

Siedlung Burgstrasse, Winterthur

---

## Ausschreibung Planerwahl im selektiven Verfahren

### Teil 1 Sanierung im Bestand & Teil 2 Freiraumentwicklung



Veranstalterin:  
Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG  
Neuwiesenstrasse 15  
8400 Winterthur

Winterthur, 23. Januar 2023



Siedlung Burgstrasse, Winterthur

## Struktur Planerwahlverfahren

Die beiden Planerwahlverfahren «Teil 1 Sanierung im Bestand» und «Teil 2 Freiraumentwicklung» werden zum gleichen Zeitpunkt mit gleicher Adressierung durchgeführt, werden aber in ihrer Aufgabenstellung und Bewertung getrennt voneinander begutachtet und bewertet. Die Teilnehmenden beider Verfahren erhalten dieselben Unterlagen in Form eines Dossiers, wobei nur der jeweils betreffende Teil relevant ist und der andere Teil zur Orientierung dienen soll. Die allgemeinen Bestimmungen gelten für alle Teilnehmenden.



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Portrait Bauherrschaft	4
1.2	Wohnsiedlung Burgstrasse	4
1.3	Struktur der Ausschreibung	4
<b>2</b>	<b>Aufgabe Teil 1: Sanierung im Bestand</b>	<b>5</b>
2.1	Ausgangslage	5
2.2	Konzeptvorschlag (Zugang zur Aufgabe)	6
2.3	Ziele Sanierung	6
2.4	Projektumfang und Projektphasen	7
2.5	Einzureichende Unterlagen	8
<b>3</b>	<b>Aufgabe Teil 2: Freiraumentwicklung</b>	<b>9</b>
3.1	Ausgangslage	9
3.2	Konzeptvorschlag (Zugang zur Aufgabe)	11
3.3	Ziele Freiraumentwicklung	11
3.4	Projektumfang und Projektphasen	13
3.5	Einzureichende Unterlagen	14
<b>4</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>16</b>
4.1	Perimeter	16
4.2	Auftraggeberin/Veranstalterin und Organisation	16
4.3	Art und Ablauf Verfahren	17
4.4	Gesamtterminprogramm	17
4.5	Bewertungsgremium	18
4.6	Fragen zur Ausschreibung	18
4.7	Unterlagen	18
4.8	Eingabe	19
4.9	Beurteilung und Entscheid	19
4.10	Entschädigung	19
4.11	Weitere Bestimmungen	19



# 1 Einleitung

## 1.1 Portrait Bauherrschaft

Die Siedlung Burgstrasse ist im Eigentum der Belplan Immobilien AG. Diese und die Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG gehören zur Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG). Terresta bewirtschaftet 382 Immobilien und Ländereien der Stiftung und sichert den langfristigen Werterhalt des Portfolios durch die verantwortungsbewusste Ausführung von Renovationen und Umbauten. Bei der Projektentwicklung und im Umgang mit dem Bestand sucht Terresta innovative Lösungen für das Zusammenspiel von Ökologie, Wirtschaftlichkeit und sozialer Nachhaltigkeit. Viele der 276 Renditeliegenschaften mit über 2300 mehrheitlich einfachen und günstigen Wohnungen und Gewerberäumen befinden sich im Raum Winterthur. Die Einnahmen aus den Immobilien finanzieren die Tätigkeiten der SKKG und Terresta.

## 1.2 Wohnsiedlung Burgstrasse

Die Siedlung Burgstrasse ist eine Wohnsiedlung der 1950er-Jahre im Stadtkreis Wülflingen, Winterthur. Die 43 Mehrfamilienhäuser mit über 360 Wohnungen werden durch Terresta bewirtschaftet.

Die Siedlung, bestehend aus einem Mix aus 1- bis 4-Zimmerwohnungen in einem einfachen Ausbaustandard, zeichnet sich durch preisgünstige Mieten aus. Die Mietparteien sind vor allem Mehrpersonenhaushalte, insbesondere Familien mit Kindern, was sich daran zeigt, dass eine grosse Anzahl der Bewohnenden unter 20 Jahre alt ist. Die Wohnsiedlung verdankt ihre Grosszügigkeit den offenen Grünräumen zwischen der Zeilen- und Hofbebauung.

Seit der Erstellung wurden in der Siedlung nur geringfügige bauliche Veränderungen vorgenommen, weshalb sich der Ursprungscharakter noch immer in den Gebäuden und Freiräumen widerspiegelt. Zur Sicherstellung einer langfristigen Werterhaltung und zur Reduktion der Unterhaltskosten soll eine Gebäudesanierung und Freiraumaufwertung vorgenommen werden. Die Siedlung soll typologisch erhalten bleiben. Die Hauptziele sind die Aufwertung der Wohnqualität unter Berücksichtigung der Bausubstanz sowie die Aufwertung der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Nachhaltigkeit (Biodiversität) im Aussenbereich - und gleichzeitig die Sicherung der bestehenden Mieterstruktur durch weiterhin preisgünstige Wohnungsmieten.

## 1.3 Struktur der Ausschreibung

Zur Umsetzung der Ziele veranstaltet Terresta zwei parallel stattfindende, selektive Planerwahlverfahren, eines für die Vergabe von Planerleistungen zur Sanierung der Wohnsiedlung Burgstrasse («Teil 1 Sanierung im Bestand», Leistungen Generalplaner:innen-Team) sowie eines für die Vergabe von Planerleistungen der zugehörigen Freiräume («Teil 2 Freiraumentwicklung», Leistungen Landschaftsarchitektur).

Aufgrund inhaltlicher und räumlicher Zusammenhänge der beiden Aufgaben werden die Planerwahlverfahren gemeinsam ausgeschrieben, die Bearbeitung durch die Verfahrensteilnehmenden sowie die Beurteilung der Eingaben erfolgen jedoch getrennt.



## 2 Aufgabe Teil 1: Sanierung im Bestand

Terresta plant die Sanierung der Wohnsiedlung mit folgenden Zielsetzungen:

- langfristiger Werterhalt der Liegenschaften und deren unveränderte Nutzung
- Festhalten an günstigen Mieten für zweckmässige und einfache Wohnungen als Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit im Quartier
- Ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ohne Verdrängung bisheriger Mieterinnen und Mieter
- Umstellung auf erneuerbare Energieträger
- Einhalten von tiefen Investitions- und Unterhaltskosten durch innovative Konzeption und Materialisierung

Als Grundsatz gilt «so wenig wie möglich, soviel wie nötig». Konkret soll die Sanierung Rücksicht auf den Bestand nehmen und eine Grundhaltung von der Transformation vom Bestand zu Neuem beleuchten. Elemente, welche Charme haben, können somit erhalten bleiben. Dabei können und sollen z. B. ursprünglich eingebaute Küchenelemente aus Massivholz, bestehende Bodenplatten oder ähnliches erhalten bzw. aufgearbeitet werden. Die Haustechnik soll nachhaltig und innovativ geplant werden.

### 2.1 Ausgangslage

Die Wohnsiedlung Burgstrasse wurde 1955 geplant und von 1956 bis 1963 gebaut. Es handelt sich um Einzel- oder Doppelmehrfamilienhäuser, welche sich weitestgehend im Zustand ihrer Erstellung befinden.



Abbildung 1: Perimeter für die Sanierung in der Wohnsiedlung Burgstrasse



## 2.2 Konzeptvorschlag (Zugang zur Aufgabe)

Nach Abschluss der Präqualifikation werden fünf Architekturbüros eingeladen, einen Konzeptvorschlag für Teilaspekte der Sanierungsaufgabe abzugeben (Zugang zur Aufgabe).

Zu den unten aufgeführten Sanierungsthemen sind planerische Lösungsansätze (Ideenskizzen) darzustellen. Dabei ist die gestalterische, betriebliche und technische Qualität mit zu berücksichtigen.

- Balkonertüchtigung und Fassade: Es ist aufzuzeigen, auf welche Art sich die Balkone ertüchtigen lassen und in Einklang mit der Fassadengestaltung bringen lassen.
- Küche und Bad: Es ist aufzuzeigen, ob und in welcher Form der vorhandene Bestand weiterentwickelt und mit einem passenden Materialisierungskonzept ergänzt werden kann. Die Küche soll weiterhin als Wohnküche nutzbar sein.

Die Ideenskizzen sind mit kurzen Erläuterungen zu ergänzen.

## 2.3 Ziele Sanierung

Es werden innovative und umsetzungsfähige Lösungen gesucht, welche in Bezug auf soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte überzeugen. Zweck des Planerwahlverfahrens Sanierung sind sowohl die Evaluation von schlüssigen Lösungsansätzen zur Sanierung der Wohnhäuser als auch die Auswahl eines geeigneten Generalplaner:innen-Teams. Von dem ausgewählten Generalplaner:innen-Team wird zudem eine hohe Dialogbereitschaft erwartet, damit die spezifischen Anforderungen seitens der Bauherrschaft optimal in die Projektierung einfließen können.

Es ist eine Sanierung der Liegenschaften durchzuführen, um diese an die heutigen Wohnbedürfnisse anzupassen und für einen nächsten Lebenszyklus «fit» zu machen. Dabei gliedern sich die Sanierungsarbeiten in Bereiche am und im Gebäude, aber auch in den Wohnungen selbst. Primär sind dabei folgende Themen unter Berücksichtigung der genannten Grundsätze zu bearbeiten (vgl. Kapitel 2 Einleitung):

### Sanierungsumfang Gebäude:

- Balkonertüchtigung
- Energetische Optimierung und Instandsetzung der Gebäudehülle (Keller, Dach, Fenster, Sonnenschutz), wenn möglich Verzicht auf Fassadendämmung inkl. Bauphysikalischen Überprüfungen bzgl. Wärme- und schalltechnischen Anforderungen
- Beurteilung statischer Massnahmen und wo nötig statische Ertüchtigung
- Ersatz des Heizsystems und Umstellung auf erneuerbaren Energieträger
- Installation von PV-Anlagen

### Sanierungsumfang Wohnungen:

- Ersatz der Küchen & Bäder (Sanierung sämtlicher Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Strangsanierung)
- Ersatz der kompletten Elektroanlage



## 2.4 Projektumfang und Projektphasen

Aufgrund erster Abklärungen geht die Bauherrschaft von einem Investitionsbedarf von durchschnittlich ca. CHF 1,3 Mio inkl. MwSt. je Mehrfamilienhaus aus.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das ausgewählte Generalplaner:innen-Team mit den Planerleistungen bis zum Abschluss des Bauprojektes inkl. Baueingabe zu beauftragen, vorbehaltlich der Kreditgenehmigung durch interne Gremien.

Der abschliessende Entscheid über die Auswahl und Beauftragung der Fachplaner:innen bleibt der Auftraggeberin vorbehalten.

Die Planungsaufträge werden phasenweise nach SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare durch die Auftraggeberin ausgelöst.

Die Art der Beauftragung für die Planerleistungen der Realisierungsphase wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden und hängt davon ab, ob die Realisation mit einem/einer Generalplaner:innenteam (GP) und Einzelleistungsträger:innen oder Totalunternehmer:in (TU) durchgeführt wird. Es ist vorgesehen, das Team auch im Fall einer GP- oder TU-Vergabe mit der Ausschreibungs- und Ausführungsplanung gemäss Ziff. 4.41, 4.51 der SIA-2020-Ordnung 102 sowie mit der gestalterischen Leitung gemäss Ziffer 4.52 der SIA-2020-Ordnung 102 zu beauftragen.

Ein allfällig erforderlicher Beizug von Fachspezialist:innen (z. B. Brandschutz) im Verlauf des Projekts ist in der Offerte zu berücksichtigen.

### **Vorprojekt/Bauprojekt**

- Schrittweises Erarbeiten eines Vor- und Bauprojektes basierend auf dem Aufgabenbeschrieb und den Erkenntnissen der Vorbereitungsphase.
- Grundleistungen gemäss SIA-2020-Ordnung 102 Ziffer 4.31, 4.32 und 4.33
- Kostenvoranschlag +/-10%
- Baubewilligungsverfahren

### **Ausschreibung/Realisierung**

- Erstellen der Ausschreibungsplanung und Ausschreibungen
- Erstellen der Ausführungsplanung
- Grundleistungen gemäss SIA-2020-Ordnung 102 Ziffer 4.4 und 4.5
- Bauleitung, Durchführen der Abnahmen, Mängelbehebung,
- Abrechnung, Garantieabnahme

### **Honorar-Konditionen**

Die Honorar-Konditionen für die Projektbearbeitung durch das siegreiche Generalplaner:innen-Team werden durch die Auftraggeberin folgendermassen festgelegt: Die Honorarberechnung erfolgt gemäss SIA 102 (2020). Der mittlere Stundenansatz beträgt CHF 135 exkl. Mehrwertsteuer.

Der Vertrag wird nach Abschluss des Verfahrens mit dem siegreichen Generalplaner:innen-Team abschliessend verhandelt.



## 2.5 Einzureichende Unterlagen

### Präqualifikation (Selektion)

- Referenzprojekte Architektur  
Es werden drei Referenzen von Sanierungen von Wohngebäuden resp. Überbauungen vergleichbarer Komplexität verlangt. Die Referenzen sind auf je einer A3-Seite (Querformat, einseitig bedruckt) darzustellen.
- Referenzprojekt Energie  
Es wird eine Referenz einer energetischen Sanierung von Wohngebäuden resp. Überbauungen vergleichbarer Komplexität verlangt. Die Referenz ist auf einer A3-Seite (Querformat, einseitig bedruckt) darzustellen.
- Angaben und Lebenslauf zur vorgesehenen Schlüsselperson (Bereich Architektur).

### Planerwahl

- Planerischer Lösungsansatz «Konzeptvorschlag» (vgl. Abschnitt 2.2).  
Es sind Lösungsvorschläge auf max. zwei A3-Seiten (einseitig bedruckt) einzureichen.
- Ausgefülltes Formular Honorarangebot Teil 1 Sanierung im Bestand
- Projektorganisation/vorgesehene Teamzusammensetzung Generalplaner:in

Die einzureichenden Unterlagen sind mit den Namen der Verfassenden sowie dem Vermerk «Planerwahlverfahren Wohnsiedlung Burgstrasse Teil 1 Sanierung im Bestand» zu beschriften. Die Unterlagen sind digital und zweifach auf Papier abzugeben.



## 3 Aufgabe Teil 2: Freiraumentwicklung

Die Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG beabsichtigt die Aufwertung der Freiräume in der Wohnsiedlung Burgstrasse, um die Wohnqualität in der Siedlung neu aufleben zu lassen und um ein zeitgemässes und nutzerorientiertes Wohnumfeld zu schaffen. Im Vordergrund stehen dabei neue attraktive Aufenthaltsräume und Treffpunkte im Aussenbereich, die das nachbarschaftliche Wohnen bedarfsgerecht ergänzen. Das Freiraumkonzept soll flexible und vielfältige Freiraumangebote zur Aneignung durch die Bewohnenden vorsehen, die sich mit einem wirtschaftlichen Pflegeaufwand unterhalten lassen. Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird besonders Wert auf hitzemindernde, resiliente Frei- und Grünräume gelegt, welche die Wohnqualität zusätzlich steigern. Zudem soll die Biodiversität durch die Verwendung von standortgerechten, möglichst einheimischen Pflanzen und Gehölzen sowie einer naturnahen Gestaltung gefördert und maximiert werden.

Ein Anliegen von Terresta ist die Abstimmung der neuen Freiraumkonzeption auf die weiterhin zu erhaltende Gebäude- und Mietendenstruktur. Es soll daher ein partizipativer Prozess in Auftrag gegeben werden, welcher separat und zu einem späteren Zeitpunkt vergeben wird. Mit dem vorliegenden Planerwahlverfahren soll aus diesem Grund ein konzeptionell starkes Landschaftsarchitekturbüro evaluiert werden, welches Bereitschaft zur Zusammenarbeit im Team mitbringt und Resultaten einer Partizipation mit Offenheit begegnet (vgl. Abschnitt 3.3).

### 3.1 Ausgangslage

Die Freiräume der Wohnsiedlung Burgstrasse durchgrünen das Quartier und bieten überwiegend private Zwischenräume mit einfacher Ausstattung für den Aufenthalt und Wohnqualität. Zudem dienen sie der inneren Erschliessung und bieten Raum für die Parkierung. Am südlichen Rand gehen die Quartierfreiräume in die Naherholungslandschaft des Brühlbergs über (vgl. Abbildung 2). Abgesehen von kleinen Aufwertungsmaßnahmen sind die Freiräume in der Wohnsiedlung noch in ihrer ursprünglichen Konzeption erhalten.

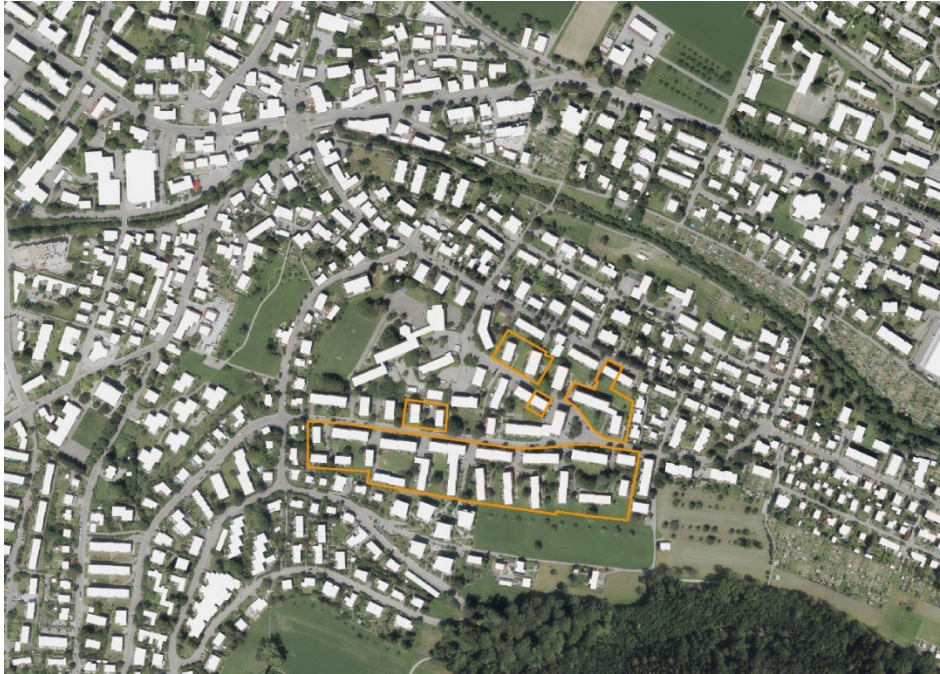


Abbildung 2: Lage der Wohnsiedlung Burgstrasse im Siedlungsgefüge

Der Bearbeitungsperimeter für den Konzeptvorschlag umfasst die orange umrandeten Parzellen der Belplan Immobilien AG (vgl. Abbildung 2 und Abbildung 3). Der lila umrandete Ideenperimeter (vgl. Abbildung 3) umfasst Parzellen, welche nicht im Besitz der Belplan Immobilien AG sind, für ein ganzheitliches Freiraumkonzept jedoch in die Konzeptidee einzubeziehen sind.

Wichtig ist, dass das Freiraumkonzept auch ohne Umsetzung auf den Fremdparzellen funktioniert.



Abbildung 3: Bearbeitungsperimeter (orange) und Ideenperimeter (lila) für die Freiraumentwicklung in der Wohnsiedlung Burgstrasse



### 3.2 Konzeptvorschlag (Zugang zur Aufgabe)

Nach Abschluss der Präqualifikation werden fünf Landschaftsarchitekturbüros eingeladen, einen Konzeptvorschlag für Teilaspekte der Freiraumentwicklung abzugeben (Zugang zur Aufgabe).

Zu den unten aufgeführten Punkten sind planerische Lösungsansätze (Ideenskizzen) darzustellen:

- Skizzenhafte Darstellung des Konzepts Freiraum der Wohnsiedlung unter Berücksichtigung der umliegenden Flächen (lila Perimeter in Abbildung 3). Zusätzlich ist ein privater Freiraum (z. B. Innenhof) in einer «Lupe» (Details im Massstab 1:200, Materialisierungskonzept, Pflanzkonzept, Nutzungskonzept) eines relevanten Ausschnitts darzustellen.
- Vision für die Gestaltung eines hochwertigen Aufenthalts- und Kreuzungsbereich der Eckwiesenstrasse und Burgstrasse gemäss den Zielen in Abschnitt 3.3.
- Vorschlag zur Vorgehensweise.

Die Ideenskizzen und Vision sind mit kurzen Erläuterungen zu ergänzen.

### 3.3 Ziele Freiraumentwicklung

Es werden innovative Lösungen gesucht, welche in Bezug auf soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte überzeugen. Zweck des Planerwahlverfahrens ist die Evaluation von schlüssigen Lösungsansätzen zur Freiraumentwicklung sowie die Auswahl eines geeigneten Landschaftsarchitekturbüros. Von dem ausgewählten Büro wird zudem eine hohe Dialogbereitschaft erwartet, damit die spezifischen Anforderungen seitens der Bauherrschaft aber auch anderen Beteiligten (Mietende, Nachbarschaft etc.) optimal in die Projektierung einfließen können.

#### **Freiraumentwicklungskonzept:**

Im Rahmen der Sanierung der Wohnsiedlung Burgstrasse in Winterthur soll der dazugehörige Freiraum aufgewertet werden. Angestrebt wird eine massvolle Erneuerung und Weiterentwicklung der Freiräume zwischen den Gebäuden sowie der Vorzonen an der Burgstrasse und der Eckwiesenstrasse. Dazu gehört auch die Erneuerung oder Ergänzung geeigneter Spielflächen und -geräte auf den Grundstücken.

Die bestehenden Freiräume der Wohnsiedlung Burgstrasse lassen sich hauptsächlich drei Charakteristika zuordnen (vgl. Abbildung 4):

- Im südlichen Bereich der Burgstrasse haben die internen Freiräume einen eher «privaten» Charakter. Obwohl sie über Wegeverbindungen zugänglich sind, können sie eher als Freiräume der direkt anwohnenden Mieterschaft gelesen werden. Dies liegt auch an der ansteigenden Topografie.
- Im Siedlungsteil zwischen Burgstrasse und Eckwiesenstrasse sind die internen Freiräume mit Wegen durchzogen und haben eher einen halböffentlichen Charakter.
- Am Südrand der Siedlung geht der Freiraum direkt in den Landschaftsraum des Brühlbergs über. Diese Verzahnung soll erhalten bleiben oder gestärkt werden.



Abbildung 4: Freiraumcharakterisierung und Betrachtungsperimeter des geplanten Quartierplatzes

Aufgrund der unterschiedlichen Charaktereigenschaften der internen Freiräume wird ein differenziertes Konzept angestrebt. Integraler Bestandteil des Konzeptes sind die Vorzonen der bestehenden Gebäude sowie die Gestaltung der Einfahrten die heute vor allem als Parkierungsfläche und Garagenzufahrt genutzt werden. Im Grundsatz soll die Anzahl der Parkplätze erhalten bleiben. Jedoch können zu Gunsten einer besseren Qualität des Aussenraumes Parkplätze neu organisiert oder vereinzelt aufgelöst werden, sofern dies keine baurechtliche Neuüberprüfung resp. Berechnung auslöst.

Das zu erarbeitende Freiraumkonzept soll einerseits konkrete Vorschläge für die Gestaltung der Liegenschaften der Belplan Immobilien AG machen, andererseits in den bezeichneten Bereichen im Sinne von Optionen gemäss dem Ideenperimeter in Abbildung 3 über diese hinausgehen. Insbesondere im Kreuzungsbereich der Burgstrasse und Eckwiesenstrasse trifft dies auch auf die Parzelle der Stadt Winterthur zu. Der nicht mehr zeitgemässe vollständig asphaltierte Strassenraum soll langfristig auf das notwendige Mass reduziert und auf der neu gewonnenen Fläche ein Platz angelegt werden (maximale Platzausdehnung gemäss Perimeter in Abbildung 4). Das Freiraumkonzept soll Aussagen zu den Dimensionen und der Gestaltung eines allfälligen Platzes machen. Eine solche Entwicklung muss aber als eigenständige Option funktionieren, da eine Umsetzung seitens der Stadt Winterthur derzeit nicht als prioritär angesehen wird. Gleiches gilt für den optionalen Einbezug der Strasse als «Begegnungszone» und deren Integration in das Freiraumkonzept. Aufgrund der unabsehbaren Entwicklung auf dem angedachten Platz können hier auch temporäre Massnahmen vorgesehen werden.

Für die Erarbeitung des Freiraumkonzepts ist damit zu rechnen, dass keine Ersatzneubauten in der Wohnsiedlung Burgstrasse vorgesehen sind.



Zusammengefasst soll das Freiraumentwicklungskonzept folgende zentrale Massnahmen einbinden:

- Entwicklung differenzierter und attraktiver Siedlungsfreiräume im Bearbeitungsperimeter mit Einbettung in den Siedlungskontext
- Aufwertung der Vorzonen und Einfahrten sowie Schaffung geeigneter Spielflächen
- Grobkonzept für einen allfälligen neuen Quartiersplatz im Kreuzungsbereich der Burgstrasse und Eckwiesenstrasse

#### **Zusätzliche Massnahmen:**

Gemäss einer vorangegangenen Bestandsaufnahme durch Terresta wurden zudem folgende Elemente der Wohnsiedlung als sanierungs- oder erneuerungsbedürftig evaluiert:

- Adressierung
- Zugangswege / Strassenbeläge
- Stützmauern
- Neue Unterflurcontainer (zu prüfen)
- zusätzliche Veloabstellplätze

#### **Partizipation:**

Für die Freiraumplanung ist ein partizipativer Prozess mit einzuplanen. Die Durchführung eines geeigneten partizipativen Prozesses wird durch Terresta in einem separaten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt vergeben. Mieter:innen, Nutzer:innen aber auch heutige Quartierbewohner:innen und weitere Stakeholder:innen (wie beispielsweise Nachbar:innen und angrenzende Grundeigentümerschaften) sollen frühzeitig in den Prozess aktiv eingebunden werden, ihre konkreten Bedürfnisse aufgenommen und für die weitere Gestaltung einbezogen werden. Dieser Prozess erfordert aufseiten der Planer:innen die Bereitschaft zur Zusammenarbeit im Team und eine Offenheit zur ernsthaften Prüfung der eingebrachten Vorschläge.

### **3.4 Projektumfang und Projektphasen**

Die Auftraggeberin schätzt den Investitionsbedarf auf rund CHF 3 Mio. für die Freiraumentwicklung der Wohnsiedlung inklusive Massnahmen für einen allenfalls vorgesehenen neuen Quartierplatz auf den Parzellen der Belplan Immobilien AG. Der Kostenrahmen dient zur Orientierung. Innovative Aufwertungsmassnahmen mit grossem Mehrwert, welche die Kostenrahmenschätzung wesentlich überschreiten, sind zu begründen.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das ausgewählte Landschaftsarchitekturbüro mit den Planerleistungen bis zum Abschluss des Bauprojektes inkl. Baueingabe gemäss Ziff. 4.2.31, 4.2.32 und 4.2.33 der SIA-2020-Ordnung 105 zu beauftragen vorbehältlich der Kreditgenehmigung durch interne Gremien.

Die Planungsaufträge werden phasenweise gemäss SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare durch die Auftraggeberin ausgelöst.

Die Art der Beauftragung für die Planerleistungen der Realisierungsphase wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden und hängt davon ab, ob die Realisation mit Einzelleistungsträgern oder einem/einer Totalunternehmer:in durchgeführt wird. Das siegreiche Landschaftsarchitekturbüro wird auch im Fall einer TU-Vergabe mit der Ausschreibungsplanung gemäss Phase 4.2.41 und der Ausführungsplanung und



gestalterischen Leitung gemäss Phase 4.2.51 und 4.2.52 der SIA-2020-Ordnung 105 beauftragt.

Ein allfällig erforderlicher Beizug von weiteren Fachspezialist:innen im Verlauf des Projekts ist in der Offerte einzubeziehen.

### **Vorprojekt/Bauprojekt**

- Schrittweises Erarbeiten eines Vor- und Bauprojektes basierend auf dem Aufgabenbeschrieb und den Erkenntnissen der Vorbereitungsphase.
- Grundleistungen gemäss SIA-2020-Ordnung 105 Ziffer 4.2.31, 4.2.32 und 4.2.33
- Kostenvoranschlag +/-10%
- Baubewilligungsverfahren

### **Ausschreibung/Realisierung**

- Erstellen der Ausschreibungsplanung und Ausschreibungen
- Erstellen der Ausführungsplanung
- Grundleistungen gemäss SIA-2020-Ordnung 105 Ziffer 4.2.41 und 4.2.51
- Bauleitung, Durchführen der Abnahmen, Mängelbehebung,
- Abrechnung, Garantieabnahme

### **Honorar-Konditionen**

Die Honorar-Konditionen für die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Planungsbüro werden durch die Auftraggeberin folgendermassen festgelegt:  
Die Honorarberechnung erfolgt gemäss SIA 105 (2020). Der mittlere Stundenansatz beträgt CHF 135 exkl. Mehrwertsteuer.

Der Vertrag wird nach Abschluss des Verfahrens mit dem siegreichen Planungsbüro abschliessend verhandelt.

## **3.5 Einzureichende Unterlagen**

### **Präqualifikation**

- Referenzprojekte Freiraumaufwertungen oder -entwicklungen:  
Es werden zwei Referenzen von Freiraumaufwertungen oder -entwicklungen vergleichbarer Komplexität verlangt. Die Referenzen sind auf je einer A3-Seite (Querformat, einseitig bedruckt) darzustellen.
- Referenzprojekt Freiraum und Parkierung:  
Es wird eine Referenz zur innovativen Integration von Parkieranlagen in private und/oder öffentliche Freiräume verlangt. Die Referenz ist auf einer A3-Seite (Querformat, einseitig bedruckt) darzustellen.
- Angaben und Lebenslauf zur vorgesehenen Schlüsselperson (Bereich Landschaftsarchitektur).

### **Planerwahl**

- Planerischer Lösungsansatz «Konzeptvorschlag» (vgl. Abschnitt 3.2)  
Der Konzeptvorschlag ist auf max. zwei A3-Seiten (einseitig bedruckt) einzureichen und soll auch einen Vorschlag für die Vorgehensweise beinhalten.
- Ausgefülltes Formular Honorarangebot Teil 2 Freiraumentwicklung



- Darstellung der Projektorganisation und Aufzeigen möglicher Schnittstellen mit der Partizipation

Die einzureichenden Unterlagen sind mit den Namen der Verfassenden sowie dem Vermerk «Planerwahlverfahren Wohnsiedlung Burgstrasse Teil 2 Freiraumentwicklung» zu beschriften. Die Unterlagen sind digital und zweifach auf Papier abzugeben.



## 4 Allgemeine Bestimmungen

### 4.1 Perimeter

Der Planungsperimeter (vgl. Abbildung 5) umfasst folgende Adressierungen in Winterthur (Wülflingen):

- Burgstrasse: 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 86, 88, 90, 92, 93, 95, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 107, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134
- Eckwiesenstrasse: 5, 7, 11, 15, 18
- Oberfeldstrasse: 77



Abbildung 5: Übersicht der Siedlung Burgstrasse (Grün sind die Immobilien resp. Liegenschaften in Besitz der Belpian Immobilien AG/Stiftung SKKG, diese stellen den Bearbeitungsperimeter dar)

### 4.2 Auftraggeberin/Veranstalterin und Organisation

#### Auftraggeberin/Veranstalterin

Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG  
Neuwiesenstrasse 15  
8400 Winterthur  
www.terresta.ch

#### Organisatorin Verfahren (Organisation und Begleitung, Vorprüfung, Kontakt zur Einreichung von Fragen und der Unterlagen)

urbanista.ch AG  
Seestrasse 367  
8038 Zürich  
burgstrasse@urbanista.ch



### 4.3 Art und Ablauf Verfahren

Das selektive Planerwahlverfahren wird öffentlich ausgeschrieben und gliedert sich in die folgenden zwei Phasen:

#### Phase I – Präqualifikation (Selektion)

Unter den Bewerber:innen werden Planer:innen aus den Bereichen Architektur (Teil 1) bzw. Landschaftsarchitektur (Teil 2) gesucht, die über eine grosse Erfahrung in der Projektierung vergleichbarer Projekte von hoher Qualität verfügen und die Eignungskriterien am besten erfüllen. Bei Teil 1 Sanierung im Bestand ist neben der Erfahrung in der Projektierung auch Erfahrung in der Realisation vergleichbarer Projekte mit hoher Qualität Teil der Eignungskriterien.

#### Phase II – Planerwahl

Die fünf bestqualifizierten Planer:innen bzw. Teams, jeweils aus den Bereichen Architektur (Teil 1) und Landschaftsarchitektur (Teil 2), werden zur Phase II eingeladen, um ein verbindliches Angebot einzureichen (Konzeptvorschläge und Honorarofferte, Angaben zur Projektorganisation/Teamzusammensetzung).

Die Angebote werden nach qualitativen (Auftragsverständnis/Zugang zur Aufgabe, Projektorganisation, etc.) und quantitativen Kriterien (Honorar) bewertet, wobei das Angebot mit der besten Bewertung den Zuschlag erhält.

Das vorliegende Planerwahlverfahren weicht zur SIA 144 (2022) in folgenden Punkten ab:

- Keine Teilnahmebedingungen
- Keine Selbstdeklaration
- Keine Zwei-Couvert-Methode
- Jury Besetzung (kein externes Jury-Mitglied beim Teil Sanierung)

### 4.4 Gesamtterminprogramm

Es gilt dasselbe Terminprogramm für beide Verfahren:

<b>Phase I – Präqualifikation</b>	
Submissionsstart & Ausgabe Unterlagen	25.01.2023
Eingabetermin	03.03.2023
Beurteilung (13.30-18.30 Uhr)	15.03.2023
Versand Entscheid Präqualifikation	17.03.2023
<b>Phase II – Planerwahl</b>	
Versand Einladung	22.03.2023
Obligatorische Begehung (nachmittags)	30.03.2023
Fragen Eingang	06.04.2023
Fragen Beantwortung	17.04.2023
Eingabetermin	17.05.2023
<i>Offertöffnung</i>	<i>18.05.2023</i>
Vorprüfung	18.05.2023-22.05.2023
Beurteilung (8.30-14.30)	24.05.2023



Reservetermin Beurteilung (8.30-12:00)	26.05.2023
Versand Zuschlagsentscheid	01.06.2023

Für das Gesamtterminprogramm gelten für die Phasen nach dem Planerwahlverfahren folgende unverbindliche Rahmentermine als Richtwerte:

Start der Arbeiten	2023
Vergabe Auftrag Vor-/Bauprojekt	Mitte 2023
Abschluss Vorprojekt	Anfang 2024
Abschluss Bewilligungsverfahren	Ende 2024
Ausführung in Etappen	2025

#### 4.5 Bewertungsgremium

Folgende Mitglieder des Bewertungsgremium haben ein Stimmrecht:

- Hans Rupp, CEO Terresta
- Claudia Suter, Bereichsleiterin Entwicklung & Bau Terresta, Architektin, Vorsitz
- Stefan Angele, Bereichsleiter Bewirtschaftung & Services Terresta
- Bei Teil 2 Freiraumentwicklung: Stephan Herde, Krebs und Herde Landschaftsarchitekten

Beratende Fachpersonen (ohne Stimmrecht):

- Jonas Meyer, Bauherrenvertreter Bereich Entwicklung & Bau Terresta

Zur Begutachtung von Spezialfragen kann die Veranstalterin jederzeit weitere Fachpersonen beiziehen. Diese haben nur eine beratende Funktion und kein Stimmrecht. Die Kontaktaufnahme eines Teilnehmenden mit der Veranstalterin, den Mitgliedern des Bewertungsgremiums oder einer Fachperson für Fragen, die das Planerwahlverfahren betreffen, ist vor dem Schlussscheid nicht zulässig.

#### 4.6 Fragen zur Ausschreibung

Allfällige Fragen oder Unklarheiten sind ausschliesslich per E-Mail bis spätestens 6. April 2023 bei der Organisatorin einzureichen. Die Beantwortung der Fragen erfolgt anonymisiert ebenfalls per E-Mail an alle Teilnehmenden.

Die Beantwortung gilt als verbindliche Ergänzung zur vorliegenden Ausschreibung.

Projektspezifische Fragen an die Behörden werden durch die Auftraggeberin geklärt.

#### 4.7 Unterlagen

Den Teilnehmenden werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Ausschreibung Planerwahlverfahren Teil 1 Sanierung im Bestand & Teil 2 Freiraumentwicklung (pdf)
- Anlage Planerwahlverfahren Teil 1 Sanierung im Bestand (pdf)
- Anlage Planerwahlverfahren Teil 2 Freiraumentwicklung (pdf)
- Formular Honorarangebot Teil 1 Sanierung im Bestand (pdf/Excel, werden in Phase II, Planerwahl, zur Verfügung gestellt)



- Formular Honorarangebot Teil 2 Freiraumentwicklung (pdf/Excel, werden in Phase II, Planerwahl, zur Verfügung gestellt)
- Plangrundlagen Teil 2 Freiraumentwicklung (pdf/dxf, werden in Phase II, Planerwahl, zur Verfügung gestellt)

#### **4.8 Eingabe**

Die geforderten Unterlagen sind gemäss Kapitel 2.5 bzw. 3.5 bei der Organisatorin per Post (kein Poststempel) bis zum 01. März 2023 (Phase I – Präqualifikation) resp. Bis zum 17. Mai 2023 (Phase II – Planerwahl) einzureichen.

#### **4.9 Beurteilung und Entscheid**

##### **Präqualifikation**

Die Selektion der Bewerber:innen erfolgt in der Präqualifikation aufgrund der nachfolgenden Kriterien:

- Qualität der Referenzprojekte (Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe bezüglich Art und Umfang, Gestaltung und Nachhaltigkeit)
- Leistungsfähigkeit, Qualifikation und Erfahrung der Anbietenden
- Gesamteindruck der Bewerbung

Alle Bewerbenden werden über ihre Wahl oder Nichtwahl für die Phase II, Planerwahl, schriftlich benachrichtigt. Mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

##### **Planerwahl**

Die Beurteilung der Bewerber:innen erfolgt in der Planerwahl aufgrund der nachfolgenden Kriterien und Gewichtung:

- Konzeptvorschlag 60%
- Honorarofferte 30%
- Projektorganisation 10%

Den Zuschlag erhält das Team, welches die Beurteilungskriterien am besten erfüllt. Alle Teilnehmenden werden über den Zuschlagsentscheid schriftlich benachrichtigt. Mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

#### **4.10 Entschädigung**

Die Phase II, Planerwahl, wird bei vollständiger und termingerechter Abgabe mit CHF 3000 (inkl. MwSt.) pro Team entschädigt. Damit sind alle Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Planerwahlverfahren abgegolten.

#### **4.11 Weitere Bestimmungen**

##### **Urheberrechte**

Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht in Zusammenhang mit dem Inhalt der Angebote verbleiben bei den Verfassenden.



### **Vertraulichkeit und Streitfälle**

Die Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit (insbesondere Medien) ist grundsätzlich Sache der Auftraggeberin. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse nach Abschluss des Verfahrens durch die Teilnehmenden ist mit dem Einverständnis der Auftraggeberin möglich. Die Auftraggeberin behält sich vor, die Ergebnisse zu publizieren (Medien, Ausstellung).

Bei Streitfällen im Rahmen dieses Planerwahlverfahrens bleibt das Bewertungsgremium die letzte Instanz. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.