

Studienauftrag im selektiven Verfahren Neubau Hochhaus Sulzerallee, Winterthur

Ausschreibung Präqualifikation

Hinweis: Die Unterlagen werden ab dem 17. Juni. 2022 während sechs Wochen ausgeschrieben:
Tec 21, Ausgabe Nr. 20
Plattform <http://competitions.espazium.ch/de> (CH)



Umfeld Grüze mit neuer Querung Grüze und Baufeld 4

Zürich, 17.06.2022

Bauherrschaft

Oase Service AG
Überlandstrasse 109
8600 Dübendorf

www.oasegruppe.ch

Organisation + Begleitung

Conarenco AG
Projektmanagement & Consulting
Streulistrasse 28, Postfach
8032 Zürich

+41 43 499 10 45, www.conarenco.ch

Impressum

Auftraggeberin
Oase Service AG
Überlandstrasse 109
8600 Dübendorf www.oasegruppe.ch

Organisation und Begleitung
Conarenco AG
Projektmanagement & Consulting
Streulistrasse 28, Postfach
CH-8032 Zürich www.conarenco.ch
+41 (0)44 499 10 45

Bild
Amt für Städtebau Winterthur

Dokument
Ausschreibung_Präqualifikation Sulzerallee

1 Studienauftrag

1.1 Bauherrin/Veranstalterin

Oase Service AG
Überlandstrasse 109
8600 Dübendorf
www.oasegruppe.ch

1.2 Verfahrensbegleitung / Kontakt

Conarenco AG
Streulistrasse 28
8032 Zürich
G: 043 499 10 45 / M: 079 293 24 90
sabine.scheurer@conarenco.ch

2 Aufgabenstellung

2.1 Einleitung Gebiet «Umfeld Bahnhof Grüze»



Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040 – Schwerpunkte «Grüze Plus» S. 212 – Baufeld 4

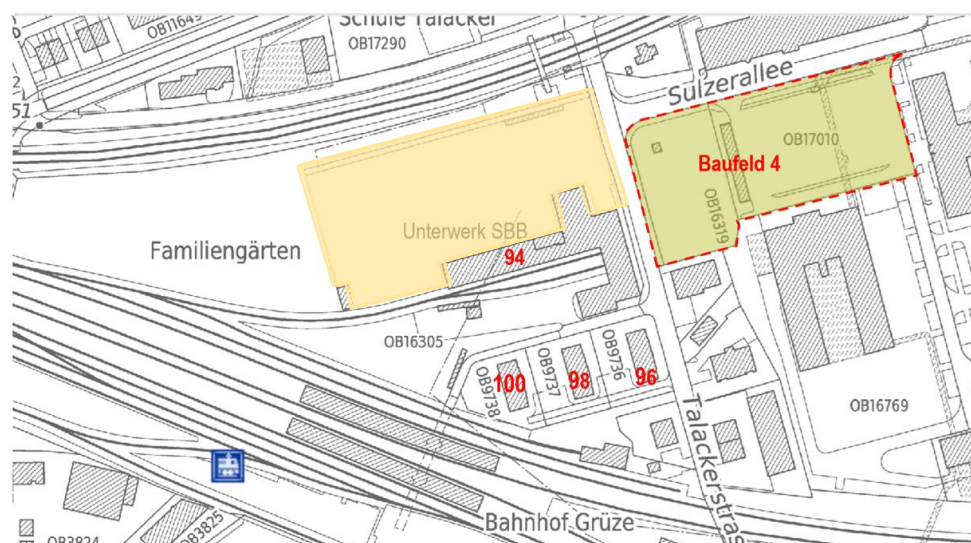
Die räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040 ([Winterthur 2040](#)) sieht das Wachstum entlang des sogenannten urbanen Rückgrats vor, vom Gebiet Auwiesen über die Zürcherstrasse, entlang des Gleiskorridors über den Bahnhof Grüze bis nach Oberwinterthur. Entlang dieser Achse sind die Entwicklungsschwerpunkte vorgesehen, wo Winterthur dichter, urbaner und vielfältiger werden soll. Einer dieser sechs Schwerpunkte ist das «Gewerbequartier und Bahnhof Grüze», ein Stadtteil, der von Arbeit, Gewerbe und Produktion geprägt sein soll. Die Entwicklung erfolgt in Gebieten, die am besten mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind (s.a. «5-Minuten-Quartiere»).

Der Ausbau des Bahnhofs Grüze mit der Querung Grüze und mit der geplanten Haltestelle Grüze Nord macht ihn zum zweitwichtigsten Bahnhof von Winterthur. Der Bahnhof und seine neu gestalteten Zugänge und Vorplätze sowie die neue Haltestelle Grüze Nord sind dabei besser ans Wegnetz für den Velo- und den Fussverkehr anzubinden. So sollen z.B. zwei durchgängige Veloschnellrouten aus Oberwinterthur und aus Hegi via Grüze ins Zentrum führen, aber auch bessere Verbindungen aus Oberwinterthur in die Industrie Grüze entstehen.

Mit der Querung Grüze nimmt die Entwicklung im Gebiet «Umfeld Bahnhof Grüze» ihren Anfang. Als ÖV-Hochleistungskorridor stellt die Querung Grüze den ersten grossen Infrastruktur-Meilenstein und eine Art «Quartierbrücke» mit weitreichender Wirkung dar. Sie dient primär den Verbindungen und Umsteigebeziehungen des öffentlichen Verkehrs (Bahn und Bus) und sekundär dem Fuss- und Veloverkehr. Die Gebietsentwicklung über mehrere Etappen wird mit der geplanten SBB-Haltestelle Grüze Nord 2035 einen weiteren wichtigen Meilenstein erreichen.

Aus städtebaulicher und stadträumlicher Sicht sollen der heutige Bahnhof Grüze und die geplante Haltestelle Nord, zusammen mit ihrem direkten Umfeld künftig als ein Bahnhofsareal gelesen werden. Der öffentliche Raum mit Erschliessungs-, Bewegungs- und Aufenthaltsfunktion bildet dabei ein wichtiges Bindeglied.

Die Stadt Winterthur hat 2021 eine Studie ausgelöst, um eine städtebauliche und stadträumliche Vision für die heute sehr heterogene Situation zu entwickeln, mit Fokus auf den öffentlichen Raum. Das Freiraumsystem im Umfeld Bahnhof Grüze ordnet sich dabei in das übergeordnete Freiraumkonzept Neuhegi-Grüze ein. Für die Studie zu berücksichtigen ist, dass das Unterwerk der SBB (Abb.1) westlich der Talackerstrasse bestehen bleibt. Zwischen dem Unterwerk und der südlich gelegenen Wohnsiedlung (Talackerstrasse 96-100) befinden sich die SBB-Baudienste mit Werkgeleisen. Ob sich diese innerhalb von Winterthur verlagern oder anders anordnen lassen, wird bis ca. Ende 2022 geprüft.

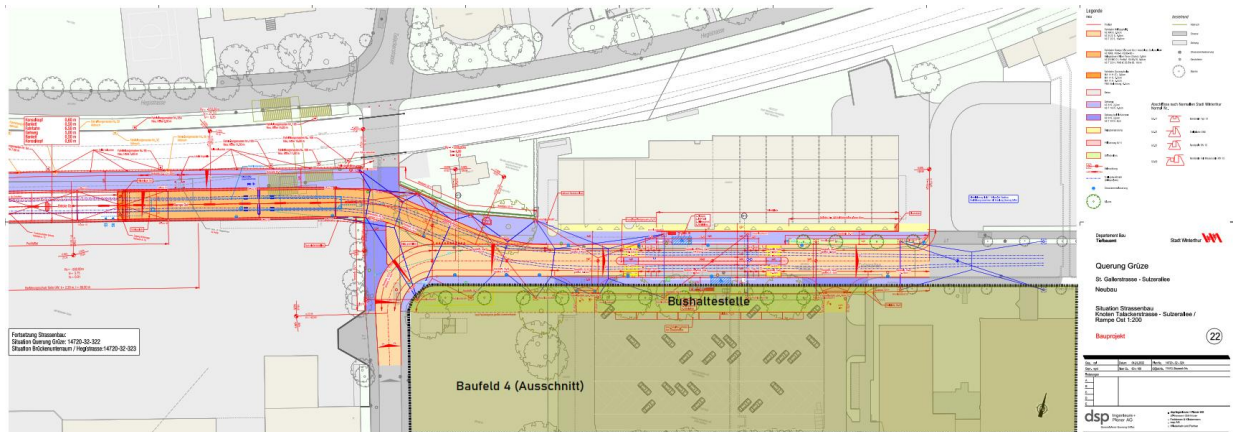


1) Situationsplan mit SBB-Unterwerk und Baufeld 4

Erste Erkenntnisse der Studie im Umfeld des Hochhauses Sulzerallee:

- Die Verbindungen Nord-Süd, wie z.B. die Talackerstrasse oder die «Parkachse» zwischen Bahnhof Grüze und Haltestelle Grüze Nord sind tragende Elemente des Freiraumkonzepts.
- Der Auftakt der Sulzerallee soll ein befahrbarer Platzbereich sein. Die Schnittstelle zwischen der Querung (Bereich Rampe Ost) und der Sulzerallee bzw. der Talackerstrasse soll unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen ausgebildet werden. Nach Möglichkeit stellt dieser noch zu definierende Platz gleichzeitig den Zugang zur Haltestelle Grüze Nord (inkl. Personenunterführung Grüze Nord in der Achse der Talackerstrasse) dar.
- Mit dem Bau der Querung Grüze wird der Bahnübergang Grüze Nord für den generellen motorisierten Individualverkehr geschlossen. Aufgrund der künftig weiter zunehmenden Zugfrequenzen auf der Bahnlinie Richtung Frauenfeld wird eine Unterführung für Fuss- und Veloverkehr angestrebt.
- Die Verbindungen ab Talackerstrasse Richtung Westen zu den im Gestaltungsplan definierten Baufeldern 1 und 2 müssen gestärkt werden.

Weitere Studien und Projekte im Gebiet Bahnhof Grüze werden zum Zeitpunkt des Studienverfahrens noch nicht abgeschlossen sein. Hingegen liegen für das Bauprojekt der Querung Grüze definitive Pläne vor. Im ersten Abschnitt der Sulzerallee und im Zuge der Umsetzung Querung Grüze (Abb. 2) wird auf Höhe der Liegenschaft Sulzerallee 1-3 (im Besitz der Stadt Winterthur) eine Bushaltestelle errichtet.



2) Ausschnitt Projekt Querung Grütze mit neuer Bushaltestelle beim Baufeld 4

Die genannten Zielsetzungen, Studien und Projekte zeigen, dass sich das Gebiet räumlich stark verändern wird. Der Freiraum bzw. der öffentliche Raum werden neu und attraktiver gestaltet. Es sollen auch die Massnahmen zum Stadtklima ([Rahmenplan Stadtklima](#)) berücksichtigt werden. Die Entwicklung wird in Etappen erfolgen, d.h. sie wird mehrere Zwischenzustände aufweisen.

Für die Bebauung im Gebiet Umfeld Grütze liegt ein öffentlicher Gestaltungsplan vor (Gestaltungsplan Umfeld Grütze, 2014). Für das Baufeld 4 wird folgender Grundsatz formuliert (Art. 33):

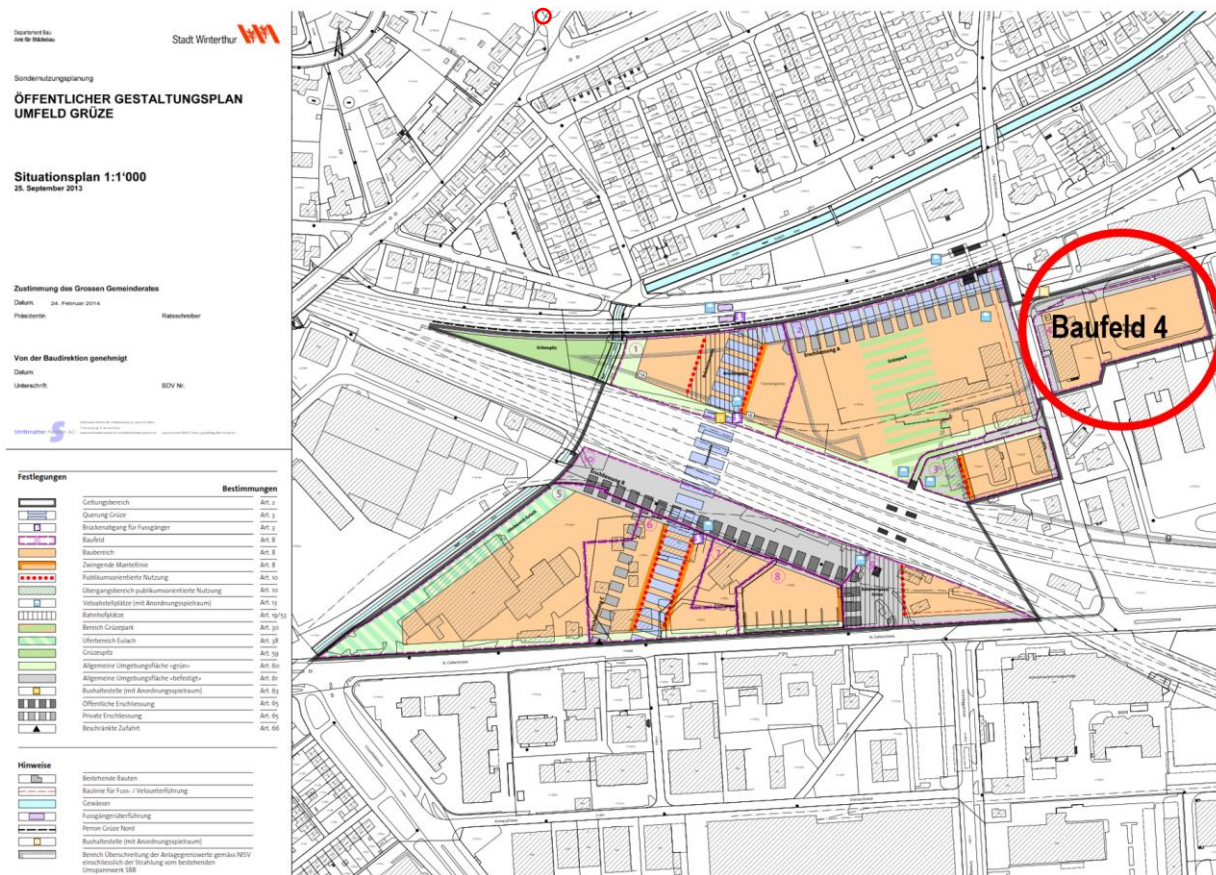
1 Die Bebauung im Baufeld 4 ermöglicht einen markanten Baukörper an der Sulzerallee zur Schaffung von Wohn- und Dienstleistungsflächen sowie eines Hotels.

2 Das Hochhaus markiert den Beginn der Sulzerallee und den Übergang zum Umfeld Grütze. Im Westen reagiert es auf den Strassenraum der Talackerstrasse und schliesst den östlich angrenzenden Freiraum ab». Ausserdem soll auf Baufeld 4 der «Pocketpark Sulzerallee» realisiert werden, für welchen eine grösstenteils öffentliche Nutzung vorgesehen ist.

Im Perimeter des Gestaltungsplans sind weitere Hochhäuser auf Baufeld 1a+b vorgesehen, welche die Querung Grütze räumlich fassen. Zudem wird am anderen Ende der Sulzerallee ebenfalls ein Hochhaus von 60m Höhe geplant. 2021 wurde das Höhenentwicklungskonzept für die Stadt Winterthur veröffentlicht, welches wichtige Grundsätze für den Bau von Hochhäusern und deren Kontext beschreibt ([HEK Winterthur](#)).

Der Gestaltungsplan schreibt als Grundlage für Bauprojekte ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren vor, für Hochhäuser gelten erhöhte Anforderungen.

2.2 Aufgabe



3) Gestaltungsplan Umfeld Grütze mit Baufeld 4

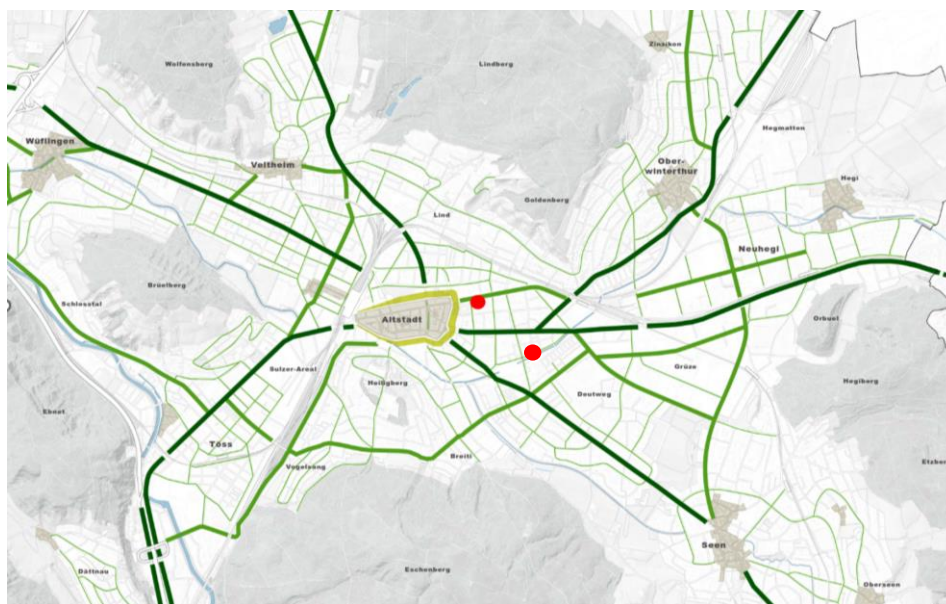
Die Oase Gruppe hat im Februar 2022 die beiden im [Gestaltungsplan Umfeld Grütze](#) (Abb. 3) als 'Baufeld 4' bezeichneten Parzellen Kat. Nr. 2/16319 und 2/17010 von der Implema erworben. Auf dem Baufeld 4 mit einer Grundstückfläche von 6'821 m² ist gemäss Gestaltungsplan ein Hochhaus mit 60 m Höhe und einer anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von maximal 14'900 m² realisierbar. Der Wohnteil (BGF) ist mit mind. 30% und max. 50% festgelegt.

Die Bauherrschaft beabsichtigt eine moderne und zukunftsorientierte Überbauung mit Wohnraum als Mietfläche für Seniorenwohnen mit Service*, eine Clusterwohnung für junge Senioren mit fünf 1.5 bis 2-Zimmer-Wohnungen mit einer eigenen kleinen Küche, sowie einem Gemeinschaftsraum mit Küche, Wohnungen für Jungmieter*, drei Gruppen mit je ca. 8 Pflegestudios mit Nasszelle und kleiner Küchenzeile, 24 Pflegeplätze in zwei Pflegewohngruppen, sowie einen Pocketpark zeitnah zu planen und zu realisieren. Mehrere Generationen treffen sich in verschiedenen gemeinschaftlichen Räumen. Die Bauherrschaft strebt den maximal möglichen Wohnflächenanteil von 50% und vorwiegend kleinere Wohneinheiten im mittleren Preissegment an. Für die Wohnnutzung sind insbesondere eine hohe räumliche Qualität, wenig Verkehrsfläche, eine gute bzw. flexible Grundrissnutzung, eine gute Belichtung und Besonnung sowie der Schutz vor Aussenlärm anzustreben. Jede Wohnung soll zudem über einen privaten Aussenraum verfügen. Als Richtwert gelten die in der Tabelle aufgeführten Wohnflächen mit einem Richtwert für den Wohnungsmix. Die Flächen der Pflegewohngruppen und Pflegestudios können inkl. aller Nebenräume zu den Dienstleistungsflächen gezählt werden. Im Sockelgeschoss sind als öffentlich zugängliche Nutzungen ein Restaurant mit Aussenrestauration, Gemeinschaftsräume, Coiffeur, Podologie, Fitness, Rezeption und Verwaltungsräume unterzubringen. Weitere Flächen sind für Drittnutzungen zur Einhaltung des Wohnanteils einzuplanen. Für die Bearbeitung des Studienauftrages wird ein detailliertes Raumprogramm abgegeben.

* Richtwert für Wohnungsmix der Wohnungen

Wohnungen Zimmeranzahl	Nutzfläche Einzeln (m ²)	Nutzfläche pro Whg. (m ²)	Privater Aussenraum	Nasszelle
1.5 Zimmer-Whg.	10%	45	Zwingend	1 Nasszelle mit Dusche
2.5 Zimmer-Whg.	60%	60	Zwingend	1 Nasszelle mit Dusche
3.5 Zimmer-Whg.	20%	75	Zwingend	1 Nasszelle mit Bad, sep. DU/WC
4.5 Zimmer-Whg.	10%	90	Zwingend	2 Nasszellen, Bad und Dusche

Die Aufgabe beinhaltet auch die Ausgestaltung des dauerhaft öffentlich zugänglichen Pocketpark Sulzerallee im Kontext des Hochhauses mit einer Gesamtfläche von mindestens 3'600 m². Besitzerin und Betreiberin des Pocketpark wird zukünftig zu rund zwei Dritteln Stadtgrün Winterthur sein. Weiterhin wird die Vorfläche an der Sulzerallee («erweitertes Trottoir») an das Tiefbauamt der Stadt Winterthur abgetreten. Die Anlage soll für künftig Nutzende daher als öffentlicher Park in Erscheinung treten, die Aufenthaltsqualität an der Sulzerallee fördern und die Freiraumversorgung für das Quartier verbessern. Als multicodierbarer Freiraum erfüllt sie dabei auch mehr als ein partikuläres Nutzungsbedürfnis und kann auf künftige Entwicklungen im Umfeld reagieren resp. solche aufnehmen. Das [Alleenkonzept Winterthur](#) (Abb. 4) und der [Rahmenplan Stadtklima](#) (Abb. 5) geben ebenfalls Hinweise für den Entwurf. Weiterhin sind Biodiversität und ökologische Infrastrukturen gebührend zu berücksichtigen. Hierbei kann bspw. auch dem Thema Wasser / Entwässerung eine zeitgemässe Rolle zukommen. Der Pocketpark bleibt zu rund einem Drittel im Besitz der Bauherrschaft und dient den Bewohnerinnen des Hochhauses als Aussenraum mit Spiel- und Aufenthaltsfläche und den Sockelnutzungen insbesondere dem öffentlich zugänglichen Aussenrestaurant. Es ist daher auf eine attraktive Verzahnung der Bereiche «öffentlich / halböffentlich / privat» zu achten.



4) Alleenkonzept Winterthur Übersichtsplan – Baufeld 4 ●

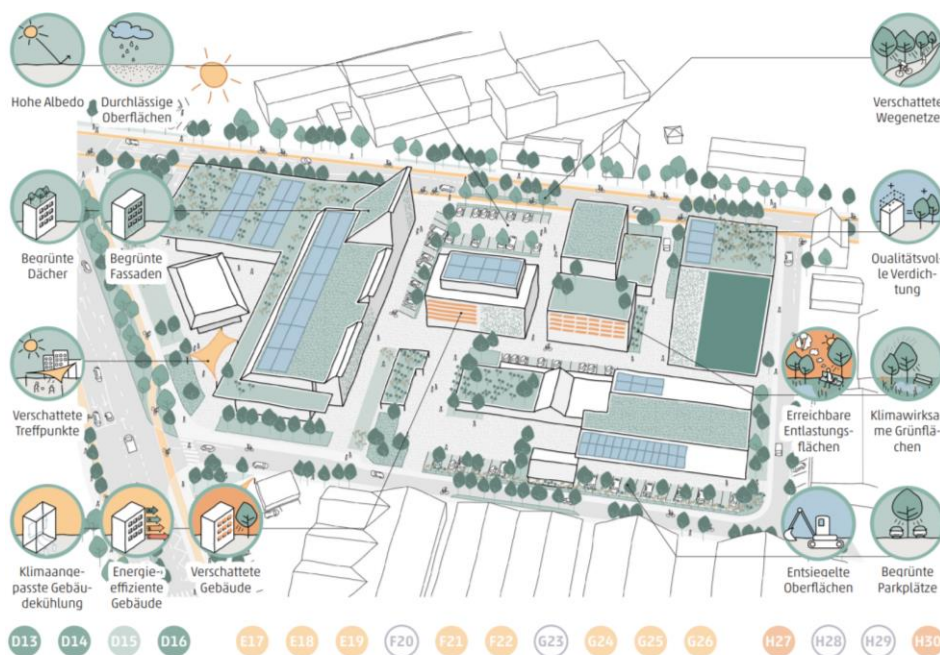
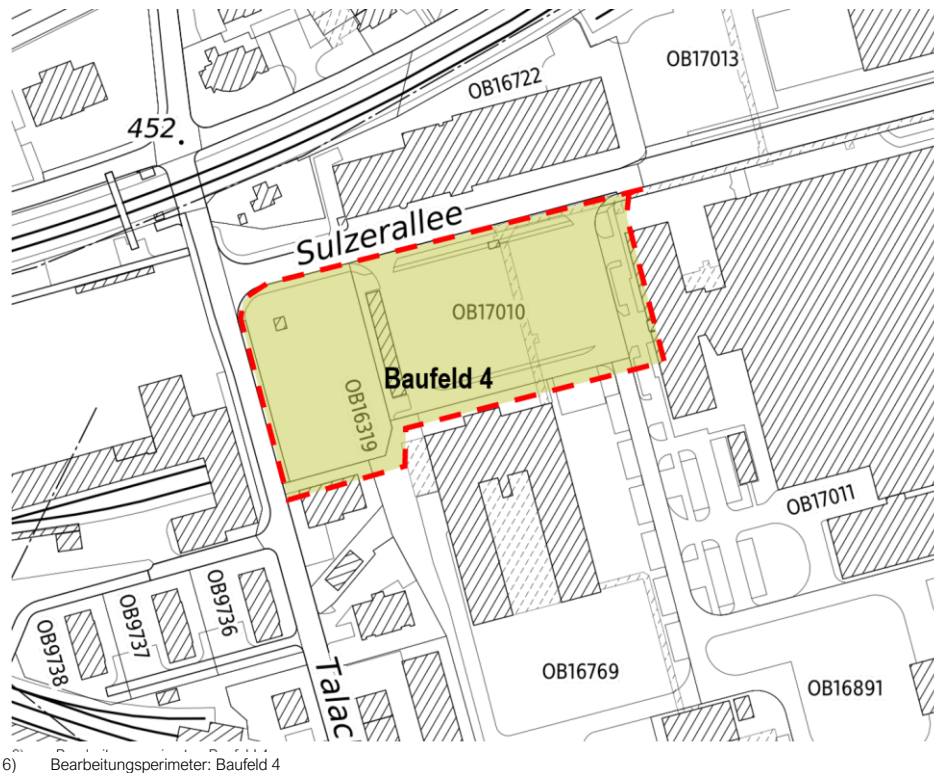


Abb. 83: Beispielhafte Visualisierung der Stadtstrukturkategorie 06 mit möglichen Klimaanpassungsmassnahmen (vorher-nachher)

5) Rahmenplan Stadtklima – Stadtstrukturkategorie 06.2 Gewerbe/Handel



6) Bearbeitungsperimeter: Baufeld 4

2.3 Planungsvorgaben Pflegezentrum

Für alle Pflegewohngruppen und die Pflegestudios sind neben den Angaben im Raumprogramm die Vorgaben der Gesundheitsdirektion, die Planungsrichtlinien Altersgerechte Wohnbauten, die Norm SIA 500:2009 "Hindernisfreie Bauten", 2. Aufl. 2011 sowie aktuelle beim SIA aufgeschalteten Korrigenden anzuwenden. Die Gangbreite für den Pflegebereich ist mit 1.8 m auszulegen. Für die Pflegewohngruppen und die Pflegestudios sind die SIA 500 und die Vorgaben der Behindertenkonferenz anzuwenden. Zudem wird eine LEA-Zertifizierung (www.lea-label.ch) für sämtliche Wohnungen angestrebt (mindestens Zertifikatsstufe Silber).

Als Grundlage für die Bearbeitung wird das Raumprogramm für den Bereich Alters- und Pflegezentrum abgegeben.

2.4 Nachhaltigkeit

Das Gebäude ist gemäss Gestaltungsplan mindestens nach MINERGIE-P (Stand 2012) oder einem gleichwertigen Standard zu erstellen.

Bei der baulichen Umsetzung ist auf ökologische, dauerhafte und unterhaltsarme Konstruktionen bzw. hochwertige Materialisierung zu achten, welche auch eine gute Reparierbarkeit und Auswechselbarkeit von Teilen erlaubt.

Detaillierte Anforderungen werden im Studienauftragsprogramm festgelegt.

2.5 Parkierung

Die Haupteinschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) resp. der Zugang zur Tiefgarage und die oberirdische Anlieferung erfolgt zusammengefasst über die Sulzerallee. Für zu Fuss Gehende ist eine direkte Verbindung an die Bushaltestelle an der Sulzerallee sicherzustellen. Für alle Fahrzeuge ist eine gemeinsame unterirdische Parkierung vorzusehen. Auch Besucherparkplätze sind grundsätzlich in die unterirdische Parkierung zu integrieren.

Gemäss Gestaltungsplan ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Darin sollen Massnahmen aufgezeigt werden, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen. Die Zufahrtsbereiche sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

3 Verfahren

3.1 Verfahrensart

Bezeichnung:	«Neubau Hochhaus Sulzerallee Winterthur»
Verfahrensart:	Selektiv mit Präqualifikation
Wettbewerbsart:	Studienauftrag für Planungsteams (Architektur, Landschaft uw.)
Anzahl Stufen:	einstufig
Durchführung:	öffentliche Ausschreibung der Präqualifikation nicht anonymer Studienauftrag mit Präsentation der Ergebnisse
Sprache:	Deutsch
SIA 143:	in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143/2009

3.2 Termine (provisorisch)

*Verzögerung des Starts vorbehalten

Präqualifikation		
Öffentliche Ausschreibung		Freitag 17. Juni 2022
Bewerbungsphase		6 Wochen
Abgabe Bewerbung Präqualifikation		Freitag 29. Juli 2022
Auswahl Teilnehmer*		Freitag 19. August 2022* (Provisorisch)
Information der zugelassenen Teilnehmer		ab Dienstag 22. August 2022
Studienauftrag		
Bezug Studienauftragsunterlagen		Montag 5. September 2022
Kick-off Meeting, Abgabe Modellgrundlage		Montag 12. September 2022
Fragestellung	n+1 Wo.	Montag 19. September 2022
Fragebeantwortung	n+3 Wo.	Montag 03. Oktober 2022
Abgabe der Beiträge	n+15 Wo.	Montag 12. Dezember 2022; 12.00 Uhr
Abgabe des Modells	n+20 Wo.	Freitag 13. Januar 2023; 12.00 Uhr
Präsentation der Projekte	n+21 Wo.	19.+20. Januar 2023
Abgabe Beurteilungsbericht	n+26 Wo.	März 2023
Ausstellung		ca. April 2023

3.3 Studienauftrag

Der Studienauftrag wird durch eine private Bauherrschaft einstufig mit Präqualifikation durchgeführt. Die Stadt Winterthur begleitet das Verfahren und wirkt im Beurteilungsgremium mit.

Im Rahmen der Präqualifikationsphase können interessierte Planungsteams aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur einen Antrag auf Teilnahme am Studienauftrag mit den geforderten Qualifikationsunterlagen einreichen. Durch ein Qualifikationsverfahren werden anschliessend diejenigen Bewerberinnen selektiert, welche sich aufgrund Ihres Leistungs- und Fähigkeitsausweises für die Lösung der gestellten Aufgabe am besten eignen (vergl. Kapitel 3 Präqualifikation).

Der Studienauftrag wird nicht anonym mit einer Projektpräsentation der Beiträge durchgeführt. Das Beurteilungsgremium spricht eine Empfehlung für die Weiterbearbeitung zuhanden der Ausloberin aus.

Die Bauherrschaft behält sich die Möglichkeit vor, im Rahmen der Jurierung eine separate Beurteilung des besten Architektur- und des besten Landschaftsbeitrages mit Empfehlung zur Weiterbearbeitung vorzunehmen.

Die Bauherrschaft behält sich die Möglichkeit vor, hervorragende Beiträge, welche gegen wesentliche Programmbestimmungen verstossen, auszuzeichnen und zur Weiterbearbeitung zu empfehlen, wenn der Entscheid mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen des Beurteilungsgremiums und der Zustimmung aller Vertreterinnen des Auftraggebers gefällt wird.

3.4 Sprache

Das gesamte Verfahren wird in Deutsch durchgeführt. Die Beiträge sind ebenfalls in deutscher Sprache abzugeben.

3.5 Auswahlprozess

Im Rahmen des Qualifikationsverfahrens selektiert des Beurteilungsgremiums sechs bis acht Teams Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros, welche zur Teilnahme am Studienauftrag zugelassen werden. Die Einladung zum Studienauftrag wird den Bewerberinnen schriftlich zugestellt.

3.6 Teilnahmebedingungen

Teilnahmeberechtigt am Studienauftrag sind Planungsteams mit folgenden Fachdisziplinen, welche selbst oder im Team mit anderen Planerinnen für die Umsetzung des Lösungsvorschlages als Generalplanerin agieren können:

- Architektur (Federführung)
- Landschaftsarchitektur

Nach der Zulassung zum Studienauftrag sind zur Abdeckung der beschriebenen Planungsleistungen die weiteren Teammitglieder zu nennen. Der Beizug einer Fachperson aus dem Bereich Gerontologie / Altersbetrieb wird empfohlen. Zudem sollte eine Fachperson zum Thema Brandschutz und Fassade konsultiert werden. Weitere Fachpersonen, wie zum Beispiel eine Fachperson Verkehrsplanung können nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden zusätzlich beigezogen werden. Alle Spezialistinnen bzw. Unternehmungen sind unter Nennung des zuständigen Projektleiters namentlich aufzuführen. Es wird vorausgesetzt, dass:

- die Generalplanerin in der Lage ist, neben der Planungsleistung «Architektur» mindestens nachfolgende zu erwartende Planungsleistungen termingerecht abzudecken: Gesamtleitung, Landschaftsarchitektur/Freiraumgestaltung, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE + GA), Bauphysik/Akustik, Brandschutzplanung.
- Mehrfachbeteiligungen bei den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig. Arbeitsgemeinschaften (Architektur/Landschaftsarchitektur) sind zulässig, wobei das federführende Büro zu bezeichnen ist. Sämtliche involvierte Personen bzw. Unternehmungen können jeweils nur in einem Team am Wettbewerb teilnehmen:
- für jedes namentlich erwähnte Mitglied des Teams der Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz ist.

3.7 Vorleistungen

Vor der Studienauftragsausschreibung wurden bereits folgende Vorleistungen durch ein Architekturbüro erbracht.

- Machbarkeitsstudie «Evolus», Baumschlager Eberle, 25.11.2016. Diese Studie basiert auf einer Hotelnutzung und wird deshalb nicht den Abgabedokumenten beigelegt.
- Um die Möglichkeiten bezüglich räumlicher Beziehungen für ein Seniorenzentrum mit Pflegewohngruppen, Pflegestudios und Allgemeinräumen zu zeigen und allfällige Probleme zu eruieren, wurde mit dem Architekturbüro BGA, Zürich, vom 22. März 2022 ein räumliches Betriebskonzept (Machbarkeitsstudie) erarbeitet, das als Grundlage für den Studienauftrag dienen soll. Es wird zusammen mit dem Raumprogramm zu Beginn des Studienauftrags abgegeben.

Die Verfasserinnen der beiden Studien sind zur Präqualifikation zugelassen.

4 Präqualifikation

4.1 Publikation Präqualifikation

Die Präqualifikation des Studienauftrags wird öffentlich in der Schweizerischen Bauzeitung Tec21 und auf der Plattform «competitions.espazium.ch» ausgeschrieben. Mit dem Präqualifikationsverfahren werden diejenigen Bewerberinnen selektioniert, welche aufgrund ihres Leistungs-, Fähigkeitsnachweises für die Lösung der gestellten Aufgabe als am besten geeignet erachtet werden. Insgesamt werden sechs bis acht Teilnehmende bestimmt, welche zum Studienauftrag eingeladen werden.

Ab dem 17. Juni 2022 stehen folgende Unterlagen auf «competitions.espazium.ch» zur Verfügung.

- Ausschreibung «Präqualifikation» als PDF (vorliegendes Dokument)
- Bewerbungsformular als Word und PDF

4.2 Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind im Rahmen der Präqualifikation zur Bewerbung für die Teilnahme am Studienauftrag fristgerecht einzureichen. Die Unterlagen sind wie folgt in 2-fach in Papierform und digital auf einem Datenträger abzugeben:

Jedes Referenzprojekt (A-E) ist anhand von Plänen, Illustrationen, Fotos und Text auf **einer Seite A3** zu beschreiben. Für die Referenzen A, B, D und E ist die abgerechnete **Bausumme (BKP 1-9/eBKP-H B-W)** in CHF XX Mio. anzugeben. Die Angabe des Bauherrn, der Standort, der Bezug zur gestellten Aufgabe sowie zu den Themen Nachhaltigkeit (Zertifikat/Energiekonzept) und Wirtschaftlichkeit ist zu erläutern.

Architektur

- **Referenzprojekt A:** Darstellung eines vergleichbaren realisierten Referenzobjekts des Architekturbüros im Bereich **Hochhaus-Neubau** mit Angabe, ob die Generalplanerfunktion geleistet wurde.
- **Referenzprojekt B:** Darstellung eines realisierten Referenzobjekts des Architekturbüros mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität im Bereich **Alters- und Pflegeheime oder eines Objektes mit vergleichbarer Komplexität**, mit Angabe, ob die Generalplanerfunktion geleistet wurde.
- **Referenzprojekt C:** Darstellung eines Referenzobjekts des Architekturbüros mit **internationaler Reputation**. Wettbewerbserfolge, Publikation, Preise, Lehrtätigkeit, Vorträge, Jurytätigkeit und Auszeichnungen sind zugelassen.

Landschaftsarchitektur

- **Referenzprojekt D:** Darstellung eines realisierten Referenzobjekts des Landschaftsarchitekturbüros für eine innerstädtische Parkanlage mit einer Bausumme (BKP 4/eBKP-H B-W) von mind. 1 Mio.
- **Referenzprojekt E:** Darstellung eines Referenzobjekts des Landschaftsarchitekturbüros für eine vergleichbare Aufgabenstellung und Komplexität.

Allgemein

- **Bewerbungsformular**, A4-Format, vollständig ausgefüllt und unterzeichnet

Nach Bestätigung der Zulassung zum Studienauftrag werden zusätzlich folgende Unterlagen erwartet:

- Vorgesehene Projektorganisation in einem Diagramm dargestellt (A4-Format)
- Vollständig ausgefülltes Bewerbungsformular mit Unterzeichnung aller vorgeschlagenen Fachplaner (A4-Format).
- Übersicht der Mitarbeiterzahl je Stufe bzw. bei Unternehmungen mit weniger als 20 Mitarbeitenden die Arbeits Erfahrung in Jahren der einzelnen Mitarbeiterinnen. (A4-Format) für sämtliche vorgeschlagenen Fachplaner.

Die Ausloberin behält sich vor, im Einzelfall auch einen Auszug des Handelsregisters oder eine Wohnsitzbestätigung der Gemeinde der weiteren Mitglieder der Teams einzuholen. Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt.

Die eingereichten Bewerbungsunterlagen dienen ausschliesslich dem Präqualifikationsverfahren und gehen anschliessend ins Eigentum der Ausloberin über.

4.3 Abgabeform

- Alle Unterlagen sind einfach ausgedruckt auf festem Papier sowie in digitaler Form (PDF) auf einem USB-Stick abzugeben. Unterlagen per E-Mail werden nicht berücksichtigt.
- Für die Beurteilung durch das Preisgericht werden die Dokumente an der Wand präsentiert, daher sind die Unterlagen nicht zu heften oder zu falten.
- Alle Angaben sind in Deutsch zu verfassen.

4.4 Termin

Die Bewerbungsunterlagen (Teilnahmeantrag) sind bis spätestens am **Freitag, den 29. Juli 2022 um 12.00 Uhr** bei Conarenco AG an der folgenden Adresse abzugeben oder per Post zuzustellen (Poststempel ist massgebend):

Domizil-Adresse:
Conarenco AG z.H. Sabine Scheurer
Betreff: «Studienauftrag: Neubau Hochhaus Sulzerallee, Winterthur»

Streulistrasse 28
Postfach
8032 Zürich

Die persönliche Abgabe ist möglich. Am Empfang wird eine Eingangsbestätigung ausgehändigt. Bei Widersprüchen geht die Papierversion der Version auf dem digitalen Datenträger vor.

4.5 Selektion der TeilnehmerInnen

4.5.1 TeilnehmerInnen

Gesucht werden TeilnehmerInnen, die hohe architektonische und städtebauliche Qualität sowie eine funktionale, wirtschaftliche und ökologisch nachhaltige Lösung gewährleisten. Aufgrund der dargestellten Referenzobjekte und der Selbstdenkulation wird das Preisgericht die bestgeeigneten Bewerberinnen auswählen.

4.5.2 Bewertungs- und Eignungskriterien (Reihenfolge ohne Gewichtung/Wertung):

- Erfahrung und Qualitätsanspruch der Planungs- und Ausführungskompetenz von komplexen Projekten, im innerstädtischen Kontext, Hochhäusern, Alters- und Pflegeheimen, Parks mit ähnlicher Aufgabenstellung unter Berücksichtigung der Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.
- Kompetenzen und Qualifikationen des Architekturbüros und des Landschaftsarchitekturbüros sowie des ausgewiesenen Projektleiters im Bereich des Entwurfs und Realisierung von vergleichbaren Projekten mit ähnlichem Komplexitätsgrad; Erfahrung als Generalplaner.
- Qualität und Bezug der Referenzprojekte zur Aufgabenstellung.

Das Preisgericht beurteilt die eingegangenen Bewerbungen anhand der aufgeführten Kriterien und lässt sechs bis acht Bewerberinnen zum Studienauftragsverfahren zu. Beurteilt werden nur die eingereichten Unterlagen bzw. gemachten Angaben. Eine Gewichtung der Kriterien erfolgt nicht.

4.5.3 Arbeitsgemeinschaften

Es können Arbeitsgemeinschaften gebildet werden. In diesem Fall ist das federführende Architekturbüro zu bestimmen.

4.5.4 Verfahrensausschluss

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine nicht zulässige Verbindung zu der Auftraggeberin oder zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums haben.

4.6 Entscheid

Das Preisgericht entscheidet über die Teilnahme am Studienauftrag. Die Ausloberin stellt den Bewerberinnen eine schriftliche Mitteilung zu.

4.7 Option: Verfahrensabbruch nach der Präqualifikation

Sollte das Preisgericht an der Präqualifikation zum Schluss kommen, dass die Durchführung eines Studienauftragsverfahrens aufgrund ungenügend qualifizierter Bewerbungen nicht möglich ist, kann das Verfahren abgebrochen werden. Eine Entschädigung für die eingereichten Unterlagen erfolgt nicht.

4.8 Urheberrecht

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

4.9 Streitfälle

Die Ausloberin teilt die Entscheide des Beurteilungsgremiums schriftlich mit. Bei Streitigkeiten kann beim zuständigen Gericht Beschwerde eingereicht werden. Der Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

5 Beurteilung

5.1 Beurteilungsgremium

5.1.1 Mitglieder mit Stimmrecht

FachpreisrichterInnen

- Sabrina Contratto, Dipl. Arch. ETH SIA CAS Urban Management (Vorsitz)
- Oliver Strässle, Dipl. Arch. ETH SIA, Leiter Stadtraum + Architektur, Amt für Städtebau Winterthur
- Dalila Chebbi, Dipl. Arch. ETH SIA
- Christian Inderbitzin, Dipl. Arch. ETH SIA BSA (Ersatz Vorsitz)
- Lukas Schweingruber, Dipl. Landschafts-Arch. BSLA

SachpreisrichterInnen

- Elisabeth Villiger, Leitung Oase Gruppe, Delegierte des Verwaltungsrates
- Beat Fellmann, Geschäftsführer Casea AG
- Fabian Vatrella, Geschäftsführer Gineco AG (Bauherrin)
- Boris Flügge, Leiter Ökologie + Freiraumplanung, Stadtgrün Winterthur

5.1.2 Mitglieder in beratender Funktion (nicht stimmberechtigt)

- Birgit Kurz, Dipl. Arch. ETH SIA, Projektleiterin Stadtraum + Architektur, Amt für Städtebau Winterthur
- Stefan Hug Projektleiter Verkehr, Tiefbauamt Stadt Winterthur
- Sabine Scheurer, Conarenco AG (Verfahrensleitung und formelle Prüfung)
- Walter Pasquale, Pasquale Baurealisation AG (Grobkostenschätzung)
- Giovanni Sena, Dipl. Immobilienökonom NDS FH, MAS RE
- Severin Lenel, Basler & Hofmann AG, Dipl. Arch. FH, Dipl. Umweltingenieur NDS HTL, Exec.
- Beratung Brandschutz / Bauphysik noch offen
- Statik: noch offen

Die Ausloberin behält sich vor, bei Bedarf weitere beratende ExpertInnen beizuziehen.

6 Weiterbearbeitung und Entschädigung

6.1 Entschädigung

6.1.1 Präqualifikation

Für die Teilnahme an der Präqualifikation wird keine Entschädigung ausbezahlt.

6.1.2 Studienauftrag

Bei einer vollständigen und fristgerechten Abgabe der Studienauftragsunterlagen gemäss Studienauftragsprogramm erhalten die eingeladenen Architekturbüros je eine pauschale Entschädigung (inklusive Modell und weitere Nebenkosten) von CHF 36'000.- exkl. MwSt.

6.2 Weiterbearbeitung

6.2.1 Grundsatz

Die Ausloberin beabsichtigt, die im Konkurrenzverfahren ausgewählte Projektstudie und das ausgewählte Siegerteam mit der weiteren Planung für die SIA-Planungsphasen 3 - 5 zu beauftragen. Die Bearbeitung wird phasenweise freigegeben. Ansprechpartnerin bei der Umsetzung ist die Oase Service AG.

6.2.2 Honorarkonditionen

Hierfür ist ein Generalplanervertrag auf Basis der Honorarordnung SIA 102, 103, 105, 108 Ausgabe 2014 vorgesehen. Die Faktoren zur Ermittlung der Honorarsumme sind wie folgt definiert:

Faktoren	Architektur	Landschaft	Bauingenieur	HLKS	Elektro
Schwierigkeitsgrad n	1.1	1.1	1.1	1	1
Anpassungsfaktor r	1	1	1.1	1	1
Teamfaktor i	1	1	1	1	1
Faktor für Sonderleistungen s	1	1	1	1	1
Teilleistungen % q	100	100	100	100	100
Koeffizient Z1	0.062	0.062	0.075	0.066	0.066
Koeffizient Z2	10.58	10.58	7.23	11.28	11.28

- Es ist ein durchschnittlicher Stundensatz von 135.- CHF/Std. (exkl. MwSt.) vorgesehen. Das Honorar des Generalplaners wird zusätzlich vergütet und beträgt max. 5% der Grundleistungen des Gesamtauftrags (ohne Zusatzleistungen).
- Abzug Landschaftsarchitektur: 50% an den entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten für die Architekturleistungen
- Weitere beigezogene Fachpersonen können aus ihrer Beteiligung am Studienauftrag keinen Anspruch auf eine Beauftragung ableiten. Stellt das Beurteilungsgremium jedoch einen Beitrag von herausragender Qualität eines freiwillig beigezogenen Fachplaners, Beraters oder Spezialisten fest, würdigt es dies im Bericht entsprechend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplanerinnen des besten Beitrages auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden können.
- Falls aus Sicht des Projektverfasserin aufgrund des Lösungsvorschlages ein Anpassungsbedarf einzelner oben genannter Faktoren gesehen wird, ist dies im Rahmen des Studienauftrages eindeutig zu deklarieren und nachvollziehbar zu begründen.
- Die Beauftragung erfolgt nach Abschluss des Studienauftragsverfahrens mittels eines Generalplanervertrages.
- Das Ausführungsmodell (TU, GU, Einzelvergaben, Baumanagement) ist aktuell noch offen.

6.2.3 Planungs- und Ausführungstermine

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen.

6.2.4 Building Information Modelling (BIM)

Im Rahmen des Studienauftrages wird die Methode BIM nicht verlangt. Die Auftraggeberin behält sich vor, gegebenenfalls für die Projektierung BIM zu verlangen. Es ist offen, ob ein BIM-Modell für das ganze Projekt oder nur Teile davon zu erstellen sind.