

Auftraggeber

Gemeinde Dürnten

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Cédric Arnold, Sachbearbeiter

Titelbild

Luftbild GIS ZH mit Überlagerung AV-Daten

Inhalt

1	ANLASS DES INVESTORENWETTBEWERBS	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Absicht	5
2	ALLGEMEINE HINWEISE ZUR AUSSCHREIBUNG	6
2.1	Auftraggeber und Verfahrensart	6
2.2	Beurteilungsgremium	7
2.3	Verfahrensleitung und Administration	7
2.4	Ausschluss	7
3	ABLAUF UND TERMINE	8
4	RAHMENBEDINGUNGEN BAURECHTSVERTRAG	9
5	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DAS RICHTPROJEKT	11
6	ANGABEN PRÄQUALIFIKATION	12
6.1	Teilnahmeberechtigung	12
6.2	Unterlagen für die Bewerber	12
6.3	Eignungskriterien	13
6.4	Anzahl Bewerber	14
6.5	Einzureichende Unterlagen	14
6.6	Eingabe der Bewerbungsunterlagen	15
6.7	Benachrichtigung der Teilnehmer	15
7	BESTIMMUNGEN ZUM PLANUNGSWETTBEWERB	16
7.1	Unterlagen für die Anbieter	16
7.2	Fragestellungen	16
7.3	Einzureichende Unterlagen	17
7.4	Vorprüfung	18
7.5	Ausschlussgründe, Programmverstöße	18
7.6	Beurteilung	19

1 ANLASS DES INVESTOREN- WETTBEWERBS

1.1 Ausgangslage

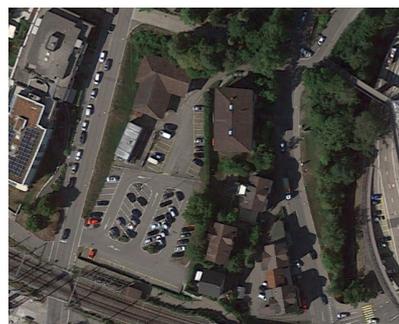
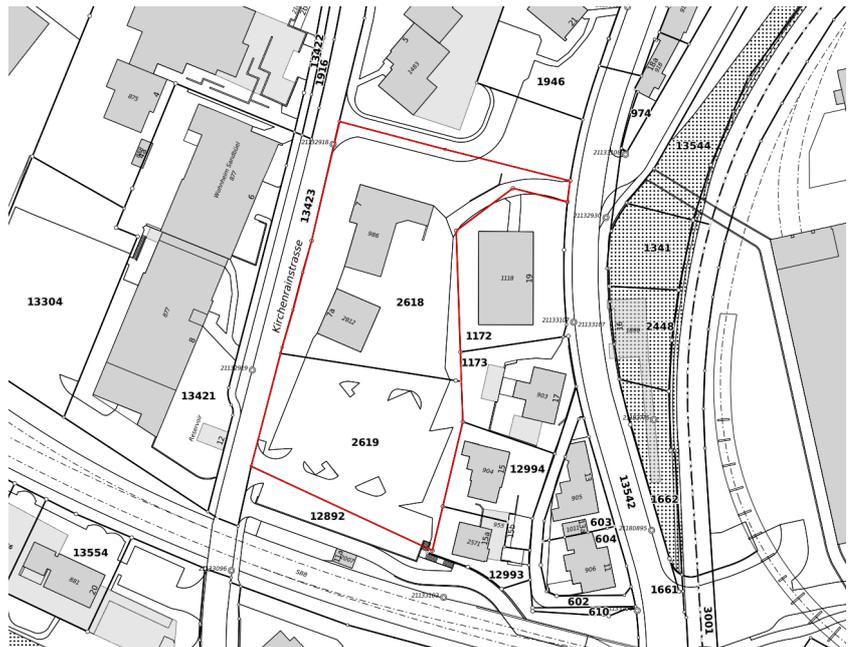
Arealmerkmale

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 2618 und 2619 an der Kirchenrainstrasse befinden sich im Eigentum der Gemeinde Dürnten. Die Mathiswiese liegt im Ortsteil Tann in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Rüti, welcher über die Eisenbahnbrücke bequem innert wenigen Minuten zu Fuss erreichbar ist. Das Areal grenzt unmittelbar an die Bahnlinie und die Hauptstrasse. Erschlossen wird das Areal über die Kirchenrainstrasse und beansprucht heute einen Teil von Kat. Nr. 12892, welches der SBB gehört.

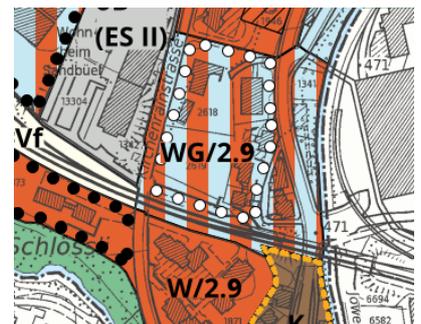
Das Areal wird heute als P+R-Anlage genutzt. Die Parkieranlage ist im regionalen Richtplan eingetragen.

Gemäss Zonenplanentwurf ist das Areal der Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG 2.9 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Die grundsätzlichen und spezifischen Anforderungen an das Gestaltungsplanpflichtgebiet sind in Ziffer 7.1a1 und 7.1a2 BZO festgehalten.

Situation mit den beiden Grundstücken



Luftbild



Zonenplan

1.2 Absicht

Absicht des Gemeinderates

Der Gemeinderat beabsichtigt die Grundstücke Kat. Nrn. 2618 und 2619 baulich zu entwickeln. Die Entwicklung soll durch einen privaten Investor/Bauträger erfolgen. Das Land gibt die Gemeinde im Baurecht ab. Die massgebliche Grundstücksfläche der beiden Parzellen beträgt ca. 4'389 m². Dazu kommt noch eine Teilfläche von Kat. Nr. 12892 der SBB.

Aus Sicht der Gemeinde soll eine attraktive Überbauung mit zeitgemässen Wohnungen und einem angemessenen Gewerbeanteil realisiert werden. Die Lage für gewerbliche Nutzungen erscheint zumindest im Erdgeschoss entlang Kirchrainstrasse und auf Niveau der heutigen Parkierungsanlage entlang dem öffentlichen Fussweg zum Bahnhof Rüti zweckmässig zu sein. Es soll deshalb ein Gewerbeanteil von circa 15 bis 20% des zulässigen oberirdischen Bauvolumens vorgesehen werden.

Im Baurechtsvertrag können Bestimmungen zur Schaffung von bezahlbaren Wohn- und Gewerbeflächen oder die Zulässigkeit von Marktmieten einzelner Wohneinheiten zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit geregelt werden, wenn dies der Bauträger wünscht.

Um einen geeigneten Bauträger bzw. Baurechtsnehmer zu finden, möchte die Gemeinde einen Investorenwettbewerb durchführen.

Mit dem Investorenwettbewerb sollen die baulichen Umsetzungsmöglichkeiten und die Höhe des Baurechtszinsangebots geklärt werden. Das Resultat wird nachfolgend in einem Baurechtsvertrag fixiert. Der Baurechtsvertrag und der dazugehörige Gestaltungsplan ist der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Das Resultat dient somit dem Gemeinderat und der Gemeindeversammlung als Grundlage für die Beschlussfassung.

2 ALLGEMEINE HINWEISE ZUR AUSSCHREIBUNG

2.1 Auftraggeber und Verfahrensart

Auftraggeber	Auftraggeber des Investorenwettbewerbs ist die Gemeinde Dürnten, vertreten durch den Gemeinderat Dürnten.
Zweistufiges Verfahren	<p>Das Verfahren wird als selektiver Investorenwettbewerb für Planer und Investoren durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">• 1. Stufe: "Präqualifikation" Ziel: Auswahl von ca. 5 Teams, bestehend aus einem Investor und einem Architekten• 2 Stufe: "Investorenwettbewerb" Ziel: Abgabe eines verbindlichen Richtprojektes und eines Baurechtszinsangebots
Verfahrenssprache	Die Verfahrenssprache ist Deutsch.
Vergütung	Für die Teilnahme an der Präqualifikation sowie für die Ausarbeitung eines Richtprojekts und die Abgabe eines Baurechtszinsangebots werden keine Entschädigungen ausgerichtet.
Anerkennung	Das Programm ist für den Auftraggeber und die Anbieter verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen alle Beteiligten diese Grundlage und den Entscheid des Auftraggebers in Ermessensfragen.
Vertraulichkeit	Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt. Sie dienen der Auswahl der Bewerber für die zweite Verfahrensstufe und der Bestimmung des Baurechtsnehmers. Alle Unterlagen gehen ins Eigentum des Auftraggebers über.
Nochmalige Ausschreibung	Die Gemeinde behält sich vor, die Ausschreibung (Präqualifikation) im Notfall bei mangelnder Quantität und/oder Qualität der Bewerbungen zu wiederholen, eventuell mit geänderten Bedingungen.
Gerichtsinstanz	Gerichtsstand des Verfahrens ist Hinwil.
Rechtsmittelbelehrung	Da es sich bei dieser Ausschreibung um keine Arbeitsvergabe handelt, untersteht dieses Verfahren nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es besteht somit auch keine Rekursmöglichkeit gegen die Ausschreibung und die Entscheide dieses Verfahrens.

2.2 Beurteilungsgremium

Zusammensetzung

Die Bewerbungen und die Baurechtszinsangebote mit einem Richtprojekt werden durch ein Beurteilungsgremium geprüft. Dieses stellt dem Gemeinderat den Antrag für die Zulassung zur Abgabe eines Baurechtszinsangebots mit Richtprojekt und den Antrag für die Vergabe des Baurechts mit Realisierung des Richtprojekts. Folgende Personen sind stimmberechtigt:

Stimmberechtigte Fachleute

- vakant / in Abklärung
- vakant / in Abklärung

Stimmberechtigte Sachverständige

- Luigi Boccadamo, Vorsteher Hochbau und Raumplanung, Vorsitz
- Peter Jäggi, Gemeindepräsident und Vorsteher Finanzen
- Urs Roth, Vorsteher Liegenschaften und Kultur

Weitere Berater/Experten

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere Berater und Experten beizuziehen.

Unterstützt wird das Beurteilungsgremium durch das Planungsbüro SUTER • VON KÄNEL • WILD.

2.3 Verfahrensleitung und Administration

Organisation durch SUTER • VON KÄNEL • WILD

Die Vorbereitung und Begleitung des Investorenwettbewerbs sowie die Prüfung der einzureichenden Unterlagen erfolgen durch das Planungsbüro SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich.

Ansprechpersonen

Für Auskünfte während des Verfahrens stehen Ihnen Peter von Känel und Cedric Arnold zur Verfügung. Telefon: 044 315 13 90, E-Mail: peter.vonkaenel@skw.ch / cedric.arnold@skw.ch

2.4 Ausschluss

Gründe für Ausschlüsse

Nicht termingerecht eingehende Bewerbungen und Baurechtszinsangebote mit Richtprojekt werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Baurechtszinsangebote mit Richtprojekt können ebenfalls von der Beurteilung ausgeschlossen werden, wenn sie unleserlich oder sonst in einer Art und Weise nicht beurteilbar sind oder im wesentlichen Masse gegen die vorgegebenen Rahmenbedingungen verstossen.

Ferner werden Bewerbungen, welche die in Kap. 6.1 genannten Anforderungen zur Teilnahmeberechtigung nicht erfüllen, von der Beurteilung ausgeschlossen.

3 ABLAUF UND TERMINE

Präqualifikation

- **28.1.2022** Publikation auf simap, und im ZO (Bezug der Unterlagen auf www.simap.ch)
- **11.3.2022**
Eingabe der Bewerbungsunterlagen
- **14.3.2022**
Öffnung der eingegangenen Bewerbungen
- **29.3.2022**
Auswahl der Teilnehmenden zur Einreichung eines Baurechtszinsangebots mit Richtprojekt
- **5.4.2022**
Bestätigung der Teilnehmenden durch den Gemeinderat oder begleitende Arbeitsgruppe Mathiswiese, Verabschiedung Unterlagen zur Einreichung eines Baurechtszinsangebots mit Richtprojekt
- **8.4.2022**
Benachrichtigung aller Bewerber

Investorenwettbewerb Richtprojekt und Baurechtszins- angebot

- **13.4.2022**
Versand der Unterlagen zur Einreichung eines Baurechtszinsangebots mit Richtprojekt per E-Mail
- **27.4.2022**
Einreichung von Fragen
- **6.5.2022**
Beantwortung der Fragen
- **13.7.2022**
Eingang des Richtprojekts und des Baurechtszinsangebots
- **8.8.2022**
Vorprüfung abgeschlossen
- **17.8.2022**
Beurteilung der Richtprojekte und des Baurechtszinsangebots
- **24.8.2022**
Empfehlungsantrag an den Gemeinderat
- **Ende August / Anfang September 2022**
Bestätigungsbeschluss zur Vergabe Baurecht mit Richtprojekt durch den Gemeinderat
- **Mitte September 2022**
Versand Beschluss Gemeinderat

Weiteres Vorgehen

- bis Ende 2022: Erstellung Baurechtsvertrag und GP-Entwurf
- bis April 2023 öffentliche Auflage GP und Vorprüfung durch ARE
- bis September 2023 Bereinigung GP und Verabschiedung GP und Baurechtsvertrag zu Handen RPK und GV
- Dezember 2023: Gemeindeversammlung Vergabe Baurecht und Zustimmung GP

4 RAHMENBEDINGUNGEN BAURECHTSVERTRAG

Eckwerte Baurechtsvertrag	<p>Nachfolgend sind die wichtigsten Eckwerte des Baurechtsvertrages erwähnt. Ein Entwurf des Baurechtsvertrags liegt den Ausschreibungsunterlagen bei. Im Anschluss an den Investorenwettbewerb wird der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Dürnten und dem Investor des erstrangierten Anbieters ergänzt, beraten und fertiggestellt.</p> <p>Der Baurechtsvertrag muss durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden.</p>
Baurechtsgeberin	<p>Politische Gemeinde Dürnten vertreten durch den Gemeinderat Dürnten, Rütistrasse 1, 8635 Dürnten - nachstehend "Baurechtsgeberin" genannt.</p>
Baurechtsnehmerin	<p>Noch offen - nachstehend "Baurechtsnehmerin" genannt.</p>
Beschrieb des Baurechtsobjektes	<p>Die Grundstücke Kat.-Nrn. 2618 und 2619 an der Kirchenrainstrasse, im Umfang von insgesamt 4'389 m² sind teils überbaut und liegen in der Zone WG/2.9. Die Grundstücke werden als P+R-Anlage genutzt, welche im regionalen Richtplan eingetragen ist.</p>
Minimales Baurechtszinsangebot	<p>Noch offen</p>
Baurechtsdauer	<p>Das Baurecht beginnt mit dem Eintrag im Grundbuch und endet vorbehältlich weiterer Absprachen nach 60 Jahren.</p>
Baurechtsübertragung	<p>Die Baurechtsübertragung erfolgt nach dem rechtsgültigen Gemeindeversammlungsbeschluss, der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrags und dem Eintrag des Baurechtsvertrags im Grundbuch.</p>
Zahlungsweise des Baurechtszinses	<p>Erstmals bei Inkrafttreten des Baurechtsvertrags hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins pro rata per Datum des Beginns der Baurechtszinspflicht bis Jahresende zu leisten.</p> <p>In den Folgejahren ist der jährliche Baurechtszins jeweils bis zum 31.1. zu leisten.</p>

Sicherungspfandrecht	Die Baurechtsnehmerin sichert den Anspruch der Baurechtsgeberin auf den Baurechtszins gemäss Art. 779i Abs. 1 ZGB durch eine Grundpfandverschreibung in der Form einer Maximalhypothek in der Höhe von Fr. (noch offen)ab, entsprechend dem dreifachen jährlichen Baurechtszins, lastend im ersten Rang auf dem Baurecht.
Ordentlicher Heimfall	Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Baurechtsdauer der Baurechtsgeberin heim und werden wieder Bestandteil des Grundstückes. Der Zustandswert der Bauten ist angemessen zu entschädigen.
Vorzeitiger Heimfall	Die Parteien anerkennen die gesetzliche Regelung, wonach, wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB).
Vorkaufsrecht	Der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin steht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB während der ganzen Dauer des Baurechts ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu. Der Zustandswert der Bauten ist in diesem Fall angemessen zu entschädigen.
Gebühren	Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte bezahlt. Die Parteien haften dafür solidarisch.

5 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DAS RICHTPROJEKT

Allgemeines Ziel	Die Gemeinde strebt eine beispielhafte Überbauung mit besonders guten ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten sowie eine zukunftsweisende energetische Lösung an. Dieser Grundsatz ist auch im Gestaltungsplan zu verankern.
Energiekonzept	Den Grundsätzen einer ökologischen und energiesparenden Bauweise ist Rechnung zu tragen. Für die Aufbereitung von Warmwasser und Heizwärme sind vorzugsweise erneuerbare Energieträger einzusetzen. Der Einsatz an fossilen Energieträgern soll wenn immer möglich vermieden werden und ist auf jeden Fall minimal zu halten.
Parkierungskonzept	Das Richtprojekt muss aufzeigen, wie die heutige P+R-Anlage in einer Tiefgarage gelöst werden kann.
Planungs- und Baurechtliche Anforderungen	Die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts sind massgebend. Dies schliesst auch die Möglichkeiten mit ein mit einem Gestaltungsplan von der Grundordnung abweichen zu können.
Konzeptstudie	Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten erstellte die Gemeinde verschiedene Konzepte zur Klärung des ortsbaulichen Potenzials. Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass eine bauliche Dichte von circa $4.10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ oberirdische Baumasse aus ortsbaulicher Sicht verträglich ist.

6 ANGABEN PRÄQUALIFIKATION

6.1 Teilnahmeberechtigung

Team aus Investor und Architekt

Zur Teilnahme berechtigt sind Teams, welche zwingend aus einem Investor und einem Architekten/Planer bestehen. Die Federführung innerhalb des Teams liegt beim Investor. Die Korrespondenz wird nur über den Investor geführt.

Als Investoren können Firmen, Pensionskassen, Genossenschaften, Verbände, Vereine, Kollektive von Privatpersonen, Einzelpersonen usw. auftreten.

Fakultative Teamergänzung

Der Beizug weiterer Fachpersonen für die Ausarbeitung des Richtprojekts ist fakultativ und liegt im Ermessen des Teams.

Mehrfachbewerbungen

Mehrfachbewerbungen sind für die Investoren und die Architekten ausgeschlossen. Die Beteiligung von Investoren und Architekten in verschiedenen Teams ist nicht zulässig.

Befangenheit Teams

Alle Mitglieder eines Teams müssen von den Personen des Beurteilungsgremiums unabhängig sein. Dies gilt auch für die fakultativen Fachpersonen. Ausgeschlossen von der Teilnahme sind Personen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Mitglied der Verfahrensleitung in einem beruflichen Abhängigkeits-, beziehungsweise Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind. Die Verantwortung dafür, beim Vorliegen einer der oben genannten Abhängigkeiten nicht teilzunehmen, liegt bei den Teilnehmern.

6.2 Unterlagen für die Bewerber

Dokumente

Die Präqualifikationsunterlagen werden den Bewerbern als digitale Dokumente zur Verfügung gestellt. Download unter www.simap.ch.

- Programm Investorenwettbewerb (vorliegend)
- Formular A: Investor
- Formular B: Architekt
- Arealentwicklung Mathiswiese 7.8.2020 (Ortsbauliche Potenzialstudie)

6.3 Eignungskriterien

Eignung und Kompetenz

Im Rahmen der Präqualifikation werden die spezifische Eignung und die fachliche Kompetenz der Bewerber geprüft. Die Beurteilung und Auswahl der eingereichten Bewerbungen erfolgt durch das Beurteilungsgremium unter Beachtung der folgenden Eignungskriterien:

E1

Eignungskriterien Investor

Projektreferenzen und Bonität

Gewichtung 50%

- Erfolgsnachweis in realisierten Bauaufgaben, die der gestellten Aufgabe möglichst ähnlich sind in Umfang, Komplexität und Nutzung, die eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und nicht älter sind als 10 Jahre. Kann der Investor die geforderten Erfolgsnachweise in realisierten Bauaufgaben nicht erbringen, so hat er andere geeignete Belege für seine Eignung beizubringen.
- Nachweis der Bonität

E2

Eignungskriterien Architekt

Projektreferenzen und Leistungsfähigkeit

Gewichtung 50%

- Referenzprojekte von realisierten Bauaufgaben, die der gestellten Aufgabe möglichst ähnlich sind in Umfang, Komplexität und Nutzung, die eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und nicht älter sind als 10 Jahre.
- Für die Realisierung der Bauaufgabe angemessene Unternehmensgrösse mit entsprechender fachlicher Kompetenz

E3

Selbstdeklaration

Einhaltung allgemeine Anforderungen

wird vorausgesetzt

- Die Bewerber haben die Selbstdeklaration ausgefüllt und unterschrieben. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird vorausgesetzt.

Die Beurteilung der Eignung findet auf der Grundlage der von allen Bewerbern auszufüllenden Teilnahmeanträge für die Präqualifikation sowie den beizulegenden Referenzobjekten statt.

Das Beurteilungsgremium erwartet gut nachvollziehbare und aussagekräftige Referenzen mit möglichst grossem Bezug zur Ausschreibung und Hinweisen, welche die Beurteilung der Eignungskriterien ermöglichen (vgl. auch Ziffer 6.5).

6.4 Anzahl Bewerber

Auswahl von ca. 5 Bewerbern

Der Auftraggeber wählt gestützt auf die Eignungskriterien circa fünf Bewerber aus und lädt diese zur Abgabe eines Baurechtszinsangebots und eines Richtprojekts ein. Sind gemäss Eignungskriterien mehr als die anvisierte Teilnehmerzahl von circa fünf Bewerbern geeignet, wird das Mass der Eignung beurteilt oder es werden weitere Bewerber zur Einreichung eines Baurechtszinsangebotes mit Richtprojekt eingeladen. Die Teilnehmer werden aufgrund der besten Erfüllung der genannten Eignungskriterien ausgewählt. Alle Bewerber werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich an die in der Bewerbung angegebene Adresse des Investors benachrichtigt.

6.5 Einzureichende Unterlagen

Unterlagen

Die Bewerber haben folgende Unterlagen vollständig und unterzeichnet abzugeben:

Abzugebende Unterlagen Investor

- Formular A vollständig ausgefüllt mit Druckschrift oder gut lesbare Handschrift, ausgedruckt auf weissem Papier
- Illustration von drei realisierten Bauaufgaben auf maximal einer A3-Seite (einseitig bedruckt, weisses Papier) pro Referenz die der Investor finanziert bzw. massgeblich finanziert hat. Jedes Blatt ist mit Name und Adresse der Firma zu versehen. Schriftliche Angaben zu den Referenzobjekten sind auf dem Formular A zu machen.
- Organigramm der Firma
- Aktueller Betreibungsregisterauszug, welcher die Zeitspanne 2016 bis 2021 abdeckt.
- Handelsregisterauszug
- Selbstdeklaration

Abzugebende Unterlagen Architekt

- Formular B vollständig ausgefüllt mit Druckschrift oder gut lesbare Handschrift, ausgedruckt auf weissem Papier
- Illustration von drei realisierten Bauaufgaben auf maximal einer A3-Seite (einseitig bedruckt, weisses Papier) pro Referenz. Jedes Blatt ist mit Name und Adresse der Firma zu versehen. Schriftliche Angaben zu den Referenzobjekten sind auf dem Formular B zu machen.
- Organigramm der Firma
- Selbstdeklaration

Abgabeform der Unterlagen und zusätzliche Unterlagen

Sämtliche Unterlagen sind auf weissem Papier und als lose Blattsammlung – ungebunden und ungeheftet – im Doppel sowie digital als pdf auf einem Datenträger einzureichen.

Zusätzlich eingereichte Unterlagen wie Firmendokumentationen, weitere Referenzobjekte usw. sind nicht erwünscht und werden bei der Beurteilung der Bewerbungen nicht berücksichtigt.

Vertraulichkeit

Die eingereichten Unterlagen verbleiben beim Auftraggeber. Die Angaben werden vertraulich behandelt und nur für das vorliegende Verfahren verwendet. Die Bewerber ermächtigen den Auftraggeber, die Angaben zu überprüfen.

6.6 Eingabe der Bewerbungsunterlagen

Eingabetermin

Die Eingabe der Bewerbungsunterlagen muss bis spätestens am **11.3.2022, 16.00 Uhr** (Poststempel nicht massgebend) am Eingabeort erfolgen.

Eingabeort

Das verschlossene Bewerbungs-Couvert ist mit dem Vermerk "Bewerbung Investorenwettbewerb Mathiswiese, Dürnten" an folgende Adresse zu senden:

SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG
Förllibuckstrasse 30
8005 Zürich

6.7 Benachrichtigung der Teilnehmer

Mitteilung

Das Beurteilungsgremium stellt dem Gemeinderat den Antrag, die bestgeeigneten Bewerber einzuladen, ein Baurechtszinsangebot mit Richtprojekt einzureichen. Nach der Bestätigung des Antrages durch den Gemeinderat werden sämtliche Bewerber über das Resultat informiert.

Die Angaben in Kapitel 6 und 7 können in der nächsten Verfahrensstufe noch geringfügig ändern.

7 BESTIMMUNGEN ZUM PLANUNGSWETTBEWERB

Verzeichnis der Unterlagen

7.1 Unterlagen für die Anbieter

Den Anbietern werden am **13.4.2022** die folgenden digitalen Dokumente per E-Mail zugestellt.

- Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dürnten (.pdf)
- Grundbuchauszüge der Parzellen (.pdf)
- Datengrundlage der amtlichen Vermessung mit Werkleitungen (.dwg, .pdf)
- Höhenkurvenplan mit Aequidistanzen von 20 cm (.dxf)
- Geländemodell 1:500 in Gips
- Formular Baurechtszinsangebot (.pdf, .docx)
- Formular für Ausnützungsberechnung (.pdf, .xls)
- Geologisch-geotechnische Baugrunduntersuchung Mathiswiese (.pdf)
- Bericht Bodenuntersuchungen (.pdf)
- Lärmgutachten (.pdf)
- Tabelle für Landpreiskalkulation

Termine für Fragen und Antworten

7.2 Fragestellungen

Zum Investorenwettbewerb können per E-Mail Fragen gestellt werden. Diese Fragen müssen bis zum **27.4.2022, 12.00 Uhr**, bei SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG (peter.vonkaenel@skw.ch) eingetroffen sein. Die Fragenbeantwortung wird allen Anbietern am **6.5.2021** per E-Mail zugestellt.

7.3 Einzureichende Unterlagen

Verfassercouvert

Die Beurteilung des Baurechtszinsangebots und des Richtprojekts wird **anonym** durchgeführt. Alle Unterlagen sind mit einem **Kennwort** zu versehen. In einem ebenfalls mit dem Kennwort beschrifteten und verschlossenen Couvert sind die Mitglieder des Teams aufzuführen.

Die Abgabe muss bis spätestens **8.8.2022 12. 00 Uhr** (Poststempel nicht massgebend) erfolgen. Abgabeort ist:

SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Richtprojekt

Erläuterungstext zur ortsbaulichen Idee, Erläuterung allfälliger Abweichungen zum Programm (auf Plan oder separat)

Situationsplan mit ortsbaulichem Kontext, Dachaufsichten und schematischer Umgebungsgestaltung. 1:500

Situationsplan mit allen Erdgeschossgrundrissen, Umgebung, Erschliessung, Parkierung, Bezeichnung der Zugänge etc. und Angabe der wichtigsten Höhenkoten (m ü. M.) 1:200

Schematische Grundrisse der Normgeschosse 1:200

Grundrisse der Untergeschosse inklusive P+R-Anlage 1:200

Zum Verständnis notwendige Schnitte und Ansichten mit Angabe der Gebäudehöhen in m ü. M. und des gewachsenen Terrains 1:200

Angaben zum Wohnungsspiegel, zum Angebot an allgemeinen Räumen sowie zur Anzahl Parkplätze (auf Plan oder separat)

Angaben zur Baumasse und Ausnützungsziffer (vgl. Beilage xx)

Modell mit Einsatz, Neubauten als einfache weisse Kuben 1:500

Es werden keine Visualisierungen verlangt. Es wird den Teams überlassen, Visualisierungen für das bessere Verständnis anzufertigen. Es ist nur ein Lösungsvorschlag abzugeben, Varianten sind nicht zulässig.

- Sämtliche Bestandteile der Abgabe sind mit dem Vermerk "Investorenwettbewerb Mathiswiese, Dürnten" sowie dem Kennwort zu versehen.
- Sämtliche Pläne sind farbig und ungefaltet im Format DIN A1 im Doppel abzugeben. Es dürfen maximal 4 Pläne abgegeben werden. Die Grundrisse sind zu nordem.
- Sämtliche Pläne sind ungefaltet als Verkleinerungen im Format DIN A3 abzugeben.

- Für die Illustration des Juryberichts ist eine digitale Fassung der Pläne mit hoher Auflösung auf einem Datenträger abzugeben. Der Datenträger ist in ein mit dem Kennwort beschriftetes Couvert zu legen.

Baurechtszinsangebot

- Baurechtszinsangebot im Entwurf mit Angabe des Angebots in Franken pro m². Der Investor ist berechtigt, am Formular des Baurechtszinsangebots Ergänzungen und Änderungen vorzunehmen. Diese sind kursiv und in blauer Schrift kenntlich zu machen.
- Finanzierungsnachweis für das eingereichte Richtprojekt
- Grobterminplan mit Angaben zur Projektierung und Ausführung
- Alle Unterlagen zum Baurechtszinsangebot sind mit dem Kennwort zu versehen und in einem verschlossenen Couvert einzureichen. Dieses ist ebenfalls mit dem Kennwort zu versehen.
- Alle Unterlagen zum Baurechtszinsangebot sind auf einem Datenträger abzugeben. Der Datenträger ist in das Couvert mit den Unterlagen zum Baurechtszinsangebot zu legen.

7.4 Vorprüfung

Kriterien der Vorprüfung

- Fristgerechte Abgabe der Unterlagen
- Vollständigkeit und Beurteilbarkeit der Unterlagen
- Erfüllung der Vorgaben
- Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen

7.5 Ausschlussgründe, Programmverstöße

Ausschlussgründe

Beiträge, welche für die Jurierung nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert werden, unvollständig sind, unlauteres Handeln erwiesen ist oder das Anonymitätsgebot verletzen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

7.6 Beurteilung

E1 Beurteilung Richtprojekt

Idee und Qualität Richtprojekt

Gewichtung 50%

- Qualität des Richtprojekts hinsichtlich Einordnung in die Siedlungsstruktur, Körnigkeit, architektonischer Qualität, Freiraumgestaltung, Gebrauchswert der Wohnungen und der allgemeinen Räume.
- Lösung Parkierung
- Energetisches Konzept, Verwendung nicht fossiler Energieträger

E2 Beurteilung Baurechtszins- angebot

Baurechtszinsangebot

Gewichtung 50%

- Höhe Baurechtszinsangebot
- Plausibilität des Angebots
- Inhalt Entwurf Baurechtsvertrag

Vorgehen

Es ist vorgesehen, in einem ersten Schritt die Richtprojekte zu beurteilen und zu bewerten.

In einem zweiten Schritt erfolgen die Öffnung der Baurechtszinsangebote und deren Bewertung. Die Beurteilung des Richtprojekts und die Bewertung des Baurechtszinsangebots ergeben zusammen die Gesamtbewertung jedes einzelnen Angebots. Das Angebot mit der höchsten Gesamtnote wird dem Gemeinderat bzw. der Gemeindeversammlung zur Umsetzung empfohlen.

Im dritten Schritt werden die Anbieter- und Verfassernachweise geöffnet und die Anonymität aufgehoben.