus. Das Bauvorhaben soll umweltoptimiert und insbesondere energiesparend ausgeführt werden.

## 2 VERFAHREN UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### 2.1 ORGANISATION

Der Veranstalterin ist die Gemeinde Erlenbach, vertreten durch den Gemeinderat und die Liegenschaftenkommission. Diese lassen sich durch Architekt Max Baur als Bau fachmann beraten. Max Baur hat die Pflicht, eine einwandfreie Durchführung des Studienauftrages gemäss SIA Ordnung 143 sicherzustellen.

### 2.2 VERGABEVERFAHREN DES GENERALPLANERAUFTRAGS

Als Vorgehen für das Auswahlverfahren wird ein Studienauftrag auf der Erkenntnis der bereits erfolgten Machbarkeitsstudie durchgeführt. Dazu werden im Rahmen eines öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikationsverfahrens geeignete Generalplaner-Teams zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt. Ein Generalplaner-Team muss die folgenden Leistungen umfassen bzw. abdecken:

- Architekturleistungen (inkl. Kostenplanung)
- Bauingenieurleistungen (Statik)
- Elektroingenieurleistungen
- Ingenieurleistungen für Heizung Lüftung und Sanitär
- Landschaftsarchitekt

Mehrfachbewerbung der Fachplaner und der Landschaftsarchitekten in verschiedenen Teams ist zulässig.

Der Studienauftrag wird im Selektiven Verfahren in Anwendung von Art. 12 lit. b der *In terkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen* (IVöB), § 10, lit. I, der Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO) sowie in Anwendung der SIA Ordnung 143 für Architekten- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009, öffentlich ausgeschrieben. Er ist dem Staatsvertragsbereich unterstellt.

Die Berechtigung zur Teilnahme am Studienauftrag erfolgt über ein Präqualifikationsverfahren. Alle Bewerberinnen und Bewerber haben sich nach den Anforderungen gemäss nachfolgender Ziffer 3.4 zu bewerben. Die Bewerber werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich und ohne Angaben von Gründen benachrichtigt. Die ausgewählten Teilnehmenden werden die Unterlagen für den Studienauftrag bis zum 28.09.2020 anlässlich eines Augenscheins ausgehändigt bekommen.

Die Beurteilung der Bewerbungen im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens sowie die Beurteilung des nachfolgenden Studienauftrages erfolgt durch ein Beurteilungsgremium. Präqualifikation und Studienauftrag werden in deutscher Sprache durchgeführt. Die Verfasser der Machbarkeitsstudie, Peter Moor Architekten GmbH ETH SIA werden zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen.

### 2.3 BEURTEILUNGSGREMIUM

Zur ordentlichen Abwicklung des Studienauftrages, zur Auswahl der Submissionsteilnehmer und zur Beurteilung der Projektbeiträge wird ein Beurteilungsgremium eingesetzt.

Dieses ist dafür verantwortlich, dass das Präqualifikationsverfahren und der Studienauftrag ordnungsgemäss vorbereitet und durchgeführt werden.

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

---

<b>AUFTRAGGEBER</b>	
– Peter Keller	Gemeinderat, Liegenschaftenvorstand
– Maya Suter	Mitglied der Liegenschaftskommission
– Jürg Honegger	Mitglied der Liegenschaftskommission

---

<b>FACHEXPERTEN</b>	
– Max Baur	Architekt ETH SIA
– Katrin Pfäffli	Architektin ETH SIA, Expertin für Nachhaltigkeit
– Michael Meier	Architekt FH SIA BSA
– Martin Caretta	Architekt FH

---

<b>BERATENDE MITGLIEDER</b>	
– Daniel Kaufmann	Liegenschaftsverwalter

---

## 2.4 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Um die Teilnahme am Studienauftrag können sich Generalplaner-Teams, mit Sitz und Wohnsitz in der Schweiz sowie in einem Vertragsstaat des GATT/WTO – Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen bewerben, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

## 3 PRÄQUALIFIKATION

### 3.1 ALLGEMEINES

Die Bewerberinnen und Bewerber haben ihre Eignung aufgrund eines Leistungsausweises bei der Planung und der Realisierung ähnlicher Bauaufgaben nachzuweisen. Die eingereichten Dokumente dienen ausschliesslich der Information und werden vertraulich behandelt.

### 3.2 EIGNUNGSKRITERIEN

- Architektonische und innenräumliche/freiräumliche Qualität von geplanten und realisierten Objekten
- Umgang im nachhaltigen und energiebewussten Bauen
- Organisation und Leistungsfähigkeit des Generalplanerteams

Neben den Verfassern der Machbarkeitsstudie werden weitere 4 Generalplanerteams zum Studienauftrag eingeladen.

### 3.3 ABGEGEBENE UNTERLAGEN

- Erläuterungen zur Präqualifikation
- Teilnahmeantrag

Allfällige Fragen im Rahmen des Verfahrens sind bis spätestens am 22.07.2020 via [www.simap.ch](http://www.simap.ch) (Forum) einzureichen. Die Beantwortung erfolgt ebenfalls über [www.simap.ch](http://www.simap.ch).

### 3.4 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Alle Bewerberinnen und Bewerber haben die folgenden Unterlagen auf ungefaltetem Papier einzureichen:

- Beiliegender, vollständig ausgefüllter Teilnahmeantrag.
- Mindestens 3 Referenzobjekte (pro Architekt und Fachplaner) je auf maximal drei A3-Blättern dargestellt; diese sind mit einem Kurztitel klar zu bezeichnen. Ziel soll sein, die Objekte so darzustellen, dass eine Beurteilung der Bewerbung hinsichtlich der vorstehend genannten Kriterien möglich ist. Die zum Verständnis notwendige Texte und Erläuterungen sind kurz zu halten.

Die Unterlagen haben bis Freitag, 07.08.2020 (spätestens 11.30 Uhr) in einem verschlossenen Couvert mit der Aufschrift *Neubebauung Freihofstrasse* an folgender Adresse zu sein:

Gemeinde Erlenbach  
Herr Daniel Kaufmann  
Seestrasse 59  
8703 Erlenbach  
044 / 913 88 35  
daniel.kaufmann@erlenbach.ch

Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte Teilnahmeanträge oder solche, bei denen die Referenzbeilagen fehlen, werden gestützt auf § 28 lit. h der SVO ausgeschlossen.

### 3.5 TERMINE (Präqualifikation)

- |  |                |
|--|----------------|
| – Ausschreibung des Studienauftrags (Präqualifikationsverfahren) | 10.07.2020     |
| – Späteste Abgabe der Bewerbungen (min. 25 Tage)                 | 07.08.2020     |
| – Vorprüfung der Bewerbungen                                     | bis 12.08.2020 |
| – Auswahl der Teilnehmenden durch Beurteilungsgremium            | 26.08.2020     |
| – Genehmigung der Teilnehmenden durch Liegenschaftskommission    | 09.09.2020     |
| – Eröffnung des Auswahlentscheids                                | 14.09.2020     |
| – Rekursfrist (10 Tage)  | bis 25.09.2020 |
| – Ausgabe der Projektierungsunterlagen an die Teilnehmenden      | 28.09.2020     |

## 4 STUDIENAUFTRAG

Die folgenden Angaben zu den Ziffern 4 ff sind Vor-Informationen zum Studienauftrag. Die vollständige Fassung wird mit der Ausgabe der Unterlagen an die ausgewählten Generalplaner-Teams verteilt.

### 4.1 ALLGEMEINES

Der Studienauftrag wird gemäss SIA Ordnung 143 für Architekten- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009, durchgeführt.

### 4.2 ZWISCHENBESPRECHUNGEN

In Ergänzung zur Fragenbeantwortung werden während der Erarbeitung des Studienauftrags Zwischenbesprechungen durchgeführt (SIA 143, Art. 14, Dialog). Die Protokolle der Zwischenbesprechungen enthalten Ergänzungen zur Auftragsformulierung und die Beantwortung von Fragen der Bewerber, jedoch keine Angaben zu den einzelnen Projekten. Die Protokolle werden allen Teilnehmenden schriftlich übermittelt.

#### 4.3 ENTSCHÄDIGUNG

Die Entschädigungssumme für die Teilnehmenden Generalplaner-Teams am Studienauftrag wurde vom Gemeinderat auf CHF 120'000 (inkl. MwSt.) festgelegt. Die Preissumme wird zwischen den 5 eingeladenen Teams aufgeteilt. Jedes der teilnehmenden Generalplaner-Teams erhält CHF 24'000 (inkl. MwSt.).

#### 4.4 VERBINDLICHKEIT UND URHEBERRECHT

Das Projektierungsprogramm sowie die Protokolle aus den Zwischenbesprechungen sind für den Veranstalter, das Beurteilungsgremium und für die Teilnehmenden verbindlich. Die im Programm festgehaltenen Bestimmungen sowie der Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen werden von den Teilnehmenden ausdrücklich anerkannt und akzeptiert.

Das Urheberrecht der eingereichten Projektbeiträge bleibt bei den Projektverfassern; die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Gemeinde Erlenbach über.

#### 4.5 VERÖFFENTLICHUNG

Der Gemeinderat Erlenbach behält sich das Recht vor, die Projektbeiträge zu veröffentlichen beziehungsweise öffentlich auszustellen. Unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Projektverfasser besitzen beide Parteien das Recht, auf Veröffentlichung; die Projektverfasser jedoch erst nach der Eröffnung des Entscheids des Beurteilungsgremiums.

#### 4.6 VARIANTEN

Es darf nur ein Projekt eingereicht werden. Varianten sind nicht zulässig.

#### 4.7 BEURTEILUNGSKRITERIEN

- Ortsbauliches Gesamtkonzept
- Architektonisches Erscheinungsbild
- Umsetzung des Raumprogramms / Wohnqualität
- Freiraumkonzept / Erschliessungskonzept
- Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen
- Wirtschaftlichkeit der Lösung
- Nachhaltigkeit und Energiekonzept

Der Jurierung des Beurteilungsgremiums geht eine Vorprüfung der eingereichten Projektbeiträge voraus. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Beurteilungsgremium als Basis zur Entscheidungsfindung vorgelegt.

Mit der Vorprüfung werden u.a. die folgenden Punkte geprüft und berechnet:

- Umsetzung des Raumprogramms
- Baurechtliche Prüfung
- Prüfung der Gebäudekennzahlen
- Überprüfung der Nachhaltigkeit – Umwelt (2000-Watt-Gesellschaft)

Die Überprüfung des Bereichs Nachhaltigkeit – Umwelt wird von Katrin Pfäffli Architektin ETH SIA aus Zürich erarbeitet.

#### 4.8 ABGEGEBENE UNTERLAGEN

- Projektpflichtenheft mit detailliertem Raumprogramm
- Situationsplan mit Höhenkurven in digitaler Form (dxf)
- Modellgrundlage 1:500

- Formular «Kennzahlen zur Nachhaltigkeit»
- Machbarkeitsstudie Architekt der Peter Moor GmbH
- Grundbuchauszug,
- Leitungskataster
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Erlenbach,

#### 4.9 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

- Situationsplan 1:500
- Grundriss Erdgeschoss 1:200 mit Umgebungsgestaltung
- Übrige Grundrisse 1:200
- Schnitte 1:200
- Ansichten 1:200
- Schemagrundrisse 1:100 mit Angaben der Möblierbarkeit
- Schnitt, Ansicht und Grundriss 1:20 eines relevanten Fassadenbereichs
- Schachtkonzept (Vertikale und Horizontale Ver- und Entsorgung) in Planform
- Tragwerkskonzept in Planform
- Erläuterungsbericht in Planform
- Auf freiwilliger Basis können auch Visualisierungen eingereicht werden
- Gebäudekennzahlen (nach SIA 416; Formular Kennzahlen zur Nachhaltigkeit)
- Modell in weiss gehalten
- Angaben zum Projekt-Team

Die Projektbeiträge sind vierfach (1 Ausstellungsexemplar/3 Arbeitsexemplare), ungefaltet und nicht gerollt (in Mappe) abzugeben. Die Plangrösse darf das Format DIN A1 nicht überschreiten (Norden oben). Sämtliche Pläne sind zusätzlich als Planverkleinerung im Format DIN A3 beizulegen. Weiter ist der vollständige digitale Plan- und Dokumentensatz als PDF-Datei auf einer Daten-CD oder auf Stick abzugeben.

#### 4.10 TERMINE (Studienauftrag)

##### Studienauftrag

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Abgabe Projektgrundlagen an ausgewählte Generalplanerteams  | 28.09.2020       |
| - Fragestellung durch die Teilnehmenden                       | bis 16.10.2020   |
| - Beantwortung der Fragen                                     | bis 21.10.2020   |
| - Zwischenbesprechung mit BG (1Tag)                           | 03.11.2020       |
| - Protokoll der Zwischenbesprechung                           | bis 10.11.2020   |
| - Abgabe der Projektbeiträge                                  | 18.12.2020       |
| - Vorprüfung der Projektbeiträge                              | bis 31.12.2020   |
| - Beurteilung der Projektbeiträge durch BG                    | 18. + 19.01.2021 |
| - Erarbeitung Beurteilungsbericht                             | bis 27.01.2021   |
| - Verabschiedung Beurteilungsbericht durch BG                 | 01.02.2021       |
| - Antrag an GR betr. Vergabe Generalplaner-Auftrag durch LiKo | bis 26.02.2021   |
| - Genehmigung Vergabe Generalplaner-Auftrag durch GR          | bis 09.03.2021   |
| - Eröffnung des Entscheids durch GR                           | bis 12.03.2021   |
| - Einsprachefrist bezüglich des Entscheids (10 Tage)          | bis 22.03.2021   |

### Erarbeitung Projektierungskredit 2021

- Erarbeiten Projektierungskredit (Antrag + Weisung) bis 27.01.2021
- Genehmigung Projektierungskredit (Antrag + Weisung) durch LiKo bis 26.02.2021
- Genehmigung Projektierungskredit (Antrag + Weisung) durch GR bis 09.03.2021
- Genehmigung Projektierungskredit (Gemeindeversammlung) Juni 2021

### Projektierung und Ausführung (bei Genehmigung durch GV Juni 2021)

- Beginn Projektierung Juli 2021
- Projektierung inkl. Kostenermittlung/Antrag + Weisung bis Ende 2021
- Genehmigung Ausführungskredit (Urne) 15.05.2022
- Ausführungsplanung und Vorbereitung der Bauausführung bis Ende 2022
- Baubeginn ab Frühjahr 2023

GR = Gemeinderat / LiKo = Liegenschaftenkommission / BG = Beurteilungsgremium

## 5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 5.1 WEITERBEARBEITUNG

Der Gemeinderat beabsichtigt, das erstrangierte Architekturbüro mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

### 5.2 WEITERE BESTIMMUNGEN

Der Gemeinderat behält sich vor, das Präqualifikationsverfahren, ohne jegliche finanzielle oder rechtliche Konsequenzen abrechnen zu können. Die Bewerbung zur Teilnahme am Studienauftrag wird nicht entschädigt.

Wiederholend sei erwähnt, dass die Verfasser der Machbarkeitsstudie, Peter Moor Architekten GmbH ETH SIA zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen werden.

Im Auftrage des Gemeinderats und der Liegenschaftenkommission



Max Baur  
dipl. Arch. ETH/SIA