

# PRÄQUALIFIKATION PFLICHTENHEFT – 1.STUFE

01.10.2021



Projekt	Wohnüberbauung Breiteli Nord, Thalwil
Leistungen	Studienauftrag für Architekten und Landschaftsarchitekten

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	3
2	Aufgabenstellung	5
2.1	Perimeter Studienauftrag	5
2.2	Grundlagen	5
2.2.1	Gestaltungsplan	5
2.2.2	Richtprojekt Kat.-Nr. 8012 (sarapiro sa architektur, Zürich)	6
2.3	Raumprogramm / Vorgaben	8
3	Ziele des Studienauftrages	9
4	Organisation	10
5	Verfahren	11
5.1	Gewähltes Vorgehen	11
5.2	Vorbehalte der Bauherrschaft	12
5.3	Weiterbearbeitung	13
6	Verfahrensablauf und Eignungskriterien	13
6.1	1. Stufe: Präqualifikation	13
6.2	Eignungskriterien	13
6.3	Ausschlusskriterien	14
6.4	2. Stufe: Ausarbeitung Projektideen / vertiefte Projektvorschläge	14
6.5	Beurteilungskriterien der zweiten Stufe	14
6.6	Ablauf des Projekts	14
6.7	Abgegebene Unterlagen	15
6.8	Einzureichende Unterlagen	15
6.9	Vergütung der Aufwendungen	15
6.10	Unterlagen / Urheberrecht	16
6.11	Rechtsmittel	16

# 1 Allgemeine Angaben

Objekt	Studienauftrag "Wohnüberbauung Breiteli Nord" / Kat.-Nr. 8012 8800 Thalwil
Bauherrschaft / ausschreibende Stelle	Gemeinde Thalwil vertreten durch die Projektkommission "Wohnüberbauung Breiteli Nord" Alte Landstrasse 112 8800 Thalwil
Organisator	Landis AG Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Thalwil

Die Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin der Wohnüberbauung Breiteli (Kat.-Nrn. 8012 + 10071). Diese im Dreieck zwischen der alten Landstrasse, der Seehaldenstrasse und der Breitelistrasse gelegene Siedlung stammte ursprünglich aus den 20-er Jahren des letzten Jahrhunderts. Sie wurde zwischenzeitlich durch einen teilweisen Rückbau und Ersatzneubauten wieder attraktiv gemacht, so dass sie eine wichtige Funktion in der Entwicklung der Gemeinde Thalwil übernimmt.



Übersichtsplan mit Breiteli (rot), Thalwil

Der Gemeinderat hat im Jahre 2011 die Arbeitsgruppe Immobilienpolitik beauftragt, Möglichkeiten zur Schaffung von günstigem Wohnraum im Gebiet Breiteli zu suchen. Im Rahmen von Machbarkeitsbetrachtungen wurden Varianten geprüft, welche von einer Sanierung der Gesamtanlage, über Teilsanierung und Teilneubau bis hin zur kompletten Neuüberbauung reichten.

Die für den in den Jahren 2012/13 durchgeführten zweistufigen Studienauftrag zugelassenen Planer hatten die Vorgaben:

- Die bestehende Siedlung soll, der prominenten Lage angemessen, teilweise rückgebaut (Breitelistrasse 1, 3 und 5) und mit Neubauten ergänzt werden. Angeboten werden mussten möglichst viele familien- und altersgerechte Wohnungen in einem preisgünstigen Segment.
- Die Machbarkeit für den Ersatz einiger Wohnungen durch einen Krippenbetrieb war nachzuweisen.
- Neben dem städtebaulichen Beitrag der Neubauten musste insbesondere auf den Umgang mit dem bestehenden Freiraum geachtet werden. Aufgezeigt werden musste, wie die bestehende Grünfläche der Gesamtanlage mit dem neuen Teil vernetzt und aufgewertet werden kann.

Der nördliche Teil des Breiteli wurde absichtlich vom Studienauftrag ausgeschlossen, da damals die Absicht bestand, die dortige Bausubstanz leicht zu sanieren und für weitere 10 – 15 Jahre tauglich zu machen.

Das Verfahren wurde im März 2013 abgeschlossen. Die Projektkommission empfahl das Projekt des Generalplanerteams saraspiro sa architektur, Zürich, zur Weiterbearbeitung.



Situation Siegerprojekt saraspiro sa architektur (rot: ehem. Kat.-Nr. 8013, neu: Kat.-Nr. 10071)

Dieses Projekt wurde – nach der notwendigen Erstellung des zugehörigen «Gestaltungsplans Breiteli» im Jahre 2015 - im Baurecht der Baugenossenschaft Zurlinden übergeben. Die Überbauung im südlichen Bereich konnte in der Zwischenzeit fertiggestellt und bezogen werden.

Für den Nordteil des Gebiets Breiteli, welches sich ebenfalls im Gestaltungsplan Breiteli befindet, soll nun ebenfalls ein Studienauftrag durchgeführt werden, da keine Sanierung der Bauten mehr angestrebt wird. Dabei gilt es zu beachten:

- Der Gestaltungsplan sieht die Baukörper E und F vor. Sollten aber Ideen gefunden werden, welche **wesentlich** zu einer **Verbesserung** beitragen, könnte sich die Gemeinde auch eine Teilrevision des Gestaltungsplans vorstellen.



Auszug Gestaltungsplan "Breiteli Nord" (rot: Kat.-Nr. 8012), nicht massstäblich

■ = Nordwestlicher Freiraum Breiteli Süd

- Der **Qualität** des **Freiraums** und dessen Gestaltung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Ein möglichst grosser, zusammenhängender Freiraum soll, trotz der vorgesehenen Verdichtung, erhalten bleiben. Der nordwestliche Freiraum des Breiteli Süd ist dabei in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen (gesamtheitliches Konzept).

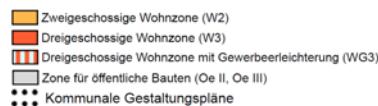
## 2 Aufgabenstellung

### 2.1 Perimeter Studienauftrag

Das Grundstück **Kat. Nr. 8012** in Thalwil wird durch bestehende Bauten im Süden und die Walchlistrasse im Norden begrenzt. Im Osten ist die Breitelistrasse Bestandteil des Perimeters. Westseitig bildet der Breiteliweg die Begrenzung. Die Parzelle weist eine Gesamtfläche von 5'353m<sup>2</sup> auf.



Quelle: GIS Browser Kt. Zürich / 20.04.2021



Quelle: GIS Browser Kt. Zürich / 20.04.2021

Der Studienauftrag umfasst die gesamte Parzelle Kat.-Nr. 8012.

Die Parzelle liegt vollständig in der **Zone W3**. **Sie unterliegt jedoch den Bestimmungen des Gestaltungsplans**. Soweit diese nichts Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil, sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Nördlich und westlich grenzt eine W2-Zone ostseitig eine WG3 an die Parzelle. Südseitig wird das Grundstück durch die zum Gestaltungsplan gehörende Parzelle Kat.-Nr. 10071 begrenzt.

### 2.2 Grundlagen

#### 2.2.1 Gestaltungsplan

Die Gemeindeversammlung Thalwil hat dem privaten Gestaltungsplan Breiteli am 09.12.2015 zugestimmt. Die Baudirektion hat dies mit der Verfügung vom 17.02.2016 genehmigt. Die Dokumentation ist der Beilage zu entnehmen.

Die Dokumentation beinhaltet unter anderem folgendes:

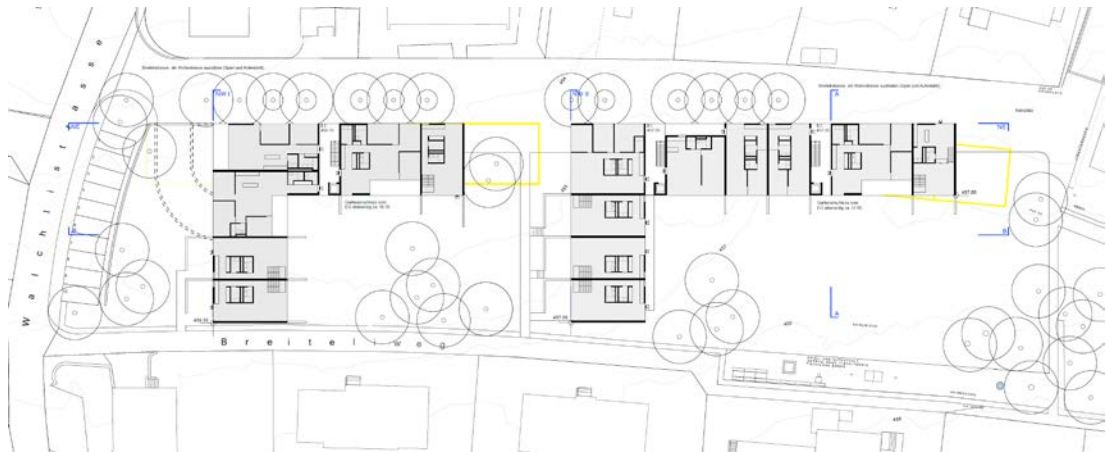
- Plan
- Vorschriften
- Planungsbericht
  - Vorprojekt Teil Süd  
Wurde zwischenzeitlich umgesetzt / realisiert.
  - Richtprojekt Teil Nord  
Wurde durch saraspiro sa architektur, Zürich als Grundlage für den Gestaltungsplan erarbeitet.
  - Längsschnitt
  - Lärmgutachten

2.2.2 Richtprojekt Kat.-Nr. 8012 (sarapiro sa architektur, Zürich)

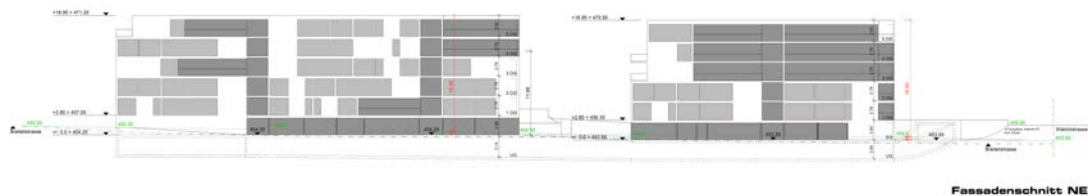
Nach Abschluss des Studienauftrags – welcher nur den südlichen Teil des Areals umfasste – zeigte sich, dass auch der nördliche Arealteil noch bearbeitet werden muss.

Das Gebiet Breiteli sollte gesamthaft betrachtet und entwickelt werden. Als Folge der unterschiedlichen Realisierungszeiträume mussten die Grundlagen und Festlegungen aber nicht gleich detailliert sein. Wichtig war aber, dass ein Gesamtkonzept sichergestellt wird.

Durch die Gewinner des Studienauftrags wurde deshalb - in Zusammenarbeit mit der Planungs- und Baukommission – ein Richtprojekt für den Teil Nord erarbeitet, welches im Gestaltungsplan und seinen Vorschriften verbindlich festgehalten wurde.



Auszug Situation Richtprojekt Kat.-Nr. 8012 (sarapiro sa architektur, Zürich), nicht masstäblich



Auszug Längsschnitt Richtprojekt Kat.-Nr. 8012 (sarapiro sa architektur, Zürich), nicht masstäblich

Das Richtprojekt ist Teil des privaten Gestaltungsplan «Breiteli». Die Dokumentation ist der Beilage zu entnehmen.

### **Städtebauliches Konzept**

Die städtebauliche Herausforderung ist die Ausgewogenheit der anzustrebenden Verdichtung und die hohe Qualität der Freiräume.

Der sich von Nordwest nach Südost aufspannende bestehende Freiraum ist in sich zweigeteilt:

- Der südöstliche Teil ist ein Grünraum mit altem Baumbestand, Kinderspielmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten. An seiner Südostseite wird er durch den Querriegel der bestehenden Bebauung begrenzt.
- Im Nordwesten öffnet er sich zu den Pflanzgärten und der Parkierungsanlage. Dieser flächenmässig grössere Teil der Freifläche wird heute eher als Brache wahrgenommen, da es an Gestaltung und Bäumen fehlt.

Das Konzept des Gestaltungsplans sieht die Ausdehnung und Intensivierung des Grünraumes vor: Im Nordwesten durch die Erweiterung des Parks bis zur „Walchlistrasse“, im Südosten durch die Verbindung des Bestands mit den neuen Grünräumen im Projekt Süd, welche fingerartig zwischen die geplanten Neubauten hineinreichen.

Um für den neuen Grünraum im Teil Nord genügend Tiefe und auch gute Besonnung sicherzustellen, sind die L-förmigen Baukörper mit durchgehenden Wohnungen schmal gehalten. Sie liegen im Nordwesten des Parks entlang der „Breitelistrasse“. Der erste ganz im Norden stehende Winkelbau bildet einen den Aussenraum definierenden Abschluss zur „Walchlistrasse“ hin. Der zweite Winkel unterteilt den neu entstehenden langgezogenen Freiraum im Verhältnis 1:3 in einen eher öffentlichen Park mit Quartierverbindungswegen, Spielplätzen und Sitzgelegenheiten und einen rund 40 Meter langen, eher privaten und intimeren Grünraum.

Die Beziehung der südlich der Bauten gelegenen Parkflächen und Baumgruppen aus grossen, frei wachsenden Bäumen wie Eichen, Hainbuchen und wilde Kirschen, zur neuen „Breitelistrasse“ als Wohn- und Spielstrasse ist durch folgende Massnahmen intensiviert: Zweiteilung des Riegels entlang der „Breitelistrasse“ und durchgehende offene Treppenhäuser zu den Wohnungen in den einzelnen Gebäudeabschnitten.

### **Architektonisches Konzept**

Die Topographie des Geländes wird durch einen Geländesprung zwischen der „Breitelistrasse“ und den Grünflächen in der Höhe eines Geschosses aufgenommen.

Die schmalen Baukörper beinhalten im Richtprojekt **55 durchgehende, ein- und zweigeschossige Wohnungen**. Alle Wohnungen sind zwei- bis dreiseitig orientiert, was eine gute Besonnung zu verschiedenen Tageszeiten ermöglicht, so wie den Bezug zu unterschiedlich gestalteten und genutzten Aussenräumen. Es gibt keine gegenüberliegenden Wohnungen. Dies kann durch die Volumetrie und die Anordnung der zwei L-förmigen Bauten trotz hoher Dichte vermieden werden. Alle Wohnungen können uneingeschränkt vom grosszügigen Freiraum profitieren. Die Erhaltung der Tiefe des Grünraumes ergibt genügend Distanz zwischen den Baumgruppen und den Wohnungen. Das ansteigende Terrain und die Lage der Tiefgarage ermöglichen das Pflanzen grosser Bäume.

Das in den Hang gebaute Sockelgeschoss, welches sich auf Seite der „Breitelistrasse“ als Erdgeschoss präsentiert, beherbergt die Eingangsbereiche mit den Service- und

Gemeinschaftsräumen. Allesamt mit Ausblick auf die neue Wohnstrasse, welche nur noch der Zufahrt zu den bestehenden Häusern an der „Alten Landstrasse“, sowie Rettungsfahrzeugen und Umzugsfahrten dient. Die Fassade dieses Geschosses entlang der „Breitelstrasse“ ist zurückversetzt, so dass ein witterungsgeschützter Bereich begleitet von langen Baumreihen entsteht.

Das Volumen der zwei Baukörper im Richtprojekt Nord ist durch die Durchmischung von ein- und zweigeschossigen Wohnungen verschiedener Grösse, durch aussenliegende Laubengänge und Balkone sowohl vertikal wie horizontal gegliedert. Die durchgehenden Grundrisse der Wohnungen und die durchgehend offenen, vertikalen Erschliessungen stellen die Transparenz zwischen „Breitelstrasse“ und Grünraum her. Im Gestaltungsplan wird dies mit geeigneten Festlegungen gesichert.

Die Einfahrt der Tiefgarage erfolgt am tiefsten Punkt der Überbauung, an der Gebäudeecke wo die „Breitelstrasse“ in die „Walchstrasse“ mündet. So werden weder eine Einfahrtsrampe noch irgendwelche Verkehrsbauten im Freien benötigt.

## 2.3 Raumprogramm / Vorgaben

Es wird ein durchmischtes Wohnen mit diversen Wohnformen (Alterswohnungen, Familienwohnungen, Einzelpersonenwohnungen) angestrebt. Es sollten Anreize über eine günstige Miete für «jüngere Generationen» geschaffen werden, indem sie z.B. Dienstleistungen für die älteren Generationen erbringen (Einkaufen, etc.) Dies sollte im Vermietungsreglement festgehalten werden. Möglichkeiten sollten aufgezeigt werden, wie Grundrisse flexibel gestaltet und an Wohnformen angepasst und verändert werden können (Wohngemeinschaften, Homeoffice, alternative Wohnformen, etc.).

Damit die Wohnungen im günstigen Preissegment angeboten werden können, sollen als Basis für die Wohnungsgrössen die Vorgaben für den gemeinnützigen Wohnungsbau gelten.

Die Bauherrschaft möchte die Wohnungen mit den **minimalen Wohnungsgrössen der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV)** realisieren. Der Wohnungsmix ist voraussichtlich wie folgt vorgesehen:

- 1½ Zimmer-Wohnungen: ca. 10 - 20% der Wohnungsanzahl, HNF Fläche 45m<sup>2</sup>
- 2½ Zimmer-Wohnungen: ca. 20 - 30% der Wohnungsanzahl, HNF Fläche 60m<sup>2</sup>
- 3½ Zimmer-Wohnungen: ca. 20 - 30% der Wohnungsanzahl, HNF Fläche 80m<sup>2</sup>
- 4½ Zimmer-Wohnungen: ca. 40 - 50% der Wohnungsanzahl, HNF Fläche 95m<sup>2</sup>

Eine Infrastruktur für die Spitex (Behandlungszimmer) soll berücksichtigt werden.

Gemäss heutigem Stand wird keine Kita benötigt. Bei der Planung sollten die EG- Wohnungen Optionen zur Umnutzung in eine Kita o.ä. in Betracht gezogen werden, damit bei Bedarf die Räumlichkeiten jederzeit umfunktioniert werden können.

Für den Studienauftrag sollen die Vorgaben der 2'000-Watt-Gesellschaft gelten.



### 3 Ziele des Studienauftrages

---

Die Gemeinde Thalwil beabsichtigt für das oben aufgeführte Gebiet auf der Kat. Nr. 8012 einen Studienauftrag für Teams aus Architektur und Landschaftsarchitektur durchzuführen (selektives Verfahren, Zwischen- und Schlusspräsentation). Sie erhofft sich einen überzeugenden städtebaulichen, freiräumlichen und funktional innovativen Lösungsansatz. Folgende Themen sind im Rahmen des Verfahrens zu berücksichtigen:

- Besonders gute Gestaltung und städtebauliche Qualität
- Gemeinschaftsfördernde Struktur sicherstellen, ermöglichen von generationenübergreifendem Wohnen (Alters-, Familien-, und Einzelpersonenwohnungen)
- Das Schaffen möglichst vieler preisgünstiger Wohnungen
- Das Schaffen einer überzeugenden, hohen Freiraumqualität

Für die Planung und die Ausführung sollen im selektiven Verfahren Anbieter bestimmt werden, welche in der Lage sind, im Rahmen eines zweistufigen Studienauftrags entsprechende Konzepte auszuarbeiten.

Alle zum Studienauftrag zugelassenen Teams erhalten den Auftrag, in einer ersten Stufe Projektideen zu erstellen. Die erfolgversprechendsten drei – vier Projektideen werden in einer zweiten Stufe zu vertieften Projektvorschlägen weiterbearbeitet. Die Arbeiten beider Stufen werden entschädigt.

## 4 Organisation

---

Der Studienauftrag wird durch ein Beurteilungsgremium unter der Leitung von Andreas Federer begleitet. Die Bauherrenberatung wird durch die Firma Landis AG, Bauingenieure + Planer, Geroldswil, wahrgenommen. Die Projektkommission setzt sich wie folgt zusammen:

### **Fachexperten mit Stimmrecht**

- Sabrina Contratto                      Dipl. Architektin ETH CAS Urban Management
- Hansjörg Gadiant                      Dipl. Architekt ETH / Landschaftsarchitekt BSLA, Professor
- Robi Rychener                          Dipl. Architekt FH/SIA, Rychener Partner AG
- Michael Stünzi                          Dipl. Architekt ETH, SQUADRAT Architekten GmbH ETH SIA

### **Sachexperten mit Stimmrecht**

- Andreas Federer\*                      Gemeinderat, Präsident
- Hansruedi Kölliker\*                    Bereichsverantwortlicher Finanzen, Vizepräsident
- Daniela Brusa                            Leiterin DLZ Soziales
- Urs Klemm                                Leiter DLZ Liegenschaften
- Werner Meier\*                          Liegenschaftskommission
- Peter Frischknecht                      Steuerungsgruppe Nachhaltigkeit
- Claudia Iten                              Vertretung IG Breiteli
- Daniela Weber                          Vertretung IG Breiteli

### **Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht**

- Serge Bütler                              Landis AG, Bauherrenberatung
- Samuel Lienhart                        Landis AG, Bauherrenberatung

Bei Bedarf können weitere Expertinnen/ Experten mit beratender Stimme beigezogen werden.

\* Da sich das Projekt über die Legislaturperiode des Gemeinderats Thalwil erstreckt (Gesamterneuerungswahlen), sind Änderungen bei den politischen Vertretern vorbehalten.

Nach Abschluss des Studienauftrags übernimmt eine weiterführende Planungskommission die Begleitung.

Der Auftrag untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25. November 1994 / 15. März 2001 und der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. Dezember 2004. Das vorliegende Pflichtenheft ist Grundlage für die Präqualifikation.

## 5 Verfahren

---

### 5.1 Gewähltes Vorgehen

Die Aufgabenstellung des Studienauftrags ist herausfordernd, da der Gestaltungsplan den Bebauungsspielraum einschränkt (Teilrevision Gestaltungsplan möglich) sowie hohe Anforderung an die Freiraumgestaltung bestehen.

Das Verfahren wird in Anlehnung an die SIA Normen 143 durchgeführt. Trotzdem ist durch das vorliegende Studienprogramm mit integriertem Pflichtenheft - sowie die Projektkommission - sichergestellt, dass in einem fairen Verfahren ein konkreter und den Anforderungen der Auslober entsprechender Projektansatz gefunden wird.

In einem ersten Schritt sollen mit der vorliegenden Präqualifikation **5 bis maximal 6 Planungsteams**, bestehend aus je einem Architekturbüro und einem Landschaftsarchitekturbüro, ausgewählt werden. Diese müssen den Nachweis erbringen, dass sie ähnliche Aufgabenstellungen bereits erfolgreich bewältigt haben.

Zusätzlich behält sich die Gemeinde Thalwil vor, maximal **1 sogenanntes „Nachwuchsteam“** zuzulassen.

Vorgesehen ist folgender Ablauf:

#### **PHASE 1 „AUSARBEITUNG PROJEKTIDEE“ (5 bis max. 6 Planungsteams + ev. Nachwuchsteam)**

- Eingabe von Fragen der für die 1. Phase qualifizierten Planungsteams. Beantwortung der Fragen durch die Auftraggeberin.
- Ausarbeitung einer Projektidee zu Handen der Zwischenbesprechung durch sämtliche Teilnehmer. Als Resultate erwartet werden:
  - Situationsplan 1:500
  - Schwarzplan
  - Projektpläne 1:200 (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)
  - Matrix mit Darstellung der Anzahl Wohnungen aufgeschlüsselt nach Wohnungsgrößen
  - Aussenraumkonzept
  - Arbeitsmodell 1:500, ergänzt mit Neubauprojekt
  - Erläuterungsbericht
  - Nachvollziehbare Berechnung (Pläne/Schemas) nach SIA 416 inkl. zugehörigem „Kennzahlennachweis Projektidee“
- Präsentation der Projektideen vor der Projektkommission. Ziel der Zwischenbesprechung ist es, die drei bis vier Projektideen mit den grössten Entwicklungspotenzialen zu bestimmen und diese zur zweiten Phase zuzulassen. Dieser Prozess wird durch die Projektkommission protokolliert und der Erkenntnisgewinn den Planungsteams mitgeteilt.

## **PHASE 2 „AUSARBEITUNG VERTIEFTER PROJEKTVORSCHLAG (3-4 Planungsteams)**

- Eingabe von Fragen der für die 2. Phase qualifizierten Planungsteams. Beantwortung der Fragen durch die Auftraggeberin.
- Weiterbearbeitung der erfolgversprechendsten Projektideen zu ‚vertieften Projektvorschlägen‘. Nach Abschluss der Arbeiten sind der Projektkommission zur Beurteilung der Projektqualität folgende Unterlagen einzureichen:
  - Situationsplan 1:500
  - Darstellung Freiräume in geeignetem Massstab
  - Schwarzplan
  - Projektpläne 1:200 (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)
  - Typische Fassaden- und Fensterschnitte (horizontal, vertikal und Ansicht) 1:20
  - Plan Wohnungen, je Wohnungsgrösse ein Normtyp, im Massstab 1:50, möbliert
  - Matrix mit Darstellung der Anzahl Wohnungen aufgeschlüsselt nach Wohnungsgrössen
  - Geeignete Visualisierung(en)
  - Modell 1:500, ergänzt mit Neubauprojekt
  - Erläuterungsbericht inkl. Baubeschrieb und Beschrieb der Freiräume
  - Nachvollziehbare Berechnung (Pläne/Schemas) nach SIA 416 inkl. zugehörigem „Kennzahlennachweis vertiefter Projektvorschlag“
  - Grobkostenschätzung BKP 3-stellig ( $\pm 25\%$  Genauigkeit), BKP 1-5, aufgeteilt in ober- und unterirdische Kosten
- Präsentation des vertieften Projektvorschlags vor der Projektkommission. Die Erkenntnisse werden durch die Projektkommission protokolliert und den Planungsteams zur Verfügung gestellt.

## 5.2 Vorbehalte der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft behält sich vor,

- die eingereichten Projekte durch einen Kostenplaner begutachten zu lassen.
- die Planung nach Abschluss der Phase 1 oder 2 respektive nach Erarbeitung des Vor- oder Bauprojektes abubrechen. Die Gründe für einen solchen Abbruch können beispielsweise ein negativer Entscheid des Souveräns zum Planungs- oder Baukredit oder zum allfällig revidierten Gestaltungsplan, monetäre Bedenken, eine Verschiebung der Prioritäten oder Ähnliches sein. In diesem Falle besteht kein Anspruch auf eine zusätzliche Entschädigung (Schadenersatz, entgangener Gewinn) zu dem geschuldeten Honorar.
- dass eine Voraussetzung für eine Weiterbeauftragung ist, dass die beauftragten Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros die erforderlichen Ressourcen bereitstellen können. Sollte die Auftraggeberin diese Voraussetzung als unerfüllt einstufen, behält sie sich vor, bei der Weiterbearbeitung Einfluss auf die Zusammensetzung des Planerteams zu nehmen. Denkbar ist beispielsweise ein Bauleitungsbüro zu beauftragen. Auch die Begleitung der Ausführung durch einen Kostenplaner ist eine mögliche Variante.
- die Ausführung nach dem Erlangen einer Baubewilligung einem General-/ Totalunternehmer zu übertragen. Die siegreichen Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros würde in diesem Fall mit der Erstellung der für die Ausschreibung notwendigen Plangrundlagen beauftragt. Zudem würden sie als Mitglieder des Totalunternehmerteams vorgegeben. Ihnen müsste nach der TU-Vergabe mindestens die Erstellung der definitiven Ausschreibungs- und Ausführungspläne sowie die gestalterische Leitung übertragen werden.

### 5.3 Weiterbearbeitung

Sofern von der Projektkommission ein Projekt für die Weiterbearbeitung empfohlen wird, wird ein Planungskredit für die Überarbeitung / Finalisierung des Vorprojekts sowie die Ausarbeitung des Bauprojekts (mit Kostenvoranschlag  $\pm 10\%$ ) als Grundlage für den Baukredit eingeholt. Die Entschädigung der dem Studienauftrag nachfolgenden Planerarbeiten erfolgt entsprechend den SIA-Honorarordnungen für Architekten und Landschaftsarchitekten. Die notwendigen Faktoren für die Honorarberechnung der auszuführenden Teilleistungen werden teilweise vorgegeben, respektive sind bei der Projektabgabe zu deklarieren und fliessen in die Beurteilung der Studie ein.

Für die Festsetzung der aufwandbestimmenden Baukosten gilt das Merkblatt zu Planungsaufträgen (AHB) der Stadt Zürich, Stand Juni 2021 (Version 2021-06; <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/beratung/honorarwesen-vertragsmanagement.html#merkmale-zumthema-honorarwesen>).

Das Architekturbüro unterbreitet der Bauherrschaft betreffend der Wahl der Fachplaner Vorschläge, welche die Bauherrschaft ergänzt. Es holt anschliessend entsprechende Honorarofferten im freihändigen Verfahren ein (abhängig von den submissionsrechtlichen Vorgaben, Ausschreibung durch Bauherrschaft). Die Genehmigung der Firmen inkl. des jeweiligen Projektleiters erfolgt durch die Bauherrschaft.

## 6 Verfahrensablauf und Eignungskriterien

### 6.1 1. Stufe: Präqualifikation

Geplant ist, die fünf bis sechs bestgeeigneten Architekturbüros (inkl. Landschaftsarchitekturbüros) (sowie allenfalls ein Nachwuchsteam) zur Erstellung einer Projektidee zuzulassen. Massgeblich für die Auswahl ist die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien. Die Bauherrschaft behält sich aber vor, allenfalls zusätzlich ein Nachwuchsteam (jüngere Büros mit interessanten Referenzobjekten in anderen Bereichen) zuzulassen.

Bei mehreren gleich geeigneten Bewerbungen erfolgt die Präqualifikation aufgrund des Erfüllungsgrads der Eignungskriterien in der nachgenannten Reihenfolge.

Mehrfachnennungen von Landschaftsarchitekturbüros in verschiedenen Teams sind nicht zugelassen.

### 6.2 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
65%	<b>Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen (Archit. + Landschaftsarch.)</b> Referenzobjekte (genossenschaftlicher Wohnungsbau oder den Bau von generationengerechtem Wohnen)
30%	<b>Qualität und Leistungsfähigkeit des Architekturbüros</b> Referenzobjekte (genossenschaftlicher Wohnungsbau oder den Bau von generationengerechtem Wohnen)
5%	<b>Personalstruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösse des Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros</li> <li>• Zahl der Lehrlinge</li> <li>• Q-Zertifikat</li> </ul>

## 6.3 Ausschlusskriterien

Gründe für den Ausschluss aus dem Verfahren sind unter anderem:

- Fehlende oder unwahre Referenzangaben
- Verspätete oder unvollständige Abgabe der Unterlagen
- Abänderung der Unterlagen durch den Anbieter

## 6.4 2. Stufe: Ausarbeitung Projektideen / vertiefte Projektvorschläge

In der zweiten Stufe erhalten die Teams das Studienprogramm mit integriertem Pflichtenheft zusammen mit den notwendigen Planungsgrundlagen. Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Begehung des Grundstückes (individuell, Voranmeldung / Terminvereinbarung mit Leiter DLZ Liegenschaften der Gemeinde Thalwil: Urs Klemm)
- Fragerunde
- Ausarbeiten einer Projektidee
- Zwischenbesprechung mit der Projektkommission
- Weiterbearbeitung der drei bis vier erfolversprechendsten Projektideen zu ‚vertieften Projektvorschlägen‘ mit Grobkostenschätzung. Das Beurteilungsgremium behält sich das Recht vor, das Programm aufgrund gewonnener Erkenntnisse aus der 1. Stufe anzupassen.
- 2. Fragerunde
- Beurteilung der Eingabe durch die Projektkommission

Die Schlussrangierung erfolgt aufgrund der in der 2. Stufe vorgegebenen Beurteilungskriterien.

## 6.5 Beurteilungskriterien der zweiten Stufe

Die Beurteilungskriterien der 2. Stufe sind voraussichtlich die folgenden:

- Qualität und Funktionalität des Gesamtkonzepts, insbesondere die Qualität der angebotenen Wohnungen
- Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens
- Architektonische und landschaftsarchitektonische Qualität
- Wirtschaftlichkeit / Risiken
- Angebot (Honorare)

## 6.6 Ablauf des Projekts

- **Ausschreibung der Präqualifikation (PQ)**  
Freitag, 1. Oktober 2021 auf Simap und im Amtsblatt, sowie im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Thalwil
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**  
Freitag, 19. November 2021 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil, eintreffend Vermerk auf Couvert: "Präqualifikation Studienauftrag Breiteli Nord, Thalwil"
- **Benachrichtigung der Anbieter**  
bis ca. 03.02.2022
- **Abgabe der Studienunterlagen**  
18. Februar 2022

- **Besichtigung der Anlage**  
(Voranmeldung / Terminvereinbarung mit Leiter DLZ Liegenschaften)
- **Eingabe Fragen**  
11. März 2022 bis spätestens 11.00 Uhr an info@landis-ing.ch,  
Betreff „Fragen Studienauftrag Wohnüberbauung Breiteli, Thalwil“ (als Word-Datei)
- **Beantwortung der Fragen zum Verfahren**  
ca. 25. März 2022
- **Einreichen der Projektidee**  
12. Mai 2022 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer,  
Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Zwischenbesprechung**  
Voraussichtlich zwischen dem 31.05.2022 – 02.06.2022
- **Benachrichtigung der weiterhin zugelassenen Planerteams**  
ca. 23. Juni 2022 Abgabe der Zwischenergebnisse, Tel. Vororientierung ab 02.06.22
- **Eingabe 2. Fragerunde**  
5. Juli 2022 bis spätestens 11.00 Uhr an info@landis-ing.ch,  
Betreff „Fragen Studienauftrag Wohnüberbauung Breiteli, Thalwil“ (als Word-Datei)
- **Beantwortung der 2. Fragerunde**  
ca. 19. Juli 2022
- **Einreichen „vertiefte Projektvorschläge“**  
13. Oktober 2022, bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer,  
Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Schlussbesprechung**  
Voraussichtlich zwischen dem 08.11.2022 – 10.11.2022
- **Benachrichtigung der Planerteams über Jurierung / Versand Projektwürdigung**  
ca. 13.12.2022
- **Einholen Planungskredit**  
Voraussichtlich Juni 2023
- **Erarbeiten Vorprojekt**  
Ab Juli 2023

## 6.7 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Stufe“ vom 01.10.2021
- „Eingabeformular – 1. Stufe“ vom 01.10.2021
- Beilage 01 Privater Gestaltungsplan Breiteli
- Beilage 02 Richtprojekt Kat.-Nr. 8012 (sarapiro sa architektur, Zürich)

## 6.8 Einzureichende Unterlagen

Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes „Eingabeformular – 1. Stufe“ mit den erforderlichen Beilagen.

## 6.9 Vergütung der Aufwendungen

- 1. Stufe: Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.
- 2. Stufe:
  - Die Erarbeitung der Projektideen wird bei Einreichung aller verlangten Unterlagen mit CHF 10'000 inkl. MwSt. pro Team entschädigt.

- Die Weiterbearbeitung zu den verlangten „vertieften Projektideen“ wird zusätzlich gesamthaft mit CHF 15'000 inkl. MwSt. pro zugelassenem Team entschädigt.
- Keine weiteren Ansprüche auf Entschädigung entstehen, falls das Projekt nach dem Studienauftragsverfahren abgebrochen werden müsste. Gründe hierfür könnten z.B. sein:
  - Kein genügendes Projekt geht ein
  - Verschiebung der gemeindeinternen Prioritäten

## 6.10 Unterlagen / Urheberrecht

Mit der Bezahlung der Entschädigungen gehen die Unterlagen in das Eigentum der Gemeinde Thalwil über. Das Urheberrecht allerdings bleibt beim Verfasser.

## 6.11 Rechtsmittel

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um ein komplexes Vorhaben. Die Bauherrschaft hat sich deshalb entschieden, dieses in Anlehnung an die SIA Norm 143 mit einer Zwischenbesprechung und Schlusspräsentation durchzuführen. Die Zwischenbesprechung ermöglicht einen fachspezifischen Dialog zwischen der Projektkommission und den Planern. Auch für die Evaluation der Projektideen mit dem grössten Potenzial ist das direkte Gespräch - in Abweichung zur Norm 143 - von grösster Bedeutung.

Das Studienprogramm und die Fragebeantwortungen sind für die Auftraggeber, die Teilnehmenden und die Projektkommission verbindlich. Durch die Eingabe eines Präqualifikationsantrags anerkennen alle Beteiligten die Grundlagen der Präqualifikation und die Zusammensetzung der Projektkommission sowie dessen Entscheid in Ermessensfragen.

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, vom individuellen Versand an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militärstrasse 36, 8004 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden.

Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie hat einen Antrag, dessen Begründung mit Angabe der Beweismittel sowie die Unterschrift der die Beschwerde führenden Person oder ihrer Vertretung zu enthalten. Eine Kopie der vorliegenden Ausschreibung sowie vorhandener Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.