Gemeinde BONSTETTEN

Programm zur Präqualifikation

Studienauftrag Zentrumsplanung Bonstetten

Ausschreibung

318-01
20. Juni 2023

R+K

Die Raumplaner.

Impressum

Auftrag Zentrumsplanung Bonstetten

Auftraggeber
Gemeinderat Bonstetten
Am Rainli 2
Postfach
8906 Bonstetten

Auftragnehmer

R+K
Büro für Raumplanung AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

R+K
Büro für Raumplanung AG
Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

R+K
Büro für Raumplanung AG
Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

Bearbeitung Mario Roth, René Ott

Titelbild Eigenes Foto

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze **5**

1. Einleitung **6**
1.1 Ausgangslage 6
1.2 Übersicht Gesamtprozess 8
1.3 Ziel des Studienauftrags 8

2. Durchführung **10**
2.1 Auftraggeberin 10
2.2 Verfahrensbegleitung 10
2.3 Verfahrensart 10
2.4 Zusammensetzung Team 11
2.5 Beurteilungsgremium 11
2.6 Entschädigung 12
2.7 Urheberrecht und Veröffentlichung 12
2.8 Weiterbearbeitung 12

3. Programm zur Präqualifikation **14**
3.1 Durchführung selektives Verfahren 14
3.2 Auskünfte 14
3.3 Bezug der Unterlagen 15
3.4 Terminplan Präqualifikation 15
3.5 Abzugebende Unterlagen (reguläre Bewerbung) 15
3.6 Abzugebende Unterlagen (Bewerbung als Nachwuchsteam) 16
3.7 Auswahlverfahren 17
3.8 Beurteilungskriterien 17
3.9 Orientierung über das Resultat 17

4. Programm zum Studienauftrag (Entwurf) **18**
4.1 Termine Studienauftrag (Entwurf) 18
4.2 Beurteilung 19
4.3 Unterlagen für die teilnehmenden Teams 20
4.4 Einzureichende Unterlagen Studienauftrag 21
4.5 Streitfälle 22

5. Aufgabenstellung Studienauftrag (Entwurf) **23**
5.1 Vision 23
5.2 Perimeter und Bestandteile 23
5.3 Umgang öffentliche Bauten und Nutzungen 25

5.4 Besitzverhältnisse 26
5.5 Ortsbildschutz 26
5.6 Baurechtliche Vorgaben 27
5.7 Anforderungen Strassenraum 28
5.8 Anforderungen Ökologie und Klimaanpassung 29
5.9 Richtraumprogramm 29

6. Genehmigung Programm zur Präqualifikation 33

7. Vertrag 34

Das Wichtigste in Kürze

Auftraggeberin

Gemeinderat Bonstetten, Am Rainli 2, 8906 Bonstetten.

Verfahrensbegleitung

R+K, Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ.

Verfahren

Einstufiger Studienauftrag im selektiven Verfahren.

Fachgebiete

Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur.

Entschädigung und Folgeauftrag

CHF 30’000.– (inkl. Nebenkosten, inkl. MwSt.) je eingeladenes Team für eine vollständige Projektstudie. Die Gemeinde Bonstetten beabsichtigt die Verfassenden der bestgeeigneten Studie im Minimum mit der Ausarbeitung des Richtprojekts sowie den Neubau bzw. die Umnutzung der Gemeindeverwaltung im Umfang von 58.5 % der Teilleistungen der Fachrichtung Architektur sowie der Umgestaltung des öffentlichen Raumes inkl. Dorfplatz und Strassenraum 64.5 % der Fachrichtung Landschaftsarchitektur zu beauftragen.

Grober Terminplan

Abgabe Bewerbungen für Präqualifikation	31. August 2023
Information an Teams zur Selektion für den Studienauftrag	Anfang Oktober 2023
Start Studienauftrag	Ende Oktober 2023
Zwischenabgabe	31. Januar 2024
Zwischenbesprechung (Dialog)	Mitte Februar 2024
Schlussabgabe	1. Mai 2024
Schlussabgabe Gipsmodelle	13. Mai 2024
Schlusspräsentation	Mitte Mai 2024

Ausgangslage

Von der (Wohn-)Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat der Dorfkern Bonstetten weniger stark profitiert wie das Gebiet Schachen, nahe beim Bahnhof. Verschiedene Angebote und Nutzungen sind verschwunden. Das Potenzial des Dorfkerns wird nur ungenügend ausgenutzt. Zudem weist die Baustruktur Verbesserungspotenzial hinsichtlich der Gestaltung und der Belebung des Dorfkerns auf.

Ziel

Der Dorfkern soll baulich weiterentwickelt und durch die Ansiedlung neuer Nutzungen belebt werden. Für die Gemeindeverwaltung ist eine neue Lösung im Dorfkern zu finden. Der Frei- und Strassenraum ist hin zu einem attraktiven Dorfplatz zu wandeln. Darauf abgestimmt soll das Verkehrsregime angepasst werden.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Siedlungsgeschichte

Die Gemeinde Bonstetten verteilt sich auf zwei Hauptsiedlungsbereiche; Bonstetten und Schachen. Während Schachen in den letzten 50 Jahren stark gewachsen ist und einzelne Zentrumsfunktionen übernommen hat (Bahnhof, Schulen), fand in Bonstetten vorwiegend eine Wohnraumentwicklung statt. Bisherige Ladengeschäfte zogen aus dem Dorfkern in die nähere Umgebung, auch weil die vorhandenen Flächen nicht attraktiv oder gross genug waren.

Der historische Dorfkern des Ortsteils Bonstetten weist Verbesserungspotenzial hinsichtlich der Belebung sowie der Gestaltung auf. Mit einer Neugestaltung sollen zusätzliche Nutzungen untergebracht werden, welche zu einer Belebung führen können.

Während der Dorfkern bis vor ca. 30 Jahren klar ersichtlich war, lässt sich der Dorfkern heute nicht mehr direkt erkennen. Das ursprüngliche Hauptsiedlungsgebiet von Bonstetten wuchs locker und ungeordnet entlang der damals wichtigsten Strassen. Das Dorfbild war stark durch Obstbäume und dergleichen geprägt. Seither wurden die Lücken zunehmend gefüllt und aus der lockeren Siedlung entstand eine kompakte Struktur. Mit dem Neubau der Gemeindeverwaltung 1964 wurde zudem die öffentliche Bedeutung des Gebiets gestärkt.

Abb. 1: Luftaufnahme des Dorfkerns von 1923 (ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz / Fotograf: Mittelholzer, Walter / LBS_MH01003603 / Public Domain Mark)

Strukturanalyse

Zur Erfassung der Stärken und Schwächen des bestehenden Dorfkerns als auch zur Eingrenzung des konkreten Perimeters wurde eine Strukturanalyse durchgeführt. Es hat sich gezeigt, dass der Bereich um die Dorfstrasse das grösste Potenzial zu einer Entwicklung des Zentrums aufweist. Zum einen

befinden sich hier verschiedene identitätsstiftende Gebäude, zum anderen ist der Handlungsspielraum auch im Aussenraum vorhanden, sofern der Strassenraum einbezogen und die unversiegelten Flächen (Parkplätze) aufgehoben werden können.

Abb. 2: Eingrenzung des Fokusgebiets

Volumenstudie

Innerhalb des Fokusgebiets wurde folglich mittels einer Volumenstudie geprüft, welche konkreten Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Es hat sich gezeigt, dass je nach Variante eine Steigerung von rund 1'100 m^2 zusätzlichen Bruttogeschossflächen erreicht werden kann. Neben den primär vorgesehenen Nutzungen (Verwaltung, Kindergarten, kleineren Ladengeschäften oder Büroräumlichkeiten) besteht somit ein kleines Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Gemeindehaus / Gemeindeverwaltung

Das Gemeindehaus wurde zusammen mit dem Gemeindesaal 1964 auf der Parzelle Nr. 2547 gebaut. Die Gemeindeverwaltung kann die Räumlichkeiten des Gemeindehauses jedoch zusehends schlechter nutzen; unter anderem werden grosse Flächen für die innere Erschliessung gebraucht, es fehlt an Sitzungs- und Besprechungszimmern, die Aufenthaltsbereiche für die Mitarbeitenden sind ungenügend und öffentliche zugängliche Bereiche lassen sich nicht von der restlichen Verwaltung abtrennen. Der gestiegene Raumbedarf der Gemeindeverwaltung lässt sich zudem ohne Erweiterung des Gemeindehauses nicht unterbringen.

Unabhängig der vorgesehenen Nutzung ist ein grosser Sanierungsbedarf des Gebäudes vorhanden (Sanierung des Daches, energetische Sanierung, Korrosion der tragenden Pfeiler). Mit einer Sanierung wird auch eine behindertengerechte Gestaltung notwendig werden (Bsp. Lift).

1.2 Übersicht Gesamtprozess

Die Zentrumsplanung soll zum einen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen. Andererseits sollen betroffene Grundeigentümer für die Zentrumsplanung sensibilisiert und die öffentlichen und privaten Interessen aufeinander abgestimmt und koordiniert werden. Basierend auf der Zentrumsplanung bzw. dem Studienauftrag sind weitere Schritte wie die Ausarbeitung eines Richtprojekts oder die allfällige Anpassung der Nutzungsplanung für die Weiterentwicklung des Dorfkerns anzugehen. Folgendes Vorgehen ist für die Entwicklung des Zentrums geplant:

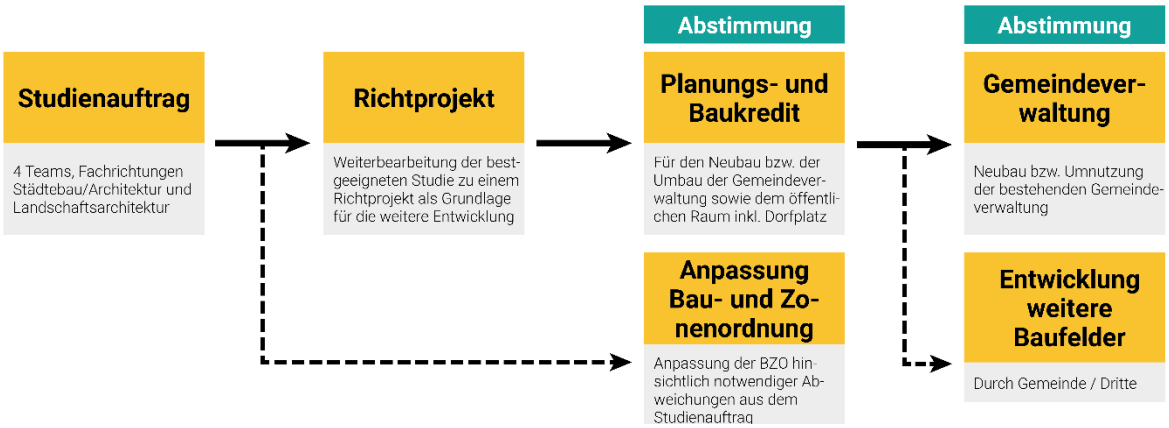


Abb. 3: Geplantes Vorgehen Zentrumsplanung Bonstetten

Das Ergebnis der Zentrumsplanung soll eine hohe Verbindlichkeit und Planungssicherheit für eine abgestimmte Entwicklung schaffen, damit die verschiedenen Grundeigentümer zeitlich unabhängig voneinander realisieren können.

1.3 Ziel des Studienauftrags

Zielsetzungen

Im Rahmen des einstufigen Studienauftrags ist für das historische Zentrum von Bonstetten eine Projektstudie zu erarbeiten, welche die nachfolgenden Ziele erfüllt:

- Der Dorfkern soll baulich weiterentwickelt werden. Auf den Parzellen 2205, 2206 und 2547 ist aufzuzeigen, wie die bestehenden Bauten aus Sicht des Ortsbilds und dem Ziel einer Stärkung der Zentrumsfunktion weiterentwickelt bzw. ersetzt werden können.
- Für die Gemeindeverwaltung ist eine neue Lösung zu finden. Dabei ist auch aufzuzeigen, was mit dem bisherigen Bau der Gemeindeverwaltung geschehen soll.

- Der Frei- und Strassenraum ist von Fassade zu Fassade zu planen. Es ist aufzuzeigen, wo ein Dorfplatz entstehen soll, welcher den verschiedenen Bedürfnissen genügt (Dorffest, Markt, Alltagsnutzung etc.).
- Zur Schaffung zusätzlicher Freiräume sind bestehende, oberirdische Parkplätze möglichst in eine neue Tiefgarage zu verlagern. Im Zusammenhang mit den Zufahrten ist auch das Verkehrsregime generell zu überprüfen.
- Es ist ein geeigneter Standort für eine neue, behindertengerechte Bushaltestelle zu finden.

Die verschiedenen Zielsetzungen an die Zentrumsplanung Bonstetten sind so zu lösen, dass eine gesamthaft überzeugende Projektstudie entsteht. Die von der Auftraggeberin definierten Wünsche und Anliegen sind zu berücksichtigen.

Weitere Verwendung des Studienauftrags

Mit dem Studienauftrag soll die Grundlage für eine etappierte Weiterentwicklung einzelner Parzellen im Dorfkern gelegt werden. Die Erkenntnisse zur Gemeindeverwaltung dienen als Grundlage für den politischen Diskurs in der Gemeinde über die Zukunft der Gemeindeverwaltung und eines allfälligen Planungs- und Baukredits.

Legende
- Bearbeitungsperimeter
- Betrachtungsperimeter

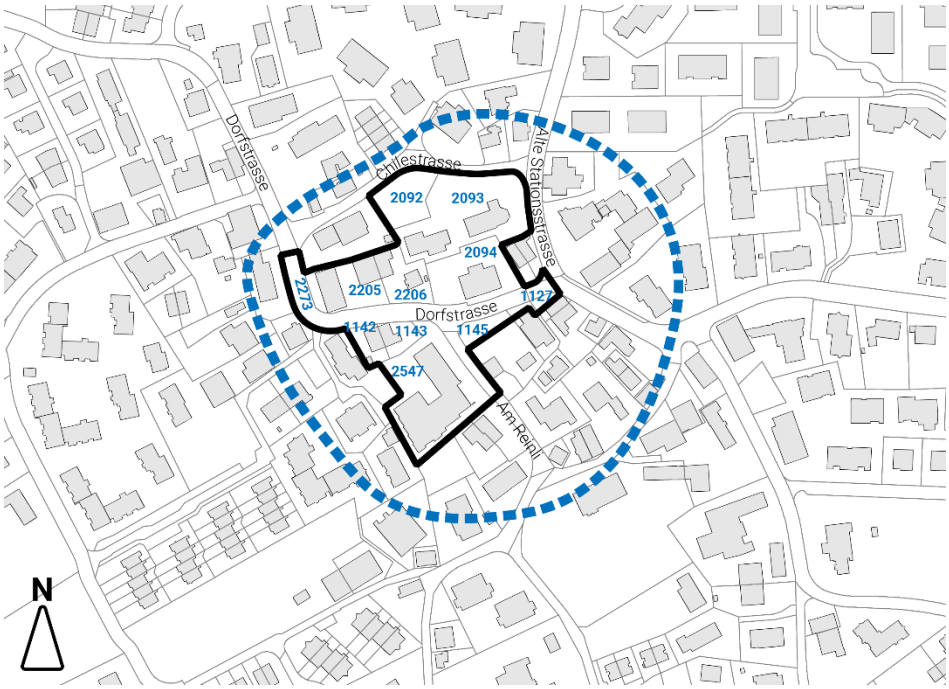


Abb. 4: Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

2. Durchführung

2.1 Auftraggeberin

Die Veranstalterin und Auftraggeberin des Studienauftrags ist die Gemeinde Bonstetten, vertreten durch den Gemeinderat:

Gemeinderat Bonstetten, Am Rainli 2, Postfach, 8906 Bonstetten

2.2 Verfahrensbegleitung

Die Organisation, Administration, Begleitung des Verfahrens sowie Moderation der Zwischen- und Schlussgespräche wird vorgenommen durch:

R+K, Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ, info@rkplaner.ch

2.3 Verfahrensart

Einstufiger Studienauftrag im Einladungsverfahren

Es wird ein einstufiger Studienauftrag im selektiven Verfahren mit Präqualifikation in Sinne von Art. 12 Abs. 1 Buchstabe b der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) durchgeführt. Die Ausschreibung erfolgt gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (720.1) und der dazugehörenden Submissionsverordnung des Kantons Zürich (720.11). Gemäss Anhang 1 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) untersteht das Projekt dem Staatsvertragsbereich. Die SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) gilt subsidiär.

Für den einstufigen Studienauftrag im selektiven Verfahren gelten folgende Vertragsbestandteile und ihre Reihenfolge bei Widersprüchen.

1. Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und dazugehörige Verordnungen
2. Programm zum Studienauftrag «Zentrumsplanung Bonstetten»
3. SIA-Ordnung 143, Ausgabe 2009

Artikel 27 der SIA-Ordnung 143, Ausgabe 2009 (Ansprüche aus Studienaufträgen) wird im vorliegenden Programm im Kapitel 2.8 «Weiterbearbeitung» wegbedungen.

Verfahrenssprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.

Verbindliche Bestandteile und Entscheid Beurteilungsgremium

Das Programm, die Fragenbeantwortung sowie das Protokoll der Zwischenbesprechung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden sowie das Beurteilungsgremium verbindlich. Die Teilnehmenden anerkennen das vorliegende

Programm zum Studienauftrag, die SIA-Ordnung 143, Ausgabe 2009, die Zwischenkritik sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Dialog

Ein Dialog zwischen den teilnehmenden Büros und dem Beurteilungsgremium findet nur anlässlich der im Programm aufgeführten Anlässen statt. Ausserhalb dieser Anlässe sind keine Dialoge zwischen den am Studienauftrag Beteiligten im Zusammenhang mit der Aufgabe zulässig.

2.4 Zusammensetzung Team

Teambildung

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Setzung und Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung im näheren Dorfkern sind Teams bestehend aus den Fachbereichen Architektur/Städtebau sowie dem Fachbereich Landschaftsarchitektur gefordert. Die Federführung obliegt dem Fachbereich Architektur/Städtebau.

Beizug weiterer Fachleute

Der Beizug von weiteren Fachleuten ist möglich und den Teams freigestellt. Es wird die Verstärkung mit dem Fachbereich Verkehr empfohlen. Eine Auftragsvergabe kann für die weiteren Fachplaner nicht in Aussicht gestellt werden.

2.5 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich zusammen aus 3 Sachexperten mit Stimmrecht, 3 Fachexperten mit Stimmrecht sowie den weiteren Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht.

3 Sachexperten

Arianne Moser (Vorsitz)	Gemeindepräsidentin Bonstetten
Roger Schuhmacher	Gemeinderat Bonstetten
Bernhard Blümel	Gemeinderat Bonstetten

3 Fachexperten

Prof. Christian Zimmermann	Dipl. Arch. ETH SIA BSA
Barbara Meyer	Dipl. Arch ETH, MAS Scenography ZHdK
Simon Schöni	Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA

Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht

Christof Wicky	Gemeindeschreiber
Many Malis	Leiter Bereich Hochbau

Beat Schwengeler	Vertreter Zürcher Denkmalpflege (Antwort ausstehend)
Ruedi Huber	Vertreterin Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Knonauer Amt
Isabella Tamas-Gottsponer	Vertreterin Primarschulpflege Bonstetten
Mario Roth	R+K, Verfahrensbegleitung
René Ott	R+K, Verfahrensbegleitung

Die Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht beraten das Beurteilungsgremium in fachlicher oder technischer Hinsicht. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere Expertinnen und Experten beizuziehen.

2.6 Entschädigung

Für die termingerechte Abgabe einer zur Beurteilung zugelassene Projektstudie im Rahmen des Studienauftrages wird den Verfassenden je eine pauschale Entschädigung von CHF 30’000.– (inkl. Nebenkosten, inkl. MwSt.) vergütet.

2.7 Urheberrecht und Veröffentlichung

Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Studien bleibt bei den teilnehmenden Teams. Die eingereichten Unterlagen gehen mit der Bezahlung der Entschädigung ins Eigentum der Auftraggeberin über. Ab Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung gehen, mit Zahlung der jeweiligen Projektphasen nach SIA 102 Art. 4, schrittweise die jeweiligen Nutzungsrechte an den ausgewählten Projekten ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Veröffentlichung

Die Verfassenden sind erst nach öffentlicher Bekanntmachung durch die Auftraggeberin berechtigt, die Projektstudie zu publizieren.

2.8 Weiterbearbeitung

Empfehlung Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium unterbreitet nach der Beurteilung der Projektstudien dem Gemeinderat Bonstetten eine Empfehlung über das weitere Vorgehen.

Überarbeitung

Sofern das Beurteilungsgremium eine Überarbeitung empfiehlt, dienen die Empfehlungen als Vorgabe für die Überarbeitung und werden separat entschädigt.

Folgeauftrag

Der Gemeinderat Bonstetten wird das Team, deren Projekt vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, im Minimum mit den folgenden Aufgaben beauftragen:

1. Richtprojekt für die weitere Entwicklung

- Ausarbeitung des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan im Umfang von ca. CHF 50'000.–.

2. Neubau bzw. Umnutzung Gemeindeverwaltung + Gestaltungskonzept öffentlicher Raum

- Neubau bzw. Umnutzung der Gemeindeverwaltung auf einer der Parzellen Nr. 2205, 2205/2206, 2547 oder 2094. Der Folgeauftrag umfasst gemäss der Wegleitung SIA 142i-101d rund 58.5 % der Teilleistungen für den Fachbereich Architektur.
- Umgestaltung des öffentlichen Raumes inkl. des Strassenraums, dem Dorfplatz sowie den weiteren Umgestaltungen der öffentlichen Umgebungsbereiche. Der Folgeauftrag umfasst gemäss der Wegleitung SIA 142i-101d rund 64.5 % für den Fachbereich Landschaftsarchitektur.

Die Veranstalterin behält sich vor, Teilleistungen z. B. Kostenvoranschlag, Bauleitung und Kostenkontrolle, Inbetriebnahme und Abschluss etc., in Anlehnung an die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen und der dazugehörenden Verordnung des Kantons Zürich, anderweitig zu vergeben.

Der Folgeauftrag erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Stimmbevölkerung sowie dem Erreichen einer rechtsgültigen Baubewilligung sowie der zugehörigen Baufreigabe. Der Auftrag wird entsprechend phasenweise ausgelöst. Bei einem vorzeitigen Abbruch aus den oben genannten Gründen, werden nur diejenigen Leistungen vergütet, welche bis zu diesem Zeitpunkt erbracht worden sind. Es erfolgt keine Entschädigung für entgangene Gewinne oder Leistungen.

Vergütung

Für den Folgeauftrag gelten die Modalitäten für eine Honorarberechnung nach effektivem Zeitaufwand nach SIA 102 bzw. SIA 104. Der mittlere Stundenansatz (h) wird mit CHF 140.— pro Stunde festgelegt. Die Summe der Arbeitsstunden aller Mitarbeitenden (T_t) sind der Auftraggeberin aufgrund der fachbezogenen Baukosten transparent darzulegen. Dieselben Modalitäten gelten auch für die Erarbeitung des Richtprojekts.

3. Programm zur Präqualifikation

3.1 Durchführung selektives Verfahren

Das selektive Verfahren im Studienauftrag wird als Präqualifikation durchgeführt. In der Präqualifikation findet die Auswahl von max. 4 Teams bzw. Projektverfassenden statt. Die Teams haben aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur zu bestehen. Die Federführung innerhalb des Teams obliegt der Fachrichtung Architektur. Teams können sich nach den folgenden zwei Varianten bewerben:

Variante 1:
Reguläre Bewerbung

Bewerbung anhand des Leistungsausweises von drei Referenzprojekten, der Beschreibung, den ausgewiesenen Erfahrungen des Büros und der ausgewiesenen Schlüsselpersonen sowie der Büroorganisation. Die Beurteilung erfolgt anhand von vordefinierten Formularen. Es werden maximal 3 reguläre Bewerbungen selektioniert. Sofern keine geeigneten Bewerbungen als Nachwuchsteam eingehen, können max. 4 Teams selektioniert werden.

Variante 2:
Bewerbung als Nachwuchsteam

Voraussetzung für die Bewerbung als Nachwuchsteam ist, dass die Bewerbenden der Fachrichtung Architektur ihr Büro nicht länger als 5 Jahre betreiben. Für die Präqualifikation ist eine Skizze zur gestellten Aufgabe im Dorfkern zu erbringen. Die Beurteilung erfolgt anhand der Büroorganisation sowie der Skizze. Es wird maximal 1 Nachwuchsteam selektioniert.

Wahl oder Nichtwahl

Der Beschluss über die Wahl respektive Nichtwahl wird unter Angabe des Rechtsmittels allen Bewerberinnen und Bewerbern schriftlich zugestellt. Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Teilnahme am Studienauftrag

Nur die aufgrund der Präqualifikation eingeladenen Teams nehmen am eigentlichen Studienauftrag teil. Dieser startet gemäss vorliegendem Programm nach rechtsgültigem Abschluss des Präqualifikationsverfahrens.

Mehrfachbewerbungen

Mehrfachbewerbungen der Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig und führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Beurteilungsgremium

Sowohl für die Präqualifikation als auch für den Studienauftrag wird dasselbe Beurteilungsgremium eingesetzt.

3.2 Auskünfte

Bei der Präqualifikation findet keine Fragerunde statt. Es werden weder mündliche noch schriftliche Fragen beantwortet oder Auskünfte zum Studienauftrag erteilt. Massgebend sind die abgegebenen Unterlagen.

3.3 Bezug der Unterlagen

Die Unterlagen (Programm zum Studienauftrag & Bewerbungsformulare) können zwischen dem **30. Juni 2023** und dem **31. August 2023** bezogen werden:

- Per Download unter www.rkplaner.ch/zum-download

3.4 Terminplan Präqualifikation

	Termin
Behandlung und Verabschiedung Programm Gemeinderat	20. Juni 2023
Ausschreibung Amtsblatt Kanton Zürich und www.simap.ch	ab 26. Juni 2023
Abgabe Bewerbungsunterlagen für die Präqualifikation	bis 31. August 2023
Jurierung der Bewerbungen, Antrag an Gemeinderat	September 2023
Information zur Selektion für den Studienauftrag	Anfangs Oktober 2023
Ablauf Beschwerdefrist (20 Tage ab Zustellung)	Ende Oktober 2023
Bestätigung der Teilnahme durch die Teams	Ende Oktober 2023

Abgabe Bewerbungsunterlagen

Sämtliche Unterlagen gemäss Kap. 3.4/3.5 sind mit dem Vermerk «Präqualifikation Zentrumsplanung Bonstetten, Name Bewerbende» bis **Donnerstag, 31. August 2023, 16 Uhr** (massgebend ist der Zeitpunkt des Eingangs bei R+K) ausgedruckt an folgende Adresse:

- R+K, Büro für Raumplanung AG
  Poststrasse 4
  8808 Pfäffikon SZ

sowie digital (PDF) auf einem Datenträger oder per E-Mail zuzustellen an:

- rene.ott@rkplaner.ch (cc: info@rkplaner.ch)
  Vermerk «Präqualifikation Zentrumsplanung Bonstetten, Name Bewerbende»

Der Eingang der digitalen Abgabe wird per E-Mail innert einer Frist von 24 Stunden bestätigt. Ansonsten kann telefonisch Rücksprache genommen werden (055 415 00 15).

3.5 Abzugebende Unterlagen (reguläre Bewerbung)

Für die Präqualifikation sind die vordefinierten Bewerbungsformulare vollständig abzugeben. Pro Team sind die folgenden Formulare auszufüllen.

	Formular	Format	Auszufüllen durch
-	Antrag für die Präqualifikation	A4	Team
1	Organisationsstruktur und Kapazität Fachbereich Architektur	A4	1 x Architektur
2	Organisationsstruktur und Kapazität Fachbereich Landschaftsarchitektur	A4	1 x Landschaftsarchitektur
3	Drei Referenzprojekte	A3 quer	2 x Projekte Architektur 1 x Projekt Landschaftsarchitektur

Referenzprojekte

Im Formular 3 ist pro Referenz maximal ein A3-Querformat, einseitig zulässig. Die Gestaltung des A3-Querformats ist den Bewerbenden frei gelassen, mindestens die Inhalte aus der Vorlage des Formulars sind abzubilden. Insgesamt sind 3 Referenzprojekte zu dokumentieren.

Erwartet werden Unterlagen, welche die Einordnung der Bauten in den historischen Kontext gestalterisch, baulich und funktional, die Anordnung der Nutzungen, die Gestaltung der öffentlichen Räume und Strassenräume aufzeigen. In den Referenzen sind folglich eher Situationen, Volumen, Einordnung in die Situation usw. zu zeigen. Auf technische Details ist eher zu verzichten.

3.6 Abzugebende Unterlagen (Bewerbung als Nachwuchsteam)

Für die Präqualifikation als Nachwuchsteam sind die vorgefertigten Bewerbungsformulare sowie die Aufgabe zum Dorfkern vollständig abzugeben. Pro Team sind die folgenden Formulare auszufüllen.

	Formular	Format	Auszufüllen durch
-	Antrag für die Präqualifikation	A4	Team
1	Organisationsstruktur und Kapazität Fachbereich Architektur	A4	1 x Architektur
2	Organisationsstruktur und Kapazität Fachbereich Landschaftsarchitektur	A4	1 x Landschaftsarchitektur
3	Aufgabe zum Dorfkern (Skizze)	A2 quer	Team

Aufgabe zum Dorfkern (Skizze)

Die Aufgabe zum Dorfkern ist auf maximal einem A2-Querformat, einseitig, darzustellen. Die Gestaltung ist frei, mindestens die Inhalte aus der Vorlage sind abzubilden.

Es ist eine Analyse des Bestandes sowie ein grobes Grundkonzept als Situationsplan aufzuzeigen. Im Grundkonzept sind Themen wie der Umgang mit dem Bestand, die Setzung der Bauvolumen, der Strassen- und Platzgestaltung etc. darzulegen.

3.7 Auswahlverfahren

Die Vorprüfung aller Bewerbungen hinsichtlich Vollständigkeit und Einhaltung der Programmbestimmungen erfolgt durch die Verfahrensbegleitung. Das Beurteilungsgremium nimmt die Auswahl der Teilnehmenden am Studienauftrag vor. Anbieter, welche die Teilnahmebedingungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen. Weitergehende Bestimmungen zu Art und Verfahren sind im Kapitel 2.3 enthalten.

3.8 Beurteilungskriterien

Die Auswahl erfolgt anhand der eingereichten Unterlagen gemäss dem folgenden Bewertungsschema:

	Formular	Gewichtung reguläre Bewerbung	Gewichtung Bewerbung als Nachwuchsteam
-	**Antrag für die Präqualifikation**	-	-
1	**Organisationsstruktur und Kapazität Fachbereich Architektur** Büroorganisation, Qualifikation der Mitarbeitenden	25 %	10 %
2	**Organisationsstruktur und Kapazität Fachbereich Landschaftsarchitektur** Büroorganisation, Qualifikation der Mitarbeitenden	15 %	10 %
3	**Drei Referenzprojekte** Erfahrung in Projektierung und Ausführung von Projekten mit vergleichbarer Charakteristik Vergleichbarkeit und Qualität hinsichtlich der gestellten Aufgabe. Alter bzw. Aktualität der Referenzprojekte	60 %	-
3	**Aufgabe zum Dorfkern (Skizze)**	-	80 %

3.9 Orientierung über das Resultat

Alle Bewerbenden werden schriftlich und ohne detaillierte Begründung über ihre Wahl oder Nichtwahl zur Teilnahme am eigentlichen Studienauftrag mittels einer Verfügung orientiert.

4. Programm zum Studienauftrag (Entwurf)

Das definitive Programm wird beim Bezug der Unterlagen für den eigentlichen Studienauftrag abgegeben.

4.1 Termine Studienauftrag (Entwurf)

Detaillierte Tagesprogramme werden in der Regel eine Woche vor dem Termin zugestellt.

Massgebend für die Abgaben von Unterlagen aller Arten ist der Zeitpunkt des Eingangs bei R+K. Die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen liegt ausschliesslich bei den Teilnehmenden. Zu spät, unvollständige oder im falschen Medium (digital und/oder schriftlich) eingereichte Beiträge werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Ende Oktober 2023

Versand Unterlagen
Programm und Grundlagen für den Studienauftrag werden den ausgewählten Büros abgegeben.

Anfang November 2023

Startveranstaltung/Begehung
Die teilnehmenden Teams werden in das Verfahren und die Ausgangslage eingeführt. Besammlung vor dem Gemeindehaus, Am Rainli 2, 8049 Bonstetten.

Mitte November 2023

Einreichung Fragen zum Studienauftrag
Bis zum genannten Datum können Fragen per E-Mail an (rene.ott@rkplaner.ch) eingereicht werden.

Anfang Dezember 2023

Fragenbeantwortung
Die Beantwortung der anonymisierten Fragen wird den teilnehmenden Teams per E-Mail zugestellt.

Anfang Februar 2024

Zwischenbesprechung (Dialog)
An der Zwischenbesprechung werden Konzeptansätze und Ideen der Teams einzeln präsentiert und im Beurteilungsgremium diskutiert. Es wird eine Beamer-Präsentation erwartet. An der Zwischenbesprechung werden mindestens Aussagen:

- zur Analyse und Interpretation des Ortes,
- zum Grundkonzept der Zentrumsplanung und dessen Herleitung (grober Umgang mit Bestand, Setzung Bauvolumen, Strassengestaltung inkl. Verkehrsregime) erwartet.

Bis 2. Februar 2024 ist mindestens die Präsentation als PDF abzugeben (Zustellung per E-Mail, Downloadlink oder Datenträger). Weitere Unterlagen (Pläne, Skizzen, Collagen etc.) können an die Zwischenbesprechung mitgebracht werden und sind spätestens an diesem Tag auf einem Datenträger als PDF abzugeben. An der Zwischenbesprechung ist auf Basis des Gipsmodells der Zwischenstand des Arbeitsmodells mitzubringen.

Mitte Februar 2024

Zwischenkritik

Nach der Zwischenbesprechung wird den teilnehmenden Teams die schriftliche Zwischenkritik zugestellt. Diese besteht aus projektspezifischen Punkten sowie allfälligen allgemeinen Punkten, wie Ergänzungen zum Programm oder der Beantwortung von allgemeinen Fragen. Die Zwischenkritik ist für die weitere Bearbeitung verbindlich.

Anfang Mai 2024

Schlussabgabe der Arbeiten

Die Arbeiten sind (in Papierform und elektronisch) bis am 1. Mai 2024, um 16 Uhr bei R+K, Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ abzugeben.

Die weissen Gipsmodelle sind bis am 13. Mai 2024 bei der Gemeindeverwaltung Bonstetten, Am Rainli 2, 8906 Bonstetten abzugeben.

Mitte Mai 2024

Schlusspräsentation und Schlussbeurteilung

Die Arbeiten werden durch die teilnehmenden Teams einzeln präsentiert. Es wird eine Beamer-Präsentation erwartet. Der Schlussbericht des Beurteilungsgremiums und die Verabschiedung des Gemeinderats erfolgen ca. Mitte Juni 2024.

4.2 Beurteilung

Schlussbericht

Das Beurteilungsgremium erstellt nach Abschluss des Studienauftrags einen Schlussbericht. Die Beiträge werden kommentiert, umfassend dokumentiert und beschrieben sowie Entscheide begründet. Die Ergebnisse werden in geeigneter Weise veröffentlicht.

Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung der Projekte werden namentlich folgende Kriterien angewendet:

A	**Gesamtkonzept / Grundkonzept Zentrumsplanung**
z. B. Analyse und Herleitung des Gesamtkonzeptes, Sinn und Zweckmässigkeit, Angemessenheit und Verträglichkeit im Kontext, ortsbauliches Konzept, Architektur/Gestaltung, Umsetzung Richtraumprogramm, Nutzungsmix, Erschliessung, Freiräume, Etappierbarkeit, etc.)	

B	**Umgang mit den schützenswerten, dörflichen Strukturen / Dorfbild**
z. B. Reaktion auf die bestehende Situation, Umgang mit den Schutz-Objekten, sinnvolle und schonende bauliche Eingriffe etc.	
C	**Konzept für die Umgebungs- und Strassenraumgestaltung**
z. B. Herleitung Verkehrsregime und -führung, Berücksichtigung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer, Strassenraumgestaltung, Umgang mit neuem Dorfplatz, Aufenthaltsqualität etc.	
D	**Wirtschaftlichkeit**
z. B. ökonomische Grundkonzeption	

Gewichtung

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien enthält keine Gewichtung oder Bewertung. Nach der Zwischenbeurteilung kann eine Nachjustierung der Kriterien erfolgen.

4.3 Unterlagen für die teilnehmenden Teams

Folgende Unterlagen werden den teilnehmenden Teams Ende Oktober 2023 für die Bearbeitung digital abgegeben.

A	**Verfahren**
A01	Definitives Programm zum Studienauftrag (pdf)
B	**Plangrundlagen**
B01	CAD-Daten mit Katasterplan, Perimeter, Höhenlinien (dxf)
B02	Bau- und Zonenordnung Gemeinde Bonstetten (pdf)
B03	Ergänzungsplan privilegierte Bauten (pdf)
B04	Kommunaler Verkehrsplan Bonstetten (pdf)
B05	Grundrisse Gemeindeverwaltung
B06	Grundrisse Altes Dorfschulhaus
B07	Grundrisse Kirchgemeindehaus
C	**Weitere Grundlagen**
C01	Bericht Zentrumsplanung Phase 1 – 3 (pdf)
C02	Ortsbildinventar Bonstetten (pdf)
C03	Schutzgutachten Dorfstrasse 36 (pdf)
C04	Schutzgutachten Dorfstrasse 40 (pdf)
C05	Pläne der bestehenden Gemeindeverwaltung (pdf)
C06	Pläne des Alten Dorfschulhauses (pdf)
C07	Pläne Kirchgemeindehaus (pdf)
C08	Projekt Chläb, Gewobag (pdf)
C09	Baueingabe Dorfstrasse 33

C10	Richtlinien Behindertengerechte Bushaltestellen Kanton Zürich
C11	Leitungskataster
C12	Zusammenstellung historischer Fotos des Dorfkerns

Umgang mit C01 «Bericht Zentrumsplanung»

Der Bericht Zentrumsplanung (Volumenstudie) zeigt die Vorbereitungsarbeiten für den Studienauftrag auf. Zwischen dem erwähnten Bericht sowie dem vorliegenden Programm zum Studienauftrag können Differenzen bestehen. Das Programm zum Studienauftrag geht allen anderen Unterlagen vor. Für den Studienauftrag können folgende Aussagen aus dem Bericht Zentrumsplanung entnommen werden:

- Die Analyse zeigt die Leseart des Dorfkerns durch die Arbeitsgruppe. Eine weitergehende Analyse kann auch zusätzliche Punkte erbringen.
- Keine baulichen Varianten wurden für den Studienauftrag ausgeschlossen.
- Ermittlung der Nutzungen gemäss dem Raumprogramm (es wird aber kein Restaurant benötigt, weshalb diese Fläche im Raumprogramm fehlt)

4.4 Einzureichende Unterlagen Studienauftrag

Umfang der Unterlagen

Für die Schlussabgabe sind folgende Unterlagen einzureichen. Es darf nur ein Projekt eingereicht werden. Varianten sind nicht zulässig.

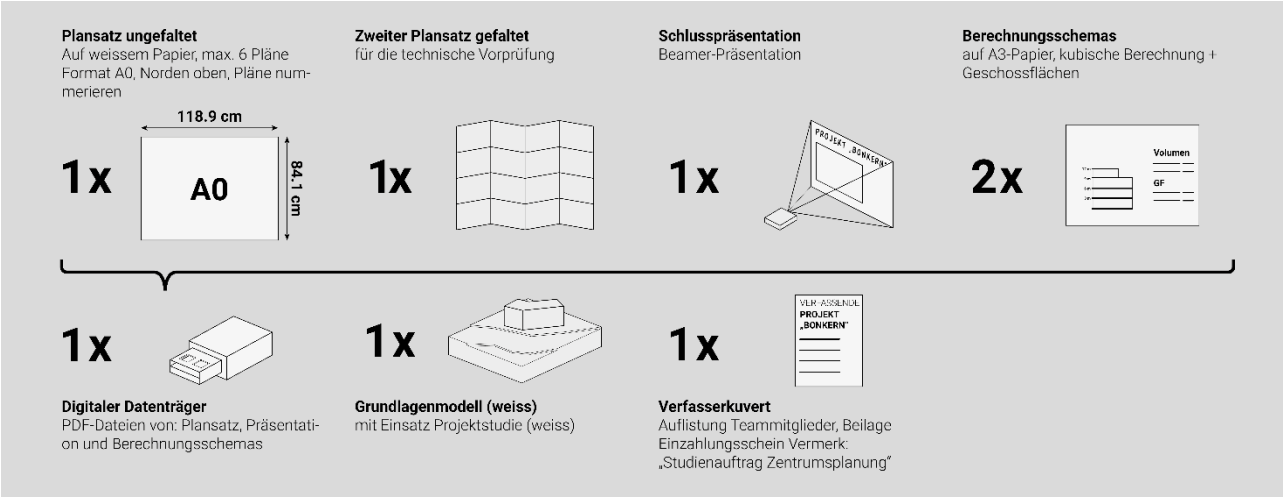


Abb. 5: Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe

Umfang der Arbeiten der Schlussabgabe

Von den teilnehmenden Teams sind folgende Arbeiten zu erbringen und auf den Unterlagen darzustellen. Die Darstellung ist, wo nicht besonders umschrieben, frei. Es werden Erklärungen zur Grundidee, zur Gestaltung, zur Konstruktion, zur Materialwahl und zur Freiraumgestaltung erwartet. Dies kann in Form von Skizzen, schematischen Darstellungen, Text, Fotos und dergleichen erfolgen.

Situationsplan 1:500
Mit genereller Nutzungsverteilung, Dachaufsichten, Verkehrsflächen, Freiraumgestaltung
Umgebungsplan mit Erdgeschossnutzungen 1:200
Mit Angaben zur Freiraum- und Strassengestaltung (Materialisierung, Gestaltung/Ausstattung, Funktion, Wege, Plätze etc.) mit den jeweiligen Erdgeschoss-Grundrissen, Lage der neuen Bushaltestelle, Zugänge zur Tiefgarage etc.
Nutzungsverteilung, Schnitte Gemeindeverwaltung 1:200
Grundrisse mit Nutzungsverteilung mit Erschliessungskonzept
Nutzungsverteilung Altes Dorfschulhaus 1:200
Grundrisse mit Nutzungsverteilung mit Erschliessungskonzept
Grundrisskonzept weitere Bauten 1:200
Grundrisse mit Nutzungsverteilung mit Erschliessungskonzept
Details, Ansichten und Schnitte 1:200
Die zum Verständnis erforderlichen Ansichten sowie die zum Verständnis erforderlichen Schnitte, mindestens jedoch zwei, sind aufzuzeigen. Die Ansichten können mit den Schnitten kombiniert werden. Das bestehende Terrain ist einzutragen.
Berechnungsschemas 1:500
Mit kubischen Berechnungen und Geschossflächenberechnung nach SIA-Norm 416, Parkplatznachweis sowie Grünflächen- und Überbauungsziffer
Erläuterungen
Die Erläuterungen können direkt den Plänen zugeordnet werden.
Weiteres
Visualisierungen sowie weitere Formen zur Präsentation der Resultate an der Schlussbeurteilung sind möglich. Die Visualisierung hat im Minimum die Gemeindeverwaltung zu beinhalten.

Umfang für die Zwischenpräsentation

Für die Zwischenabgabe sind grundsätzlich alle Arbeiten bereits möglich. Es werden aber mindestens Aussagen zur Analyse und Interpretation des Ortes sowie zum Grundkonzept der Zentrumsplanung erwartet.

4.5 Streitfälle

Für allfällige Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand der Gemeinde Bonstetten als ausschliesslicher Gerichtsstand. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte. Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

5. Aufgabenstellung Studienauftrag (Entwurf)

Das definitive Programm wird beim Bezug der Unterlagen für den eigentlichen Studienauftrag abgegeben.

5.1 Vision

Im Studienauftrag ist eine Projektstudie zu erarbeiten, welche;

- die bauliche Weiterentwicklung inmitten der inventarisierten Bauten aufzeigt;
- Räume für neue Nutzungen wie Detailhändler, kleinere Ladengeschäfte oder Büros schafft;
- die Aussen- und Strassenräume zu einem Ganzen, inkl. eines Dorfplatzes und einer neuen Bushaltestelle, weiterentwickelt;
- die Zukunftslösung für die Gemeindeverwaltung aufzeigt;
- und eine Verlagerung von Parkplätzen in eine Tiefgarage bewirkt.

Vision Dorfkern

Der neue Dorfkern soll zu einer Belebung führen, indem attraktive Angebote und Aufenthaltsbereiche für die Bevölkerung bereitstehen. Die bauliche Weiterentwicklung fügt sich passend in den Dorfkern ein und ergänzt diesen mit neuen Qualitäten. Der Dorfplatz wird durch verschiedene Nutzenden laufend genutzt und ermöglicht sowohl kleine wie grössere Veranstaltungen (wie z. B. Chilbi, Weihnachtsmarkt, Open-Air-Kino).

Vision Gemeindehaus

Die Gemeindeverwaltung soll künftig im Ankunftsbereich offen und einladend gestaltet und klar adressiert sein. Die weiteren Büroräume sowie sicherheitskritische Schalter sind aber klar getrennt von den öffentlichen Bereichen anzuordnen und abzutrennen. In den Büroräumen ist auf eine gute Aufteilung der Räume zu achten. Es sollen lange Gänge und aufwendige Erschliessungen möglichst vermieden werden.

5.2 Perimeter und Bestandteile

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzellen Nr. 1142, 1143, 2092, 2094, 2205, 2206 und 2547 vollumfänglich. Die Parzellen Nr. 1127, 1145, 1146, 1147, 2273, 2399, 2593 sind strassenseitig bis zur Fassade in die Strassen- bzw. Platzgestaltung einzubeziehen.

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter kann je nach Konzept ähnlich der Abbildung 6 gewählt werden.

Wichtige Wegverbindungen

Zwischen den bezeichneten Punkten (Abb. 6) sind öffentliche, rollstuhlgängige Wegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2.5 m vorzusehen. Der eingezeichnete Wegverlauf ist richtungsweisend.

Planungsbereich

Im Planungsbereich ist eine gesamtheitliche Entwicklung gemäss der Vision vorzusehen sowie das Raumprogramm gemäss Kap. 5.8 umzusetzen.

Begrenzter Planungsbereich

Die begrenzten Planungsbereiche der Parzelle Nr. 2093 dürfen in die Umgebungsgestaltung integriert werden. Es dürfen jedoch keine Bestandteile des Raumprogrammes (Kap. 5.8) in diesem Bereich vorgesehen werden.

Indisponible Bauten / Umgebungsbereiche

Die indisponiblen Bauten / Umgebungsbereiche dürfen weder innerlich noch äusserlich angepasst werden. Die Umgebung dieser Bauten kann jedoch geeignet in die Studie eingebunden werden.

Leicht veränderbare Bauten

Das Alte Dorfschulhaus darf im Innenraum sowie für leichte Verbesserungen der inneren Erschliessung auch auf der Rückseite leicht erweitert werden.

Legende

1. Gemeindesaal
2. Gemeindeverwaltung
3. Bestehende Tiefgarage
4. Dorfstrasse 40 (Werkhof)
5. Dorfstrasse 36
6. Riegelhäusschen
7. Altes Dorfschulhaus
8. Spielplatz
9. Kirchgemeindehaus
10. Kirchgebäude
11. Bauprojekt privat

- Bearbeitungsperimeter
- Betrachtungsperimeter
- Wichtige Wegverbindungen
- Planungsbereich
- Begrenzter Planungsbereich
- Bauten indisponibel
- Umgebung indisponibel
- Leicht veränderbare Bauten
- Bauprojekt privat (informativ)

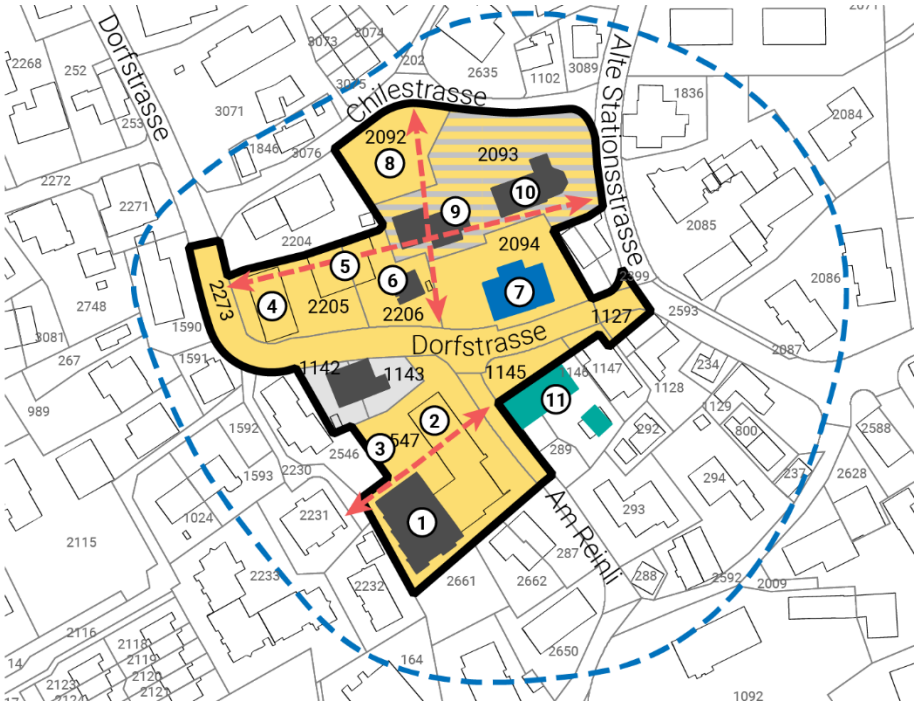


Abb. 6: Perimeter und Bestandteile

5.3 Umgang öffentliche Bauten und Nutzungen

Umgang mit dem **Gemeindehaus**

Das bestehende Gemeindehaus ist disponibel, kann folglich ersetzt, umgenutzt oder erweitert (und saniert) werden.

Standort **Gemeindeverwaltung**

Die neue Gemeindeverwaltung kann im «erweiterten» Gemeindehaus verbleiben oder innerhalb des Perimeters des Studienauftrages an einem neuen Standort untergebracht werden. Massgebend für den Bedarf ist das Raumprogramm (Kap. 5.8).

Umgang mit dem **Gemeindesaal**

Der Gemeindesaal ist indisponibel und darf nicht angepasst werden. Anbauten am Gemeindesaal sind ähnlich der bestehenden Situation möglich.

Umgang mit der **Tiefgarage**

Die Tiefgarage ist im Privatbesitz und ragt in den Perimeter hinein. Ein Anschluss an die bestehende Tiefgarage ist denkbar. Es müsste jedoch eine andere Erschliessungslösung gefunden werden.

Umgang mit dem **Doppelkindergarten**

Der Doppelkindergarten kann am bestehenden Standort im Alten Dorfschulhaus verbleiben oder innerhalb des Planungsbereiches angeordnet werden.

Umgang mit dem **Spielplatz**

Der Spielplatz auf der Parzelle Nr. 2092 kann am bestehenden Standort verbleiben oder innerhalb des Planungsbereichs neu angeordnet werden.

5.4 Besitzverhältnisse

Besitz Gemeinde Bonstetten

Grosse Flächen innerhalb des Perimeters des Studienauftrages befinden sich im Besitz der Gemeinde Bonstetten.

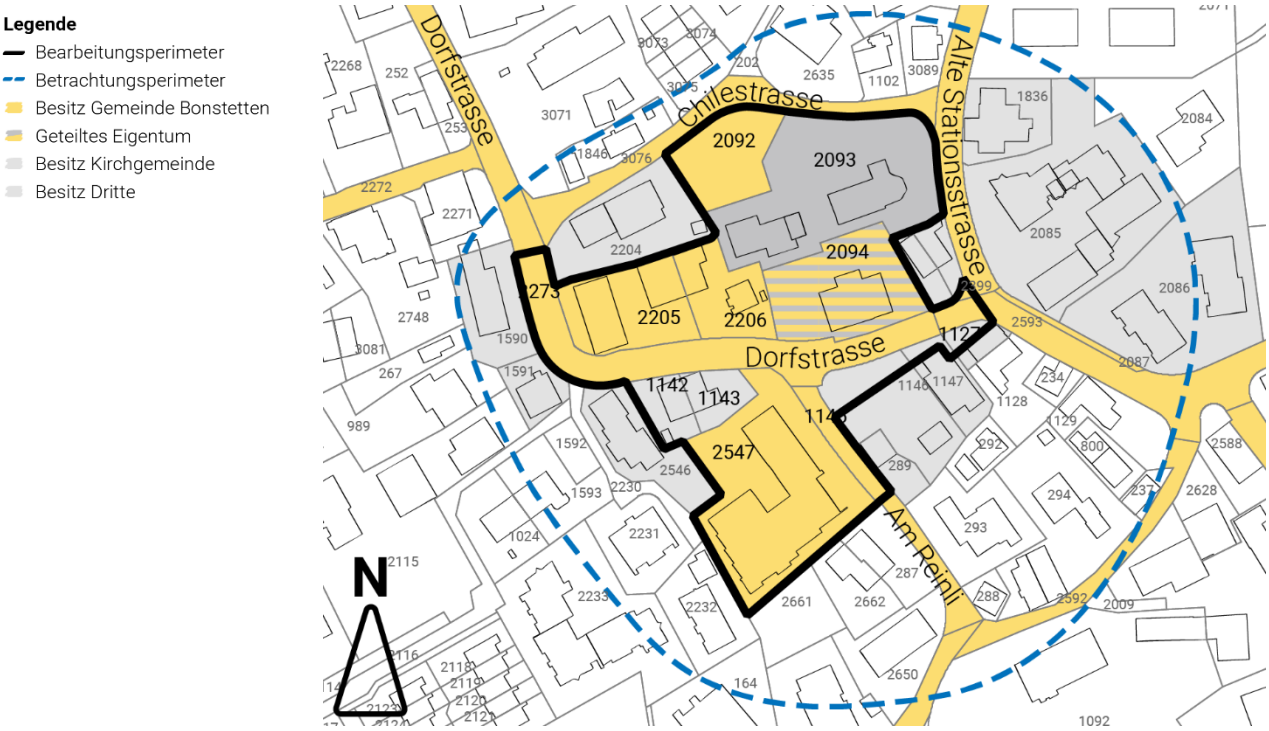


Abb. 7: Besitzverhältnisse im Dorfkern

Besitz Kirchgemeinde

Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Knonauer Amt ist im Besitz der Parzelle Nr. 2093 und verfügt über ein Stockwerkeigentum (Dachwohnung) auf der Parzelle Nr. 2094 zusammen mit der Gemeinde Bonstetten.

Besitz Dritte

Im Studienauftrag sind die Vorbereiche zur Dorfstrasse der Parzellen Dritter, Nr. 1146, 1147 und 1127 in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

5.5 Ortsbildschutz

Geschützte Objekte

Vereinzelte Bauten sind kantonal geschützte Schutzobjekte oder befinden sich im kommunalen Ortsbildinventar, welches zuletzt 2012 nachgeführt wurde. Die Einteilung der Objekte erfolgt nach den Kategorien «Eigenwert» und «Situationswert» mit den Abstufungen:

- **6, Ausgezeichnet;** Kulturgüter von nationaler und internationaler Bedeutung
- **5, Hervorragend;** Kulturgüter von überkommunaler und nationaler Bedeutung
- **4, Bedeutend;** Objekte von kommunaler und überkommunaler Bedeutung
- **3, Erhaltenswert;** Objekte von kommunaler Bedeutung und Ortsbilderhalt
- **2, Beachtenswert;** Objekte von kommunaler Bedeutung und Ortsbilderhalte
- **1, Nicht störend;** Objekte für Ortsbild und Quartiere

Für den Studienauftrag stellt sich der Schutzstatus wie folgt dar.

Abb. 8: Schutzstatus innerhalb des Dorfkerns

Die archäologischen Zonen entsprechen Verdachtsflächen. Bauliche Bodeneingriffe in diesem Bereich sind vorgängig der Kantonsarchäologie zu melden.

Umgang mit dem **Schutzstatus**

- Das Ortsbildinventarobjekt an der Dorfstrasse 40 darf im Rahmen des Studienauftrages durch einen Neubau ersetzt werden, sofern dieser architektonisch und städtebaulich hochwertig gestaltet ist und positiv zum Ortsbild und dem Ortskern beiträgt.
- Das Alte Dorfschulhaus darf äusserlich grundsätzlich nicht verändert werden. Kleinere Anbauten zur Verbesserung der Raumnutzung im Innenbereich sind auf der nördlichen Fassadenseite möglich. Im Innenraum sind bauliche Anpassungen und neue Nutzungszuteilungen auf allen Geschossen möglich.
- Die weiteren geschützten Objekte im Bearbeitungsperimeter dürfen nur im Aussenraum angepasst werden.

5.6 Baurechtliche Vorgaben

Umgang mit rechtskräftiger BZO

Der Bearbeitungsperimeter liegt innerhalb der Kernzone Dorf sowie der Zone für öffentliche Bauten mit den entsprechenden Vorschriften. Mit dem Studienauftrag sind jedoch Abweichungen von der Regelbauweise möglich. Folgende Abweichungen von den Vorschriften sind möglich, sofern durch die Projektstudie eine bessere Gesamtwirkung sichergestellt wird:

- Die rechtskräftige Zonenzuteilung zur Kernzone Dorf und zur Zone für öffentliche Bauten muss nicht berücksichtigt werden.
- Die Vorschriften zu den privilegierten Bauten (2.3 und 2.5 BZO) sind unabhängig der rechtskräftigen Zonenzuteilung richtungsweisend. Es darf jedoch davon abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere Lösung im Sinne des Ortsbildes erreicht wird.
- Der Grenzabstand innerhalb des Bearbeitungsperimeters kann reduziert werden.

Folgende Vorschriften sind im Studienauftrag weiterhin einzuhalten:

- Der Grenzabstand zu Parzellen ausserhalb des Perimeters sind einzuhalten.
- Der Mehrlängenzuschlag kommt weiterhin zur Anwendung.
- Für den Bearbeitungsperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

5.7 Anforderungen Strassenraum

Verkehrsregime

Mit dem Studienauftrag ist das Verkehrsregime innerhalb des Perimeters zu überprüfen. Denkbar sind eine Tempo-30-Zone oder eine Begegnungszone. Die Gemeinde erwartet diesbezüglich eine Haltung zum vorgesehen Verkehrsregime. Entsprechend der massgebenden Begegnungsfälle der VSS-Norm 640 201 ist die Fahrbahn zu dimensionieren.

Fuss- und Veloverkehr

Für den Fuss- und Veloverkehr sind geeignete, attraktive und grosszügige Infrastrukturen vorzusehen. Die Veloabstellplätze sind, sofern möglich, gedeckt und nahe zu den öffentlichen Einrichtungen sowie der neuen Bushaltestelle anzuordnen.

Gestaltung

Der Strassenraum ist von Fassade zu Fassade zu gestalten. Gemäss kommunalen Richtplan ist im Dorfkern eine aufenthaltsfreundliche Gestaltung des öffentlichen Raums vorzusehen.

Strassenabstand

Neubauten dürfen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit den Strassenabstand von 6 m unterschreiten, wenn dies im Interesse des Ortsbildes gerechtfertigt ist. Unterirdische Bauten dürfen an die Strassengrenze gestellt werden.

Parkierung Tiefgarage

Die Parkierung hat, soweit möglich, unterirdisch zu erfolgen und kann grundsätzlich im gesamten Planungsbereich, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 1142, 1143, 2092 und 2093 (Kap. 5.2) vorgesehen werden. Mit Ausnahme der Kurzzeitparkfelder sind sämtliche Parkfelder in der Tiefgarage vorzusehen. Die Tiefgarage kann ein- oder zweigeschossig realisiert werden. Die Parkfelder und Fahrgasse in der Tiefgarage sind grosszügig zu dimensionieren und

sollen der VSS-Norm 40 291 entsprechen. Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage ist möglichst in die neuen Gebäudevolumen zu integrieren.

Parkierung oberirdisch

Oberirdische Parkplätze sind möglichst versickerungsfähig zu planen und durch Bepflanzungen zu beschatten.

Bushaltestelle

Innerhalb des Perimeters ist eine neue, behindertengerechte Bushaltestelle zu planen, gemäss Richtlinien Kanton Zürich. Die Bushaltestelle inkl. Wartebereich ist gut in das Ortsbild und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Rollstuhlgängige Gestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist rollstuhlgängig zu gestalten.

5.8 Anforderungen Ökologie und Klimaanpassung

Die Gemeinde Bonstetten strebt mit ihrer Tätigkeit ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten an (Gemeindeordnung Bonstetten Art. 3)

Biodiversität

Vorrang hat die Nutzung durch die Menschen. Wo Grünflächen geplant sind, soll die Biodiversität gefördert und Nischen für Pflanzen und Tiere unter Druck vorgesehen werden.

Ökologie

Bei Neubau, Umbau, Umnutzung, Betrieb und Unterhalt sollen ökologische Aspekte hoch gewichtet werden.

Klimaanpassung

Wo immer möglich, sind unversiegelte, beschattete und natürlich gekühlte Flächen / Bereiche zu planen.

5.9 Richtraumprogramm

Die nachfolgenden Nutzungen/Räumlichkeiten sind im Rahmen der Studie **zwingend** zu integrieren. Die Räume der öffentlichen Verwaltung sind alle im gleichen Gebäude unterzubringen.

A	**Öffentliche Verwaltung**		**mind. 715 m²**
Nr.	**Raum / Funktion**	**Total in m² (HNF)**	**Total Räume**
101	**Büro «Präsidiales» Bereichsleitung** Inkl. Tisch für Besprechungen bis 4 Personen	25 m²	1
102	**Büro «Präsidiales»** Inkl. 2 Aktenschränken	30 m²	2
103	**Schalter und Büro «Einwohnerdienste»** AHV-Zweigstelle, Steuern, Gemeindeammann/Betreibungsamt	45 m²	3

104	**Büro «Finanzen» Bereichsleitung**	15 m²	1
105	**Büro «Finanzen»** für 3 Arbeitsplätze	45 m²	3
106	**Büro «Steuern» Bereichsleitung**	15 m²	1
107	**Büro «Steuern»** für 4 Arbeitsplätze	60 m²	4
108	**Büro «Gemeindeammann/Betreibungsamt» Bereichsleitung**	15 m²	1
109	**Büro «Gemeindeammann/Betreibungsamt»** Für 4 Arbeitsplätze in Einzelbüros mit räumlicher Abtrennung.	60 m²	4
110	**Büro «Bau» Abteilungsleitung**	15 m²	1
111	**Büro «Bau»** Für 3 Arbeitsplätze	45 m²	3
112	**Büro «Hausdienst» Bereichsleitung**	15 m²	1
113	**Büro/Werkstatt «Hausdienst»**	15 m²	1
114	**Arbeitsplatz Gemeinderatsmitglieder**	15 m²	1
115	**Besprechungszimmer**	40 m²	2
116	**Sitzungszimmer GR**	30 m²	1
117	**Archiv** Im Untergeschoss vorzusehen.	100 m²	1
118	**Technikräume**	15 m²	1
119	**Lagerräume** für Büromaterial, Drucker etc.	15 m²	1
120	**Aufenthaltsraum** inkl. Kochnische, Spülmaschine etc.	25 m²	1
121	**Foyer**	45 m²	1
122	**Wartebereich** kann im Foyer integriert werden.	Keine Vorgabe	Keine Vorgabe
123	**Sanitäranlagen** (Damen-, Herren- und IV-WC)	30 m²	3

B	Kindergarten		mind. 330 m² innen / 200 m² aussen
Nr.	**Raum / Funktion**	**Total in m² (HNF)**	**Total Einheiten**
201	**Kindergartenraum**	144 m²	2
202	**Gruppenraum**	72 m²	2
203	**Gedeckter Vorplatz mit Eingang/Windfang** Geteilter Zugang für beide Kindergärten	Mind. 20 m²	1
204	**Garderobe** Separate Räume für die einzelnen Kindergärten	40 m²	2
205	**Therapieraum/Förderzimmer** Separater Zugang aus den einzelnen Kindergärten	18 m²	1
206	**Materialraum**	20 m²	1
207	**WC-Anlage** Rund 6 WC, 2 Pissoirs	Keine Vorgabe	1
208	**WC-Lehrpersonen**	Keine Vorgabe	1
209	**Aussengeräteraum**	15 m²	1
210	**Aussenanlage** Direkter Zugang von beiden Kindergärten (sofern die Kindergärten in einem neuen Gebäude vorgesehen werden)	Mind. 200 m²	-

C	Weitere Nutzungen		mind. 1'260 m²
Nr.	**Raum / Funktion**	**Total in m² (HNF)**	**Total Einheiten**
301	**Verkaufsfläche Detailhändler** Im Erdgeschoss angeordnet, ausgerichtet zu den attraktiven Plätzen.	425 – 450 m²	1
302	**Nebenflächen Detailhändler** wenn möglich im Erdgeschoss	150 – 175 m²	1
303	**Anlieferung** 1 Andockstelle für Lastenzug ca. 10 m, maximal 5 % Neigung, 4.80 m Breite, 4.20 m Durchfahrtshöhe lichte Höhe	Keine Vorgabe	1
304	**Kleine Ladengeschäfte (Verkaufsteil)** Im Erdgeschoss angeordnet, ausgerichtet zu den attraktiven Plätzen.	120 m²	4
305	**Lager für Ladengeschäfte** Unterteilbar in bis zu 4 Einheiten.	40 m²	-
306	**Büroräume** Aufteilung in bis zu vier Einheiten möglich. In Plänen eine Nutzungsvariante aufzeigen.	300 m²	-
307	**Co-Working für Arbeitsplätze** Für bis zu 10 Arbeitsplätze	150 m²	1
308	**Co-Working gemeinsam genutzte Flächen**	50 m²	1

309	**Tiefgarage, Parkfelder für Verwaltung** Angeordnet in der Tiefgarage, zusammen mit Nr. 310 und 406.	*gemäss VSS-Norm*	*projektabhängig*
310	**Tiefgarage, Parkfelder für weitere Nutzungen** Angeordnet in der Tiefgarage, zusammen mit Nr. 309 und 406.	*gemäss VSS-Norm*	*projektabhängig*

Sofern die Raumgruppen A-C vollständig in den Bauvolumen (bestehend und neu) untergebracht sind, sind zusätzliche Wohnungen anzubieten. Dabei sind folgende Wohnungstypen vorzusehen.

D	**Wohnnutzungen**		
Nr.	**Raum / Funktion**	**Total in m² (HNF)**	**Anteil am Wohnungsmix**
401	**2.5-Zimmerwohnung**	65 m²	15 %
402	**3.5-Zimmerwohnung**	85 m²	40 %
403	**4.5-Zimmerwohnung**	110 m²	25 %
404	**5.5-Zimmerwohnung**	150 m²	20 %
405	**6.5-Zimmerwohnung** Eine 6.5-Zimmerwohnung ist vorzusehen, sofern die bestehende Wohnung im Dachgeschoss des Alten Dorfschulhauses anderweitig genutzt wird.	150 m²	1 x
406	**Parkfelder Bewohnende** Angeordnet in der Tiefgarage, zusammen mit Nr. 309 und 310	*Ermittlung nach BZO 8.11.1 für Bewohnende und Besucher*	

Im Umgebungsbereich sind mindestens folgende Nutzungen vorzusehen.

E	**Aussenanlagen**		
Nr.	**Raum / Funktion**	**Total in m² (HNF)**	**Anzahl Einheiten**
501	**Dorfplatz**	Keine Vorgabe	-
502	**Behindertengerechte Bushaltestelle** inkl. Wartebereich	Richtlinien Kanton Zürich	-
503	**Kurzzeitparkplätze** integriert im Aussenraum	Gemäss VSS-Norm	5 – 10 PP
504	**Veloabstellplätze öffentlicher Raum** nahe zur Gemeindeverwaltung, dem alten Dorfschulhaus, dem Dorfplatz sowie den publikumsorientierten Nutzungen. Der Bedarf kann auf mehrere Standorte aufgeteilt werden.	Gemäss VSS-Norm	-

6. Genehmigung Programm zur Präqualifikation

Das vorliegende Programm zur Präqualifikation wurde am 1. Juni 2023 vom Beurteilungsgremium begutachtet und genehmigt.

Sachexperten

Arianne Moser

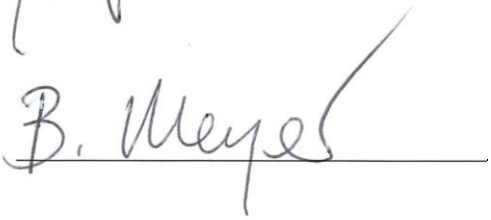
Roger Schuhmacher

Bernhard Blümel

Fachexperten

Prof. Christian Zimmermann

Barbara Meyer



Simon Schöni

7. Vertrag

Der unterzeichnende Auftragnehmer nimmt Kenntnis von den Auftragsbestimmungen und erklärt sich mit den allgemeinen Bestimmungen, der Aufgabenstellung, der Arbeitsdarstellung und Abgabe gemäss Programm einverstanden. Den Entscheid des Beurteilungsgremiums anerkennen die Unterzeichnenden als für sich verbindlich.

Auftraggeber:

Gemeinderat Bonstetten

Ort	Datum
Arianne Moser	
Gemeindepräsidentin	Unterschrift
Christof Wicky	
Gemeindeschreiber	Unterschrift

Auftragnehmer:

Büro	
Ort	Datum
Vorname/Nachname	Unterschrift