

Erlibacherhof | Erlenbach ZH  
**Programm zur Präqualifikation Projektwettbewerb**

28. Oktober 2020 | sja



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Organisation und formelle Bestimmungen</b>	<b>5</b>
1.1	Auftraggeberin und Veranstalterin	5
1.2	Wettbewerbssekretariat	5
1.3	Art des Verfahrens	5
1.4	Rechtsgrundlagen	5
1.5	Teilnahmeberechtigung	5
1.6	Urheberrecht	6
1.7	Geheimhaltungspflicht	6
1.8	Preisgericht	7
1.9	Expertinnen und Experten	7
1.10	Preise und Ankäufe	7
1.11	Beurteilungskriterien	8
1.12	Optionale Bereinigungsstufe	8
1.13	Weiterbearbeitung und Auftrag	8
<b>2</b>	<b>Termine und Verfahrensablauf</b>	<b>10</b>
2.1	Öffentliche Ausschreibung	10
2.2	Präqualifikation	10
2.3	Bezug Wettbewerbsunterlagen	10
2.4	Ortsbegehung	10
2.5	Fragen und Antworten	11
2.6	Abgabe Wettbewerbsbeiträge inkl. Architekturmodellen	11
2.7	Beschluss und Jurybericht	11
2.8	Übersicht Termine	12
<b>3</b>	<b>Präqualifikation</b>	<b>13</b>
3.1	Zusammensetzung Planerteams	13
3.2	Teilnehmende am Projektwettbewerb	13
3.3	Zulassungskriterien	13
3.4	Eignungskriterien	13
3.5	Abgegebene Unterlagen	14
3.6	Bewerbung	14
<b>4</b>	<b>Aufgabenstellung und Ziel</b>	<b>16</b>

4.1	Ausgangslage	16
4.2	Aufgabenstellung	16
4.3	Ziel	17
4.4	Standort	18
4.5	Angaben zu Grundstück und Bestandsbebauung	19
4.6	Raumprogramm	20
4.7	Abgabe Wettbewerbsbeiträge	21
5	Programmgenehmigung	22

## Einleitung

Der Erlibacherhof wurde 1959 auf dem Grundstück hinter der Seestrasse, eingebettet zwischen der Patriziervilla Erlengut und der reformierten Kirche, erstellt. Im südwestlichen Teil des Gebäudes wurde ein Hotel- und Gastronomiebetrieb unterhalten, der nordöstliche Teil fungierte als neuer Gemeindesaal. Nach einer Teilsanierung, für eine Nutzungsdauer von fünf bis zehn Jahren, werden seit 2020 noch der Gemeindesaal und das Restaurant betrieben. Die ehemaligen Hotelzimmer und weitere Räumlichkeiten über dem Restaurant sind derzeit ungenutzt.

Die Gemeinde plant als Ersatz den Bau eines neuen Erlibacherhofs mit Gemeindesaal, Proberäumen, Restaurations-, Seminar- und Hotelbetrieb.

## Ausgangslage für den Projektwettbewerb

Der Erlibacherhof wird den heutigen baulichen und betrieblichen Anforderungen der Restauration und Hotellerie nicht mehr gerecht. Der attraktive Standort mit Sicht auf den Zürichsee und die Albiskette soll für die Gemeinde Erlenbach ein identitätsstiftender, kultureller und nicht zuletzt wirtschaftlich betriebener Begegnungsort werden. Auch die nähere Umgebung wertet den Standort in seinem Potential auf: Westlich des Erlibacherhofs schliesst die neugotische, 2004 gesamt sanierte reformierte Kirche den Kirchenfriedhof ab – östlich und prominent auf einem erhöhten Podest gelegen umrahmt die 1770 erstellte Patriziervilla Erlengut den Betrachtungsperimeter. Nördlich liegt das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende alte Schulhaus. Die zentrale Lage und der historische Bestand verlangen einen angemessenen baulichen Beitrag, der die Qualitäten auszuschöpfen vermag.

2017 wurde von der Gemeinde Erlenbach eine Testplanung, eine Wirtschaftlichkeitsanalyse und ein Bericht zur Schutzwürdigkeit und Bausubstanz der Umgebungsbauten in Auftrag gegeben, die als Grundlage für einen Gestaltungsplan «Erlenbach Süd» dienen sollten. Der angedachte Nutzungsmix enthielt Gastronomie, Hotellerie und Gewerbe und sah eine übergeordnete, städtebauliche Betrachtungsweise über neun Parzellen zwischen Schulhausstrasse, Seestrasse und Erlengutstrasse vor. Der Gestaltungsplan «Erlenbach Süd» wird nicht weiterverfolgt, die Erkenntnisse aus der Testplanung sind in die Grundlagenermittlung für den vorliegenden Projektwettbewerb eingeflossen.

2018 wurde der Gemeindesaal und das Restaurant für eine Nutzungsdauer von 5 – 10 Jahren instandgesetzt und Anfang 2020 wiedereröffnet. Das Hotel blieb weiterhin geschlossen: Der Brandschutz, die Grundrisse und die Bausubstanz lassen eine zeitgemässe Nutzung als Hotel nicht mehr zu.

2019 hat der Gemeinderat die strategische Entwicklung des Standorts gestartet. Auf den drei Grundstücken «Erlibacherhof», «Erlengut» und «Altes Schulhaus», die im Eigentum der Gemeinde sind,

soll wieder ein zeitgemässer Begegnungsort entstehen. Der bestehende Nutzungsmix soll in ähnlicher Form umgesetzt werden: Ein moderner Gemeindesaal mit Bühne und Probenräumen für lokale Vereine, ein Hotelbetrieb mit angehängter Gastronomie, ein attraktiver und inkludierender Aussenraum sowie die betrieblich eingebundenen Räumlichkeiten des Erlenguts als Seminarzentrum.

In einem ersten Schritt wurde Ende 2019 eine Standortanalyse durchgeführt, welche das bestehende Hotel- und Seminarangebot in der Region Pfannenstiel (Dreieck Stadt Zürich, Greifensee und Stadt Rapperswil) erörtern sollte. Das Ergebnis und die bereits vorliegende Wirtschaftlichkeitsanalyse der Testplanung von 2017 zeigten, dass ein Hotelbetrieb an diesem Standort unter stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Voraussetzungen für einen wirtschaftlich nachhaltigen Hotel-, Restaurants- und Seminarbetrieb erfüllen.

Für die Prüfung verschiedener Hotellerie-Konzepte und zur Ermittlung der nötigen Angebote und Räumlichkeiten wurde Ende 2019 ein externer Hotelexperte beigezogen, unter dessen Mitwirken ein Raumprogramm und ein überschlägiges Investitionsvolumen von rund CHF 30 Mio. (BKP 0 – 9) ermittelt wurden. Diese Kennzahlen bildeten die Grundlagen für die erste Wirtschaftlichkeitsberechnung eines neuen Erlibacherhofs, die über die ersten 20 Jahre nach Erstellung unter konservativen Annahmen ein finanziell günstigeres Bild als die aktuellen, effektiven Bebauungen und Nutzungen aufzeigt. Trotzdem muss das Gebäudekonzept so flexibel sein, dass auch Alternativen zur Hotelnutzung (Serviced Apartments, Büros) möglich wären, um auf Marktsituationen flexibel reagieren zu können.

Basierend auf den Ergebnissen der strategischen Planung, der Studien und der Definition des Vorhabens, wurde Anfang 2020 eine vertiefte Machbarkeitsstudie, die drei Grundstücke umfassend, erstellt. In vier Varianten wurde aufgezeigt, dass das Raumprogramm unter Berücksichtigung der baurechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen umsetzbar ist und ortsbaulich gute Lösungen möglich sind.

Im September 2020 hat die Gemeindeversammlung dem Wettbewerbskredit zugestimmt, so dass der vorliegende Projektwettbewerb durchgeführt werden kann.

## **1 Organisation und formelle Bestimmungen**

### **1.1 Auftraggeberin und Veranstalterin**

Gemeinde Erlenbach ZH  
Gemeindeverwaltung  
Seestrasse 59  
8703 Erlenbach

### **1.2 Wettbewerbssekretariat**

Fanzun AG  
Architekten Ingenieure Berater  
Birmensdorferstrasse 108  
8003 Zürich

Ansprechpartner      Jasper Stücheli  
Telefon                 +41 58 312 88 70  
Mail                      jasper.stuecheli@fanzun.swiss

### **1.3 Art des Verfahrens**

Um Projektvorschläge für den Neuen Erlibacherhof in Erlenbach ZH zu erhalten, wird ein

#### **einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit Folgeauftrag**

gemäss der Schweizerischen Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, SIA-Ordnung 142, Ausgabe 2009 durchgeführt.

### **1.4 Rechtsgrundlagen**

Der Wettbewerb untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung (LS 720.11) des Kantons Zürich. Subsidiär dazu gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe 142 (Ausgabe 2009).

Das Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Meilen ZH, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

### **1.5 Teilnahmeberechtigung**

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Zulässig sind Wettbewerbsarbeiten von Architektinnen und Architekten im Team mit Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten jeweils mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA Ordnung 142 (Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009) Art. 12.2 nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben (siehe dazu Wegleitung 142i-202d Befangenheit und Ausstandsgründe). Bei Zuwiderhandlung erfolgt der Ausschluss des gesamten Planerteams vom Verfahren.

Mit der Einreichung der Bewerbung wird die Veranstalterin ermächtigt, die Richtigkeit der Angaben der Bewerbenden zu überprüfen und Auskünfte einzuholen.

### **1.6 Urheberrecht**

Bei allen Wettbewerben verbleibt das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen bei den Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum des Auftraggebers über.

Auftraggeber und Teilnehmer besitzen das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge. Wichtige Gründe, die dagegen sprechen, sind bereits im Programm zu erwähnen. Der Auftraggeber und der Projektverfasser bzw. die Verfassergruppe sind stets zu nennen.

Die Verfassenden sichern zu, dass sie sowohl Eigentümer der eingereichten Unterlagen als auch Inhaber der Urheber- und Designrechte sind.

### **1.7 Geheimhaltungspflicht**

Alle Teilnehmer an diesem Projektwettbewerb versichern ihre Geheimhaltung über die im Rahmen des Projektwettbewerbs zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Eine Weitergabe ist nicht erlaubt. Die Teilnehmenden dürfen Ihre Beiträge zu Referenzzwecken publizieren, aber erst nach Abschluss des Verfahrens und Veröffentlichung des Siegerbeitrages durch die Veranstalterin.

## 1.8 Preisgericht

Fachpreisrichterinnen und -richter (stimmberechtigt)

Lorenzo Giuliani (Vorsitz)	Giuliani Hönger Architekten, Zürich
Barbara Neff	Neff Neumann Architekten, Zürich
Erich Zwahlen	Zwahlen + Zwahlen Landschaftsarchitektur, Cham
Christine Hotz Steinemann	hotzstöckli Architekten, Zürich
Sandra Hagenmüller (Ersatz)	Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten, Zürich

Sachpreisrichterinnen und -richter (stimmberechtigt)

Sascha Patak	Gemeindepräsident Erlenbach ZH
Peter Keller	Liegenschaftenvorstand Erlenbach ZH
Reto Bardill	Feuerwehr / Kupfermine Erlenbach ZH
Jens Menzi (Ersatz)	Finanzvorstand Erlenbach ZH

## 1.9 Expertinnen und Experten

(nicht stimmberechtigt)

Jon Clalüna	Swissness, Zug
Peter von Känel	Suter von Känel Wild, Zürich

Zur Jurierung können zusätzliche Experten je nach Bedarf hinzugezogen werden.

## 1.10 Preise und Ankäufe

Für Preise und Ankäufe steht die Summe von CHF 176'000.- (exkl. MWST) zur Verfügung. Die Summe wird vollumfänglich ausgerichtet. Die Auszahlung erfolgt nur für vollständige und fristgerecht eingereichte Arbeiten. Es werden ca. 3 - 5 Preise vergeben.

Hervorragende Wettbewerbsbeiträge, die wegen wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen wurden, können angekauft werden. Ein Preisgerichtsentscheid mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen und die Zustimmung aller Vertreter der Auftraggeberin vorausgesetzt, können angekaufte Wettbewerbsbeiträge durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden (SIA-Ordnung 142, Ausgabe 2009, Art. 22.3).

### **1.11 Beurteilungskriterien**

Zur Beurteilung der einzelnen Beiträge fallen folgende Kriterien gleichermaßen ins Gewicht:

- Ortsbauliche Setzung und Erschliessung
- Architektur
- Freiraumgestaltung, -nutzung und vielfältiger Lebensraum im Aussenbereich
- Sozialräumliche Einbindung
- Berücksichtigung Schutzwürdigkeit Erlengut und altes Schulhaus
- Funktionalität, betriebliche Logistik
- Einhaltung der Vorgaben
- Wirtschaftlichkeit (Investitions-, Betriebs- und Lebenszykluskosten)

### **1.12 Optionale Bereinigungsstufe**

Ist im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens keine Bestimmung eines Gewinners möglich, kann das Preisgericht mit Projekten aus der engeren Wahl (mindestens zwei) den Wettbewerb mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Die Rangierung findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt. Die Überarbeitung wird zusätzlich entschädigt.

### **1.13 Weiterbearbeitung und Auftrag**

Für einen Folgeauftrag gilt folgendes:

- a) Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt den vollen Auftrag entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben.
- b) Der Erlibacherhof liegt derzeit in der Zone für öffentliche Bauten, in der Hotelnutzungen nicht vorgesehen sind. Nach dem Architekturwettbewerb und vor der Abstimmung über den Projektierungskredit ist geplant, ein öffentliches Gestaltungsplanverfahren für die Zonenanpassung durchzuführen, was gem. derzeitigem Terminplan rund 12 Monate in Anspruch nehmen wird.
- c) Nach dem Architekturwettbewerb beabsichtigt die Gemeinde einen geeigneten, privaten Betreiber für den Neuen Erlibacherhof zu evaluieren.
- d) Für die Vergabe der erforderlichen Fachplanerleistungen ist eine Submission vorgesehen. Die allenfalls beteiligten Fachplaner des Gewinnerteams sind hierfür präqualifiziert. Stellt das Preisgericht einen Beitrag von herausragender Qualität eines freiwillig beigezogenen Fachplaners fest, würdigt es dies im Bericht entsprechend. In diesem Fall ist es auch möglich, dass die Fachplaner des Gewinnerteams direkt beauftragt werden können.
- e) Es ist derzeit noch offen, ob das Projekt mit Einzelunternehmern oder einem Generalunternehmer durchgeführt wird.

- f) Es ist vorgesehen, nach Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Die Phasen werden einzeln freigegeben. Die folgenden Honorarkonditionen gelten als Verhandlungsbasis:

### Architekt

- Teilleistungen  $q = 100\%$

Die Bauherrschaft behält sich vor, einzelne Teilleistungen separat zu vergeben. Dabei entspricht der Leistungsanteil  $q$  des Architekturteams erfahrungsgemäss mindestens 58.5 bis 64.5%. Ebenfalls ist es denkbar, dem Architekten ein Generalplaner-Mandat zu übertragen, welches zu einem Generalplanerzuschlag von 5 Prozent berechtigt.

- Die Aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt
- Koeffizienten  $Z1 = 0.04452$ ,  $Z2 = 12.61034$  (SIA Wert für das Jahr 2018)
- Schwierigkeitsgrad  $n = 1.1$  (gemittelter Faktor über alle Anlageteile)
- Anpassungsfaktor  $r = 1.0$
- Teamfaktor  $i$ : max. 1.0
- Mittlerer Stundensatz  $h = \text{CHF } 135.-$

### Landschaftsarchitekt

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 105 / Ausgabe 2014
  - Koeffizienten  $Z1 = 0.06105$ ,  $Z2 = 9.96969$  (SIA Wert für das Jahr 2018)
  - Alle weiteren Konditionen entsprechen den Konditionen für die Architekturleistungen
- g) Eine Weitervergabe des Auftrages oder einzelner Teilleistungen (an Subunternehmen) ist für Architekten und Fachplaner während aller Projektphasen nur mit ausschliesslicher Zustimmung der Auftraggeberin zulässig.

## **2 Termine und Verfahrensablauf**

### **2.1 Öffentliche Ausschreibung**

Am Mittwoch, 28. Oktober 2020

wird der Wettbewerb unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) und im Amtsblatt des Kantons Zürich öffentlich ausgeschrieben.

### **2.2 Präqualifikation**

#### **Bewerbung**

Bis Montag, 14. Dezember 2020 um 15.00 Uhr

müssen die Unterlagen bei der Empfängerin eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

#### **Versandadresse und persönliche Abgabe**

Gemeindeverwaltung Erlenbach  
«Erlibacherhof»  
Seestrasse 59  
8703 Erlenbach

#### **Entscheid**

Dienstag, 19. Januar 2021

Die Information an die Bewerbenden über den Entscheid des Preisgerichts zur Präqualifikation erfolgt möglichst zeitnah.

### **2.3 Bezug Wettbewerbsunterlagen**

Am Mittwoch, 27. Januar 2021

wird den Teilnehmenden per Mail ein Link zum Download sämtlicher Wettbewerbsgrundlagen gestellt.

Die Modellgrundlage kann am Tag der Ortsbegehung im Gemeindesaal Erlenbach, Seestrasse 83 in 8703 Erlenbach abgeholt werden.

### **2.4 Ortsbegehung**

Donnerstag, 04. Februar 2021 von 9.00 bis 11.30 Uhr

Die Teilnehmenden erhalten eine Einladung mit detailliertem Programm. Die Ortsbegehung ist obligatorisch.

## **2.5 Fragen und Antworten**

### **Fragenstellung**

Bis Freitag, 12. Februar 2021 um 18.00 Uhr

können Fragen zum Verfahren und zur Aufgabenstellung über [simap.ch](http://simap.ch) eingereicht werden.

### **Fragenbeantwortung**

Am Freitag, 05. März 2021

werden die eingereichten Fragen ebenfalls über [simap.ch](http://simap.ch) beantwortet.

## **2.6 Abgabe Wettbewerbsbeiträge inkl. Architekturmodellen**

Bis Freitag, 11. Juni 2021

per Post einzureichen. Massgebend ist der Poststempel.  
Oder Abgabe gleichentags von 9.00-12.00 Uhr.

### **Adresse**

Gemeindeverwaltung Erlenbach  
«Erlibacherhof»  
Seestrasse 59  
8703 Erlenbach

Telefon: 044 913 88 00

Sämtliche Unterlagen, Pläne und Modelle sind anonym, mit einem Kennwort und dem Vermerk «Erlibacherhof» zu bezeichnen.

## **2.7 Beschluss und Jurybericht**

Juli / August 2021

Die Teilnehmenden werden schriftlich über den Entscheid des Preisgerichts informiert.

## 2.8 Übersicht Termine

PQ: Veröffentlichung	28. Oktober 2020
PQ: Eingang Bewerbungen	14. Dezember 2020
PQ: Entscheid Zulassung durch Preisgericht	19. Januar 2021
Information an Teams bzgl. Zulassung	20. Januar 2021
Versand Auslobung	27. Januar 2021
Ortsbegehung	04. Februar 2021
Fragebeantwortung	05. März 2021
Bearbeitung Projektwettbewerb	März 2021 - Juni 2021
Abgabe Wettbewerbsbeiträge	11. Juni 2021
Vorprüfung	Juni / Juli 2021
Jurierung	Juli / August 2021
Bericht und Ausstellung	September 2021
Vorprojekt	Herbst 2022 – Herbst 2023
Bauprojekt, Bewilligungsverfahren	Herbst 2023 – Winter 2024
Realisation	Mitte 2026 – Ende 2028

### 3 Präqualifikation

#### 3.1 Zusammensetzung Planerteams

Das Kernteam für den Wettbewerb hat zwingend aus Fachleuten der Bereiche Architektur und Landschaftsarchitektur zu bestehen. Die Federführung liegt beim Architekten.

Für Landschaftsarchitekten ist eine Mehrfachteilnahme in der Präqualifikation möglich. Sollte ein Landschaftsarchitekturbüro mehrfach präqualifiziert werden, hat es sich für ein Team zu entscheiden. Falls dadurch ein Architekturbüro im Wettbewerb ohne Landschaftsarchitekturbüro verbleiben würde, muss dieses ein in der Präqualifikation als geeignet eingestuftes Landschaftsarchitekturbüro beiziehen. Die als geeignet eingestuftten Büros werden beim Eintreten dieses Falls durch die Veranstalterin kommuniziert.

Der Beizug von Fachplanern (Bauingenieur, HLKSE, Gastroplaner etc.) ist den Teams überlassen. Für Fachplaner ist eine Mehrfachteilnahme zulässig. Es besteht jedoch kein Anrecht auf einen Folgeauftrag.

#### 3.2 Teilnehmende am Projektwettbewerb

Das Preisgericht wählt, gestützt auf die Eignungskriterien im Präqualifikationsverfahren, 8 - 10 Planerteams für die Teilnahme am Projektwettbewerb, wovon max. 2 Teams im Sinne der Nachwuchsförderung zugelassen werden.

#### 3.3 Zulassungskriterien

Das Wettbewerbssekretariat prüft nach den folgenden Zulassungskriterien:

- Termingerechtes Einreichen der Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen

Bewerbende, welche eines der obenstehenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

#### 3.4 Eignungskriterien

Das Preisgericht bewertet die Erfahrung und Leistungsfähigkeit des Teams sowie die Referenzobjekte mit nachfolgender Gewichtung:

##### **70% Fachbereich Architektur**

- Drei Referenzobjekte des Unternehmens in Bezug auf die Erfahrung in der Bearbeitung vergleichbarer Aufgabenstellungen (ortsbauliches Umfeld, Projektgrösse (Investitionsvolumen), ähnliche Komplexität)
- Fachliche Leistungsfähigkeit und Kapazitäten des Unternehmens

### 20% Fachbereich Landschaftsarchitektur

- Zwei Referenzobjekte des Unternehmens in Bezug auf die Erfahrung in der Bearbeitung vergleichbarer Aufgabenstellungen (ortsbauliches Umfeld, Projektgrösse (Investitionsvolumen), ähnliche Komplexität)
- Fachliche Leistungsfähigkeit und Kapazitäten des Unternehmens

### 10 % Gesamteindruck Bewerbung

#### Nachwuchsförderung

Für eine Bewerbung mit Antrag auf Nachwuchsförderung müssen seitens des Teammitglieds Bereich Architektur die folgenden Anforderungen erfüllt sein:

- Das Alter aller geschäftsführenden Personen beträgt maximal 40 Jahre (Jahrgang 1980 und jünger)
- Die Nachwuchsbüros werden auch ohne einschlägige, eigene Referenzobjekte und Erfahrungen ausgewählt und dürfen anstelle von Referenzprojekten eigene Wettbewerbsbeiträge anderer Projektwettbewerbe einreichen.
- Für das Landschaftsarchitekturbüro gelten die erwähnten Bestimmungen nicht.

Im Falle einer Arbeitsgemeinschaft im Fachbereich Architektur müssen alle Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft die Bedingungen erfüllen.

### 3.5 Abgegebene Unterlagen

Die folgenden Unterlagen zur Präqualifikation können auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) bezogen werden:

- |   |                  |
|---|------------------|
| • Programm zum Präqualifikation Projektwettbewerb | PDF              |
| • Form. A1 Antrag auf Teilnahme                   | PDF und MS Excel |
| • Form. A2 Selbstdeklaration                      | PDF und MS Excel |
| • Form. A3 Firmenangaben Architektur              | PDF und MS Excel |
| • Form. A4 Firmenangaben Landschaftsarchitektur   | PDF und MS Excel |

Das Areal ist öffentlich zugänglich. Für die Präqualifikation findet keine geführte Besichtigung statt.

### 3.6 Bewerbung

#### Einzureichende Unterlagen

Eine Bewerbung hat die folgenden, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Formulare und Beilagen zu enthalten:

- |                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| • Form. A1 Antrag auf Teilnahme      | Papierform 1-fach und als PDF |
| • Form. A2 Selbstdeklaration         | Papierform 1-fach und als PDF |
| • Form. A3 Firmenangaben Architektur | Papierform 1-fach und als PDF |

- Form. A4 Firmenangaben Landschaftsarchitektur Papierform 1-fach und als PDF
- Form. A5 Angaben zu den 5 Referenzprojekten Papierform 1-fach und als PDF
  - Dokumentation von fünf Referenzobjekten, davon drei aus dem Fachbereich Architektur sowie zwei aus dem Fachbereich Landschaftsarchitektur.

Abgabeformat Referenzobjekte: Jeweils ein Blatt A3, einseitig bedruckt, Querformat, auf Papier und als PDF.

Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Die geforderten Unterlagen sind einzeln und nicht gebunden oder geheftet einzureichen. Die Unterlagen sind in Papierform und digital auf einem USB-Stick abzugeben.

### **Abgabe**

Die verlangten Bewerbungsunterlagen sind fristgerecht, verschlossen und mit dem Vermerk «Erlibacherhof» persönlich oder per Post bei der Gemeindeverwaltung Erlenbach einzureichen.

### **Termine und Abgabeadressen**

Siehe Kapitel 2.

Die Bewerbungen müssen bis 15.00 Uhr an der genannten Adresse eintreffen. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden.

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information des Preisgerichts und werden vertraulich behandelt. Die Unterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

Die Veranstalterin behält sich vor, im Einzelfall einen Auszug des Handelsregisters oder eine Bestätigung der Gemeinde einzuholen.

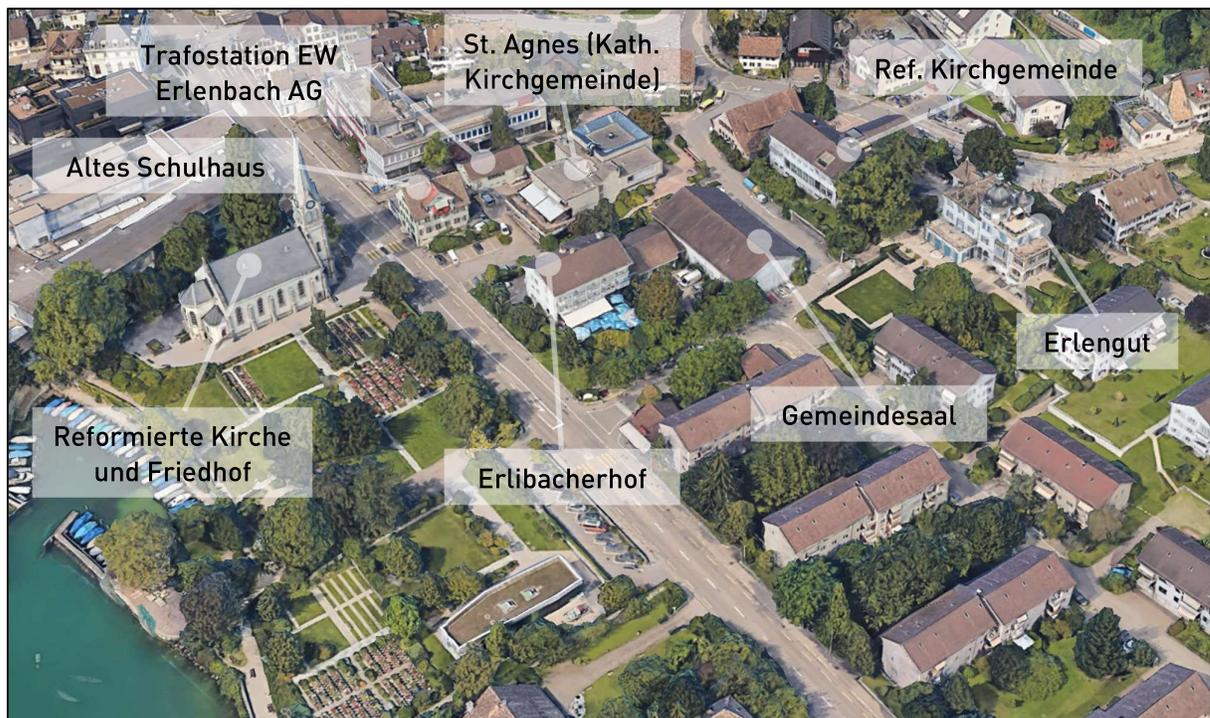
### **Entschädigung**

Für die Aufwendungen und Spesen der Präqualifikation erhalten die Bewerbenden keine Entschädigung.

## 4 Aufgabenstellung und Ziel

### 4.1 Ausgangslage

Der Erlibacherhof an der Seestrasse 83 in Erlenbach wird den Anforderungen an einen zeitgemässen und wirtschaftlich betriebenen Hotelbetrieb schon seit einiger Zeit nicht mehr gerecht. Die räumliche Ausgangslage hingegen ist für ein gemeinschaftliches, kulturelles und zukunftsgerichtetes Zentrum prädestiniert: Mit der Nähe zum See und zu Zürich, der Südausrichtung, der guten Anbindung an Strasse und ÖV und der historischen Patriziervilla Erlengut birgt der Standort ein gewaltiges Potenzial, welches derzeit noch nicht gänzlich ausgeschöpft wird. Im Rahmen eines Projektwettbewerbes soll dieses Potenzial ausgeschöpft werden und Möglichkeiten für eine längerfristige Entwicklung des Areals erarbeitet werden.



### 4.2 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Erlenbach beabsichtigt auf den drei Grundstücken an bzw. hinter der Seestrasse die Realisation eines Ersatzneubaus «Erlibacherhof» mit Gemeindesaal, Hotel- und Gastronomiebetrieb, Proberäumen sowie betrieblich angegliederten Seminarräumlichkeiten im bestehenden und zu erhaltenden Erlengut.

- Der Gemeindesaal soll wie bis anhin Raum für Gemeindeversammlungen, Konzerte, Theater und private Anlässe Raum bieten. Zusätzlich sind für lokale Vereine Proberäume und Lagerflächen angedacht.

Der Hotelbetrieb soll neben rund 55 Zimmern im 3-Sterne-Segment ein à-la-carte-Restaurant mit Terrasse, eine Brasserie sowie ein Bar-, Café- und Loungebereich aufweisen. Eine räumliche Optimierung der Betriebsabläufe mit effizienter Wegeführung ist sicherzustellen.

- Der Seminarbetrieb in den Räumlichkeiten des inventarisierten Erlenguts soll betrieblich an das Hotel angegliedert werden. Eine räumliche Verbindung ist denkbar. Der prominent gelegene Garten des Erlenguts und die Nähe zu den Kirchgemeinden legen auch eine Nutzung für Hochzeiten, Bankette und Festlichkeiten aller Art nahe.
- Als Umgebung ist eine attraktive Raumabfolge vorzusehen, welche eine räumliche Durchlässigkeit gewährt, den dörflichen Kontext stärkt und Gäste sowie Bevölkerung zum Verweilen einlädt. Der Freiraum soll als Begegnungszone zwischen Dorfbevölkerung, Hotelgästen und Seminar- oder Veranstaltungsbesuchern dienen.
- Verkehrlich wird ein Konzept angestrebt, bei dem die bestehenden öffentlichen Parkplätze in der Anzahl erhalten und ins Erdreich verlegt werden und die logistische Anlieferung sinnvoll ermöglicht.

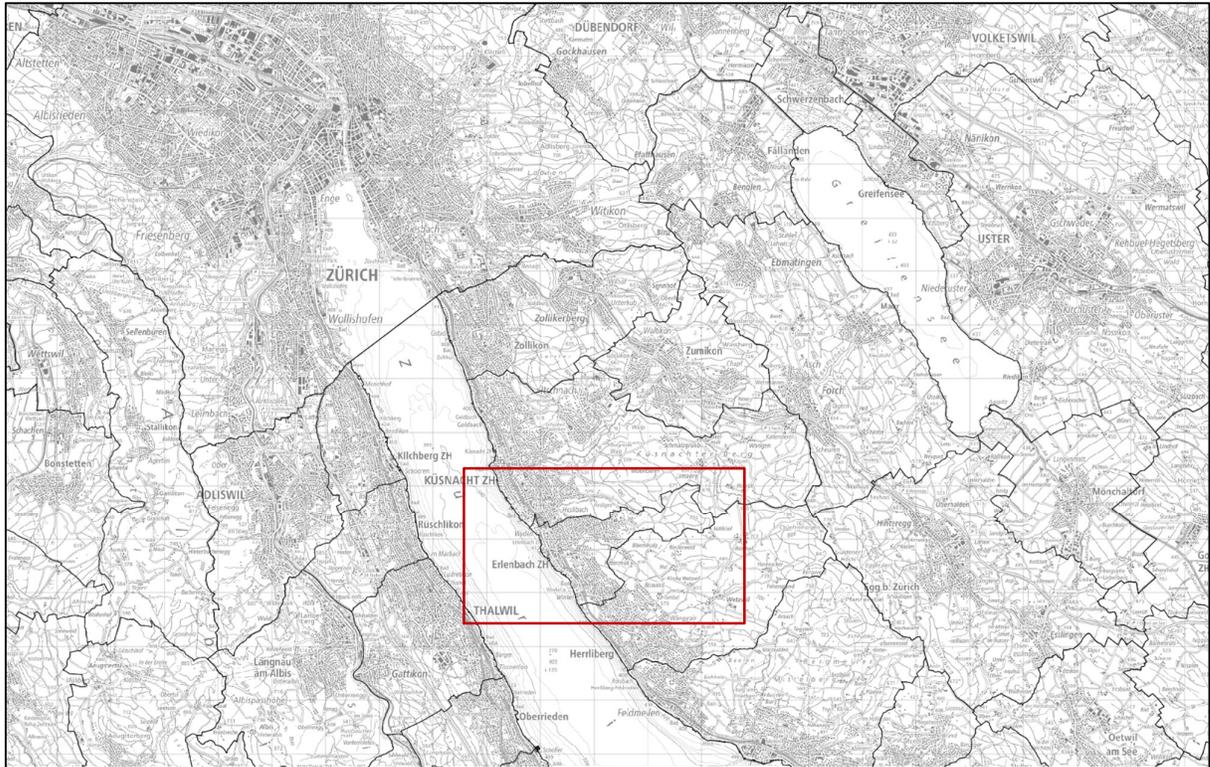
Die architektonische und landschaftsarchitektonische Gestaltung dieses Gemeinde-, Kultur- und Begegnungszentrums ist Aufgabe des Projektwettbewerbes.

#### **4.3 Ziel**

Ziel des Projektes ist es, das Areal an der Seestrasse als öffentlichen Begegnungsort zu stärken und als attraktiven Gemeinde-, Hotellerie- und Gastronomiestandort zu positionieren. Eine architektonisch und räumlich attraktive bauliche Aufwertung des vielversprechenden Standortes soll einen wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb ermöglichen und für die Dorfbevölkerung sowie Anwohner zum identitätsstiftenden und zugänglichen Zentrum werden.

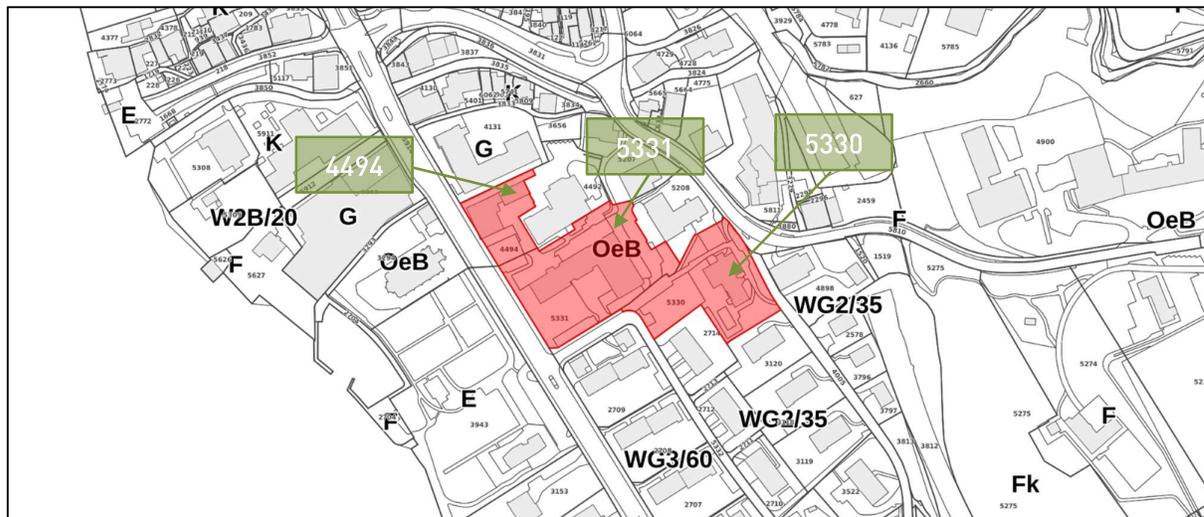
#### 4.4 Standort

Die Gemeinde Erlenbach befindet sich, eingefasst von den Gemeinden Küsnacht und Herrliberg, auf 412 M. ü. M. in der Region Pfannenstil des Kantons Zürich. Die rund 5'600 Einwohner leben auf einer Fläche von 2.89 km<sup>2</sup>, die sich bis auf 704 m. ü. M. erhebt.



#### 4.5 Angaben zu Grundstück und Bestandsbebauung

Das Areal des Wettbewerbsperimeters umfasst die Grundstücke 5331 (Erlbacherhof), 5330 (Erlengut) und 4494 (altes Schulhaus) mit einer Gesamtfläche von 8'211 m<sup>2</sup>. Eigentümerin der drei Grundstücke ist die politische Gemeinde Erlenbach.



Das alte Schulhaus und das Erlengut stehen unter Denkmalschutz.

#### 4.6 Raumprogramm

	Nutzfläche
1 Gemeindesaal	998 m <sup>2</sup>
2 Probenräume	192 m <sup>2</sup>
3 Aussenbereich	677 m <sup>2</sup>
4 Haustechnik	228 m <sup>2</sup>
5 Personalräume	182 m <sup>2</sup>
6 Betriebswartung	115 m <sup>2</sup>
7 Lager / Entsorgung	260 m <sup>2</sup>
8 Lingerie	143 m <sup>2</sup>
9 Verkehr Kundschaft	681 m <sup>2</sup>
10 Logistik Anlieferung	59 m <sup>2</sup>
11 Zentrale Küche	228 m <sup>2</sup>
12 Lobby / F&B	650 m <sup>2</sup>
13 Fitness	135 m <sup>2</sup>
14 Wellness	347 m <sup>2</sup>
15 Verwaltung	78 m <sup>2</sup>
16 Hotelbetrieb	2'538 m <sup>2</sup>
17 Seminarbetrieb	452 m <sup>2</sup>

#### **4.7 Abgabe Wettbewerbsbeiträge**

Für die Schlussabgabe des Wettbewerbs sind die folgenden einzureichenden Unterlagen vorgesehen:

- a) Modell 1:500 (Umgebungsmodell wird zur Verfügung gestellt)
- b) Schwarzplan (Morphologie / Einbindung im Quartier) Massstab frei wählbar
- c) Situationsplan 1:500
- d) Erläuterungen zu den konzeptionellen Überlegungen (Architektur und Einbindung in Kontext, Aussenraum, Nachhaltigkeit, Erschliessung, haustechnische Anlagen, Anlieferung, Erschliessung und Wegführung, evtl. Betriebsabläufe)
- e) Grundrisse 1:200, über alle Geschosse mit Raumbezeichnung und Möblierung
- f) Fassaden 1:200, allseitig
- g) Schnitte 1:200, soweit für das Verständnis erforderlich
- h) Konstruktionschnitt mit Ansicht 1:50
- i) Aussagen zur Konstruktion und Materialisierung
- j) Flächennachweis nach SIA 416, gemäss Vorlage
- k) Wesentliche Inhalte und Ergebnisse inkl. Erläuterungsbericht zusammengefasst als A3-Broschüre und elektronisch auf Datenträger
- l) Verfassernachweis gemäss Formular
- m) Zwei bis drei Visualisierungen ohne weitere Vorgaben

## 5 Programmgenehmigung

Das vorliegende Programm zur Präqualifikation Projektwettbewerb wurde durch die Auftraggeberin und das Preisgericht am 23. Oktober 2020 genehmigt. Das Programm ist derzeit in Prüfung durch die SIA Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge. Die Konformität zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009, wurde mündlich zugesprochen, die ordentliche Konformität wird bei schriftlicher Bestätigung der Kommission durch die Veranstalterin nachpubliziert. Honorarvorgaben sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.

Lorenzo Giuliani

  
.....

Barbara Neff

  
.....

Erich Zwahlen

  
.....

Christine Hotz Steinemann

  
.....

Sandra Hagenmüller (Ersatz)

  
.....

Sascha Patak

  
.....

Peter Keller

  
.....

Reto Bardill

  
.....

Jens Menzi (Ersatz)

  
.....