

Entwicklung Truninger-Areal, Rickenbach ZH

AUSSCHREIBUNG PRÄQUALIFIKATION

Studienauftrag mit Präqualifikation



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

341087 – 19.8.2022

Inhalt	1 AUFGABE	3
	2 VERFAHREN	9
	3 PRÄQUALIFIKATION	10
	4 BEURTEILUNG	11
	5 WEITERBEARBEITUNG UND ENTSCHÄDIGUNG	11

Auftraggeber

Autoverwertung Truninger AG
Stationsstrasse 53
8545 Rickenbach Sulz

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich
Fiona Mera, Sibyl Kunz

Titelbild

Orthophoto mit Perimeter, eigene Darstellung (Quelle: geo.admin.ch)

1 AUFGABE

Entwicklung Truninger-Areal

Das Truninger-Areal befindet sich an zentraler Lage in Rickenbach-Sulz und umfasst eine Fläche von 11'945 m² (Parzelle Kat.-Nr. 2534). Heute betreibt die Truninger AG als Eigentümerin auf dem Areal eine Autoverwertung. Diese soll mittelfristig aufgegeben und die Entwicklung des Areals angestossen werden. Vorgesehen ist eine Gesamtüberbauung mit vorwiegend Wohnnutzungen und einem kleineren Anteil Gewerbe sowie publikumsorientierter Nutzungen.

Luftansicht Truninger-Areal
Quelle: geo.admin.ch



Umzonung in eine Wohnzone

Aktuell ist das Truninger-Areal der Gewerbezone zugeordnet, welche als letzte rein gewerblich genutzte Fläche im Kern von Rickenbach-Sulz liegt. Die übrigen Gewerbeflächen befinden sich allesamt im Südosten der Gemeinde am Siedlungsrand. Damit die angestrebte Neubebauung des Truninger-Areals umgesetzt werden kann, ist vorläufig eine Umzonung des Areals von der Gewerbezone in eine Wohn- oder Mischzone nötig.

Entwicklung Begegnungsort mit Zentrumsfunktionen

Für die Gemeinde Rickenbach ergibt sich mit der Neuorientierung des Truninger-Areals die einmalige Chance, in Rickenbach-Sulz die Entwicklung eines Begegnungsorts mit neuen Zentrumsfunktionen anzustossen. Mit der Umzonung und den damit erhöhten Nutzungsmöglichkeiten wird eine Mehrwertabgabe an die Gemeinde fällig. Die Gemeinde Rickenbach und die Truninger AG gedenken, diese mit einem Städtebaulichen Vertrag zu regeln und in Form von materiellen Ausgleichsleistungen direkt vor Ort für die Entwicklung des Begegnungsorts einzusetzen.

Bauherrschaft: Truninger AG

Die Truninger AG ist ein Familienunternehmen in dritter Generation, welche seit 2003 durch die beiden Grundeigentümer und Veranstalter des vorliegenden Verfahrens vertreten wird. Diese beabsichtigen das Projekt gemeinsam zu entwickeln und zu realisieren. Beabsichtigt wird zudem, je etwa zur Hälfte Miet- und Eigentumswohnungen zu erstellen. Die Mietwohnungen sollen wiederum je zur Hälfte in den Besitz eines Grundeigentümers übergehen.

Neben dem Truninger-Areal (Kat.-Nr. 2534) ist einer der Grundeigentümer auch im Besitz der angrenzenden Parzellen Kat.-Nrn. 1384 und 2535.

Absicht

Die Truninger AG als Grundeigentümerin beabsichtigt, die bestehenden Gewerbebauten durch eine Neubebauung zu ersetzen.

Mit dem Studienauftrag erfolgt ein erster Planungsschritt für die Entwicklung des Truninger-Areals und zugleich des öffentlichen Begegnungsorts. Ziel des Studienauftrags ist es, einen überzeugenden Projektvorschlag für eine städtebaulich attraktive Neubebauung sowie für einen lebendigen und attraktiven Begegnungsort im Zentrum von Sulz auszuarbeiten.

Der Studienauftrag bildet die Basis für den nachgelagerten privaten Gestaltungsplan.

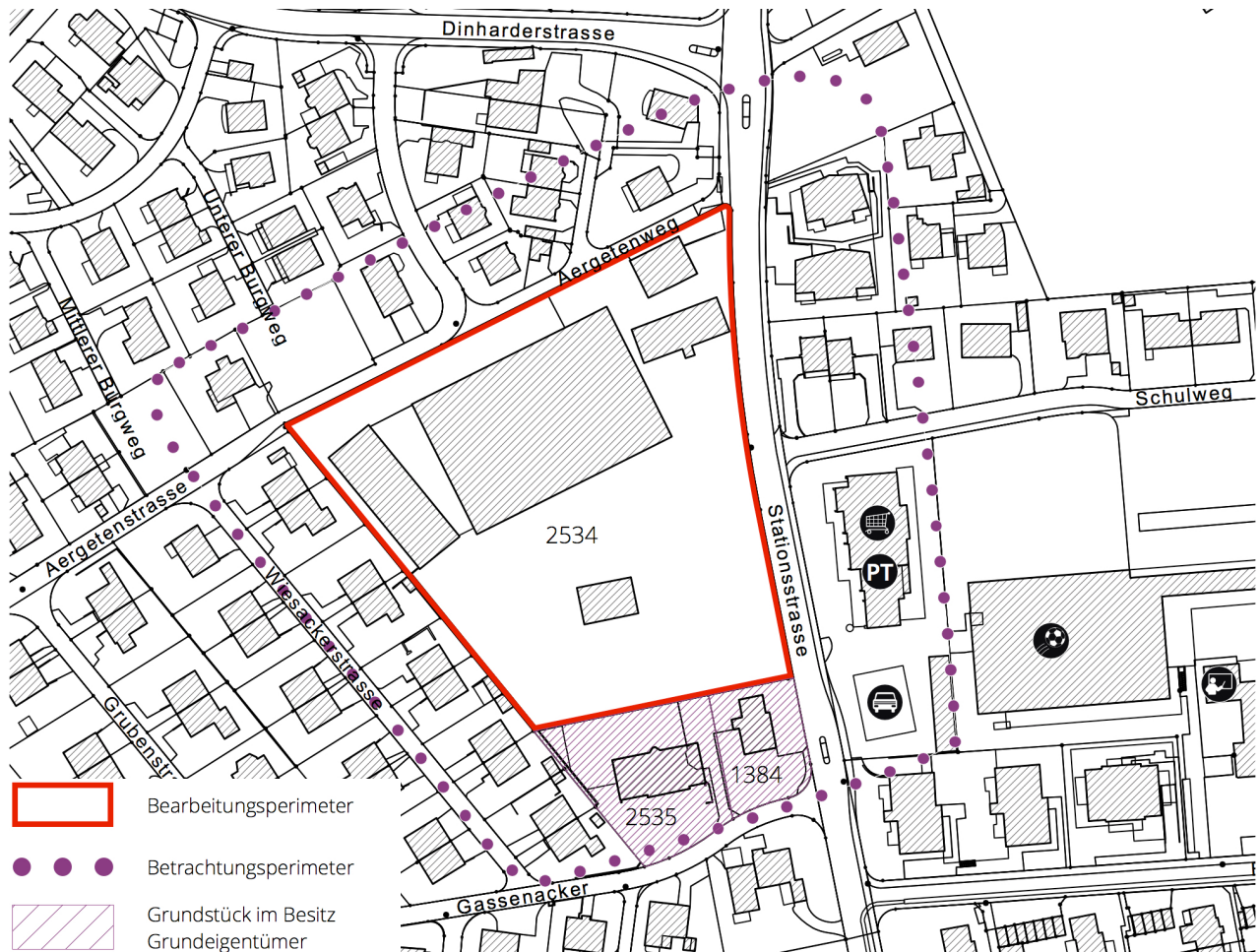
Gesamtterminplan

Für die Phasen nach dem Studienauftrag gelten folgende Daten als Richtwerte:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| • Ausarbeitung Richtprojekt | ab 2. Quartal 2023 |
| • Erarbeitung Gestaltungsplan | ab 3. Quartal 2023 |
| • Städtebaulicher Vertrag | 2023/2024 |
| • Öffentliche Auflage und Vorprüfung | 2024 |
| • Inkraftsetzung Gestaltungsplan | 2024 |
| • Erarbeitung Bauprojekt | 2024/2025 |
| • Rechtskraft Baubewilligung | 2026 |
| • Ausführungsplanung & Realisierung | 2027 |
| • Inbetriebnahme | 2029 |

Perimeter

Es besteht ein Bearbeitungsperimeter sowie ein Betrachtungsperimeter.



Aufgabe

Bebauung und Etablierung Begegnungs-
ort

Die Bebauung hat grundsätzlich aus mehreren Baukörpern zu bestehen. Mit der Bebauung ist, neben attraktivem Wohnraum, auch ein öffentlicher Begegnungsort und Treffpunkt für die Bevölkerung von Rickenbach-Sulz und somit ein Mehrwert für die Öffentlichkeit zu schaffen.

Das Truninger-Areal ist umgeben von der zweigeschossigen Wohnzone (W2) sowie Wohn- und Gewerbezone (WG2). Im Studienauftrag sind die städtebaulich verträgliche Ausnützung sowie die äusseren Abmessungen der Bebauung für das Truninger-Areal auszuloten. Grundsätzlich soll sich die neue Bebauung an der dreigeschossigen Wohnzone (W3) gemäss Bau- und Zonenordnung orientieren, bei welcher es sich um die höchste zugelassene Dichte in Rickenbach handelt. Abweichungen (z.B. Höhe, Geschossigkeit) sind mit dem Gestaltungsplan möglich und können später in diesem gesichert werden. Die Zonierung für die Umzonung wird nach dem Studienauftrag bestimmt.

Öffentlicher Freiraum

Im Bereich der Stationsstrasse ist ein öffentlicher Freiraum zur Stärkung des Zentrums zu schaffen. Seine exakte Lage und Grösse ist unter Berücksichtigung der möglichen Nutzung und Gestaltung im Studienauftrag zu definieren.

Der öffentliche Freiraum ist als Begegnungsort und Treffpunkt mit Sitzmöglichkeiten und Spielmöglichkeiten (z.B. Spielplatz) zu

Freiraum allgemein

gestalten. Denkbar ist auch ein Wasserelement (z.B. Brunnen oder Wasserspiel). Es sind keine externen Nutzungen wie beispielsweise ein Markt vorgesehen.

Die öffentlichen und die privaten Flächen sind gestalterisch klar voneinander zu trennen. Es sind attraktive und gut nutzbare Freiräume zu schaffen, welche sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität und eine benutzerfreundliche Ausstattung auszeichnen. Gebäude und Aussenräume sollen sich ideal ergänzen und zu einem optimalen Ganzen fügen.

Mit der Freiraumkonzeption sind die Einbettung des Areals in die Umgebung, das Zusammenspiel von Hochbau/EG-Nutzung und Aussenraum sowie die private Durchwegung des Areals aufzuzeigen.

Für Bäume ist in entsprechenden Bereichen auf eine genügend grosse Erdüberdeckung von unterirdischen Gebäuden von mindestens 2 m für einen ausreichend grossen Wurzelraum zu achten.

Harmonisierung Terrain

Im Studienauftrag ist ein Vorschlag zur Gestaltung eines harmonischen Terrainverlaufs mit optimaler Einbettung in die Umgebung zu machen. Das baurechtlich relevante Terrain wird im Gestaltungsplan dann projektspezifisch und verbindlich festgelegt.

Lärm

Das Areal ist einseitig gegenüber der Stationsstrasse lärmbelastet. Der Lärmschutz ist umzusetzen. Den Teams werden im Studienauftrag Beratungsstunden durch einen Experten zur Verfügung gestellt.

Nutzung

Entlang der Stationsstrasse können im Erdgeschoss primär Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (ausschliesslich Tagesgeschäft) angeordnet werden. Im Bereich des öffentlichen Freiraums sind im Erdgeschoss primär publikumsorientierte Nutzungen oder soziokulturelle Nutzungen anzusiedeln, welche zur Belebung des öffentlichen Freiraums beitragen. Denkbar ist beispielsweise eine Bäckerei mit Café. Nicht gewünscht werden hingegen Schulnutzungen. Diese sind im Bereich des Schulhauses Hofacker vorgesehen.

In den oberen Geschossen der neuen Bebauung sind unterschiedliche Nutzungen denkbar. Grundsätzlich ist ein möglichst hoher Wohnanteil zu erreichen. Der Gewerbe- und Dienstleistungsanteil ist im Studienauftrag auszuloten und Nutzungsvorschläge sind explizit erwünscht.

Als Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind u.a. Gesundheitseinrichtungen (z.B. Kinder- und Zahnarzt) denkbar.

Es werden Eigentums- und Mietwohnungen im mittleren Preissegment angestrebt. Der Schwerpunkt liegt auf kompakten und flächeneffizienten Wohnungen. Die Anordnung der Eigentumswohnungen ist im Studienauftrag zu ermitteln.

Im Untergeschoss ist eine zusammenhängende Tiefgarage vorzusehen.

Erschliessung, Durchwegung und Anlieferung

Die Erschliessung des Areals erfolgt entweder über die Stationsstrasse oder über die Aergertenstrasse. Die Erschliessung wird zurzeit mit dem Kanton abgeklärt.

Auf dem Areal ist entlang der Stationsstrasse eine öffentliche Durchwegung sicherzustellen. Denkbar ist beispielsweise eine durchgängige Ergänzung des Trottoirs auf privatem Grund.

Die erforderlichen Zufahrten für Notfalldienste müssen sichergestellt werden. Die Erschliessung und Anlieferung sind schlüssig aufzuzeigen.

Parkierung

Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen ist gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" (Stand 15. Juni 2018, Fassung für die Vernehmlassung) zu ermitteln. Im Sinne eines Nachweises ist für Personenwagen der mittlere Bedarf (Mittelwert zwischen dem Parkplatzminimum und -maximum) gemäss Wegleitung aufzuzeigen.

Abstellplätze für den MIV sind für die Bewohnerschaft und Arbeitnehmende grundsätzlich im Untergeschoss anzuordnen. Für Besuchende und die Kundschaft können die Abstellplätze oberirdisch angeordnet werden, sofern dies sinnvoll ist.

Es sind genügend grosse Abstellplätze an sinnvollen Lagen und in der Nähe der Haupteingänge zur Verfügung zu stellen.

Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an das Energienetz, das Abwassersystem und an die Wasserversorgung sind zu gewährleisten.

Wirtschaftlichkeit

Es wird ein effizientes Projekt mit wirtschaftlichen Erstellungskosten angestrebt, welches einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleistet.

Studienauftrag mit Präqualifikation

Mit der Ausschreibung werden 6 Architekturbüros für die Teilnahme am Studienauftrag gesucht. Der Beizug von Fachplanern und/oder Spezialisten ist zulässig (vgl. Kapitel Präqualifikation). Mehrfachbewerbungen sind ausgeschlossen. Das Verfahren des Studienauftrags wird nicht anonym durchgeführt.

Teambildung für den Studienauftrag

Für die Präqualifikation sind keine Fachplaner auszuweisen. Die ausgewählten Teams werden nach der Auftragserteilung aufgefordert, sich mit einem Landschaftsarchitekturbüro für die Bearbeitung des Studienauftrags zusammen zu schliessen.

Kennzahlen zum Gebiet

Ort:	Truninger-Areal, Rickenbach ZH
Grundstück:	Kat.-Nr. 2534
Zonierung aktuell:	Gewerbezone
Zonierung neu:	Mit dem Studienauftrag auszuloten; Orientierung an dreigeschossiger Wohnzone (W3)

Grundeigentümerin und Veranstalterin

Die Grundeigentümerin ist die Auftraggeberin und Veranstalterin des Verfahrens:

Autoverwertung Truninger AG
Stationsstrasse 53
8545 Rickenbach Sulz

Projektleitung: Andreas Kaufmann und René Truninger

Verfahrensbegleitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich
T: 044 315 13 90

Kontaktpersonen:

- Fiona Mera (fiona.mera@skw.ch)
- Sibyl Kunz (sibyl.kunz@skw.ch)

2 VERFAHREN

Studienauftrag

Das Verfahren wird als öffentlich ausgeschriebener einstufiger Studienauftrag (nicht anonym) mit Präqualifikation durchgeführt.

Das Beurteilungsgremium kann im Rahmen der Zwischenbesprechung steuernd Einfluss nehmen. Es behält sich vor, die Projektvorgaben aufgrund der Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung anzupassen. Die Schlussbeurteilung erfolgt in Wertungsrundgängen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Ordnung SIA 143

Das Verfahren erfolgt in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009). Abweichungen gemäss Programm gehen vor.

Das Verfahren ist nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt. Die Gemeinde Rickenbach wird eng in das Verfahren einbezogen.

Covid-19

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Verfahren aufgrund von allfälligen Covid-19-Bestimmungen auch rein virtuell durchzuführen.

Termine (provisorisch)

24.10.2022	Start Studienauftrag
2.11.2022	Begehung
18.11.2022	Fragestellung
2.12.2022	Fragenbeantwortung
25.1.2023	Zwischenbesprechung
3.3.2023	Schlussabgabe Pläne/Unterlagen
17.3.2023	Schlussabgabe Modell
11.4.2023 und 12.4.2023	Jurierung

3 PRÄQUALIFIKATION

Eignungskriterien

Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung

- Drei Referenzprojekte, die mit der Komplexität der Aufgabenstellung vergleichbar sind, realisiert sind oder sich in der Realisierung befinden
- Erfahrung mit der Entwicklung gleichartiger Projekte und vergleichbarer Grösse, insbesondere Wohnungsbau mit publikumsorientierten Nutzungen und öffentlichem Freiraum
- Teilnahmeberechtigt sind Unternehmen, welche ihren Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz haben.

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bis zu einem Teilnehmer auszuwählen, welcher von den Kriterien abweicht, jedoch das Potenzial für diese Aufgabe mitbringt.

Einzureichende Bewerbungsunterlagen Präqualifikation

Bewerbungsformular

Referenzobjekte

Die Bewerbungsunterlagen umfassen:

- Bewerbungsformular
- Illustration Referenzobjekte

Es ist das Bewerbungsformular mit einer kurzen Motivation, den Angaben zum Büro und den Referenzobjekten auszufüllen.

- Dem Bewerbungsformular sind Illustrationen zu drei Referenzobjekten beizulegen
- Die Referenzen müssen die Erfahrungen der Schlüsselpersonen wie auch des bewerbenden Büros in Bezug auf die Eignungskriterien ausweisen und dürfen nicht älter als 10 Jahre sein
- Pro Referenzobjekt ist ein A3-Dokument (Querformat, einseitig) einzureichen

Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen.

Auswahlprozess

Im Präqualifikationsprozess werden vom Beurteilungsgremium 6 Architekturbüros für die Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt.

Vertraulichkeit

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

Ausschreibungsunterlagen inkl. Bewerbungsformular

Die Ausschreibungsunterlagen können unter folgendem Link heruntergeladen werden:

www.skw.ch/truninger.html

Abgabe Bewerbung

Die erforderlichen Unterlagen sind komprimiert bis am Montag, 12. September 2022, 16:00 Uhr per Mail an sibyl.kunz@skw.ch zu senden oder gedruckt per Post einzusenden an:

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Planer und Architekten AG

"Präqualifikation Truninger-Areal"
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Das Bewerbungsformular (.xlsx) ist in jedem Fall elektronisch per Mail einzusenden.

Sollten Unterlagen fehlen, wird die Bewerbung nicht zugelassen.

Der Eingang der Bewerbungsunterlagen wird bestätigt.

4 BEURTEILUNG

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Matthias Denzler, BDE Architekten
- Ursina Fausch, Ernst Niklaus Fausch Partner
- Andreas Geser, Andreas Geser Landschaftsarchitekten
- Pascale Guignard, Guignard & Saner Architekten

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Andreas Kaufmann und Manuela Kaufmann, Geschäftsleiter Truninger AG, Rickenbach (gemeinsames Stimmrecht)
- René Truninger, Geschäftsleiter Truninger AG, Rickenbach
- Robert Hinnen und Andy Karrer, Gemeindepräsident und Bauvorstand Gemeinde Rickenbach (gemeinsames Stimmrecht)

Beratende Experten (ohne Stimmrecht)

Fallweise werden für die Vorprüfung sowie zur Beratung Experten ohne Stimmrecht beigezogen:

- Wirtschaftlichkeit: Toni Micucci, erfa consulting AG
- Lärm: Andreas Suter, Ingenieurbüro Andreas Suter
- Kostenplanung: Thomas Dürsteler, Dürsteler Bauplaner GmbH

Bei Bedarf werden weitere Experten und Expertinnen beigezogen.

5 WEITERBEARBEITUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Pauschalentschädigung

Jeder vollständig und rechtzeitig abgelieferte Lösungsansatz, der das Programm erfüllt und zur Beurteilung zugelassen wurde, erhält eine pauschale Entschädigung von 30'000.– CHF (inkl. Nebenkosten und MwSt.).

Weiterbearbeitung

Die Truninger AG als Veranstalterin beabsichtigt der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu folgen und das siegreiche Team (Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro) – unter Vorbehalt der Erteilung aller, für das Vorhaben erforderlichen Bewilligungen – mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Der Entscheid über die

Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin.

Folgende Leistungen sind in der Weiterbearbeitung zu erbringen:

- Ausarbeitung des Siegerprojekts zum Richtprojekt als Basis für den privaten Gestaltungsplan
- Ausarbeitung Vor- und Bauprojekt und Erlangen einer Baubewilligung
- Nach Rechtskraft der Baubewilligung werden mindestens die Aufträge für die Ausarbeitung des Ausführungsprojekts und die gestalterische Leitung erteilt

Aus qualitativen, finanziellen, rechtlichen oder politischen Gründen können nach jeder Projektphase Unterbrüche oder Verzögerungen auftreten. Dies berechtigt das Kernteam nicht zu finanziellen Nachforderungen. Als Kernteam gelten das Architekturbüro und das beigezogene Landschaftsarchitekturbüro. Weitere fakultativ beigezogene Fachspezialisten können aus ihrer Beteiligung keinen Anspruch auf eine Beauftragung ableiten. Sie werden beim Folgeauftrag zur Offertstellung eingeladen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Realisierung in einem GU, GP oder TU-Modell abzuwickeln.

Der private Gestaltungsplan wird durch Suter • von Känel • Wild ausgearbeitet.

Honorarkonditionen

Die Grundleistungen werden in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 102/2014 und 105/2014 vergütet. Die Honorarberechnung erfolgt nach SIA 102/105 Art. 7 mit den Parametern n, r, i in Höhe von 1.0 bei einem Stundenansatz von CHF 135.00. Vorbehalten bleibt die phasenweise Beauftragung und Realisierung in Etappen respektive Losen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Vertragsverhältnis und die Beauftragung der Leistungsanteile zu einem späteren Zeitpunkt zu regeln.