

Arealentwicklung Sonnenhof Bülach

PRÄQUALIFIKATION STUDIENAUFTRAG

Randbedingungen Verfahren



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

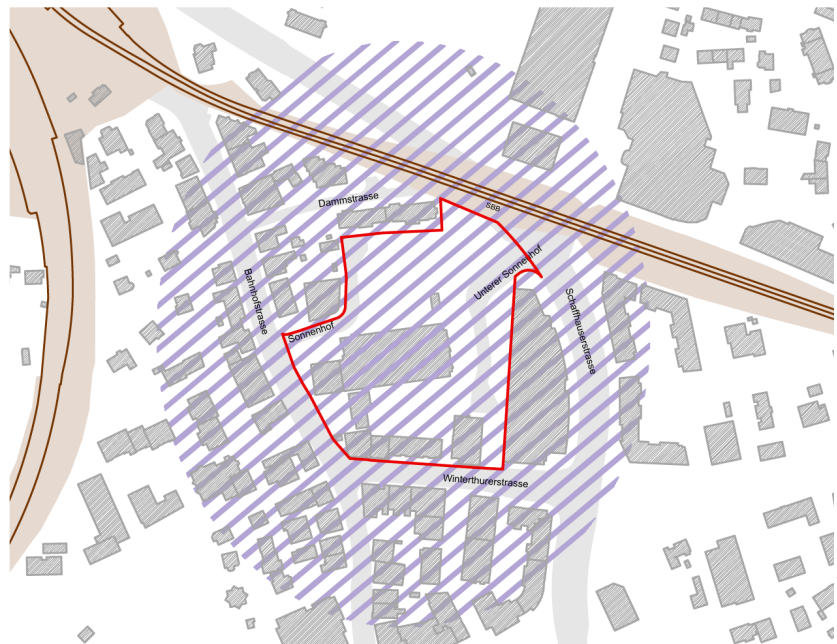
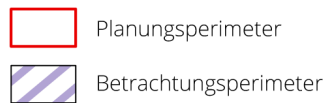
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341019 – 13.10.2020

1 AUFGABENSTELLUNG

Areal Sonnenhof

Das Areal Sonnenhof liegt im Zentrum von Bülach, nahe der Bahnlinie und ca. 400 m vom Bahnhof Bülach entfernt und umfasst eine Fläche von rund 19'000 m². Die räumliche Funktion und die Erreichbarkeit widerspiegeln sich in der Zuweisung des Areals zu der Zentrumszone ZA. Derzeit befinden sich auf dem Areal ein Einkaufszentrum, das nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, weitere Gewerbe- und Wohngebäude sowie eine grosse, oberirdische Fläche, die als Parkplatz genutzt wird.



Aufgabe

Mit der Realisierung von Neubauten soll eine zeitgemässe, innerstädtische Verdichtung erfolgen und das Areal Sonnenhof in eine städtebaulich und freiräumlich hochwertige Überbauung überführt werden.

Im Rahmen des Studienauftrags soll eine ortsverträgliche bauliche Dichte ausgelotet werden. Dabei sind der Integration in den städtebaulichen Kontext und dem Bezug zur teilweise historischen Nachbarschaft besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Eine Konzeption mit einem Hochhaus ist denkbar. In diesem Fall ist darzulegen, wie sich dieses grossräumig in das Stadtbild von Bülach einfügt und unter anderem in Relation zu den bestehenden schlanken Kirchtürmen von Bülach proportioniert, gestaltet und materialisiert wird. Das vorgeschlagene Bebauungsmuster, die Typologie der Gebäudevolumen sowie die Höhenentwicklungen sind nachvollziehbar herzuleiten.

Sichtbar ist der Sonnenhof sowohl von der Bahnhofstrasse als auch von der Schaffhauserstrasse her. Räumlich orientiert er sich aktuell aber weder an der einen noch an der anderen Strasse. Der Studienauftrag soll Antworten auf die Fragen der Adressbildung, der konzeptionellen Haltung gegenüber diesen Strassen sowie der räumlich funktionalen Bezüge auch zur Winterthurerstrasse geben.

Derzeit wird für das Zentrum Bülach ein Regelwerk erarbeitet, das sich auf den gesamtheitlichen Umgang mit der historischen Struktur und der Bausubstanz fokussiert. Die Erarbeitung dieses Zielbilds erfolgt parallel zum Studienauftrag. Einerseits gehen aus den ersten Analysen Rahmenbedingungen für die Aufgabenstellung des Studienauftrags hervor, andererseits werden die Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung für die Weiterentwicklung des Zielbilds verwendet.

Die Bahnhofstrasse im Westen des Planungsgebiets zeigt eine im Ursprung typische Anordnung der Bauten als lose Aufreihung entlang des geschwungenen Strassenverlaufs. Die Bebauung entwickelt sich von einer Einzelbauweise Schritt für Schritt zu einer losen Zusammenfügung von Gebäuden. Diese Zusammenfügung hat einen eindeutig lesbaren und fast durchgehend gefassten Strassenraum hervorgebracht. Eigentliche Platz-Anlagen fehlen weitgehend. Im Rahmen des Studienauftrags ist zu klären, welche Freiraumtypologien beim Areal Sonnenhof auch im Hinblick auf die Entwicklung des Zentrums von Bülach angemessen sind. Die Freiraumgestaltung muss der bedeutenden Lage und einem hohen Qualitätsstandard Rechnung tragen. Die neu geschaffenen Freiräume müssen gut nutzbar sein und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Sie sind auf die Verteilung der vorgegebenen Nutzungen abzustimmen.

Diese umfassen zentrumsnahen Wohnraum, ein zeitgemässes Einkaufs-, ein Kultur- und Begegnungszentrum sowie weitere Gewerbeflächen. Die Überbauung muss in verschiedenen Bauetappen realisierbar sein.

Anlässlich der Zwischenbesprechung wird die gewählte Grundkonzeption diskutiert und die Teams erhalten individuelle Rückmeldungen. Die Projektvorschläge müssen im zweiten Teil des Studienauftrags auf die Anregungen zur Einfügung ins Ortsbild, Verträglichkeit baulicher Dichte, Haltung gegenüber einem Hochhaus, Konzeption des Freiraums etc. reagieren können.

Veranstalterin

Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG
Kontaktperson: Gamal Rasmy

Verfahrensbegleitung

Suter • von Känel • Wild
Kontaktpersonen:
Noelle Reich (noelle.reich@skw.ch) und
Reto Wild (reto.wild@skw.ch), 044 315 13 90

2 VERFAHREN

Studienauftrag mit Präqualifikation

Mit einer Präqualifikation werden 4 Teams aus den Disziplinen Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur für die Teilnahme am Studienauftrag gesucht. Mehrfachbewerbungen sind unzulässig.

Das Verfahren wird in Form eines Studienauftrags mit einer Frage-
runde und Begehung, einer Zwischenbesprechung und der Schluss-
präsentation durchgeführt. Der Studienauftrag wird nicht anonym
durchgeführt.

Termine

Eingabe Bewerbung Präqualifikation	ca. KW 47 (Nov. 2020)
Auswahl Büros	ca. KW 49 (Dez. 2020)
Versand Unterlagen Studienauftrag	ca. KW 49 (Dez. 2020)
Begehung	ca. KW 50 (Dez. 2020)
Fragerunde	ca. KW 3 (Jan. 2021)
Zwischenbesprechung	ca. KW 8 (Feb. 2021)
Einreichung Projekte	ca. KW 21 (Mai 2021)
Einreichung Modelle	ca. KW 22 (Mai 2021)
Schlusspräsentation	ca. KW 26 (Juni 2021)

3 PRÄQUALIFIKATION

Eignungskriterien

- Städtebauliche Entwurfskompetenz (Grundlage Referenzprojekte)
- Ausführungs-/Projektierungskompetenz (Grundlage Referenzprojekte)

Bewertet wird die Kompetenz, in hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität funktionale und nachhaltige Bauten zu entwerfen und auszuführen.

Der Beizug zusätzlicher Fachkräfte zu einem späteren Zeitpunkt ist nachzuweisen.

- Organisatorische Eignung / Projektmanagement (Grundlage Bewerbungsformular mit Selbstdeklaration)
Vorausgesetzt wird ein qualitätsvolles Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.

Einzureichende Bewerbungsunterlagen Präqualifikation

- Bewerbungsformular mit Selbstdeklaration (vgl. Anhang) vollständig ausgefüllt.
- Angaben und Lebenslauf von je einer Schlüsselperson pro Disziplin (Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur) und pro Phase (Projektierung und Ausführung)
- Referenzprojekte:
Es werden pro Disziplin je zwei Referenzen von Überbauungen vergleichbarer Komplexität verlangt (Zentrumsgebiet, Bauen im Bestand).
Die Referenzen sind auf je einer A3-Seite (Querformat, einseitig bedruckt) darzustellen. Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Seiten zur Beurteilung aufgehängt.
Sofern noch nicht genügend Referenzen vorhanden sind, so können auch Projekte angegeben werden, an denen die Verfasser zu einem früheren Zeitpunkt mitgewirkt haben. Wichtig ist, das federführende Büro, die Funktion der Verfasser sowie den Zeitraum der Mitwirkung klar zu deklarieren.

Die Unterlagen sind mit den Namen der Verfasser sowie dem Vermerk "Studienauftrag Sonnenhof, Bülach" zu versehen. Die Unterlagen sind digital und 2-fach auf Papier abzugeben.

Vertraulichkeit

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information im Zusammenhang mit diesem Präqualifikationsverfahren, werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der Veranstalterin.

Eingabeadresse

Die Bewerbung muss bis am 26. November 2020, 16.00 Uhr an folgende Adresse eingereicht werden:

Suter • von Känel • Wild
"Präqualifikation Studienauftrag Sonnenhof, Bülach"
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

4 BEURTEILUNG

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium besteht aus folgenden Mitgliedern
(die Mehrheit der Preisrichter ist unabhängig vom Auftraggeber):

Sachpreisrichter

- Renzo Fagetti, Terresta AG, Geschäftsführer / CEO
- Roland Kleeb, Terresta AG, Leiter Finanzen & Controlling / CFO
- Hanspeter Lienhart, Stadt Bülach, Stadtrat (Ressort Planung und Bau)
- Gamal Rasmy, Terresta AG, Ressortleiter strategisches Portfoliomanagement

Fachpreisrichter

- Nicole Zweifel, Stadt Bülach, Leiterin Stadtplanung
- Norbert Truffer, Cometti Truffer Hodel Architekten
- Raphael Schmid, Ramser Schmid Architekten
- Beatrice Friedli, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten
- Ersatz: Dan Schürch, Duplex Architekten

Experten (nicht stimmberechtigt)

- Stefan Angele, Terresta AG, Ressortleiter operatives Portfoliomanagement
- Mark Eberli, Stadt Bülach, Stadtpräsident (Kultur- und Begegnungszentrum)
- Peter Senn, Stadt Bülach, Leiter Planung und Bau (Baurecht)
- Vertretungen weiterer Grundeigentümer und Mieter
- Oskar Merlo, TeamVerkehr (Verkehr)
- Andreas Suter (Lärm)
- Christian Blum, Eckhaus (Städtebau)
- André Müller, Vestigia (Ortsbild)

Beurteilungskriterien

- Städtebau und Architektur
- Freiraum/Aussenraum
- Raumprogramm
- Erschliessung/Parkierung
- Energie
- Wirtschaftlichkeit
- Etappierung

Moderation

- Reto Wild, Suter • von Känel • Wild

5 ENTSCHÄDIGUNG UND WEITERBEARBEITUNG

Pauschalentschädigung

Jeder vollständig und rechtzeitig abgelieferte Entwurf im Studienauftrag, der das Programm erfüllt und zur Beurteilung zugelassen wurde, erhält eine Entschädigung von pauschal Fr. 35'000.- (inkl. Nebenkosten und MwSt.)

Weiterbearbeitung

Das ausgewählte Projekt wird im Anschluss an den Studienauftrag zusammen mit dem Siegerteam zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Die wichtigsten qualitätssichernden Festlegungen und Leitsätze für die Arealentwicklung sind auszuarbeiten und in einem Bericht zu dokumentieren. Das Richtprojekt und die Richtlinien bilden die Basis für den auszuarbeitenden Gestaltungsplan.

Für die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt wird von einem Stundenansatz von Fr. 130.- (Architekten/Landschaftsarchitekten) ausgegangen.

Die Bauherrschaft beabsichtigt zudem, das siegreiche Team mit der Realisierung eines Baufeldes zu beauftragen. Das Beurteilungsgremium gibt anlässlich der Schlussbeurteilung eine entsprechende Empfehlung ab.

Die Planungsleistungen im Rahmen der Realisierung des Baufeldes werden in Anlehnung an die SIA-Ordnung 102 (2014 / 1. Auflage) vergütet. Leistungsanteile, Faktoren und Stundenansatz sind vor Vertragsunterzeichnung zu verhandeln.

Das Vertragsverhältnis (GU-/TU-Modell) wird von der Bauherrschaft zu einem späteren Zeitpunkt geregelt.

Urheberrecht

Mit Abschluss des Studienauftrags und Auszahlung der Pauschalentschädigung werden das Nutzungsrecht sowie das Bearbeitungsrecht für die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte, Berechnungen und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger an die Veranstalterin übertragen, soweit es für die Realisierung des Vorhabens am konkreten Standort notwendig ist. Mit eingeschlossen ist das Recht der Veranstalterin, Änderungen und Weiterentwicklungen vorzunehmen.

Das Urheberrecht bleibt beim Verfasser. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Schweizerischen Urheberrechtsgesetzes (URG).