

Bürgergemeinde Zeglingen
Umbau und Sanierung Ensemble Neumühle
Studienauftrag im selektiven Verfahren
Stufe 1 Präqualifikation

Bewerbungsunterlagen Teil A

Unterlagen für die Bewerber

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Bauherrschaft:

Die Bürgergemeinde Zeglingen hat die Liegenschaften Hauptstrasse 40/42/44 im Zentrum der Ortschaft in zwei Etappen erworben. Die insgesamt vier zusammengebauten Gebäude prägen das Ortsbild von Zeglingen massgeblich.

Es ist geplant, die aktuell leerstehenden Liegenschaften im Dorfkern zu sanieren und bezahlbarer Wohnnutzung zuzuführen. Als Planungsbasis wurden 2024 detaillierte Gebäudeaufnahmen erstellt, und eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung und Sanierung der Liegenschaften erarbeitet.



1.2 Baulicher Bestand:



Das Ensemble umfasst folgende Gebäude:

Gebäude Hauptstrasse 40 (Neumühle) wurde gewerblich genutzt. Es setzt sich aus zwei separaten Teilen zusammen: Neumühle und Landi. Die Tragstruktur und die Geschosshöhen sind entsprechend dimensioniert.

Gebäude Hauptstrasse 42 (Gemeindehaus, erhaltenswertes Bauvolumen) wurde im Jahr 1911 in ein Milchlokal und einen Spritzraum für die Feuerwehr umgebaut. Im ersten Obergeschoss befand sich zeitweise die Gemeindeverwaltung. In den 1950er Jahren wurde im ursprünglichen Spritzraum ein weiteres Milchlokal eingerichtet. Das Gebäude wird als erhaltenswertes Bauvolumen eingestuft.

Gebäude Hauptstrasse 44 (Coiffeur-Haus, erhaltenswertes Bauvolumen), dessen Baujahr nicht bekannt ist, scheint durchgehend als Wohnhaus genutzt worden zu sein. Das Gebäude wird als erhaltenswertes Bauvolumen eingestuft.

2. GEPLANTES BAUVORHABEN

2.1 Nutzung

In den heute leerstehenden Gebäuden soll neuer bezahlbarer Wohnraum entstehen. Die Eingriffstiefe der baulichen Massnahmen ist differenziert zu studieren. Es ist auch der Rückbau und Ersatz von einzelnen Gebäudeteilen möglich.

Das Projekt soll insgesamt kostendeckend sein, eine Rendite wäre wünschenswert, muss aber nicht zwingend sein. Die Wohnungen sollen mehrheitlich in Miete abgegeben werden, ausgewählte Einheiten können im Stockwerkeigentum verkauft werden. Wünschenswert ist zudem die Bereitstellung eines Raums für öffentliche, soziale, kulturelle oder gemeinschaftliche Nutzung (z.B. Vereinszimmer)

Die Parkierung von Fahrzeugen auf dem Areal und im Gebäude ist schwierig. Hierzu sind gute Lösungen mit einem Maximum an Parkplatzmöglichkeiten auszuarbeiten. Für Besucherparkplätze gibt es die Möglichkeit der Parkierung auf dem Landi Platz. Bewohnerparkplätze sind dort keine vorzusehen.

2.2 Submission

Die Bürgergemeinde Zeglingen hat sich entschlossen, zur Lösung der Bauaufgabe einen **Studienauftrag im selektiven Verfahren** auszuschreiben.

Vorbehältlich des Beschlusses der Bürgergemeindeversammlung soll der Gewinner des Studienauftrages mit der Planung und Realisierung des Projektes beauftragt werden. Bei einer Ablehnung des Planungs- oder Baukredits besteht kein Anspruch auf eine weitergehende Vergütung. Beim Nachwuchsteam behält sich die Bauherrschaft vor, für die Ausführung einvernehmlich mit den Verfassern ein erfahrenes regionales Bauleitungsbüro beizuziehen.

3 ORGANISATORISCHE GRUNDLAGEN

3.1 Ausschreibende Stelle

Bürgergemeinde Zeglingen, vertreten durch den Gemeinderat

3.2 Verfahren

Zweistufiges Verfahren

Präqualifikation aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen und Erteilung eines **Studienauftrages** an eine beschränkte Anzahl Teilnehmer.

Im Rahmen des Studienauftrages haben die beauftragten Planungsteams Projektstudien im Mst1:200 mit einer Kostenschätzung +/-20% und einer Honorarofferte auszuarbeiten. Das Projekt soll nach der Jurierung in Zusammenarbeit mit der Planungskommission weiterbearbeitet werden. Das Verfahren ist nicht anonym, die Projekte werden der Jury durch die ausgewählten Planerteams persönlich vorgestellt. Die Vorstellung ist Teil der Bewertung. Die Durchführung einer Überarbeitung des Studienauftrages gegen eine Entschädigung bleibt vorbehalten.

3.3 Berechtigte Teilnehmer

Das Verfahren untersteht den GATT/WTO Vorschriften.

Um die Teilnahme bewerben können sich Planerteams mit **Sitz in der Schweiz**. Nach der Vorauswahl aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen werden voraussichtlich 6 Planerteams zur Teilnahme eingeladen.

Der Auftraggeber behält sich vor, neben bestausgewiesenen Teams **zwei Nachwuchsteams** zu berücksichtigen. Als Nachwuchsteam ist qualifiziert, wenn die leitenden Büroinhaber/innen zum Zeitpunkt der Abgabe der Unterlagen maximal 40 Jahre alt sind.

3.4 Einzureichende Unterlagen für die Präqualifikation

Der Teil B dieser Unterlagen ist zur Bewerbung vollständig ausgefüllt einzureichen.

Die Bewerber sollen drei Objekte farbig dokumentiert auf je einer Seite A3 einreichen. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Objekte sollen möglichst stichhaltig sein, das heisst, so nahe wie möglich der gestellten Aufgabe entsprechen. Bei Nachwuchsteams wird vorwiegend die Qualität von Referenzarbeiten bewertet.
- Die Verfasser der Referenzobjekte müssen persönlich identisch sein mit den unterzeichnenden federführenden Bewerbern. Bei Verstössen gegen diese Auflage werden die Bewerber vom Verfahren ausgeschlossen

3.5 Entschädigung

Die Bewerbung für die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Jedes zur Phase 2 eingeladene Team erhält für einen vollständig abgelieferte Entwurf eine **feste Entschädigung von Fr. 6'000.-** inkl. Mehrwertsteuer. Die eingereichten Pläne und Modelle gelangen in das Eigentum der Bürgergemeinde Zeglingen

3.6 Bewertungskriterien für die Präqualifikation

Erfahrung mit ähnlichen Planungsaufgaben

Dokumentation mit Referenzobjekten und Auskunftspersonen	30%
--	------------

Bewertung der eingegebenen Referenzobjekte

bezüglich architektonischer Qualität, Stichhaltigkeit, Qualität der Ausführung	40%
--	------------

Fachliche Qualifikation der beteiligten Planer

Anzahl Mitarbeiter, fachliche Qualifikationen, Lehrlingsausbildung	20%
--	------------

Gesamteindruck der Bewerbung

Homogenität der Referenzobjekte, Ausgewogenheit des Planungsteams	10%
---	------------

Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

Eine Verfeinerung der Beurteilung mittels präzisierenden Subkriterien bleibt vorbehalten.

3.7 Beurteilungsgremium

Mit Stimmrecht:

Daniel Zehnder,	Architekt ETH/SIA, Niederrohrdorf, Jurypräsident
Maurizio de Santis	Architekt ETH/SIA
Ev. Christoph Aschwanden	Bauingenieur HTL
Remo Rickenbacher	Präsident Planungskommission, Baumeister
Patrick Meyer	Gemeinderat
Jörg Fäh	Gemeinderat
Alain Meier	Rechtsanwalt

Mit beratender Stimme:

Nicole Rickenbacher	Planungskommission
Tanja Rombach	Planungskommission
Hansruedi Meyer	Planungskommission
Marcel Rickenbacher	Planungskommission

4. AUFTRAG

a) Programm summarisch

Umbau und Sanierung der Wohnhäuser Dorfstrasse 40, 42, 44
Sorgfältige Umgebungsgestaltung im Dorfkern

b) Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst die überbauten Parzellen 193 (1'172m²) und Parzelle 195 (422m²)
Das Areal liegt in der Dorfkernzone 2. Die Parzellen grenzen an die Kantonsstrasse.

c) Nutzungszonenvorschriften

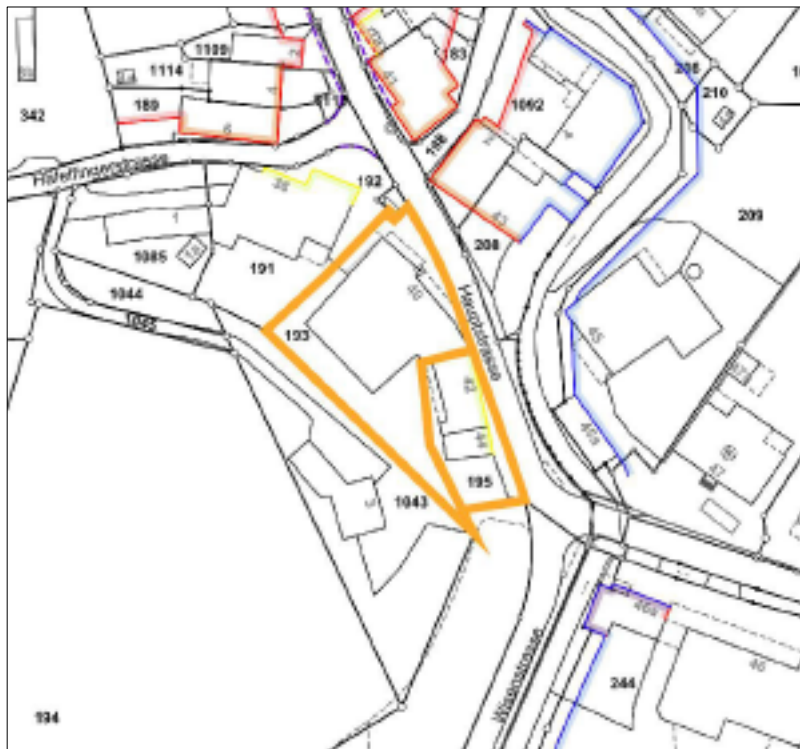
Zugelassen sind Wohnnutzung, mässig störende Betriebe wie Geschäftsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe und mässig störende maschinelle Einrichtungen

Die heutige Bebauung übersteigt die erlaubte Bebauungsziffer und darf bei einem Abbruch nicht in derselben Grösse wieder erstellt werden. Bei einem Umbau oder Sanierung kann die Fläche beibehalten werden, wenn diese zur Verbesserung des Ortbildes führt.

Die beiden Gebäude Hauptstrasse 42 und 44 sind als erhaltenswerte Bauvolumen klassifiziert. Das heisst, dass sie in einem bautechnisch und wohngygenisch sinnvollen Rahmen erhalten bleiben sollen. Bei einem Umbau oder Neubau sind die Lage, Abmessungen, Anzahl der Geschosse, Ausrichtung des Daches sowie die Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes maßgeblich. Das Gebäude an der Hauptstrasse 40 wurde hingegen als übriges Bauwerk eingestuft.

d) Anlagekosten Schätzung

Die Anlagekosten für Umbau und Sanierungen wurden in einer Machbarkeitsstudie auf ca. CHF 7.5mio geschätzt.



5. TERMINE

Phase 1: Präqualifikation

Ausschreibung der Präqualifikation auf SIMAP	Mi. 08.07.26
Einreichung der Bewerbungen bis	Fr. 07.08.26
Entscheid Teilnehmer durch Jury	Do. 13.08.26

Phase 2 Studienauftrag

Abgabe der Unterlagen, Besichtigung	Mo. 21.09.26
Einreichung von Fragen bis	Fr. 02.10.26
Ablieferung der Entwürfe und Arbeitsmodell bis	Fr. 18.12.26
Gestaffelte Präsentation der Projekte durch Verfasser (08:00 bis 14:00)	Do 28.01.27
Beurteilung der Entwürfe durch die Jury (08:00 bis 12:00)	Fr. 29.01.27

6. ABZUGEBENDE UNTERLAGEN PRÄQUALIFIKATION

Die Bewerbungsunterlagen sind physisch ausgedruckt bis am 07.08.26 bei der Gemeindeverwaltung Zeglingen einzureichen

- **Dieser Teil A der Unterlagen**
bleibt im Besitz der Bewerbenden.
- **Der Teil B der Unterlagen**
ist mit den drei illustrierten Referenzprojekten im Format A3 zur Bewerbung einzureichen.

7. RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen seit ihrer Eröffnung schriftlich und begründet beim Regierungsrat, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der Beschwerde führenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Die angefochtene Verfügung ist der Beschwerde in Kopie beizulegen (§§ 15 und 27 ff. Verwaltungsverfahrensgesetz BL [SGS 175]). Das Beschwerdeverfahren ist nach Massgabe von § 20a Verwaltungsverfahrensgesetz BL kostenpflichtig.

der Jurypräsident:



Daniel Zehnder dipl. Architekt ETH/SIA