

# QUARTIERENTWICKLUNG RAUCHACKER OBERENGSTRINGEN STUDIENAUFTRAG MIT PRÄQUALIFIKATION



27.06.2025

Präqualifikation  
Programm und Pflichtenheft

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber**

**Politische Gemeinde Oberengstringen**, vertreten durch den Gemeinderat  
Eigentümerin des Grundstück Kat.-Nr. 1726

**Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG**, Richtiplatz 1, 8304 Wallisellen  
Eigentümerin des Grundstück Kat.-Nr. neu 2675 (alt 1586)

als einfache Gesellschaft gemäss gemeinsam unterzeichneter Entwicklungsvereinbarung, 19.05.2025

Durchführung / Teilnahme im Dialog mit der Gemeinde Oberengstringen:  
Begleitung durch René Beck / Michèle Schmid

### **Verfahrensleitung**

Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil

### **VerfasserInnen**

Susanne Vetsch                      Projektleiterin, Host Baurecht + Raumentwicklung

Samuel Lienhart                    Projektleiter-Stv., Host Immobilienentwicklung

### **Qualitätssicherung – fachlicher Inhalt**

Samuel Lienhart                    Projektleiter-Stv., Host Immobilienentwicklung

### **Qualitätssicherung – Orthografie**

Andrea Zarotti                    Projektleiter Baurecht (für Oberengstringen)

### **Abkürzungsverzeichnis**

PQ                                      Präqualifikation

SIA                                    Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

MwSt.                                Mehrwertsteuer

Kat.-Nr.                              Katasternummer

### **Titelbild**

Skizze                                Quelle: [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Geplanter Ablauf «Umsetzung des Entwicklungskonzepts»	5
1.3	Situation Perimeter Studienauftrag	6
1.4	Allgemeine Ziele des Studienauftrages	7
1.5	Vorgesehene Gebäudetypen, Nutzung mit Raumprogramm	9
1.6	Umgang mit Bestand	9
1.8	Weiterbearbeitung	10
1.8.1	Ansprüche aus dem Studienauftrag	11
1.8.2	Aufwandbestimmende Baukosten	11
2	Organisation	11
3	Beschrieb und Stand des Vorhabens	13
3.1	Gewähltes Vorgehen	13
3.3	Vorbehalte der Auftraggeber	15
4	Verfahrensablauf und Eignungskriterien	15
4.1	Präqualifikation	15
4.2	Eignungskriterien	16
4.9	Rechnungsstellung	18
4.10	Unterlagen / Urheberrecht	18
4.11	Rechtsmittel	19

# 1 Allgemeine Angaben

---

## 1.1 Ausgangslage

Das Rauchackerquartier ist ein Gebiet mit grossem Entwicklungspotential an guter Lage in der Gemeinde Oberengstringen. Die Gemeinde, selbst Liegenschaftsbesitzerin in diesem Gebiet, hat im Dialog mit den Grundeigentümern die Initiative angestossen, im Quartier Rauchacker eine qualitative Innenverdichtung zu entwickeln. Zu diesem Zweck beabsichtigen die Eigentümerschaften von zwei Grundstücken im Rauchackergebiet in einem gemeinsamen Studienauftragsverfahren ein Richtprojekt für eine jeweils bewilligungsfähige, wirtschaftliche, nachhaltige Bebauung mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu entwickeln. Das gemeinsame Verfahren wird eingesetzt, damit für einen Gestaltungsplan eine zusammenhängende Qualität garantiert werden kann.

Die zwei Grundstücke sollen nach dem Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens autonom voneinander beplant und realisiert werden. Die heute bestehenden Grundstücksgrenzen bleiben unverändert. Die Grenzabstände zwischen den Parzellen der Gemeinde und der Allianz können hingegen im nachfolgenden Gestaltungsplan geregelt werden. Die mittels Richtprojekt bzw. Gestaltungsplan mögliche Mehrausnützung soll dabei möglichst gleichmässig auf den beiden Grundstücken realisiert werden können. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde Oberengstringen und die Allianz Suisse Versicherungsgesellschaft AG eine gemeinsame Erschliessung für die Tiefgarage beabsichtigen. Diesbezüglich besteht eine privatrechtliche Dienstbarkeitsvereinbarung.

Im Jahr 2021 liessen die Grundeigentümerschaften unter der Leitung der Gemeinde Oberengstringen eine umfassende Potential- und Machbarkeitsstudie mit Mobilitätskonzept durch die sa\_partners Kovari + Kovari GmbH erarbeiten. Das Areal soll in ein Quartier mit städtebaulich und freiräumlich hochwertiger Erscheinung überführt werden. Die zentralen Merkmale des Quartiers werden als Übersicht in einer kurzen Zusammenfassung mit der Ausschreibung zur Verfügung gestellt.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass auch die Grundeigentümerschaft des Areals Kat.-Nr. 2677 (Zurich Invest AG) eine Arealplanung zeitnah anstossen wird. Die Grundeigentümerschaften sind diesbezüglich in einem regelmässigen Austausch.

Die wesentlichen Erkenntnisse aus der Potential-Analyse und dem Mobilitätskonzept werden den Teams im Rahmen des Studienauftrages (2. Phase) in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

## 1.2 Geplanter Ablauf «Umsetzung des Entwicklungskonzepts»

Zur Sicherung der Qualität soll ein Studienauftragsverfahren durchgeführt werden. Das Richtprojekt aus dem Studienauftrag bildet die Grundlage für den nachfolgenden Gestaltungsplan. Nach Festsetzung des Gestaltungsplanes kann jede Eigentümerschaft ein individuelles Bauprojekt, welches die Festlegungen des Gestaltungsplans einhält, weiterverfolgen. Aufgrund der submissionsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Oberengstringen, als mitbeteiligte Grundeigentümerin und Auftraggeberin, haben sich die zwei Auftraggeber für einen 2-stufigen Studienauftrag nach öffentlichem Submissionsrecht mit Präqualifikation entschieden. Aufgrund von Eignungskriterien und Vorgaben sollen insgesamt vier Teams für den Studienauftrag ausgewählt werden. Dabei ist eine Zwischenbesprechung vorgesehen.

Im Rahmen des Studienauftrags werden die Planerteams mit der Erarbeitung eines Gesamtkonzepts beauftragt, welches sich in zwei autonome Teilprojekte aufteilen lässt. Dabei sind Bezüge innerhalb des Betrachtungsperimeters zu berücksichtigen.

Teilprojekte des Bearbeitungsperimeters:

- Politische Gemeinde Oberengstringen (Grundstück Kat.-Nr. 1726):  
Neubau mit Wohnen inkl. Parkierung (inkl. Grobkostenschätzung  $\pm 25\%$ )
- Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG (Grundstück Kat.-Nr. 2675):  
Neubau mit Wohnen inkl. Parkierung (inkl. Grobkostenschätzung  $\pm 25\%$ ) mit Zufahrt über Grundstück Kat.-Nr. 1726 (Gemeindeparzelle; Dienstbarkeitsvertrag notariell beurkundet)

Betrachtungsperimeter:

- Grundstücke Kat.-Nrn. 1385/1387/2674/2676 (div. private Grundeigentümerschaften)  
Städtebauliche Setzung der Gebäudekörper unter Beibehaltung der Parzellenform, Mehrausnutzung (z.B. über ein zusätzliches Geschoss denkbar)
  - Gestaltung einheitliche Umgebung und Erschliessung (nur Aufzeigen der Machbarkeit)
  - Abgestimmte Zufahrt und Parkierung
  - Übergang/Siedlungsabstimmung zu Kat.-Nr. 2677 (Zurich Invest AG)

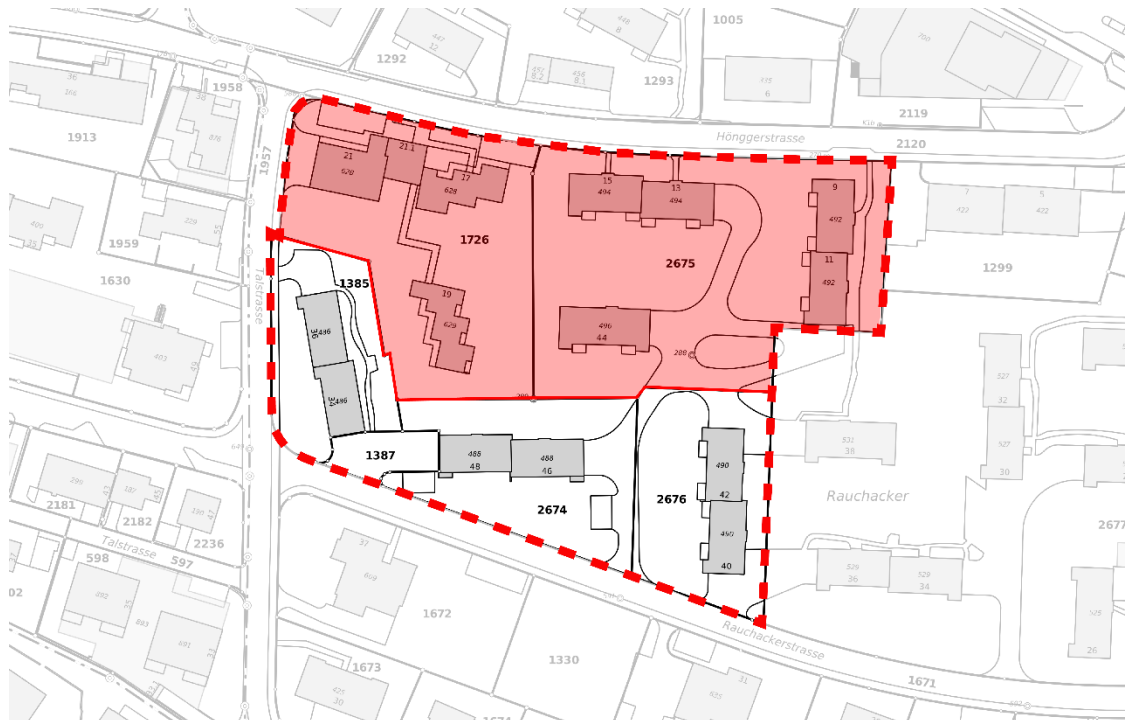
Die Auftraggeber beabsichtigen, nach Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes einzeln das siegreiche Planerteam für die weitere Projektierung zu beauftragen.

Durch die Planungsteams sind folgende Fachbereiche abzudecken:

- Städtebau+ Architektur (Federführung)
- Landschaftsarchitektur

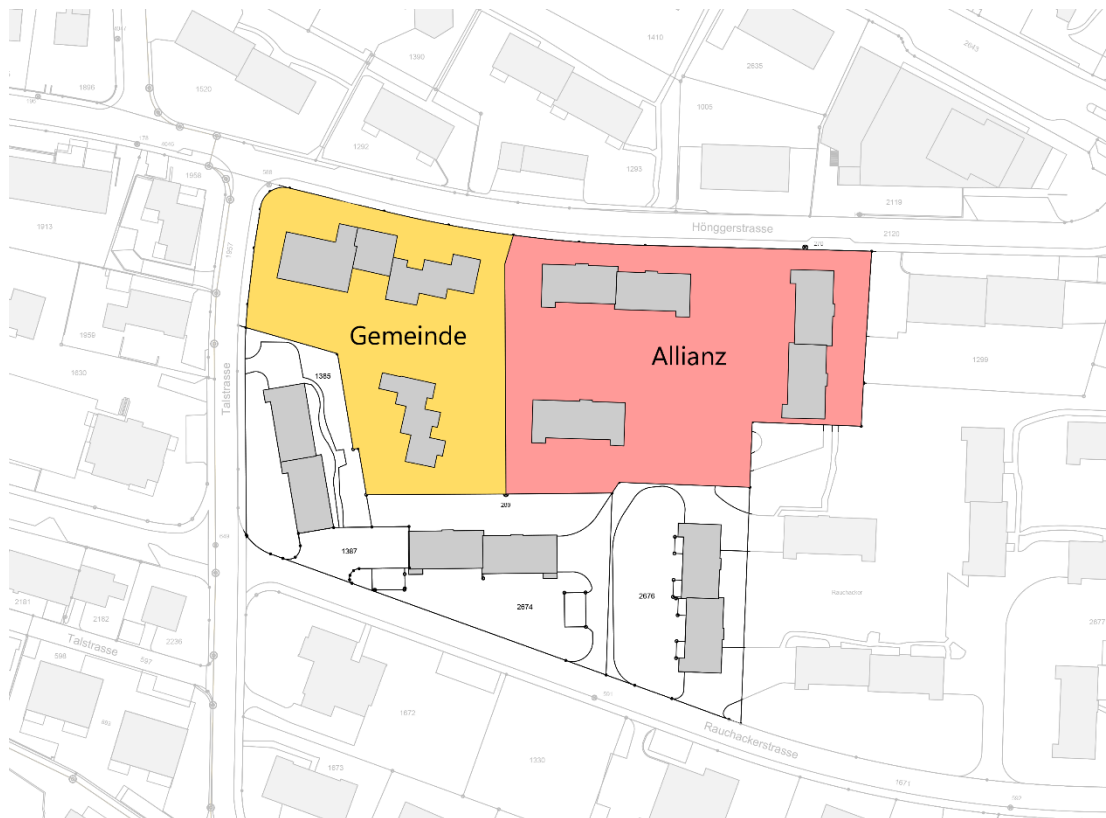
### 1.3 Situation Perimeter Studienauftrag

Der vorgesehene grobe «**Betrachtungssperimeter**» für den geplanten Studienauftrag sieht folgendes Areal vor:



Quelle: [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch) Betrachtungssperimeter (rot gestrichelter Perimeter) u. Neubauperimeter (rot eingefärbte Fläche)

Der «**Projektperimeter**» für den Studienauftrag zur Erreichung eines Richtprojektes umfasst die rot eingefärbten Grundstücke der zwei Vertragsparteien.



Quelle: [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)

Situation Aufteilung

Über die Grundstücke, die im «Betrachtungspereimeter» liegen, soll im Studienauftrag eine Aussage zur städtebaulichen Setzung und freiräumlichen Gestaltung und Erschliessung gemacht werden, um sie allenfalls im Gestaltungsplan mitzuberechnen.

Eine weitere Bearbeitung dieser Parzellen wird nicht gefordert.

## 1.4 Allgemeine Ziele des Studienauftrages

Mit dem durchzuführenden Studienauftrag sollen die Grundlagen für die Ausarbeitung eines gemeinsamen privaten Gestaltungsplans sowie wichtige wesentliche Parameter für Infrastruktur, Erschliessung, Wirtschaftlichkeit und Freiraumgestaltung definiert werden.

Bei der Entwicklung des Perimeters ist eine hohe Qualität hinsichtlich der Siedlungsentwicklung zu erreichen. Beide Grundstücke sollen möglichst ausgewogen von der höheren Dichte profitieren. Massgebend sind die wichtigsten qualitativen und quantitativen Elemente wie städtebauliche Anordnung, Adressierung, Freiraum, Dichte, Erschliessung und Parkierung sowie die zu erwartenden Baumassen (Ausnützung). Mit der im 2021 erstellten Potential-Analyse wurde eine städtebaulich verträgliche Dichte ausgelotet, welche es zu verifizieren gilt.

Die Gesamterneuerungsprojekte müssen den sehr hohen qualitativen Ansprüchen der Eigentümerschaften entsprechen und zugleich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant und realisiert werden. Alle Massnahmen sollen den Anforderungen moderner Anlageobjekte genügen – insbesondere hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, direktem Nutzen für die Mieterschaft, Flexibilität, Attraktivität, Nachhaltigkeit sowie tiefer Betriebs- und Unterhaltskosten.

Für die Planung der Bauvorhaben im oben dargelegten Gebiet sollen im Rahmen eines Studienauftrags mit Präqualifikation (selektives Verfahren mit Zwischen- und Schlusspräsentation) entsprechende Konzepte ausgearbeitet werden. Zugelassen werden im selektiven Verfahren Teams, welche die Eignungskriterien (Ziff. 4.2) bestmöglich erfüllen.

Alle im Anschluss an die Präqualifikation zum Studienauftrag zugelassenen Teams erhalten den Auftrag, Projektstudien zu erstellen. Nach der Zwischenbesprechung werden sie zu „vertieften Projektstudien“ weiterbearbeitet. Die Entschädigung erfolgt nach vollständiger Abgabe der verlangten Unterlagen.

## 1.5 Vorgesehene Gebäudetypen, Nutzung mit Raumprogramm

Das Raumprogramm sieht zusammengefasst folgende Nutzungen vor.

- Politische Gemeinde Oberengstringen (Grundstück Kat.-Nr. 1726):
  - Wohnen ca. 95 %
  - Öffentliche Nutzungen / Nicht-Wohnen ca. 5 %
  - Wohnungsgrössen 2.5 – 4.5 Zimmer
- Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG (Grundstück Kat.-Nr. 2675):
  - Wohnen 100%
  - Wohnungsgrössen 2.5 – 4.5 Zimmer

### **Erschliessung:**

- Kat.-Nr. 1726 und 2675 im Idealfall über gemeinsame Tiefgaragenzufahrt ab der Talstrasse gemäss beurkundetem Dienstbarkeitsvertrag (wird mit Studienprogramm abgegeben)

### **Parkierung:**

- Parkierung unterirdisch (ausgenommen einzelne Besucher-Parkplätze)
- Veloabstellplätze (ober- und unterirdisch)
- Zu- und Wegfahrt (1 – oder 2-spurige Rampe je nach Anzahl Parkplätze)

### **Umgebung:**

- Umgestalteter Aussenbereich unter Einbindung des Bestands auf Grundstück Kat.-Nr. 1385, 1387, 2674 und 2676
- Wegnetz

### **Einbezug Betrachtungsperimeter ausserhalb Projektperimeter (sekundär):**

- Erschliessung
- Mögliche städtebauliche Setzung
- Übergreifendes Freiraumkonzept
- Grobe räumliche Erscheinung

## 1.6 Umgang mit Bestand

Ersatzneubauten werden von den beiden Auftraggeberschaften bevorzugt, sind für die vorliegende Aufgabenstellung jedoch nicht verbindlich vorgegeben.

## 1.7 Nachhaltigkeit

Beide Auftraggeber machen die Vorgabe, dass die Neubauten bezüglich Nachhaltigkeit mindestens den Standard «SNBS Gold» erreichen müssen. Allfällige zentrale Kriterien, welche bereits auf Stufe Studienauftrag prüfbar sind, werden im Rahmen des detaillierten Programmbeschreibs vorgegeben und durch einen externen Nachhaltigkeitsexperten beurteilt. Ein Nachweis für einen allfällig durchgeführten, vereinfachten «Pre-Check SNBS Hochbau» für übergeordnete architektonische und landschaftliche Kriterien durch die Architekturbüros mit der Schlussabgabe bleibt vorbehalten.

Den Auftraggeberschaften ist es ergänzend wichtig, dass nebst nachhaltigen Konzepten eigenständige Anlagen Voraussetzung sind; im Minimum ist Folgendes vorgesehen:

- Politische Gemeinde Oberengstringen (Grundstück Kat. Nr. 1726):  
Autonome Lösung, ev. Fernwärmeanschluss (es besteht jedoch kein Energieplan in Oberengstringen und kein Zwang für Fernwärmeanschluss)
- Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG (Grundstück Kat. Nr. 2675):  
In erster Priorität: autonome Lösung mit nachhaltiger Wärmeerzeugung z.B. Wärmepumpe mit Erdsonden oder Fernwärmeanschluss, Maximallösung PVA, ZEV, Elektromobilität usw.

Durch die Teilnehmer ist in Form eines Kurzbeschreibs aufzuzeigen, welche Haustechnikkonzepte vorgesehen sind. Das Herbeiziehen von weiteren Fachplanern ist den Teilnehmern überlassen. Jedoch haben diese keinen Anspruch auf einen weiterführenden Auftrag durch die Auftraggeber.

## 1.8 Weiterbearbeitung

Auf Grundlage des Siegerprojekts beabsichtigen die zwei Grundeigentümerschaften gemeinsam einen privaten Gestaltungsplan zu erarbeiten. Die Auftraggeber beabsichtigen, die Autoren des ausgewählten Siegerteams an der Mitarbeit am privaten Gestaltungsplan und phasenweise für ihr Projekt mit den weiteren Planungsarbeiten zu beauftragen. Die Teilleistungen nach SIA betragen mind. 59.0%.

Vorgesehen ist mit dem Siegerteam für die SIA-Phasen 31 bis 53 auf Basis KBOB oder SIA einen Vertrag abzuschliessen. Dabei ist vorgesehen, für Vor- und Bauprojekt Pauschalen zu vereinbaren. Die Aufwendungen der SIA-Phasen 11-22 gelten mit den im Studienauftrag ausbezahlten Entschädigungen als abgegolten.

Für die Politische Gemeinde Oberengstringen und die Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG werden die untenstehenden Faktoren für die weiteren Planungsarbeiten vordefiniert.

Z1/Z2-Koeffizienten (Z1: 0.062, Z2: 10.58), Schwierigkeitsgrad: 1.0, Teamfaktor 1.0, Anpassungsfaktor 1.0, Stundenansatz: CHF 135/h). Die honorarberechtigte Bausumme wird später anhand einer Kostenschätzung definiert.

### 1.8.1 Ansprüche aus dem Studienauftrag

Bei Studienaufträgen mit Folgeauftrag haben die Verfasser der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Studie Anspruch auf einen Auftrag gemäss den Programmbestimmungen. In diesem speziellen Fall gelangt Art. 27 der SIA Norm 143 zur Anwendung.

### 1.8.2 Aufwandbestimmende Baukosten

Die Entschädigung der Weiterbearbeitung des Projekts nach Abschluss des Studienauftrags erfolgt grundsätzlich gemäss SIA 102 (Architekten), SIA 103 (Bauingenieure), SIA 105 (Landschaftsarchitekten) und SIA 108 (Gebäudetechnik).

Die Grundlage für die Berechnung des Architekturhonorars ab Vorprojekt bilden dabei die sogenannten «Aufwandbestimmenden Baukosten». Diese sind projektspezifisch festzulegen; bezüglich des Projekts "Quartierentwicklung Rauchacker" wird folgendes vorgegeben:

Kostenart	Anrechnung an «Aufwandbestimmende Baukosten»
Betriebsanlagen, Betriebsausrüstung	50%
Umgebungsanlage	50% bei Beizug eines Landschaftsarchitekten für Planung und Ausführung
Umgebungsmobiliar / -ausstattung	25% bei Beizug eines Landschaftsarchitekten für Planung und Ausführung
Kunst- und Bauobjekte	Im Einzelfall zu vereinbaren (10% bei Wettbewerb, 100% bei Entwurf durch Architekten)
Spezielle Foundationen, Baugrubensicherungen, Baugrubenaushub	50% bei Planung und Fachbauleitung durch Bauingenieur
Elektroanlagen, HLKS-Anlagen	75% bei Planung und Fachbauleitung durch Fachplaner

## 2 Organisation

Der Studienauftrag wird durch das „Beurteilungsgremium Studienauftrag Rauchacker, Oberengstringen“, unter der Organisation und Moderation durch die Firma Landis AG, Bauingenieure + Planer, Geroldswil, wahrgenommen.

Vertretende Gemeinde Oberengstringen und  
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft, alle drei mit Stimmrecht:

- René Beck                      Gemeinderat, Hochbauvorstand                      Mitglied
- Matthias Bernold              Head Asset Management & Transactions (Allianz)      Mitglied
- Claude Spirig                  EWI Entwicklungen GmbH                                  Mitglied

Mitglieder Fachjury mit Stimmrecht:

- |                     |                         |          |
|---------------------|-------------------------|----------|
| ■ Sabrina Contratto | Städtebau / Architektur | Vorsitz  |
| ■ Roger Weber       | Architektur             | Mitglied |
| ■ Beat Nipkow       | Landschaftsarchitektur  | Mitglied |

Externe Fachpersonen / beratend ohne Stimmrecht

- Vertreter Landis AG
- Externe Fachpersonen (bei Bedarf), z.B. Kostenplaner, Nachhaltigkeitsspezialist

Das vorliegende Pflichtenheft ist die Grundlage für die Präqualifikation. Die Ausschreibung untersteht in Bezug auf die Gemeinde Oberengstringen dem Gesetz über den Beitritt zur revidierten Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen («BeiG IVöB», LS 720.1; inkl. der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) als Anhang A zum BeiG IVöB) sowie die Submissionsverordnung («SVO», LS 720.11).

## 3 Beschrieb und Stand des Vorhabens

---

### 3.1 Gewähltes Vorgehen

Mit dem vorliegenden Pflichtenheft zum Studienprogramm - sowie dem ausgewählten Beurteilungsgremium – wird sichergestellt, dass in einem **fairen und transparenten** Verfahren ein konkretes und den Anforderungen der Auftraggeber entsprechendes Richtprojekt gefunden wird. Die Ordnung SIA 143 kommt – ausgenommen in Kap. 1.8.1 – daher nicht zur Anwendung.

Sowohl die Präqualifikationsphase als auch die darauffolgende Studienauftragsphase werden nicht anonym durchgeführt. Ausserhalb des im Programm geregelten Dialogs mit den Zwischenbesprechungen und der Fragenbeantwortung sind keine weiteren Kontakte zwischen den am Studienauftrag Beteiligten in Zusammenhang mit der Aufgabe zulässig.

In einem ersten Schritt sollen mit der vorliegenden Präqualifikation vier Planungsteams ausgewählt werden. Diese müssen den Nachweis erbringen, dass sie ähnliche Aufgabenstellungen bereits erfolgreich bewältigt haben.

Vorgesehen ist folgender Ablauf:

#### **PHASE 1 «AUSARBEITUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT»**

- Eingabe von Fragen der für die 1. Phase qualifizierten Planungsteams. Beantwortung der Fragen durch die Auftraggeberin.
- Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts. Als Resultat werden erwartet:
  - Situationsplan 1:500 inkl. Darstellung der parzellenumgebenden Bebauungen, insbesondere des Betrachtungsperimeters
  - Schwarzplan
  - Erschliessungskonzept
  - Aussagen zur Dichte
  - Freiraumkonzeption
  - Berechnung GF und BMZ pro Parzelle
  - Erste Gebäudestrukturen und Ausrichtung von Wohnungen
  - Arbeitsmodell 1:500, ergänzt mit Neubauprojekt
  - Erläuterungsbericht

Allfällige ergänzende Unterlagen/Angaben aufgrund der Fragenrunde oder neuen Erkenntnissen im Rahmen des Studienprogramms bleiben vorbehalten.

- Anlässlich der Zwischenbesprechung werden die geprüften Lösungsansätze präsentiert und die teilnehmenden Teams erhalten fachspezifische Rückmeldungen vom Beurteilungsgremium. Der Schwerpunkt der Präsentation der Zwischenresultate soll auf folgenden Aspekten und konzeptionellen Aussagen liegen:
  - Städtebauliches Konzept
  - Umgang mit Bestand (Abbruch und Ersatz oder Erweiterung)
  - Adressierung
  - Erschliessungskonzept
  - Freiraumkonzept
  - Dichteangaben

Dieser Prozess wird durch das Beurteilungsgremium protokolliert und der Erkenntnisgewinn den Planungsteams mitgeteilt.

## **PHASE 2 «AUSARBEITUNG VERTIEFTE PROJEKTSTUDIE»**

- Eingabe von Fragen in der 2. Phase der beteiligten Planungsteams. Beantwortung der Fragen durch die Auftraggeberin.
- Weiterbearbeitung der städtebaulichen Konzepte zu ‚vertieften Projektstudien‘. Nach Abschluss der Arbeiten sind dem Beurteilungsgremium zur Beurteilung der Projektqualität folgende Unterlagen einzureichen:
  - Schwarzplan
  - Situationsplan 1:500
  - Darstellung Freiräume in geeignetem Massstab
  - Projektpläne 1:200 (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)
  - Regelgrundriss möbliert in geeignetem Massstab
  - Eine aussagekräftige Aussen-Visualisierung
  - Modell 1:500, ergänzt mit Neubauprojekt (je Parzelle)
  - Darstellung der Erschliessungssituation für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velofahrer, mobilitätsbehinderte Personen) und motorisierten Individualverkehr
  - Berichte / Nachweise
    - Städtebauliche Analyse
    - Freiraumkonzept
    - Projektbeschrieb
    - Konzeptbeschrieb zur Erreichung der Nachhaltigkeitsvorgaben (Tragstruktur wie z.B. Holzbau oder Hybrid, Fassadenkonzeption, Haustechnikkonzeption, Wärmeerzeugung usw.)
  - Berechnungen (Pläne/Schemas)
    - Kennzahlennachweis/Flächennachweis nach Vorgaben/Tabellen (SIA 416 etc.)
    - Ausnützungsberechnung je Parzelle
    - Wohnungsspiegel mit Wohnungsgrössen
    - Parkplatzberechnung (unter- und überirdische, gedeckte Parkplätze je Parzelle sowie Besucher-Parkplätze)
  - Baukosten
    - Grobkostenschätzung ( $\pm 25\%$  Genauigkeit), aufgeteilt in ober- und unterirdische Flächen und Kosten je Parzelle
  - Nachhaltigkeit

- ev. einfacher Pre-Check zu relevanten Kriterien betr. SNBS-Gold

Präsentation der vertieften Projektstudien vor dem Beurteilungsgremium.

### 3.2 Besondere Anliegen der Auftraggeber

Ein späterer Projektierungsprozess hat in enger Zusammenarbeit mit der jeweiligen Auftraggeberin / Bauherrschaft abzulaufen. Die Auftraggeberschaften begrüßen es, wenn:

- das Planungsteam, bestehend aus Architektur und Landschaftsarchitektur, bereits in ähnlichen Projekten zusammengearbeitet haben,
- bereits Erfahrungen mit Projekten mit verschiedenen Grundeigentümerinnen (optimalerweise institutioneller Bauherren o.ä.) hat.

### 3.3 Vorbehalte der Auftraggeber

Die Auftraggeber behalten sich vor,

- dass eine Voraussetzung für eine Weiterbeauftragung ist, dass die beauftragten Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros die erforderlichen Ressourcen bereitstellen können.
- die Ausführung nach dem Erlangen einer Baubewilligung einem General-/ Totalunternehmer zu übertragen; wobei die Möglichkeit besteht, das siegreiche Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro in diesem Fall mit der Erstellung der für die Ausschreibung notwendigen Plangrundlagen zu beauftragen.
- dass aufgrund von organisatorischen oder strategischen Änderungen bei den Auftraggebenden oder der langen Planungsprozesse (z.B. Gestaltungsplanverfahren) Änderungen zur Weiterführung nicht ausgeschlossen werden können.

## 4 Verfahrensablauf und Eignungskriterien

---

### 4.1 Präqualifikation

Geplant ist, die vier bestgeeigneten Architekturbüros (inkl. Landschaftsarchitekturbüros) zur Erstellung einer Projektstudie zuzulassen.

Massgeblich für die Auswahl ist die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien.

Bei mehreren gleich geeigneten Bewerbungen erfolgt die Präqualifikation aufgrund des Erfüllungsgrads der Eignungskriterien in der nachgenannten Reihenfolge sowie nach Massgabe von Ziff. 3.3.

Mehrfachnennungen von Landschaftsarchitekturbüros in verschiedenen Teams sind nicht zugelassen.

## 4.2 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
65%	<b>Qualität und Leistungsfähigkeit des Architekturbüros</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ortsbauliche, architektonische und konstruktive Qualität der Referenzobjekte (Wohnungsbau / Quartiererneuerung an städtebaulich sensiblen Lagen)</li><li>• Erfahrungen mit institutionellen Bauherrschaften usw.</li></ul>
30%	<b>Ausbildung Schlüsselpersonen (Architektur + Landschaftsarchitektur) und vergleichbare Referenzobjekte (Landschaftsarchitektur)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Planung und Ausführung von vergleichbaren Referenzobjekten</li><li>• Nachweis Ausbildung</li></ul>
5%	<b>Personalstruktur</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grösse des Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros</li><li>• Verfügbarkeit oder Aufbaumöglichkeit eines der Aufgabenstellung adäquaten Projektteams in dem in der Ausschreibung genannten Zeitraum.</li></ul>

## 4.3 Ausschlusskriterien

Gründe für den Ausschluss aus dem Verfahren sind unter anderem:

- Fehlende oder unwahre Referenzangaben
- Verspätete oder unvollständige Abgabe der Unterlagen
- Abänderung der Unterlagen durch den Anbieter

## 4.4 Ausarbeitung von Projektstudien

Nach der Präqualifikation erhalten die ausgewählten Teams das Studienprogramm mit integriertem Pflichtenheft zusammen mit den notwendigen Planungsgrundlagen. Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Begehung des Perimeters selbständig durch jedes Team
- Fragenrunde
- Ausarbeiten städtebauliches Konzept
- Zwischenbesprechung mit dem Beurteilungsgremium
- Weiterbearbeitung der (max.) vier städtebaulichen Konzepten zu ‚vertieften Projektstudien‘ mit Grobkostenschätzung
- Bewertung der Projektstudien durch das Beurteilungsgremium

Das Siegerprojekt wird aufgrund von Beurteilungskriterien bestimmt. Diese Beurteilungskriterien sind voraussichtlich die Folgenden:

- Einhalten der Vorgaben
- Qualität und Funktionalität des Gesamtkonzepts
- Städtebauliche und freiräumliche Einbettung
- Erschliessungskonzept
- Architektonische und landschaftsarchitektonische Qualität
- Wirtschaftlichkeit / Vermarktungsfähigkeit
- Nachhaltigkeit / Kreislaufwirtschaft

## 4.5 Ablauf des Projekts

- **Ausschreibung der PQ**  
27.06.2025 auf simap
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**  
29.08.2025 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend.
- **Benachrichtigung der Anbieter**  
ca. bis 19.09.2025
- **Abgabe der Studienunterlagen/Studienprogramm**  
24.10.2025
- **Eingabe Fragen**  
31.10.2025 bis spätestens 11:00 Uhr an fragen@landis-ing.ch, Betreff „Fragen Rauchacker“ (als Word-Format)
- **Beantwortung der Fragen zum Verfahren**  
bis ca. 11.11.2025
- **Einreichen der Projektstudie**  
19.12.2025 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend
- **Zwischenbesprechung**  
04.02.2026
- **Benachrichtigung der Teams über das Resultat der Zwischenbesprechung**  
Mit Protokoll bis ca. 10.02.2026
- **Eingabe 2. Fragerunde**  
20.02.2026 bis spätestens 11.00 Uhr an info@landis-ing.ch, Betreff „Fragen Rauchacker“ (als Word-Format)
- **Beantwortung der 2. Fragerunde**  
ca.03.03.2026
- **Einreichen „vertiefte Projektstudien“**  
24.04.2026, bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend.
- **Schlussbesprechung**  
28.05.2026
- **Benachrichtigung Jurierungsergebnisse**  
Anfang Juni 2026

## 4.6 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – PQ“ vom 27.06.2025
- „Eingabeformular – PQ“ vom 27.06.2025
- Eckwerte zum Rauchacker-Quartier, sa\_partners vom 21.10.2024

## 4.7 Einzureichende Unterlagen

Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes „Eingabeformular – PQ« mit den erforderlichen Beilagen.

## 4.8 Vergütung der Aufwendungen

- Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.
- Studienauftrag:
  - Wird bei vollständiger Abgabe unter Erfüllung aller verlangten Unterlagen total mit einem pauschalen Betrag **CHF 40'000.00** (inkl. MwSt., Nebenkosten, Drittkosten, Arbeitsmodelle etc.) pro Bearbeitungsteam entschädigt.
  - Mit der Abgabe der einzureichenden Arbeiten und Ausbezahlung des Honorars ist das Verfahren des Auftrags abgeschlossen und es sind alle Verpflichtungen der Auftraggeberschaften gegenüber den Teilnehmenden abgegolten.

## 4.9 Rechnungsstellung

Die Teams werden nach Abschluss des Studienauftrags zwecks Rechnungsstellung der pauschalen Entschädigung im Detail instruiert. Die Rechnungsstellung ist grundsätzlich auf die zwei Auftraggeberschaften aufzuteilen nach einem fixen prozentualen Anteil:

- Gemeinde Oberengstringen: 42 %
- Allianz Suisse Versicherungsgesellschaft AG: 58 %

## 4.10 Unterlagen / Urheberrecht

Mit der Bezahlung der Entschädigungen gehen die eingereichten Unterlagen und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Daten und Nutzungsrechte in das Eigentum der Auftraggeberschaften über.

Eine Publikation der Beiträge durch die Auftraggeber erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich. Publikationen von Studienauftragsbeiträgen durch ihre Verfasserschaft im Nachgang der Veröffentlichung des Studienauftragsresultats durch die Auftraggeber, bedürfen keiner Genehmigung durch die Auftraggeber.

Das Urheberrecht an den Studien verbleibt grundsätzlich bei den Teilnehmenden. Die späteren Verträge des Gewinners mit den Auftraggebern werden zu Urheber- und Nutzungsrechten eine Regelung enthalten, wonach mit der vertragsgemässen Bezahlung der Beauftragten der Auftraggeberin das unentgeltliche, unwiderrufliche und nicht ausschliessliche Recht zusteht, die Arbeitsergebnisse der Beauftragten umfassend zu nutzen. Insbesondere werden die Auftraggeber dazu berechtigt sein, das Projekt weiterzubearbeiten und abzuändern sowie durch Dritte realisieren zu lassen. Weiter werden die Auftraggeber nach Fertigstellung und Übergabe des Bauwerks über das uneingeschränkte Änderungsrecht verfügen.

#### 4.11 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, vom individuellen Versand angerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützstrasse 1, 8004 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden.

Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie hat einen Antrag, dessen Begründung mit Angabe der Beweismittel sowie die Unterschrift der die Beschwerde führenden Person oder ihrer Vertretung zu enthalten. Eine Kopie der vorliegenden Ausschreibung sowie vorhandener Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen alle Beteiligten das vorliegende Studienauftragsprogramm, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.