

PRÄQUALIFIKATION PFLICHTENHEFT – 1. PHASE 04.07.2025



Projekt

Pflege und Wohnen Areal Oeggisbuel, Thalwil

Leistungen

Studienauftrag für Generalplanerteams
(2-stufiges Verfahren inkl. Präqualifikation)

IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Thalwil, vertreten durch die Projektkommission «Pflege und Wohnen im Areal Oeggisbüel, Thalwil»

Mühlebachstrasse 51a 8800 Thalwil

Auftragnehmer

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

VerfasserInnen

Felix Stephan	Senior-Projektleiter
Judith Cahannes	Projektmitarbeiterin
Samuel Lienhart	Host Immobilienentwicklung / Projektleiter-Stv.

Qualitätssicherung – Orthografie

Anita Müri	Host Administration & Finanzen
------------	--------------------------------

Qualitätssicherung – fachlicher Inhalt

Samuel Lienhart	Hoste Immobilienentwicklung
-----------------	-----------------------------

Abkürzungsverzeichnis

EL	Ergänzungsleistungen
GATT/WTO	General Agreement on Tariffs and Trade / Welthandelsorganisation
GIS	Geographisches Informationssystem
GP	Generalplaner
HLKSE	Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Elektro
Kat.	Kataster Nummer
KBOB	Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren
MwSt.	Mehrwertsteuer, aktuell 8.1%
PP	Parkplatz
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Titelbild	Quelle: google-maps

INHALTSVERZEICHNIS

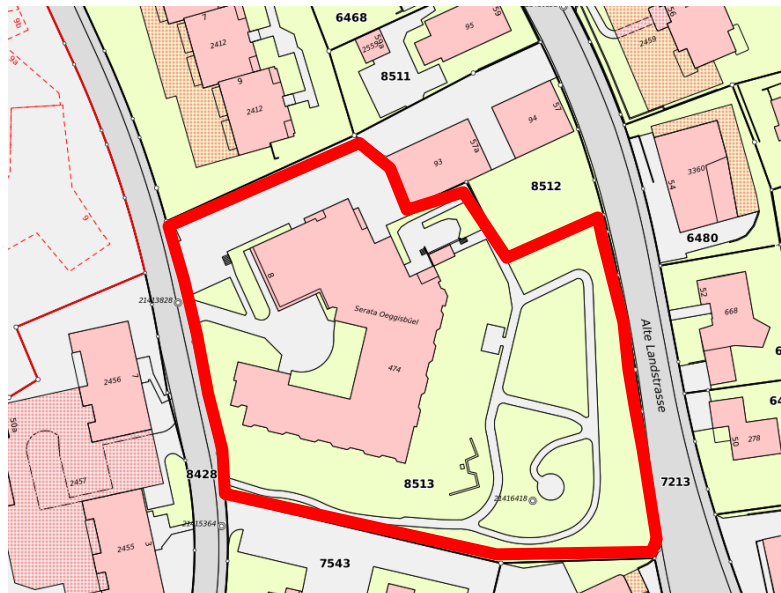
1	Allgemeine Angaben	4
1	Vision	5
1.1	Aufgabenstellung	6
1.2	Zielsetzung Studienauftrag	6
1.3	Rechtsgrundlage	7
2	Beschrieb des Verfahrens	8
2.1	Art und Ablauf des Verfahrens	8
2.2	Gewähltes Verfahren	8
2.3	Organisation Studienauftrag	8
2.4	1. Phase: Präqualifikation	9
2.4.1	Ablauf Präqualifikation	10
2.4.2	Abgegebene Unterlagen	10
2.4.3	Einzureichende Unterlagen	10
2.4.4	Vergütung der Aufwendungen	10
2.4.5	Eignungskriterien	10
2.4.6	Ausschlusskriterien	10
2.5	2. Phase: Studienauftrag	11
2.5.1	Ablauf des Studienauftragsverfahrens	11
2.5.3	Vergütung der Aufwendungen	13
2.5.4	Beurteilung Stufe 1 und Stufe 2	14
2.5.5	Ausschluss vom Verfahren	15
2.5.6	Würdigung der eingereichten Arbeiten	15
2.5.7	Urheberrecht	15
2.6	Weiterbearbeitung	15
2.7	Vorbehalte der Bauherrschaft	16
2.8	Rechtsmittel	17
3	Genehmigung Pflichtenheft Präqualifikation	18

1 Allgemeine Angaben

OBJEKT	Studienauftrag "Pflege und Wohnen Areal Oeggisbüel, Thalwil"
BAUHERR- SCHAFT / AUSSCHREI- BENDE STELLE	Gemeinde Thalwil vertreten durch die Projektkommission "Pflege und Wohnen Areal Oeggisbüel, Thalwil" Mühlebachstrasse 51a 8800 Thalwil
ORGANISA- TOR	Landis AG Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
GERICHTS- STAND	Horgen ZH

Das Alterswohnheim Oeggisbüel wurde 1983 eröffnet. Es befindet sich im Eigentum der Gemeinde Thalwil. Betrieben wird es von der Stiftung SERATA, Thalwil. Obwohl laufend der notwendige Unterhalt an den Bauten gemacht wurde, stehen nun Investitionen an, welche es sinnvoll machen über einen ideal konzipierten Ersatzneubau nachzudenken.

Gleichzeitig wurde im Rahmen der Evaluation «Pflegeterrain Thalwil 2040» die mittelfristigen gemeindeeigenen Bedürfnisse an altersgerechten Wohnungen und Pflegeplätzen ermittelt.



Quelle: GIS Browser Kt. Zürich

Es bestehen nun folgende Herausforderungen für die Gemeinde Thalwil:

- Das gemeindeeigene Alterswohnheim Oeggisbüel (Kat. Nr. 8513) weist einen enormen Sanierungs- / Erneuerungsbedarf auf. Da die Gebäude ursprünglich für Alterswohnungen konzipiert wurden, sind die Grundrisse nicht für zeitgemässe Pflegedienstleistungen geeignet.

- Der Bedarf an Pflegeplätzen und Betten für an Demenz erkrankte Menschen - sowie die Zahl der voraussichtlich benötigten altersgerechten Wohnungen - orientiert sich grundsätzlich am Bericht "Pflegerlandschaft Thalwil 2040".
- Die erwartete Nachfrage nach rund 20-30 spezialisierten Plätzen für an Demenz erkrankte Menschen muss abgedeckt werden.
- Die Gemeinde Thalwil verfügt nicht über genügend Alterswohnungen in einem günstigen Preissegment.

Um auf diese Themen Antworten finden zu können, hat der Gemeinderat am 04. März 2025 den notwendigen Kredit für die Durchführung eines Studienauftragsverfahrens gesprochen. Mit der Durchführung hat er die «Projektkommission Pflege und Wohnen Areal Oeggisbüel» beauftragt

1 Vision

Die Ersatzneubauten Oeggisbüel sollen den Bedarf der Gemeinde Thalwil an Alterswohnungen und Pflegeinfrastruktur bis ca. 2060 abdecken. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird davon ausgegangen, dass dieser Bedarf zwar volatil ist, irgendwann aber auch ein maximaler Plafond erreicht sein wird.

Ziel ist es, dass ältere Menschen möglichst lange eigenständig wohnen können. Erleichtert werden soll dies dadurch, dass die Bewohner niedrighschwellige Serviceangebote von den Betreibern des Pflegeheims in Anspruch nehmen können.

Die Wohn- und Wohnumfeldqualität muss hoch und bedürfnisgerecht sein. Trotzdem sind aber die Baukosten so auszugestalten, dass die Wohnungen den Anforderungen an Ergänzungsleistungen (Gesetz über die Zusatzleistungen zur eidgenössischen Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung) entsprechen.

Die genaue Entwicklung des Bedarfs an Alterswohnungen und den Anforderungen an Pflegeplätze – vor allem auch an für an Demenz erkrankte Personen – sind schwierig vorauszusagen. Die neu zu bauende Infrastruktur muss auf diese Herausforderung mit intelligenten und flexiblen Raumkonzepten reagieren. Ansätze hierfür sollen sein:

- Alterswohnungen können mit bescheidenem baulichem Aufwand in Pflegezimmer umgenutzt werden.
- Anstelle von konventionellen Einzelzimmern müssen auch Wohngruppen mit gemeinsam genutzten Räumen für an Demenz erkrankte Menschen gebildet werden können.
- Auf allenfalls steigenden Bedarf kann mit Erweiterungen der Pflegeplätze reagiert werden. Dies soll bereits von Anfang an angedacht werden.

Die neue Überbauung und der damit gebildete Freiraum sollen sich sehr gut in die bereits gebaute Umgebung einordnen. Sie muss mit der privilegierten Lage an der Geländekante und der teilweisen Seesicht verantwortungsvoll umgehen.

1.1 Aufgabenstellung

Aufgrund der stark geänderten Angebotssituation an Pflegeplätzen und Alterswohnungen im Bezirk Horgen plant die Gemeinde Thalwil folgendes Angebot im Gebiet Oeggisbüel zu schaffen:

- 36 Pflegeplätze
- 48 Pflegeplätze für an Demenz erkrankte Menschen mit Weglaufgefährdung
- 30 altersgerechte und auch an EL-Bezüger vermietbare Wohnungen. Deren Bewohner sollen die Möglichkeit haben, bei Bedarf einfach auf weitergehende Serviceleistungen (Essen, leichte Pflegeleistungen, Wäscherei, Reinigung usw.) zugreifen zu können.
- Ein kleines Gesundheitszentrum
- Notwendige Räumlichkeiten für die Verwaltung
- Cafeteria inklusive Mehrzwecksaal und zugehöriger Küche
- Zusätzlich notwendige Flächen wie «Technischer Dienst», Wäscherei, Parkierung und Entsorgung
- «Altersgerechter Freiraum mit Garten für an Demenz erkrankten Menschen

Wie dieses Angebot idealerweise baulich realisiert werden kann, soll mit dem Studienauftragsverfahren «Pflege und Wohnen Areal Oeggisbüel, Thalwil» ermittelt werden. Es gelten dabei folgende Rahmenbedingungen:

- Der Studienauftrag soll unter Mitwirkung von Vertretern der Stiftung SERATA durchgeführt werden.
- Als Resultat des Studienauftrags soll ein Projekt vorliegen, welches als eigenständige Einheit betrieben werden kann. Es ist aber beabsichtigt, die Stiftung SERATA direkt mit dem Betrieb der Pflegeeinheiten zu beauftragen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in der Vorprojektphase als Folge möglicher Synergien verschiedene Nutzungen redimensioniert werden (z.B. Verwaltung oder Wäscherei)

1.2 Zielsetzung Studienauftrag

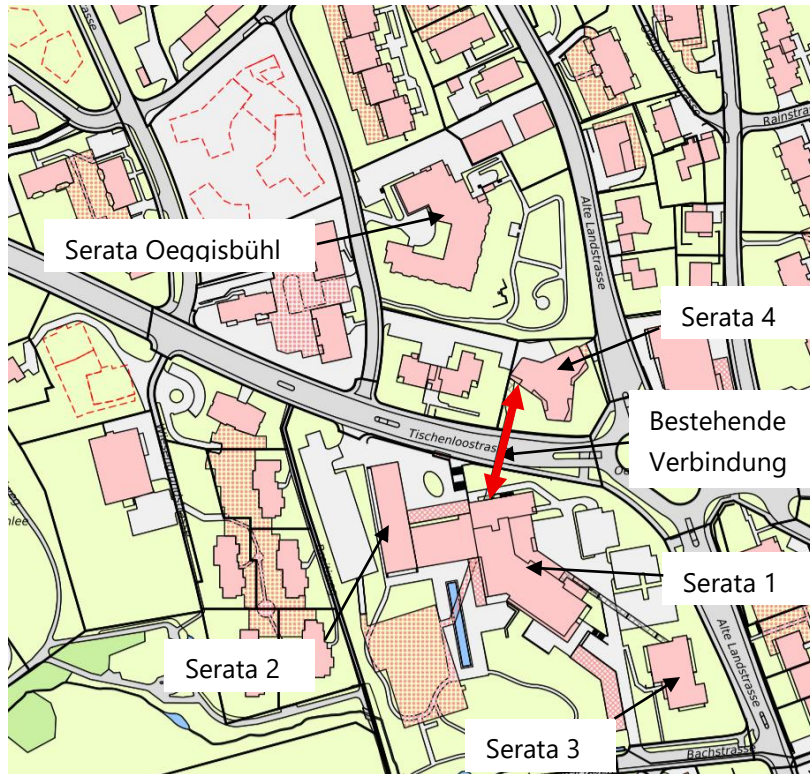
Die Aufgabenstellung des Studienauftrags ist herausfordernd, bietet aber gleichzeitig viel Raum für neue konzeptionelle Ansätze.

Die Gemeinde erhofft sich einen städtebaulichen, freiräumlichen und funktional innovativen und überzeugenden Lösungsansatz.

Besonderen Wert wird im Studienauftrag gelegt auf:

- Überzeugende städtebauliche Qualität und Adressierung sowie adäquate und identitätsstiftende äussere Erscheinung.
- Hervorragende Einbindung aller Neubauten und Freiräume in die bestehende städtebauliche Umgebung. Grundsätzlich soll eine offene Haltung gegenüber der bestehenden Umgebung signalisiert werden.
- Freiräume welche Beiträge an die Bekämpfung der Klima- und Biodiversitätskrise leisten
- Optimale betriebliche Abläufe

- Intelligente und flexible Lösungskonzepte sowie anpassbare Raumstrukturen
- Ideale Verknüpfung der bestehenden Gebäude der Serata mit der neu zu erstellenden Erweiterung (Neubau Alterswohnungen sowie Ersatzneubau Alters- und Pflegeeinheit)



- Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Lösung für den Bau und den Betrieb (Baukostenziel Vereinbarkeit mit Ergänzungsleistungen)
- Spätere Erweiterungspotenziale
- Ressourcenschonendes und nachhaltiges Projekt

1.3 Rechtsgrundlage

Der Auftrag untersteht der Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, SAR 150.960) vom 15. November 2019 und dem Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB, SAR 150.920) vom 23. März 2021. Das vorliegende Pflichtenheft ist Grundlage für die Präqualifikation.

2 Beschrieb des Verfahrens

2.1 Art und Ablauf des Verfahrens

Es wird ein Studienauftrag für Generalplanerteams (zweistufiges nicht anonymes Verfahren mit einer vorgelagerter Präqualifikation, 1. Phase) durchgeführt. Das Verfahren wird nicht anonym und in deutscher Sprache durchgeführt. Entsprechend werden nur Unterlagen in deutscher Sprache zugelassen.

2.2 Gewähltes Verfahren

Die Aufgabenstellung des Studienauftrags ist herausfordernd. Mittels einer im Jahr 2021 erarbeiteten Machbarkeitsstudie konnte dargelegt werden, dass das geplante Raumprogramm auf der zur Verfügung stehenden Fläche realisierbar ist. Nun soll das beste Konzept mittels des Studienauftragsverfahren gefunden werden.

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 Projekt gefunden wird. Die Ordnung SIA 143 kommt – wo nicht speziell erwähnt - nicht zur Anwendung.

Dies aufgrund folgender Überlegungen:

«Die Durchführung eines Studienauftrages ist dann sinnvoll, wenn ein Dialog zwischen Projektkommission und Teilnehmern während der Projektentwicklung aus fachlicher Sicht erforderlich ist - die Aufgabe im Voraus nicht klar zu definieren ist, oder - verschiedene Randbedingungen der Projektierung getestet werden sollen.» (Auszug Bewertung BWA- Wettbewerb - Ausschreibung gemäss SIA 143)

2.3 Organisation Studienauftrag

Der Studienauftrag wird durch die Projektkommission «Pflege und Wohnen Areal Oeggisbüel» unter Leitung von Adrian Schmidlin durchgeführt. Unterstützt wird er dabei durch Herrn Dieter Geissbühler, welcher die Leitung der Beurteilungsarbeiten übernimmt.

Die Organisation und Moderation des Studienauftrags wird durch die Firma Landis AG, Bauingenieure + Planer, Geroldswil, wahrgenommen. Die Kommission setzt sich wie folgt zusammen:

Projektkommission mit Stimmrecht:

■ Adrian Schmidlin	Gemeinderat, Bereichsverantwortlicher Liegenschaften	Präsident
■ Thomas Henauer	Gemeinderat, Bereichsverantwortlicher Finanzen	Vizepräsident
■ Hansruedi Kölliker	Gemeindepräsident, Bereichsverantwortlicher Präsidiales	Mitglied
■ Peter Klöti	Gemeinderat, Bereichsverantwortlicher Soziales	Mitglied
■ Judith Egloff	Vertreterin Fachkommission Nachhaltigkeit	Mitglied
■ Urs Klemm	Leiter DLZ Liegenschaften, Architekt	Mitglied
■ Daniela Brusa	Leiterin DLZ Soziales	Mitglied

■ Silvia Müller Beerli	Vorsitzende der Geschäftsleiterin Serata	Mitglied
■ Martin Trepp	Präsident Serata	Mitglied

Mitglieder Fachjury mit Stimmrecht:

■ Dieter Geissbühler	Architekt ETH SIA BSA	Mitglied, Leiter Beurteilung
■ Andreas Bühler	Architekt FH SIA	Mitglied
■ Hansjörg Gadiant	Landschaftsarchitekt BSLA	Mitglied
■ Beat Fellmann	Spezialist für Wohnen im Alter	Mitglied

Experten, ohne Stimmrecht:

- Walter Pasquale Pasquale Baurealisation AG, Experte Baukosten (Vorprüfung)
- Matthias Hoehn Enerpeak AG, Experte Elektro (Vorprüfung)
- Manuel Schneider Kalt und Halbeisen AG, Experte HLKS (Vorprüfung)
- Andreas Suter Ingenieurbüro Andreas Suter, Experte Lärm (Vorprüfung)
- Marcel Trachsler Gemeinde Thalwil, Experte Baurecht (Vorprüfung)
- Bruno Jucker Gastro pro, Experte Gastroplanung (Vorprüfung)
- Vertreter Landis AG

Bei Bedarf können weitere Expertinnen / Experten mit beratender Stimme beigezogen werden.

2.4 1. Phase: Präqualifikation

Voraussetzung für die Teilnahme ist der Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat, der das GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen unterzeichnet hat. Als Stichtag gilt der Termin für die Bewerbungsabgabe.

Für die Planung und die Ausführung sollen im selektiven Verfahren GP-Teams bestimmt werden, in der Lage sind die gestellte Aufgabe (Planung und Realisierung Alterswohnungen) zu bewältigen. Zugelassen werden im selektiven Verfahren GP-Teams, die in der Lage sind, solche komplexe Themen zu bearbeiten.

In der ersten Phase werden mit der vorliegenden Präqualifikation maximal 6 GP-Teams ausgewählt. Diese müssen den Nachweis erbringen, dass sie ähnliche Aufgabenstellungen bereits erfolgreich bewältigt haben.

Bei mehreren gleich geeigneten Bewerbern erfolgt die Präqualifikation aufgrund des besseren Erfüllungsgrads der wichtigsten Eignungskriterien.

Für «Generalplaner/Architekt», «Landschaftsarchitekt» sowie «Baumanagement» sind Mehrfachnennungen in verschiedenen anbietenden Teams **nicht zulässig**. Mehrfachnennungen der weiteren Fachplaner in verschiedenen anbietenden Teams sind zulässig.

Mit der Einreichung der Bewerbung sichern die Bewerberinnen und Bewerber im Falle einer Auswahl zu, dass sie am Studienauftrag teilnehmen und fristgerecht eine Projektidee und einen vertieften Projektvorschlag einzureichen.

2.4.1 Ablauf Präqualifikation

- Ausschreibung der Präqualifikation 04.07.2025
- Eingabetermin für Präqualifikation 05.09.2025
- Benachrichtigung der GP-Teams: ca. 14.10.2025

2.4.2 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Phase“ vom 04.07.2025
- „Eingabeformular – 1. Phase“ vom 04.07.2025

2.4.3 Einzureichende Unterlagen

Das vollständig ausgefüllte und unterschriebene „Eingabeformular – 1. Phase“ mit den erforderlichen Beilagen hat bis spätestens **05.09.2025, 11.00 Uhr** bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil einzutreffen.

2.4.4 Vergütung der Aufwendungen

Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.

2.4.5 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
55%	<p>Firmenreferenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generalplaner /Architekturbüro / Baumanagement: Referenzobjekte möglichst vergleichbar mit Aufgabenstellung im Bereich «Alterswohnungen und Pflegeeinrichtungen oder Vorhaben mit ähnlicher Komplexität» / Beurteilung der architektonischen Qualität • Landschaftsarchitekturbüro: Referenzobjekte möglichst vergleichbar mit Aufgabenstellung / Beurteilung der landschaftsarchitektonischen Qualität
40%	<p>Referenzobjekte Schlüsselpersonen + Projektleiter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architekt: Referenzobjekte Wettbewerb (Architekt) sowie Referenzobjekte «Planung / Ausführung» im Bereich «Alterswohnungen und Pflegeeinrichtungen» oder Vorhaben mit ähnlicher Komplexität / Beurteilung der architektonischen Qualität • Landschaftsarchitekt: Referenzobjekte im Bereich „Alterswohnungen und Pflegeeinrichtungen oder Vorhaben mit ähnlicher Komplexität» / Beurteilung der landschaftsarchitektonischen Qualität • Projektleiter Generalplaner im Bereich „Alterswohnungen und Pflegeeinrichtungen oder Vorhaben mit ähnlicher Komplexität • Projektleiter Baumanagement: Referenzobjekte möglichst vergleichbar mit Aufgabenstellung • Elektroplaner: Referenzobjekte möglichst vergleichbarer Aufgabenstellung • Angaben Projektleiter für Bauing. (ev. Holzbauing.), HLK-, Sanitär- und Bauphysik / Akustik sowie Nachhaltigkeit
5%	<p>Personalstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grösse des Generalplaners • Grösse des gesamten GP-Teams (inkl. sämtliche Fachplaner)

2.4.6 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 GP

2.5 2. Phase: Studienauftrag

2.5.1 Ablauf des Studienauftragsverfahrens

Die maximal sechs zum Studienauftrag zugelassenen Teams erhalten den Auftrag, in einer ersten Stufe Projektideen zu erstellen. Die erfolgversprechendsten drei bis maximal vier Projektideen werden in einer zweiten Stufe zu „vertieften Projektvorschlägen“ weiterbearbeitet.

Die zugelassenen Teams erhalten nach der Präqualifikation das Studienprogramm mit integriertem Pflichtenheft zusammen mit den notwendigen Planungsgrundlagen. Die Arbeiten beider Stufen des Studienauftrags werden entschädigt.

1. Stufe: „AUSARBEITUNG PROJEKTIDEE“

- Abgabe der Studienunterlagen und Modellausgabe 20.10.2025
- Ortstermin / Begehung Areal nicht notwendig da Neubau
- Eingabe Fragen 14.11.2025
bis spätestens 11:00 Uhr an fragen@landis-ing.ch Betreff „Studienauftragsverfahren Pflege und Wohnen Areal Oeggisbüel, Thalwil“ (Word-Format)
- Beantwortung der Fragen zum Verfahren 28.11.2025
- Einreichen der Projektidee 23.01.2026
bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil. mit dem Vermerk "Alterswohnungen und Pflegeeinheit Oeggisbüel" bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
- Präsentation der Projektideen 23.02.2026
Ziel der Zwischenbesprechung ist es, die drei bis vier erfolgversprechendsten Projektideen, resp. die Projektideen mit den grössten Entwicklungspotenzialen zu bestimmen und diese zur zweiten Stufe zuzulassen. Dieser Prozess wird durch das Projektkommission protokolliert und der Erkenntnisgewinn den GP-Teams mitgeteilt.

2. Stufe: „AUSARBEITUNG VERTIEFTER PROJEKTVORSCHLAG (3, max. 4 GP-Teams)“

- Benachrichtigung der Teams für Zulassung 2. Stufe (tel. Benachrichtigung) 24.02.2026
- Abgabe Zwischenergebnisse ca. 06.03.2026
- Eingabe Fragen 23.03.2026
bis spätestens 11:00 Uhr an fragen@landis-ing.ch Betreff „Studienauftragsverfahren Pflege und Wohnen Areal Oeggisbüel, Thalwil“ (Word-Format)
- Beantwortung der Fragen zum Verfahren ca. 06.04.2026
Die Beantwortung der Fragen erfolgt schriftlich per E-Mail.
- Einreichen der vertieften Projektvorschläge bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil 05.06.2026
- Schlusspräsentation der vertieften Projektvorschläge 29.06.2026
- Telefonische Benachrichtigung Teilnehmer 30.06.2026
- Versand Projektwürdigungen und Verfügung Voraussichtlich August 2026

2.5.2 Einzureichende Unterlagen in Phase 2 «Studienauftrag»

1. Stufe «Projektidee»

- Max. 6 Pläne (A0, Querformat)
- Schwarzplan
- Situation 1:500 inkl. Darstellung der parzellenumgebenden Bebauungen
- Matrix mit Darstellung der Anzahl Pflegezimmer voraussichtlichen Anzahl Zimmer und Räume und deren Grössen aufgeschlüsselt nach

- Bewohnerzone
- Gemeinschaftszone
- Personalzone
- Aussenbereich
- Matrix mit Darstellung der voraussichtlichen Anzahl Wohnungen, Zimmer und Räumen sowie deren Grössen aufgeschlüsselt nach
 - Entree
 - Küche / Essen / Wohnen
 - Zimmer (Anzahl je nach Wohnungstyp)
 - Duschen / Toilette
 - Loggia / Balkon
 - Abstellraum
 - Gemeinschaftszone
- Matrix mit Darstellung der voraussichtlichen Anzahl Räume «Gesundheitszentrum» sowie deren Grössen
- Aktueller Arbeitsstand der Pläne (Grundrisse, Schnitte) 1:200
- Freiraumkonzept inkl. Adressierung sowie Erschliessungskonzept
- Konzeptplan „Erlebnisgarten für Menschen mit Demenz“
- Schnitte durch Gesamtterrain an geeigneten Stellen 1:200
- Geeignetes Arbeitsmodell (Gipsmodell 1 :500, wird abgegeben)
- Geeignete Visualisierung(en) (fakultativ)
- Erläuterungsbericht beinhaltend unter anderem
 - Städtebauliche Analyse
 - Nachvollziehbare Berechnung (Pläne / Schemas) nach SIA 416 inkl. zugehörigem Kennzahlennachweis
 - Darstellung Etappierungskonzept (Neubau Pflege / Neubau Alterswohnen)
 - Erweiterungskonzept Pflege
 - Erläuterungen zu den gewählten Ansätzen betreffend Nachhaltigkeit
- Darstellung möglicher Wohngruppen im Bereich der Pflege von Menschen mit Demenzerkrankung
- Darstellung möglicher Umnutzungen von Alterswohnungen in Pflegezimmer
- Ausgefülltes „Formular Projektidee (1. Stufe)“ inkl. erforderliche Beilagen (Register 02; Kap. 3.4.2)

2. Stufe «vertiefter Projektvorschlag»

- Max. 8 Pläne (A0, Querformat)
- Schwarzplan
- Situation 1:500 inkl. Darstellung der parzellenumgebenden Bebauungen
- Matrix mit Darstellung der Anzahl Pflegezimmer sowie der übrigen im Raumprogramm vorgegebenen Nutzungen und deren Raumgrössen aufgeschlüsselt nach
 - Bewohnerzone
 - Gemeinschaftszone
 - Personalzone
 - Aussenbereich
- Matrix mit Darstellung der voraussichtlichen Anzahl Wohnungen, Zimmer und Räumen sowie deren Grössen aufgeschlüsselt nach
 - Entree
 - Küche / Essen / Wohnen

- Zimmer (Anzahl je nach Wohnungstyp)
- Duschen / Toilette
- Loggia / Balkon
- Abstellraum
- Gemeinschaftszone
- Matrix mit Darstellung der voraussichtlichen Anzahl Räume «Gesundheitszentrum» sowie deren Grössen
- Projektpläne Massstab 1:200 (Situation, Grundrisse, Fassaden)
- Plan jedes Pflegezimmertyps sowie Aufenthalts- und Aktivierungsbereiche, welche eigenständige Räume sind, im Massstab 1:100 möbliert
- Plan Wohnungen, je Wohnungsgrösse ein Normtyp, im Massstab 1:100, möbliert
- Plan Restaurant / Küche im Massstab 1:100, möbliert
- Plan Empfangsbereich / Verwaltung im Massstab 1:100, möbliert
- Typische Fassaden- und Fensterschnitte (horizontal, vertikal und Ansicht) 1:50
- Schnitte durch die Gebäude und das Terrain an geeigneten Stellen 1:200
- Freiraumkonzept inkl. Adressierung sowie Erschliessungskonzept in geeignetem Massstab
- Darstellung „Erlebnisgarten für Menschen mit Demenz“ in geeignetem Massstab
- Darstellung der Erschliessungssituation für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velofahrer, mobilitätsbehinderte Personen) und motorisierten Individualverkehr
- Nachweis Anzahl überirdischer, unterirdischer und gedeckter Parkplätze
- Geeignete Visualisierung(en)
- Modell 1:500 ergänzt mit Neubauprojekt
- Projektbericht inkl. grobem Baubeschrieb beinhaltend unter anderem:
 - Städtebauliche Analyse
 - Angaben zur geplanten Materialisierung
 - Konzept Freiräume (insbesondere des „Erlebnisgartens für Menschen mit Demenz“)
 - Nachvollziehbare Berechnung (Pläne/Schemas) nach SIA 416 inkl. zugehöriger Kennzahlennachweis (siehe Ordnerregister 03)
 - Weiterbearbeitetes Etappierungskonzept
 - Erläuterungen zu den gewählten Ansätzen betreffend Nachhaltigkeit
- Grobkostenschätzung BKP 3-stellig (+/- 25 % Genauigkeit), BKP 1-5, aufgeteilt in ober- / unterirdische Kosten
- Erweiterungskonzept Pflegeplätze
- Darstellung möglicher Wohngruppen im Bereich der Pflege von Menschen mit Demenzerkrankung
- Darstellung möglicher Umnutzungen von Alterswohnungen in Pflegezimmer
- Ausgefülltes „Formular vertiefter Projektvorschlag (2. Stufe)“ inkl. erforderliche Beilagen (Register 03; Kap. 3.4.2)

2.5.3 Vergütung der Aufwendungen

1. Stufe «Projektidee: Die Erarbeitung der Projektideen wird, bei Einreichung aller verlangten Unterlagen, mit CHF 20'000.00 inkl. MwSt. pro Team entschädigt.

2. Stufe «vertiefter Projektvorschlag»: Die Weiterbearbeitung zu den verlangten „vertieften Projektideen“ wird zusätzlich, bei Einreichung sämtlicher Unterlagen, mit CHF 35'000.00 inkl. MwSt. pro zugelassenes Team entschädigt.

2.5.4 Beurteilung Stufe 1 und Stufe 2

Die Projektkommission beurteilt die Projekte in der „1. Stufe: Ausarbeitung Projektidee“ und „2. Stufe: Ausarbeitung vertiefter Projektvorschlag“ anhand der eingereichten Unterlagen gemäss nachfolgenden Kriterien. Reihenfolge und Gewichtung sind dabei frei:

Stufe 1: Projektidee	Stufe 2: vertiefter Projektvorschlag
Konzept, Städtebau, Architektur und Gestaltung	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Ortsbauliche Integration ■ Gesamtkonzept, Volumetrie ■ Identität des Areals / sozialräumliche Qualität ■ Integration in den bestehenden Kontext ■ Adressierung, Erschliessung ■ Freiraumkonzept 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ortsbauliche Integration ■ Gesamtkonzept, Volumetrie ■ Identität des Areals / sozialräumliche Qualität ■ Integration in den bestehenden Kontext ■ Adressierung, Erschliessung ■ Umgebungsgestaltung, freiräumlicher Einbezug ■ Raumqualitäten innen und aussen in Bezug zur Umgebung ■ Parkierung / Verkehr ■ Qualität des Freiraums ■ Ökologische und klimatische Qualitäten ■ Vernetzung der Anlage mit bestehenden Seratabauten ■
Nutzung, Funktionalität, Flexibilität	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Konzeptionelle Organisation hinsichtlich Pflegebetrieb und Flexibilität der Raumstrukturen (Umnutzung Alterswohnungen in Pflegezimmer, Möglichkeit zur Schaffung von Wohngruppen in Demenzabteilungen) ■ Qualität der Grundrisse für eine Pflegeeinrichtung (Anordnung der Räumlichkeiten und Nutzungsbeziehungen) ■ Qualität der Grundrisse für Alterswohnungen ■ Erfüllungsgrad des vorgegebenen Raumprogramms ■ Qualität des Freiraumkonzepts 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Konzeptionelle Organisation hinsichtlich des Pflegebetriebs und Flexibilität der Raumstrukturen (Umnutzung Alterswohnungen in Pflegezimmer, Möglichkeit zur Schaffung von Wohngruppen in Demenzabteilungen) ■ Qualität der Grundrisse für eine Pflegeeinrichtung (Anordnung der Räumlichkeiten und Nutzungsbeziehungen) ■ Erfüllungsgrad des vorgegebenen Raumprogramms ■ Erweiterungspotenzial der Pflegebetriebs ■ Qualität des Umnutzungspotentials Alterswohnungen zu Pflegeeinheiten ■ Nutzungsqualitäten des Freiraums, insbesondere des Erlebnisgartens für Menschen mit Demenzerkrankung
Wirtschaftlichkeit / Risiken	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kostenrisiken / Kostentreiber hinsichtlich Betriebskosten ■ Beurteilung möglicher baurechtlicher und nachbarrechtlicher Risiken 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baukosten ■ Wirtschaftlichkeit und Effizienz der Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten ■ Kostenrisiken / Kostentreiber hinsichtlich Betriebskosten ■ Baurisiken ■ Beurteilung möglicher baurechtlicher und nachbarrechtlicher Risiken

Nachhaltigkeit	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Konformität mit Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft Insbesondere ist SIA-Effizienzpfad Energie 2040 zu berücksichtigen. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Konformität mit Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft Insbesondere ist SIA-Effizienzpfad Energie 2040 zu berücksichtigen. ■ Erfüllungsgrad der Vorgaben betreffend Gebäude- technikkonzepte inkl. Gebäudeautomation

Die Projektkommission wird bei der Beurteilung aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen. Sie entscheidet abschliessend.

Falls die Projektkommission kein eindeutiges Siegerprojekt ermittelt, kann eine entschädigte Vertiefung der Projekte durch maximal zwei Teilnehmende beschlossen werden. Eine Vertiefung wird nach Aufwand mit einem Mittelstundenansatz von CHF 145.00 inkl. MwSt. honoriert.

Eine allfällige Überarbeitung des Siegerprojekts aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums wird durch die Auftraggeberinnen beauftragt und nach Aufwand mit einem Mittelstundenansatz von CHF 145.00 inkl. MwSt. honoriert.

2.5.5 Ausschluss vom Verfahren

Die verspätete oder unvollständige Abgabe der Unterlagen sowie deren Abänderung führt zum Ausschluss aus dem Verfahren.

2.5.6 Würdigung der eingereichten Arbeiten

Es wird ein Schlussbericht (Projektwürdigung) durch die Projektkommission erstellt.

2.5.7 Urheberrecht

Die Unterlagen (inkl. Daten) der eingereichten Arbeiten gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Das Urheberrecht an den Studien verbleibt 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 z-steht, 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.

2.6 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin sucht mit dem vorliegenden Verfahren einen vertieften Projektvorschlag und ein GP-Team für die Projektierung und die Ausführung des Bauvorhabens. Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin in Abhängigkeit der Bewilligungsfähigkeit des Projekts.

Sofern das Beurteilungsgremium ein Projekt für die Weiterbearbeitung empfiehlt, wird voraussichtlich ein Planungskredit für die Erstellung des Vorprojekts sowie die Ausarbeitung des Bauprojekts (mit Kostenvoranschlag $\pm 10\%$) als Grundlage für den Baukredit eingeholt. Die

Entschädigung der dem Studienauftrag nachfolgenden Planerarbeiten erfolgt entsprechend den SIA-Honorarordnungen.

Mit dem siegreichen Anbieter team wird ein Generalplaner-Vertrag für die SIA-Phasen 31 bis 53 auf Basis KBOB oder SIA-Vertrag abgeschlossen. 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.

Die nachfolgenden Phasen und Teilphasen sind Gegenstand des Vertrags und werden einzeln durch schriftliche Anzeige der Auftraggeberin freigegeben.

Berechnungsgrundlage

Als Grundlage für den Honorarvertrag gelten die folgenden Berechnungsfaktoren:

	Koeffizient Z1	Koeffizient Z2	Schwierigkeitsgrad	Leistungsanteile in Prozent	Anpassungsfaktor	Umbauzuschlag	Teamfaktor	Faktor für Sonderleistungen	Objektspezifischer Rabatt	Stundenmitteltarif (exkl. MwSt.)	
			n		r	u	i	s	R	h	
Generalplaner / Projektleitung	0.062	10.58	1.0	gem. SIA	Durch GP zu offerieren	1.0	1.0	1.0	1.0	Durch GP zu offerieren	Durch GP zu offerieren
Architekt	0.062	10.58	1.0			1.0	1.0	1.0	1.0		
Bauingenieur	0.075	7.23	1.0			1.0	1.0	1.0	1.0		
Holzbaingenieur (bei Bedarf)	0.075	7.23	1.0			1.0	1.0	1.0	1.0		
HLK	0.066	11.28	1.0			1.0	1.0	1.0	1.0		
Sanitär	0.066	11.28	1.0			1.0	1.0	1.0	1.0		
Elektro	0.066	11.28	1.0			1.0	1.0	1.0	1.0		
Landschaftsarchitekt	0.062	10.58	1.0			1.0	1.0	1.0	1.0		

Für die Festsetzung der aufwandbestimmenden Baukosten gilt das Merkblatt zu Planungsaufträgen (AHB) der Stadt Zürich, Stand Januar 2025 welches Bestandteil der Präqualifikationsunterlagen ist.

Weiter vorgesehene Meilensteine:

- Projektierungskredit Sommer 2027
- Erarbeiten Vor- und Bauprojekt ab ca. Herbst 2027
- Baukredit ca. Herbst 2028

2.7 Vorbehalte der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft behält sich vor,

- das Verfahren abubrechen, falls weniger als drei qualifizierte Präqualifikationsanträge eingehen.
- die Planung nach Abschluss der 1. oder 2. Stufe des Studienauftragsverfahrens respektive nach Erarbeitung des Vor- oder Bauprojektes abubrechen. Die Gründe für einen solchen Abbruch können beispielsweise ein negativer Entscheid des Souveräns zum Planungs- oder

Baukredit, monetäre Bedenken, eine Verschiebung der Prioritäten oder Ähnliches sein. In diesem Falle besteht kein Anspruch auf eine zusätzliche Entschädigung (Schadenersatz, entgangener Gewinn) zu dem geschuldeten Honorar.

- bei der Weiterbearbeitung Einfluss auf die Zusammensetzung des Planerteams zu nehmen, falls der beauftragte GP die erforderlichen Ressourcen oder Kompetenzen nicht bereitstellen könnte.
- die Ausführung nach dem Erlangen einer Baubewilligung einem General-/ Totalunternehmer zu übertragen. Vom siegreichen Team würden in diesem Fall der Architekt, der Landschaftsplaner und Teile der Fachplaner mit der Erstellung der für die Ausschreibung notwendigen Plangrundlagen beauftragt. Zudem würden sie als Mitglieder des Totalunternehmerenteams vorgegeben. Beauftragt würden Sie mindestens mit der Erstellung der definitiven Ausschreibungs- und Ausführungsplänen, sowie der gestalterischen Leitung. Dies mit den vorab vereinbarten Konditionen.

2.8 Rechtsmittel

Das Studienprogramm und die Fragenbeantwortungen sind für die Auftraggeber, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen, die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums sowie dessen Entscheid in Ermessensfragen.

Rechtsmittelbelehrung

1. Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, vom individuellen Versand an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Der Stillstand der Fristen gemäss Zivilprozessrecht gilt nicht.
2. Die Beschwerde ist schriftlich einzureichen und muss einen Antrag sowie eine Begründung enthalten. Das heisst, es ist
 - a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
 - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
3. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1. und 2. nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
4. Die angefochtene Ausschreibung ist anzugeben, allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Die Eingabe ist zu unterzeichnen.

3 Genehmigung Pflichtenheft Präqualifikation

An der Sitzung vom 30.06.2025 wurde das Pflichtenheft Präqualifikation von der Projektkommission genehmigt.

ADRIAN SCHMIDLIN

THOMAS HENAUER

HANSRUEDI KÖLLIKER

JUDITH EGLOFF

URS KLEMM

DANIELA BRUSA

PETER KLÖTI

SILVIA MÜLLER BEERLI

MARTIN TREPP

DIETER GEISSBÜHLER

ANDREAS BÜHLER

HANSJÖRG GADIENT

BEAT FELLMANN

Im Namen der Projektkommission



Adrian Schmidlin