

Studienauftrag
Arealentwicklung Zentrum Berg TG

AUSSCHREIBUNG PRÄQUALIFIKATION



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

341077 – 17.3.2022

1 AUFGABENSTELLUNG

Arealentwicklung Zentrum Berg

Im Zentrum von Berg TG soll ein neues, einladendes Dorfzentrum entstehen, eingepasst in die bestehende Siedlungsstruktur. Attraktive öffentliche Freiräume dienen als Treffpunkt und sind umgeben von einem Detailhandelsangebot bestehend aus Volg- und LANDI-Laden sowie weiteren Gewerbeflächen. Zudem wird zeitgemässer und attraktiver Wohnraum geschaffen und der gewachsene Raumbedarf der Gemeindeverwaltung an publikumsfreundlicher Lage abgedeckt.

Projektareal

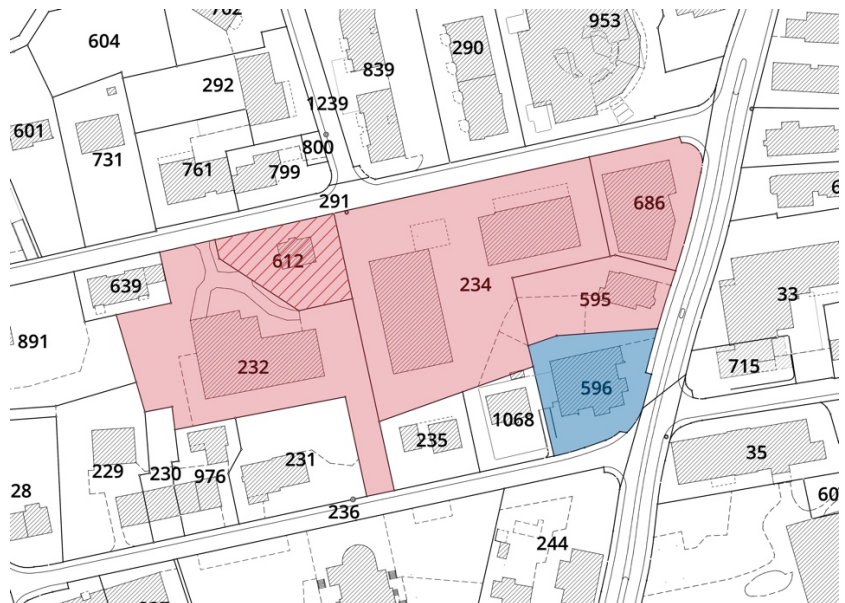
Im Zentrum von Berg verfügt die BEWOG Genossenschaft Berg TG über mehrere Grundstücke, die in der Zentrumszone liegen. Auf diesen befinden sich heute ein Volg-Laden, ein LANDI-Laden, eine Agrola-Tankstelle sowie einige Wohnhäuser. Die Gebäude sind jedoch sanierungsbedürftig und die Ladengebäude nicht mehr zeitgemäss. Auf einem angrenzenden Grundstück steht das Gemeindehaus, welches für die Gemeindeverwaltung zu klein geworden ist. Um die verschiedenen Bedürfnisse abzudecken, haben sich die BEWOG Genossenschaft und die Gemeinde Berg für eine gemeinsame Arealentwicklung entschieden.

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die folgenden Grundstücke:

- Grundstücke Kat.-Nr. 232, 234, 595, 686 (Grundeigentümerin BEWOG)
- Grundstück Kat.-Nr. 612 (Planungsvollmacht BEWOG)
- Grundstück Kat.-Nr. 596 (Grundeigentümerin Gemeinde Berg)

- Grundstücke BEWOG
- Zukünftiges Grundstück BEWOG
- Grundstück Gemeinde Berg



Aufgabe

Der Planungssperimeter umfasst insgesamt eine Fläche von 12'673 m². Darauf ist ein Projekt zu entwickeln, welches eine Mischung von Wohnen und Gewerbe, Flächen für die Gemeindeverwaltung, aber auch öffentliche Freiräume enthält. Eine hohe ortsbau-liche und architektonische Qualität ist für das Dorfzentrum von grosser Bedeutung.

Zentrumsfunktion

Es soll eine Identität stiftende Zentrumsüberbauung entstehen mit einem attraktiven Gesicht auch gegenüber der Hauptstrasse. Das neue Dorfzentrum soll einladend gestaltet sein und sich in die bestehende Bebauungsstruktur einpassen. Öffentlich zugängliche Freiräume, Spiel- und Aufenthaltsflächen dienen als belebter Treffpunkt. Die Aussenräume sind ein zentrales Element der Arealgestaltung und müssen daher eine hohe Qualität aufweisen.

Nutzungsmix

Es soll ein angemessener Nutzungsmix von Gewerbe, Verkauf, Dienstleistungen und Wohnen geschaffen werden. Es sind Gewerbeflächen für den LANDI- und den Volg-Laden einzuplanen, welche in Zukunft über einen gemeinsamen Kundeneingang verfügen. Auch für weitere Anbieter sind flexible Gewerbeflächen vorzusehen. Die Wohnbauten sollen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zur Verfügung stellen. Dabei sind die Emissionen aus der Erdgeschoss-nutzung und das gewerbebedingte Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung abzustimmen.

Gemeindeverwaltung

Im Planungssperimeter steht das heutige Gemeindehaus, welches aus einem Altbau und einem Erweiterungsbau besteht. Für die Gemeindeverwaltung besteht sowohl die Möglichkeit, komplett in neue Räumlichkeiten in der neuen Überbauung umzuziehen oder das bestehende Gebäude zu erweitern. Für das heutige Verwaltungsge-bäude ist das Potential für eine Erneuerung, Sanierung oder Umnut-zung, wo möglich unter Erhalt des Erscheinungsbildes des «alten» Ge-meindehauses aufzuzeigen. Auch ein Ersatzneubau ist denkbar.

Verkehrsführung

Das Projektareal liegt an einer stark befahrenen Strasse im Zentrum und muss für verschiedene Nutzergruppen gut erreichbar sein. Zu- und Wegfahrten für Gewerbe, Kunden und Anwohner müssen daher in einem ganzheitlichen Konzept organisiert sein. Dazu gehört auch ein ausreichendes und gut erreichbares Angebot an Abstellplätzen unter- wie oberirdisch, eine zweckmässig und konfliktfrei organisierte Anlieferung zu den Läden und eine durchlässige Gestaltung für Fuss-gänger und Velofahrer.

Dokumentation

Der Studienauftrag ist im Programm, Stand 14. März 2022 dokumen-tiert, das vom Beurteilungsgremium am 25. Februar 2022 beschlos-sen wurde.

2 VERFAHREN

Studienauftrag nach SIA 143

Für die Arealentwicklung wird ein Konkurrenzverfahren in Form eines einstufigen, nicht anonymen Studienauftrags durchgeführt. Es gilt mit Ausnahme der explizit deklarierten Abweichungen die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009.

Präqualifikation

Zur Teilnahme werden vier Teams, bestehend aus Architekten (Federführung) und Landschaftsarchitekten selektiert.

Stoffel Schneider Architekten AG, Weinfelden, welche für die BE-WOGE Genossenschaft vorgängig eine Arealplanungsstudie erstellt haben, sind unter der Voraussetzung, dass die erstellten Dokumente zur Verfügung gestellt werden, ebenfalls zur Teilnahme berechtigt.

Auftraggeberinnen

Auftraggeberinnen des Studienauftrags sind zu je 50% die Gemeinde Berg, 8572 Berg, handelnd durch den Gemeinderat Berg, und die BE-WOGE Genossenschaft, 8572 Berg, handelnd durch Rudolf Grunder, Präsident.

Beurteilungsgremium

Der Studienauftrag wird durch ein fünfköpfiges Beurteilungsgremium beurteilt, das sich aus den folgenden Personen zusammensetzt:

Fachpreisrichter

- Roman Giuliani, moos. giuliani. herrmann. architekten, Diessenhofen
- Regula Harder, Harder Spreyermann Architekten, Zürich
- Mariann Künzi, Künzi-Landschaftsarchitektur, Frauenfeld

Sachpreisrichter

- Jürg Kummer (BEWOGE)
- Thomas Bitschnau (Gemeindepräsident Berg)

Verfahren unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im Privateigentum der BE-WOGE Genossenschaft. Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht, da die Beteiligung der Gemeinde am Verfahren bzw. am anschliessenden Auftrag kleiner als 50 % ist.

Fachplaner, Mehrfachbewerbungen

Der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros ist zwingend. Den Teilnehmern ist es freigestellt, weitere Fachplaner nach ihrer Wahl beizuziehen. Für die weiteren Fachplaner besteht indes kein Anspruch auf einen Folgeauftrag.

Alle Fachplaner – mit Ausnahme des Landschaftsarchitekturbüros – dürfen sich an mehreren Projekten beteiligen, sind diesbezüglich jedoch zur Information gegenüber allen Betroffenen verpflichtet.

Arbeitsgemeinschaften

Es können Arbeitsgemeinschaften mit zwei Architekturbüros gebildet werden. In diesem Fall ist das federführende Architektenbüro zu bestimmen.

Verfahrensbegleitung/Kontakt

Suter • von Känel • Wild
Olaf Wolter (Projektleitung)
Laura Wiederkehr (Sachbearbeitung)
Kontakt: laura.wiederkehr@skw.ch

Termine (ab Phase D provisorisch)

Termine (ab Phase D provisorisch)	2021			2022									
	Nov.	Dez.		Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.
A. Grundlagen und Rahmenbedingungen													
B. Vorbereitung Studienauftrag													
C. Präqualifikation													
D. Durchführung und Begleitung Studienauftrag													
E. Abschluss und Dokumentation													

Termin Abgabe Bewerbung

Späteste Einreichung der Bewerbungsunterlagen: 19.4.2022

Termin Auswahl Büros

Termin Auswahl Büros durch Beurteilungsgremium: 27.4.2022

3 PRÄQUALIFIKATION

Zulassungskriterien

Z1: Vollständig und termingerecht eingereichte Bewerbung.

Z2: Mindestens eines der Teammitglieder (Architekt, Landschaftsarchitekt) hat seinen Wohn- oder Geschäftssitz in den folgenden Regionen oder einen anderen relevanten Bezug zu diesen:

- Kanton Thurgau
- Kanton St. Gallen
- Kanton Zürich, Bezirke Andelfingen und Winterthur

Das Kriterium Z2 ist auch erfüllt, wenn sich mindestens eines der eingereichten Referenzprojekte in den obengenannten Regionen befindet.

Eignungskriterien

Die Bewerbungen werden durch das Beurteilungsgremium nach einheitlichen Kriterien bewertet und fachlich beurteilt.

Die Reihenfolge der nachstehenden Eignungskriterien entspricht keiner Gewichtung. Sind gemäss den aufgeführten Eignungskriterien mehr als 4 Teams für die Aufgabenstellung geeignet, wird das Mass der Eignung beurteilt. Die Anbieter werden aufgrund der besten Erfüllung der genannten Eignungskriterien ausgewählt.

E1 Erfahrung der Bewerber

Projektreferenzen

- Die Teammitglieder der Fachrichtung Architektur präsentieren ein architektonisches Referenzprojekt einer sorgfältigen Einfügung in den ortsbaulichen Kontext und ein weiteres Referenzprojekt von vergleichbarer Grösse und Komplexität mit einer Mischnutzung (idealerweise Wohnungsbau und andere Nutzungen wie Gewerbe und Verwaltung).
- Die Teammitglieder der Fachrichtung Landschaftsarchitektur präsentieren landschaftsarchitektonische Referenzprojekte mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität, idealerweise Aussenräume mit Zentrums- / Öffentlichkeitsfunktion und / oder in dörflichem Kontext.
- Als Referenzprojekte (Architekten und Landschaftsarchitekten) können anstatt von ausgeführten Bauvorhaben auch max. ein geplantes Projekt (z.B. Wettbewerbsbeiträge) eingereicht werden. Im Falle von Nachwuchsbüros können auch beide Referenzobjekte geplante Projekte sein. Als Nachwuchsbüros zählen Büros mit Inhaber Jahrgang 1987 oder jünger.

E2 Kapazität der Bewerber

Organisatorische Leistungsfähigkeit

- Die Bewerber verfügen über eine angemessene Unternehmensgrösse mit dem notwendigen Fachpersonal für eine fach- und termingerechte Bearbeitung der Aufgabe. Davon ausgenommen sind die Nachwuchsbüros.

Einzureichende Bewerbungs- unterlagen Präqualifikation

Bewerbungsformular

Die Bewerbungsunterlagen umfassen:

- Bewerbungsformular
- Illustration von je zwei Referenzobjekten (Architektur/Landschaftsarchitektur)

Referenzobjekte

Es sind das Bewerbungsformular mit einer kurzen Motivation, den Angaben zu den Büros und den vier Referenzobjekten auszufüllen.

- Angaben von zwei Referenzen des Architekturbüros und zwei Referenzen des Landschaftsarchitekturbüros.
- Arbeitsgemeinschaften von Architekturbüros dürfen ebenfalls insgesamt nicht mehr als zwei Referenzen einreichen, wobei jedes Mitglied mindestens eine Referenz einreichen muss. Die Referenzen müssen nicht als Arbeitsgemeinschaft erarbeitet worden sein.
- Die Referenzprojekte sollen die Erfahrung der Bewerbenden in Bezug auf die Eignungskriterien sowie deren Eignung für die Projektierung und Begleitung der Realisierung der Aufgabenstellung aufzeigen und sollten nicht älter als 10 Jahre sein.
- Je eines der Referenzprojekte darf ein geplantes Projekt (z.B. Wettbewerbsbeitrag) sein.
- Die Referenzobjekte sind so darzustellen, dass eine Beurteilung der architektonischen und bautechnischen Qualitäten möglich ist.
- Die Projektbeschriebe sollten wenn möglich Angaben zu Ökologie / Energiestandard (Labels / Zertifizierungen), Konstruktion, Baumaterialien und Einbezug der Landschaftsarchitektur enthalten.
- Pro Referenzobjekt ist ein A3-Dokument (Querformat, einseitig) einzureichen.

Auswahlprozess

Im Präqualifikationsprozess werden vom Beurteilungsgremium vier Planerteams (Architekt, Landschaftsarchitekt) für die Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt.

Nachrückende Teams

Als nachrückende Teams im Falle von Absagen seitens ausgewählter Teams werden zusätzlich zwei Teams bestimmt.

Vertraulichkeit

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

Ausschreibungsunterlagen inkl. Bewerbungsformular

Die Ausschreibungsunterlagen können unter nachfolgendem Link heruntergeladen werden:

<https://www.skw.ch/zentrumberg.html>

Abgabe Bewerbung

Die erforderlichen Unterlagen sind als **ZIP-komprimierter Ordner** über **WebTransfer** (<https://webtransfer.ch/>) bis am **Dienstag, 19. April 2022, 16:00** per E-Mail an **laura.wiederkehr@skw.ch** abzugeben. Die Unterlagen der Teammitglieder müssen gemeinsam eingereicht werden.

Sollten Unterlagen fehlen oder unvollständig sein, wird die Bewerbung nicht zugelassen. Zusätzliche Unterlagen (Firmenbroschüren etc.) werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Die elektronischen Daten sind wie folgt einzureichen:

- Betreff E-Mail: "Bewerbung Präqualifikation Studienauftrag Arealentwicklung Zentrum Berg TG"
- Dateiformat: ZIP-komprimierter Ordner mit Referenzblättern als Sammel-PDF und Bewerbungsformular als Excel, sowie die letzte Dokumentseite des Bewerbungsformulars mit Stempel und Unterschrift als PDF (Scan).
- Datenbeschriftung: Einzel und einheitlich (siehe Beispiele unten)
- Dateigrösse: insgesamt nicht mehr als 20 MB für alle Dokumente
- ZIP-Ordner: "Büroname" (Name des federführenden Architekturbüros)
- Excel: "Büroname_Bewerbungsformular"
- PDF: "Büroname_Bewerbungsformular_inkl. Stempel+Unterschrift"
- PDF: "Büroname_Referenzobjekte" (Sammel-PDF)

Muster zur Beschriftung der Dokumente

Der Eingang der Bewerbungsunterlagen wird innert 48 Stunden bestätigt.

Qualifikationsentscheid

Die Bewerbenden werden bis spätestens Montag, 2. Mai 2022 über den Selektionsentscheid informiert.

Start Bearbeitung

Die Bearbeitung des Studienauftrags startet mit einer Arealbegehung am Mittwoch, 11. Mai 2022.