

Neubau Siedlung Sonnenhalde I BG Freiblick

Programmauszug Präqualifikation Projektwettbewerb

Auftraggeberin/Bauherrschaft

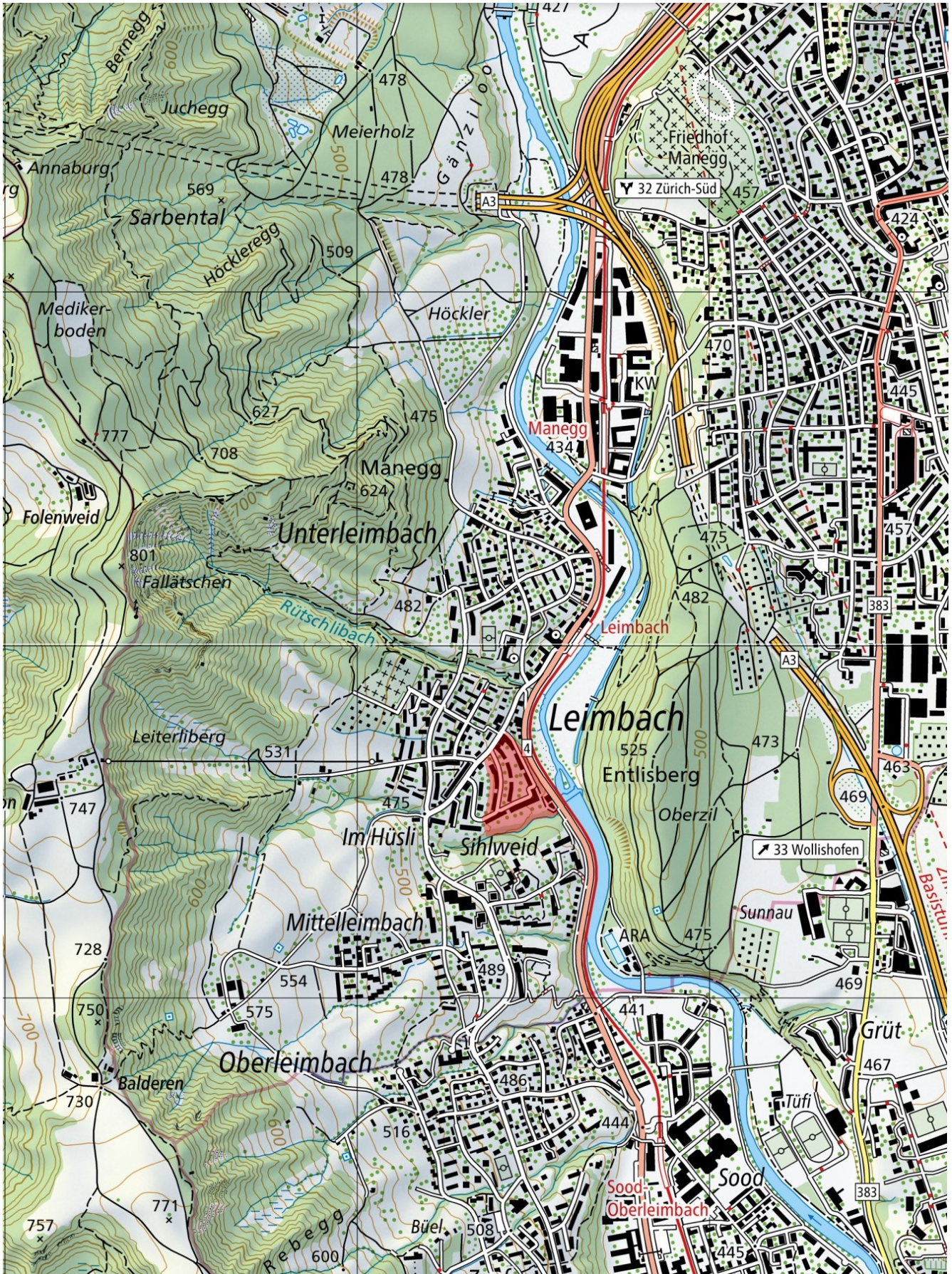
Baugenossenschaft Freiblick Zürich
Leimbachstrasse 107
8041 Zürich



12.04.2024

Inhalt

Wichtigste Daten	5
1 Vorbemerkung	6
2 Auszug Aufgabenstellung	7
2.1 Ausgangslage	7
2.2 Projektziele	10
2.3 Verfahrensziele	15
2.4 Voraussichtliche Termine Umsetzung	15
2.5 Portrait BG Freiblick	16
3 Allgemeine Bestimmungen	17
3.1 Art des Verfahrens	17
3.2 Projektbezeichnung	17
3.3 Bauherrin/Auftraggeberin	17
3.4 Verfahrensbegleitung	18
3.5 Preisgericht und weitere Experten	18
3.6 Entschädigungen	19
3.7 Absichtserklärung Weiterbearbeitung	20
3.8 Honorarkonditionen	20
3.9 Vorbehalte	22
3.10 Rechtsgrundlagen	22
3.11 Urheberrecht, Publikation	22
4 Präqualifikation	23
4.1 Termine Präqualifikationsverfahren	23
4.2 Ablauf Präqualifikation	23
4.3 Teambildung	23
4.4 Teilnahmebedingungen	24
4.5 Ausgabe Präqualifikationsunterlagen	24
4.6 Eingabe Bewerbungsunterlagen	25
4.7 Auswahlkriterien Präqualifikation	26
4.8 Nachwuchsteams	27
4.9 Benachrichtigung	27
5 Bestimmungen für Phase Projektwettbewerb (prov.)	28
5.1 Teilnehmende	28
5.2 Termine Phase Projektwettbewerb	28
5.3 Begehung	29
5.4 Unterlagen	29
5.5 Fragenbeantwortung	30
5.6 Einzureichende Unterlagen	30
5.7 Vorprüfung	33
5.8 Beurteilungskriterien	33
5.9 Beurteilung	34
5.10 Optionale Bereinigungsstufe	34
5.11 Publikation und Ausstellung	34
5.12 Vertraulichkeit	34
Programmgenehmigung	35



Landeskarte swisstopo mit Wettbewerbsperimeter Sonnenhalde I

Wichtigste Daten

Bauherrschaft

Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Objekt

Siedlung Sonnenhalde I in Zürich-Leimbach

Projekt/Nutzungen

Neubau mit 280-320 Wohnungen

Öffentlichkeitsorientierte Nutzungen (Supermarkt, Verwaltung, Gastrobetrieb, eine Ärzte-/Physiotherapiepraxis, KITA, Kindergarten)

Verfahren

Anonymer, sia-konformer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit 10-14 Teams aus Architektur und Landschaftsarchitektur, davon mind. 1 Nachwuchsteam

Ungefähre Erstellungskosten (BKP 1-9)

Ca. CHF 150 Mio.

Preisgeld

CHF 250'000.-

Preisgericht

Fachpreisrichter:innen

Pascale Guignard (Juryvorsitz)

Marco Graber

Barbara Neff

Stephan Herde

Rahel Lämmli

Christian Wagner-Jecklin

Ivo Moeschlin (Ersatz)

Sachpreisrichter:innen:

Stella Vondra

Kurt Ammann

Christoph Bachmann

Flavio Gastaldi

Paul Körner

Sandra Wittachy (Ersatz)

Termine

Einreichung Bewerbung: 13.05.24

Ausgabe Unterlagen: 26.06.24

Begehung: 02.07.24

Fragestellung: 19.08.24

Fragenbeantwortung: 09.09.24

Abgabe Pläne: 03.12.24

Abgabe Modelle: 17.12.24

1 Vorbemerkung

Projektwettbewerb mit Präqualifikation

Die Baugenossenschaft Freiblick Zürich (BG Freiblick) lädt im Rahmen einer Präqualifikation Planungsteams aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros zur Einreichung einer Bewerbung ein. Es werden Planungsteams gesucht, die Erfahrung im Bau von innovativen, nachhaltigen Wohnsiedlungen ausweisen können. Die Teams sollen in der Lage sein, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen. Aufgrund von drei Referenzbeispielen sowie einer Selbstdeklaration (Formular) werden 10-14 Planungsteams (davon mind. 1 Nachwuchsteam), welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, zum Projektwettbewerb eingeladen. Bewertung und Auswahl erfolgen durch das Preisgericht. Mit den ausgewählten Planungsteams wird ein anonymer, einstufiger Projektwettbewerb durchgeführt.

Das vorliegende Programm regelt den Ablauf des Verfahrens für die Phase ‚Präqualifikation‘ und ist für die Teilnehmenden und die Veranstalterin grundsätzlich verbindlich.

Für die Phase ‚Projektwettbewerb‘ (Kapitel 5) hat dieses Dokument noch provisorischen Charakter und kann bis zur Wettbewerbsausgabe noch Änderungen erfahren.

Den ausgewählten Wettbewerbsteams wird mit der Ausgabe der Unterlagen ein umfassendes Wettbewerbsprogramm mit detaillierten Angaben zu den Rahmenbedingungen und Nutzungsvorgaben ausgehändigt.

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Honorarvorgaben sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

2 Auszug Aufgabenstellung

2.1 Ausgangslage

Bestehende Siedlung und Freiraum

Die BG Freiblick Zürich plant die Erneuerung der Siedlung Sonnenhalde I in Zürich-Leimbach zwischen Soodstrasse, Leimbachstrasse und Hüslibach. Die Gartenstadtsiedlung mit 120 Wohnungen wurde im Jahre 1931 gebaut und besteht mehrheitlich aus Reihenhäusern mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Wohnungen und Reihenhäuser sind eng und nicht hindernisfrei. Die aktuelle Bebauung weist eine Ausnützungsziffer von ca. 51% auf. Auf Grund des Alters und der schlechten baulichen Struktur sollen die bestehenden Bauten durch Neubauten ersetzt werden.

Die Lage der Siedlung Sonnenhalde ist geprägt durch die morphologischen Gegebenheiten der Terrassenlage und dem Hüslibachtobel. Dies hat - sowohl aus Sicht Landschaftsschutz und als wertvoller Naturraum mit einem ökologischen Vernetzungskorridor - in der Weiterentwicklung eine wichtige Bedeutung.

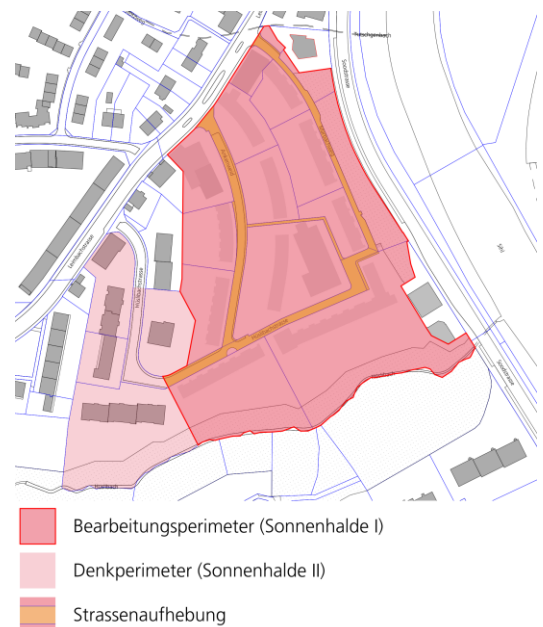
Perimeter

Der Wettbewerbsperimeter umfasst mehrere Grundstücke mit insgesamt 38'241 m² Fläche. Der Perimeter besteht einerseits aus Grundstücken im Besitz der BG Freiblick sowie den siedlungsinternen Strassen Ankenweid, Marbachweg und Hüslibachstrasse, welche von der Stadt erworben und aufgehoben werden. Das Areal liegt grösstenteils in der Wohnzone W3, weist aber auch nennenswerte Anteile an Wald und Freihaltezone auf.

Die angrenzende Siedlung Sonnenhalde II der BG Freiblick soll bei der Erschliessung und Freiraumgestaltung miteinbezogen werden.

Langfristplanung

2006 wurde eine Studie „Langfristplanung“ für die Sonnenhalde I erarbeitet. 2008 genehmigten die Genossenschafter:innen den Ersatzneubau an der Generalversammlung. Die angrenzende Siedlung Sonnenhalde II der BG Freiblick soll noch bis ca. 2070 bestehen bleiben.



Testplanung

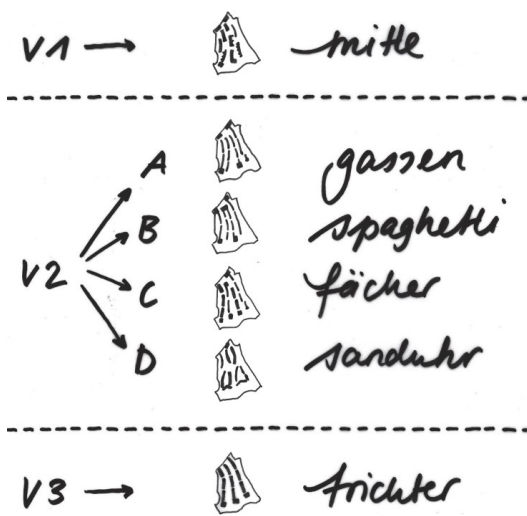
Prozess und Ziele

2022 wurde in Abstimmung mit den relevanten städtischen Dienstabteilungen sowie einem Begleitgremium eine kooperative Testplanung durchgeführt. Dabei wurden Spielräume und Rahmenbedingungen ermittelt, welche ein qualitativ hochstehendes Projekt ermöglichen, damit das Potential des Areals optimal ausgeschöpft werden kann. Insbesondere war die Grundsatzfrage zu klären, ob die Neubauten nach geltender BZO mit Arealüberbauung realisiert werden oder ob mehr Spielraum hinsichtlich Gebäudehöhe, Geschosszahl oder Dichte empfehlenswert ist. Zudem waren Themen wie der Waldabstand, die Verkehrserschliessung, der Umgang mit ISOS, die Hitzeminderung und der Lärmschutz zu prüfen.

Die Testplanung erfolgte mit drei Planungsteams und wurde durch diverse Fachexperten und Ämter sowie eine Vertretung der BG Freiblick begleitet. An den Testplanungsworkshops wurden verschiedene Varianten geprüft und Erkenntnisse herbeigeführt, welche eine qualitätsvolle neue Siedlung ermöglichen. Das Schlussresultat der Testplanung bildete die Grundlage, um die Rahmenbedingungen für den Projektwettbewerb zu formulieren.

Erkenntnisse

Die verschiedenen Varianten der Testplanung haben gezeigt, dass die Siedlungs- und Freiraumqualitäten deutlich höher sind, wenn die Umsetzung mit einem privaten Gestaltungsplan erfolgt. Dies ermöglicht höhere Häuser und damit grosszügigere Frei- und Grünflächen. Zudem kann die Erschliessung freier gestaltet und ein reduzierter Waldabstand gesichert werden. Die baurechtlich zulässige Dichte (Ausnutzungsziffer ca. 130%) ist angemessen und wird nicht erhöht. Die bisherigen siedlungsinternen Quartierstrassen werden aufgehoben, damit die neue Erschliessung auf die konkrete Bebauung abgestimmt werden kann. Die Neubausiedlung bietet das Potenzial, sowohl für den Lärmschutz als auch für die Hitzeminderung gute Lösungen zu finden.



Im Prozess der Testplanung wurden die verschiedenen Fragestellungen anhand von breiten Variantenfächern ausgelotet.



Das Schlussresultat der Testplanung basiert auf hangparallelen Zeilen mit differenzierten Höhenaktzenten.



Weitere Gutachten und Berichte

Die nachfolgenden Gutachten und Berichte sind bei der Formulierung der Rahmenbedingungen des Projektwettbewerbs eingeflossen und sind als Grundlage im Wettbewerbsverfahren zu berücksichtigen.

Gutachten Landschaftsschutzgebiet KSO-29.00

Das 2023 von Grün Stadt Zürich mit égü Landschaftsarchitektur GmbH erarbeitete Gutachten Landschaftsschutzgebiet beurteilt die Bedeutung des Hüslibachtobels als eines der letzten ‚wenig beeinträchtigten‘ Tobel mit seinem teilweise noch vorhandenen Wiesenstreifen und Waldsaum als ausgesprochen hoch. Die Weiterentwicklung soll den bestehenden Geländeformen und Landschaftselementen Respekt zollen und eine «ungeschmälerte und unversehrte Erhaltung der typischen Erscheinungsformen» ermöglichen.

Nachhaltigkeitsanalyse

Die 2023 von Katrin Pfäffli mit salweski nater kretz, BAO und Ruggli AG erarbeitete, umfassende Nachhaltigkeitsanalyse in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt ging der Frage nach, ob in Zeiten der Klimakrise ein auf Ersatzneubauten basierender Transformationsansatz noch gerechtfertigt ist. Das Resultat der Analyse zeigt auf, dass ein Erhalt mit Bestandssanierung im spezifischen Fall der Sonnenhalde I im Vergleich deutlich abfällt, die Bestandserweiterung sich im Mittelfeld positioniert und der Ersatzneubau insgesamt am meisten überzeugen kann. Somit ist der Ersatz der heutigen Siedlung auch aus Nachhaltigkeitssicht klar zu favorisieren.

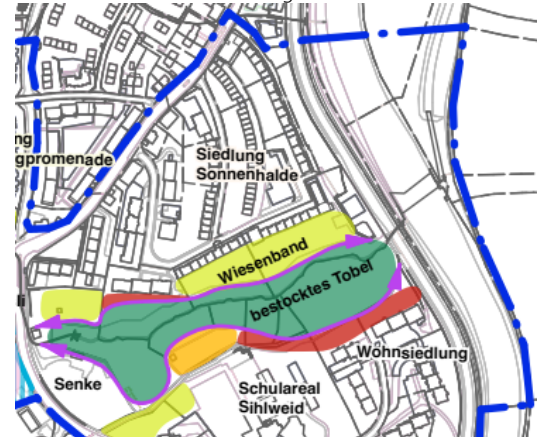
Abklärung der Schutzwürdigkeit

Das progressive Erscheinungsbild der Siedlung von 1930/31 im Stil des Neuen Bauens wurde in den 1950er-Jahren durch aufgesetzte Satteldächer und spätere Aussendämmungen stark verunklärt. Die Siedlung Sonnenhalde ist daher weder im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung noch im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt. 2023 fand eine denkmalpflegerische Überprüfung durch die Stadt Zürich statt. Die Ergebnisse bestätigen, dass die Siedlung zu Recht nicht in den Denkmalinventaren gelistet ist. Ein Rückbau der bestehenden Siedlung resp. ein Ersatzneubau ist somit aus denkmalpflegerischer Sicht möglich.

ISOS-Interessensabwägung

Da die Siedlung Sonnenhalde im Inventar Schützenswerter Ortsbilder (ISOS) mit Schutzziel A aufgeführt ist, wurde das Thema bereits in der Testplanung mitberücksichtigt. 2023 wurde zudem von der Fachhochschule Graubünden FHGR eine umfassende und fundierte Interessensabwägung erstellt. Auch die ISOS-Interessensabwägung kommt zum Schluss, dass ein Neubau der Siedlung Sonnenhalde I am meisten Interessen abdeckt und damit die zu präferierende Variante ist. Das ISOS sowie die ISOS-Interessensabwägung mit ortsbaulichen Empfehlungen der FHGR sind im Wettbewerbsverfahren zu berücksichtigen.

Gutachten Landschaftsschutzgebiet



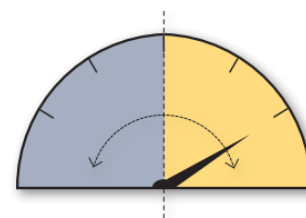
Gutachten Landschaftsschutzgebiet, Grafik GSZ/égü



Ansicht von Süden während Erbauung 1930/31, BAZ



Heutige Situation mittlere Gebäudezeile



Ortsbild erhalten

Ortsbild entwickeln

Ortsbild entwickeln möglich

Gesamtauswertung ISOS-Interessensabwägung FHGR

2.2 Projektziele

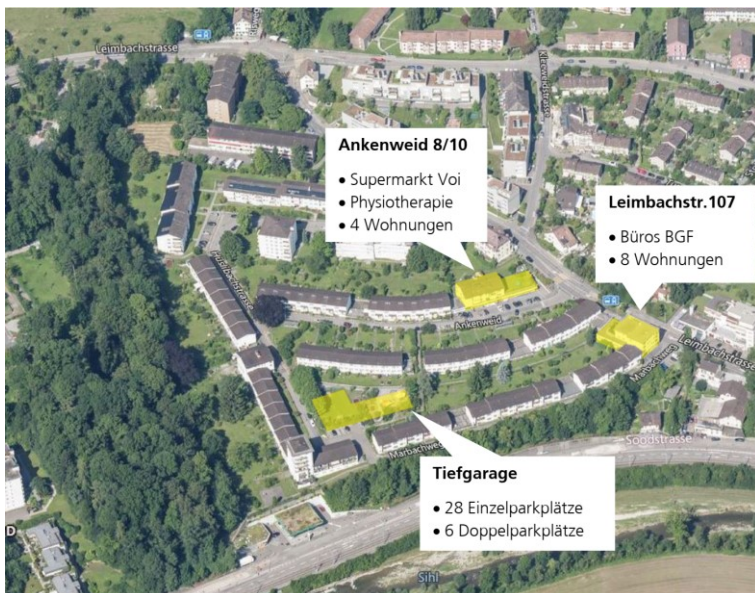
Perimeterplan



Ziele Bauliche Erneuerung

Der Hauptfokus liegt auf einer Erneuerung mit langfristiger Perspektive mit hoher Qualität für die nächsten 70-100 Jahre. Ziel ist eine hochwertige neue Wohnsiedlung mit ergänzenden Nutzungen und attraktiven Freiräumen mit Gartenstadtcharakter. Vorzusehen sind städtebaulich, architektonisch qualitätsvolle und zeitgemässe Neubauten, die in Kombination mit den allfälligen bestehenden Bauten eine überzeugende Gesamtsiedlung mit identitätsstiftendem Charakter bilden.

Die Bauten der Sonnenhalde I von 1930/31 sollen auf Grund des Alters, der schlechten baulichen Struktur sowie der Mängel der städtebaulichen Disposition rückgebaut werden. Trotz der wichtigen Thematik des ressourcenschonenden Umgangs mit dem Bestand (graue Energie) wird ein Bestandserhalt nach Abwägung sämtlicher Themen als nicht sinnvoll gewertet. Lediglich bei drei jüngeren Gebäuden (Ankenweid 8/10 von 1966, Leimbachstr. 107 von 1970, Tiefgarage von 2000) wird der Bestandserhalt aus Nachhaltigkeitsgründen als Option in den Projektwettbewerb aufgenommen.



Optionaler Erhalt von drei jüngeren Gebäuden

Ziele Ausnützung

Eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität hat für die BG Freiblick Priorität vor möglichst grosser Ausnützung.

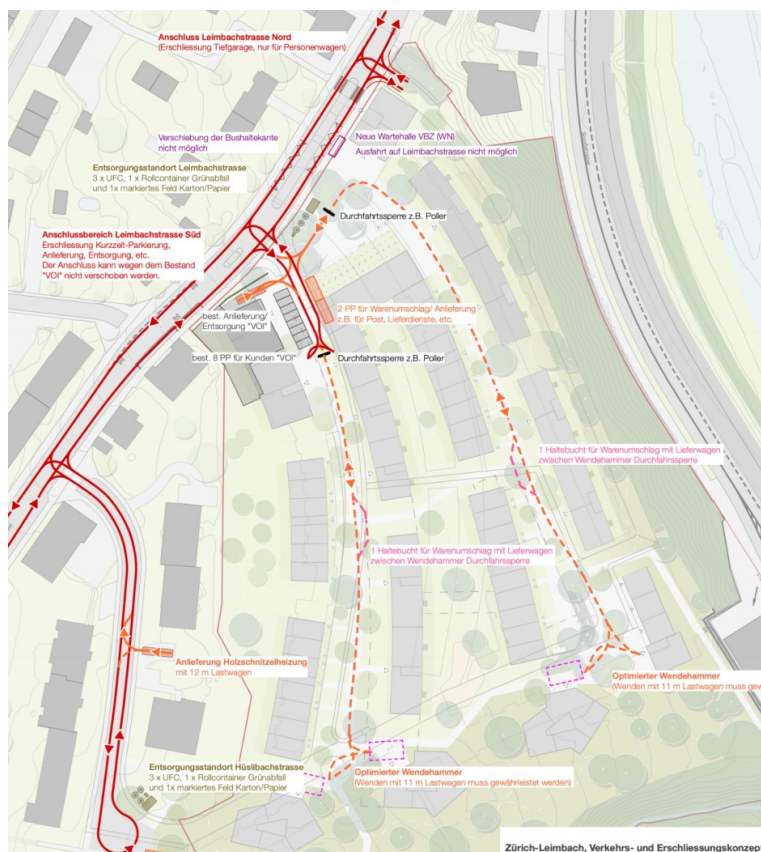
Für die Ersatzneubauten wird eine Ausnützung von rund 130% mit einer Bandbreite von 30'000 – 34'000 m² anrechenbarer Geschossfläche angestrebt (analog Arealüberbauung W3). Dies entspricht rund 2.5-mal der Ausnützung der heutigen Bebauung.

Ziele Freiraum

Der heutige Gartenstadtcharakter und der hohe Durchgrünungsgrad der Siedlung Sonnenhalde I ist ein wesentliches Merkmal und soll künftig erhalten bleiben. Die Charakteristika der Gartenstadt gilt es im Rahmen der kollektiven Widmung des Freiraums, Ort und Qualität genau zuzuordnen und über die Arealgrenzen hinauszudenken. Dies an der besonderen topografischen Lage neben dem ökologisch wertvollen Vernetzungskorridor im Hüslibach-Waldtobel.

Ziele Erschliessung

Mit einer Absichtserklärung für den Erwerb der Strassen sowie einem spezifischen Verkehrs- und Erschliessungskonzept, welches arealintern weitgehend frei von motorisiertem Verkehr ist, wurden die Rahmenbedingungen für die neue Erschliessung als Wettbewerbsgrundlage erarbeitet. Das Verkehrs- und Erschliessungskonzept zeigt die wesentlichen Grundsätze sowie einen auf der Testplanung basierenden Lösungsansatz auf.



Ziele Nutzungskonzept

Die neue Sonnenhalde I wird rund 280-320 Wohnungen im Sinne des Mehrgenerationenwohnens mit voraussichtlich rund 800 Bewohnenden umfassen. Die BG Freiblick wünscht verschiedenartige Häuser mit unterschiedlichen Typologien, evtl. mit unterschiedlichen Konstruktionen für die verschiedenen Gebäudetypen. Erwünscht ist Vielfalt in der

Siedlung und in den einzelnen Gebäuden bezüglich der Wohnungsgrössen. Eine gute Wohnqualität ist wichtiger als die maximale Ausnützung.

Mit einem öffentlich zugänglichen Siedlungszugang/Auftakt **Platz** mit Anbindung/Adressierung an die Leimbachstrasse mit hoher Aufenthaltsqualität (z.B. für Wochenmarkt) und öffentlichkeitsorientierten Nutzungen wird die Chance zur Schaffung einer identitätsstiftenden Adresse für die Siedlung genutzt und ein belebender Beitrag zum wachsenden Quartier geleistet. Hier sind Nutzungen wie ein Supermarkt, die Verwaltung der BG Freiblick, ein Bistro, eine Ärzte- und Physiotherapiepraxis sowie eine KITA schlüssig anzuordnen.

Zudem ist im Siedlungsinnern ein Doppelkindergarten mit Hort und Aussenspielbereich vorzusehen. In der Siedlung verteilte Gemeinschaftsbereiche unterstützen zudem die spontane Begegnung aller Bewohnenden.

Ziele Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

Für die Ersatzneubauten ist eine Lebenszyklus-Betrachtung gemäss SIA-Effizienzpfad Energie gefordert. Es wird eine Zertifizierung nach Minergie-P-Eco angestrebt.

Bei der Planung der Gebäude ist eine hohe Wirtschaftlichkeit anzustreben, welche die langfristigen Betriebs- und Unterhaltskosten berücksichtigt. Im Sinne einer ökonomischen Nachhaltigkeit sind auch räumlich architektonische Qualitäten, flexible Nutzungskonzepte, gute Möblierbarkeit, Belichtung, Aussicht und Umgebung mitentscheidend. Es werden moderate Mietzinsen angestrebt, um kostengünstige Wohnungen im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus für möglichst viele Bewohner:innen anbieten zu können. Es ist eine sozialverträgliche Umsetzung mit baulicher Etappierung und Umzugskonzept vorgesehen.

Zusammenfassung Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für den Projektwettbewerb werden basierend auf den Erkenntnissen der Testplanung, der Gutachten sowie im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung im Austausch mit Ämtern, Fachexpert:innen und dem Preisgericht formuliert.

Für die Erarbeitung der Wettbewerbsbeiträge sind komplexe und umfangreiche Rahmenbedingungen zu beachten, u.a.:

- Die Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Testplanung sowie der diversen Gutachten (u.a. ISOS).
- Die Prüfung des Erhalts von drei jüngeren Bestandsgebäuden.
- Die Beachtung des neuen Verkehrs- und Erschliessungskonzeptes.
- Die Wahl des Waldabstands unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzobjektes und des ökologischen Vernetzungskorridors aus dem SLÖBA.
- Die Beachtung des Lärmschutzes zur Soodstrasse.
- Eine gute Lösung hinsichtlich Kaltluftströme und Hitzeminderung.
- Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitsanforderungen.

- Die Umsetzung des geforderten Nutzungskonzepts mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie schlüssiger Anordnung und Erreichung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität.
- Wichtig ist ein umsetzbares Projekt mit hohen Bewilligungschancen und absehbarem Zeithorizont.
- Die Umsetzung soll aus sozialen und finanziellen Gründen etappiert erfolgen. Die Bauetappen sollen ohne Unterbruch umgesetzt werden.

Wenn Wettbewerbsvorschläge von den Rahmenbedingungen abweichen, muss dies fundiert begründet und die Erreichung einer deutlich besseren Siedlungs- und Freiraumqualität nachgewiesen werden.

2.3 Verfahrensziele

Um ein Projekt für die Ersatzneubauten der Wohnsiedlung Sonnenhalde I zu erarbeiten und ein Planungsteam für die anschliessende Projektierung und Umsetzung zu finden, führt die BG Freiblick einen Projektwettbewerb mit Präqualifikation durch.

Mit dem Projektwettbewerb soll - basierend auf den Testplanungsergebnissen und den diversen Gutachten - ein architektonisch schlüssiges, wirtschaftlich tragfähiges und nachhaltiges Siedlungsprojekt ermittelt werden, welches die Projektziele der BG Freiblick umsetzt. Das Projekt soll eine besonders gute Gestaltung bezüglich des Städtebaus, Architektur sowie Freiraumgestaltung aufweisen und nachfolgend als Richtprojekt für den Privaten Gestaltungsplan und die weitere Ausführung dienen.

2.4 Voraussichtliche Termine Umsetzung

Die Bauherrschaft sieht vor, unmittelbar nach der Wettbewerbsdurchführung mit der Projektierung zu beginnen. Voraussichtliche früheste Termine:

- 2025 erfolgt auf Basis des Wettbewerbsresultats die Erarbeitung des Gestaltungsplanentwurfs und der Strassenerwerb.
- Bis 2027 ist die Inkraftsetzung des privaten Gestaltungsplans und die BZO-Teilrevision für die Waldabstandsfestsetzung geplant. Parallel dazu werden alle vertraglichen und organisatorischen Belange zwischen der Auftraggeberschaft und dem Planerteam bereinigt. Gewisse Projektbereinigungen im Rahmen des Vorprojekts werden vorgezogen, wenn sie für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans relevant sind.
- Ca. 2026, in der Schlussphase der Inkraftsetzung des Privaten Gestaltungsplans, wird mit der Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts gestartet.
- Frühestens 2027, unmittelbar nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplans, erfolgt die Baueingabe und Ausführungsplanung.
- Frühestens 2028 Baubeginn und frühestens 2032 Fertigstellung.

2.5 Portrait BG Freiblick

Weitere Informationen zu den Siedlungen etc. finden sich auf unserer Homepage: <https://www.freiblick.ch/de/>

Wir als Baugenossenschaft Freiblick Zürich (BG Freiblick) sind eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die bezahlbaren und attraktiven Wohnraum für alle Generationen erstellt und vermietet. Als mittelgrosse Siedlungsgenossenschaft haben wir nahezu 700 Wohnobjekte, welche wir in gepflegter Umgebung und mit guter Wohnqualität anbieten. Die BG Freiblick bewirtschaftet und unterhält den Wohn- und Siedlungsraum unter Einbezug ökologischer und ökonomischer Kriterien. Wir achten zudem bei der Vermietung auf eine ausgewogene Durchmischung. Dies gilt sowohl für die Genossenschaft als Ganzes als auch für die einzelnen Liegenschaften. Dadurch werden günstige Voraussetzungen für ein gutes Zusammenleben geschaffen.

Zu unserer Identität gehören unsere gut unterhaltenen Siedlungen mit grosszügigen Aussenräumen mit viel Grünfläche. Wir verpflichten uns zum Handlungsprinzip der Nachhaltigkeit, indem wir die ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte langfristig einbeziehen. Wir unterstützen innovative Ideen zur Wohnflächennutzung und sorgen für ein bestmögliches Verhältnis von Verdichtung und Grünfläche bei Ersatz und Neubauten. Dafür wollen wir ökologisches und wirtschaftliches Bauen einsetzen.

Durch weitere zusätzliche Angebote - wie unter anderem die Alterswohngruppe (AWG) oder die Anlaufstelle für Soziales und Projekte (Drähschiibe) - leisten wir einen Beitrag zum genossenschaftlichen Zusammenleben und zur Lebensqualität unserer Bewohner:innen.

3 Allgemeine Bestimmungen

3.1 Art des Verfahrens

Der Projektwettbewerb wird als einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt.

Zur Bewerbung zugelassen werden Teams gemäss Teilnahmeberechtigung (vgl. Kap. 4). Über eine Referenzen-Präqualifikation werden durch das Preisgericht mind. 10 und max. 14 Planungsteams aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros ausgewählt.

Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern (vgl. Kap. 5.10).

Das Verfahren unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Die Auftraggeberin erklärt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, für verbindlich. Entsprechend wird das Wettbewerbsverfahren konform zur obengenannten Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe durchgeführt.

Honorarvorgaben sind nicht Gegenstand der Konformität nach der Ordnung SIA 142.

3.2 Projektbezeichnung

«Projektwettbewerb Neubau Siedlung Sonnenhalde I BG Freiblick»

3.3 Bauherrin/Auftraggeberin

Baugenossenschaft Freiblick
Leimbachstrasse 107
8041 Zürich

3.4 Verfahrensbegleitung

arc Consulting organisiert die Begleitung des Verfahrens (Vorbereitung, Durchführung, Vorprüfung, Koordination Jurybericht):

Adresse

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich; 044 454 25 00

Kontaktpersonen

- Kathrin Schnellmann (Projektleitung), 044 454 25 01
kathrin.schnellmann@arc-consulting.ch
- Diana Vicari (Stv. Projektleitung), 044 454 25 06
diana.vicari@arc-consulting.ch

3.5 Preisgericht und weitere Experten

Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

Fachpreisgericht

- Pascale Guignard, dipl. Arch ETH SIA BSA (Vorsitz)
- Marco Graber, dipl. Arch. ETH BSA SIA
- Barbara Neff, dipl. Architektin ETH BSA SIA
- Stephan Herde, dipl. Landschaftsarchitekt BSLA SIA
- Rahel Lämmli, dipl. Arch. ETH (Amt für Städtebau)
- Prof. Christian Wagner-Jecklin, dipl. Arch. ETH SIA BSA
- Ivo Moeschlin, dipl. Arch. ETH SIA (Ersatz)

Sachpreisgericht

- Stella Vondra, Co-Präsidentin BG Freiblick
- Kurt Ammann, Co-Präsident BG Freiblick
- Christoph Bachmann, Bauvorstand BG Freiblick
- Flavio Gastaldi, Geschäftsführer BG Freiblick
- Paul Körner, MSc. Arch., Wirtsch. Gesamtbeurteilung
- Sandra Wittachy, Vorstand Soziales BG Freiblick (Ersatz)

Expert:innen

Optional anwesend an den Sitzungen des Preisgerichts:

Expert:innen ohne Stimmrecht

- Vorstandsmitglieder: Silvia Küstahler, Yvonne Müller, Ulrich Battran
- Pascal Lussmann, BG Freiblick, Drähschiibe, Soziales & Projekte (Beurteilung Gemeinschaftsräume und Begegnungsförderung)

Vorprüfende Ämter ohne Stimmrecht

- AfS Amt für Städtebau, Bernhard Wolff
- GSZ GrünStadtZürich, Nelly Kick
- TAZ Tiefbauamt Stadt Zürich, Barbara Burger
- UGZ Umwelt und Gesundheitsschutz Zürich, Veronika Sutter
- DAV Dienstabteilung Verkehr Stadt Zürich, Ivo Grob

Vorprüfende Fachexpert:innen ohne Stimmrecht

Für die Vorprüfung ist unter anderem der Beizug von folgenden Fachexpert:innen geplant:

- Lokalklima/Hitzeminderung: Geopartner AG, Andreas Wicki
- Lärm: Gartenmann Engineering AG, Christoph Baumann
- Verkehr: IBV Hüsler, Janet Fasciati
- Nachhaltigkeit: preisig:päffli, Katrin Pfäffli
- Vergleichende Kostenschätzung: Exact, Bruno Wegmüller
- Statiker: Schmid Kündig, Martin Kündig
- Brandschutz: B3 Kolb AG, Ivan Brühwiler

Das Preisgericht kann jederzeit weitere Expert:innen zur Begutachtung beiziehen. Dabei liegt die Verantwortung zum Prüfen auf Befangenheit bei der Ausloberin.

Weitere Beteiligte ohne Stimmrecht

Es ist vorgesehen, rund fünf interessierten Personen, welche in der BG Freiblick wohnhaft sind, die Teilnahme an den Jurierungssitzungen als Zuhörende (ohne Mitsprache- oder Stimmrecht) zu ermöglichen. Da sie nach der Selektion der teilnehmenden Planungsteams bestimmt werden, liegt die Verantwortung zum Prüfen auf Befangenheit bei der Ausloberin. Sie müssen schriftlich zusichern, dass sie keine Informationen an Dritte weitergeben, bevor der Wettbewerbsentscheid öffentlich kommuniziert ist. Zudem müssen sie schriftlich zusichern, dass sie nicht bei Planungsteams angestellt oder in beruflichem oder privatem Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

3.6 Entschädigungen

Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wird nicht entschädigt.

Die Gesamtsumme für Preise, Ankäufe und Entschädigungen für den Projektwettbewerb Neubau Siedlung Sonnenhalde I beträgt CHF 250'000.- (exkl. MwSt.).

Die Auftraggeberin sieht pro Team eine Pauschalentschädigung von mind. CHF 12'000.- vor. Die Pauschalentschädigungen werden voll ausgerichtet, wenn die Schlussabgabe termingerecht und vollständig erfolgt und die Projekte zur Beurteilung zugelassen werden. Der Rest wird nach Ermessen des Preisgerichts für maximal 6 Preise und Ankäufe verteilt. Die Gesamtpreissumme wird voll ausgerichtet, höchstens 40 Prozent davon für allfällige Ankäufe.

Ankäufe: Hervorragende Wettbewerbsbeiträge, die gegen wesentliche Programmbestimmungen verstossen, können angekauft werden. Das Preisgericht kann mit der Zustimmung einer Mehrheit des Fachpreisgerichts und aller Sachpreisricht:innen einen angekauften Wettbewerbsbeitrag zur Weiterbearbeitung oder zur Ausführung empfehlen.

Weitere Kosten für Fachingenieur:innen, Spezialist:innen, Modell, Plankopien, 3-D-Visualisierungen etc. werden nicht separat vergütet.

3.7 Absichtserklärung Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts an das siegreiche Team zu vergeben. Das Preisgericht kann mit der Zustimmung einer Mehrheit des Fachpreisgerichts und aller Sachpreisricht:innen einen angekauften Wettbewerbsbeitrag zur Weiterbearbeitung und zur Ausführung empfehlen.

Diese Absichtserklärung bezieht sich auf das Team bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro.

Weitere beigezogene Fachspezialist:innen können aus ihrer Beteiligung am Projektvorschlag keinen Anspruch auf eine Beauftragung ableiten. Die Auftraggeberin behält sich vor, bei der Weiterbearbeitung Einfluss auf die Zusammensetzung des Planungsteams zu nehmen. Diejenigen Fachplaner:innen, die einen erkennbaren Beitrag am Wettbewerbsprojekt geleistet haben, können unter den Voraussetzungen „gute Referenzen“ und „konkurrenzfähiges Angebot“ beauftragt werden.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, nach dem Wettbewerb mit der Projektierung zu starten.

Aus finanziellen, technischen oder rechtlichen Gründen können Unterbrüche und Verzögerungen nach jeder Projektphase eintreten. Dies berechtigt die Anbieter nicht zu finanziellen Nachforderungen. Bei einem Projektabbruch (z.B. infolge GV-Entscheids) werden die effektiv anfallenden Aufwendungen dieser Phase bis zu diesem Zeitpunkt vergütet. In der anschliessenden Weiterbearbeitung wird vom Planungsteam eine hohe Dialogbereitschaft erwartet, damit die spezifischen Anforderungen der Bauherrschaft optimal in die Projektierung einfließen können.

3.8 Honorarkonditionen

Der Auftraggeber beabsichtigt, das Planerteam des von der Jury empfohlenen Projekts den vollen Umfang des Auftrags nach der SIA-Ordnung 102 und 105 zu übertragen.

Die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Planungsteam richtet sich gemäss nachfolgender Verhandlungsbasis für die Honorarkonditionen (die Phasen werden einzeln freigegeben).

Allfällige besondere Vereinbarungen sind im Rahmen der Vertragsbereinigung zu vereinbaren.

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102 resp. SIA Ordnung 105 (Ausgabe 2020)
- Der Planervertrag wird auf dem Muster des KBOB Planervertrags (Version/Ausgabe 2024) sowie den darin enthaltenen Allgemeinen Vertragsbedingungen basieren.
- Honorarberechnungen nach den aufwandbestimmenden Baukosten bei den beiden Fachbereichen Architektur/Gesamtleitung/Baumanagement und Landschaftsarchitektur.

- Die aufwandbestimmenden Baukosten werden beim Architekturbüro auf Grund des Einsatzes der Fachplaner:innen wie folgt reduziert: Umgebungsarbeiten -50% (wenn nicht durch Architekturbüro geplant) und 100% bei Kanalisation Umgebung, zudem Reduktion auf 50% bei Betriebseinrichtungen und Katalogmobiliar).
- Die Bauherrschaft ist offen, im Rahmen der Vertragsverhandlungen entweder ein Einzelleistungsträgermodell oder auch ein Generalplanermodell für die Erbringung der Planerleistungen zu wählen.
- Falls eine Umsetzung mit einem Generalplanermodell gewählt wird, wird das Honorar des Generalplaners zusätzlich vergütet und beträgt max. 5% der Grundleistungen des Gesamtauftrags (mit Zusatzleistungen).
- Die Bauherrschaft behält sich bei begründeten Fällen und in Absprache mit dem siegreichen Team eine separate Vergabe des Baumanagements vor. In diesem Fall wird der Leistungsanteil vom Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro gemäss Teilphasen nach SIA 102 resp. 105 aufgeteilt. Dabei hat das Architektur-/Landschaftsarchitekturteam mindestens einen Leistungsanteil, welcher folgende Phasen und Teilphasen gemäss SIA 112 enthält: 4.31 Vorprojekt, 4.32 Bauprojekt, 4.33 Bewilligungsverfahren, 4.41 Ausschreibungsplanung, 4.51 Ausführungsprojekt, 4.52 Gestalterische Leitung.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen (Zusatzleistungen) werden nach effektivem Zeitaufwand verrechnet und nach den Angaben der KBOB von 2017 mit 10 % Rabatt vergütet.
- Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans wird voraussichtlich eine dafür spezialisierte Firma beauftragt. Die Grundlagen für das Richtprojekt (Pläne, Mengenangaben etc.) werden voraussichtlich durch das siegreiche Team im Aufwand erarbeitet.
- Nebenkosten: 3% der Honorarkosten. Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet. Sitzungsort ist Zürich.
- BIM: Die Bauherrschaft beabsichtigt/behält sich vor, die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) nach ISO EN 19650 Kapitel 1 - 6 und 10 - 12 zu beauftragen. Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert.
- Für die Honorarberechnung gilt folgende Verhandlungsbasis (Architektur/Landschaftsarchitektur):

Schwierigkeitsgrad n	1.0
Anpassungsfaktor r	1.0
Teamfaktor i	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0
Stundenansatz CHF/h	137
Koeffizient Z1	0.062
Koeffizient Z2	10.58

Die Verhandlungsbasis gilt für Architektur und Landschaftsarchitektur.

Allfällige Umbauschläge, die Baukategorie usw. werden in Abhängigkeit vom konkreten Projekt festgelegt.

3.9 Vorbehalte

Die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung des Projektes sowie die Ausführung erfolgt unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch den Vorstand sowie der Generalversammlung der BG Freiblick.

3.10 Rechtsgrundlagen

Die Bestimmungen dieses Programms und die Fragenbeantwortung im Rahmen des Projektwettbewerbs sind für die Veranstalterin, das Preisgericht sowie für die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme an der Präqualifikation bzw. am Projektwettbewerb anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen und über die Zulassung von Projekten zur Beurteilung.

Das gesamte Verfahren (Präqualifikation und Wettbewerb) wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden entsprechend nur Unterlagen in deutscher Sprache zur Präqualifikation und zum Projektwettbewerb zugelassen. Der Gerichtsstand ist Zürich.

3.11 Urheberrecht, Publikation

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum des Auftraggebers über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden.

Auftraggeberin und Projektverfassende besitzen das Recht zur Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung der Arbeiten unter gegenseitiger Namensnennung. Ausgenommen bleibt das Recht auf Erstveröffentlichung, das bei der Auftraggeberin liegt.

Die Beiträge des Projektwettbewerbs werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfasser/-innen öffentlich ausgestellt.

Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, die eingegangenen Beiträge unter Nennung der Projektverfasser:innen zu publizieren.

4 Präqualifikation

4.1 Termine Präqualifikationsverfahren

Anlass	Termine
Ausschreibung www.konkurado.ch	12.04.24
Ausschreibung tec21	19.04.24
Einreichung Bewerbung (physisch und digital)	13.05.24
Auswahl Teams	27.05.24
Rückmeldung an Teams	03.06.24

4.2 Ablauf Präqualifikation

Im Rahmen einer im tec21 und auf konkurado ausgeschriebenen Präqualifikation können sich interessierte Teams für die Teilnahme am Projektwettbewerb bewerben. Sie haben ihre gestalterische, technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit sowie ihre Erfahrung mit vergleichbaren Projekten darzulegen.

Im Präqualifikationsverfahren nimmt das Preisgericht eine Selektion nach Eignung vor.

Es werden mind. 10 und max. 14 Teams, wovon mind. 1 Nachwuchsteam, zum anschliessenden Projektwettbewerb eingeladen.

4.3 Teambildung

Die zum Projektwettbewerb zugelassenen Teams müssen über die Kernkompetenzen Architektur und Landschaftsarchitektur verfügen. Die Federführung und Gesamtverantwortung liegt beim jeweiligen Architekturbüro.

Mehrfachnennungen von Landschaftsarchitekturbüros in der PQ-Phase sind erlaubt. Es werden maximal 2 Mehrfachbewerbungen pro Land-

schaftsarchitekturbüro zugelassen. Bei gegebenenfalls mehrfach nominierten Büros schlagen die Teams im Nachgang zur Präqualifikation und vor der Wettbewerbsausgabe einen Ersatz vor. Das neu vorgeschlagene Landschaftsarchitekturbüro reicht ebenfalls ein Referenzprojekt sowie die Selbstdeklaration ein. Der Vorschlag des neu im Team mitwirkenden Landschaftsarchitekturbüros unterliegt der Zustimmung des Preisgerichts und wird anhand der gleichen Selektionskriterien wie bei der Präqualifikation auf Eignung beurteilt (vgl. Kap. 4.6).

4.4 Teilnahmebedingungen

Im Sinne der Wegleitung «Teambildung bei Projektwettbewerb» SIA 142i-201d werden nur Teilnehmende zugelassen, welche von den Mitgliedern des Preisgerichts unabhängig sind. Am Projektwettbewerb darf nicht teilnehmen,

- a) wer bei der Veranstalterin, einem/einer Preisrichter/Preisrichterin oder im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Experten/Expertin angestellt ist;
- b) wer mit einem/einer Preisrichter/Preisrichterin oder im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Experten/Expertin beruflichen oder privaten Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht;
- c) wer den Wettbewerb begleitet.

Planungsteams Testplanung

Pool Architekten (Arch.) / Berchtold.Lenzin (Landsch.)
Salewski Nater Kretz (Arch.) / Stefan Rotzler (Landsch.)
Futurafrosch (Arch.) / Carolin Riede (Landsch.)

Fachexpert:innen Testplanung

Annette Helle
Philipp Esch
Stephan Herde (Fachpreisrichter Projektwettbewerb)

Verfassende Gutachten Landschaftsschutzgebiet

Égü Landschaftsarchitekten GmbH

Die drei Planungsteams sowie Fachexpert:innen des Begleitgremiums der Testplanung Sonnenhalde I wie auch die Verfassenden vom Gutachten Landschaftsschutzobjekt können sich im Rahmen der Präqualifikation bewerben (vgl. Seitenspalte).

Zugelassen werden ausserdem nur Büros mit Niederlassung in der Schweiz. Die Projektabwicklung muss in deutscher Sprache erfolgen.

Die definitive Auswahl erfolgt durch das Beurteilungsgremium.

Die Ergebnisse der Testplanung und des Gutachtens Landschaftsschutzgebiet sind für alle Bewerbenden einsehbar.

4.5 Ausgabe Präqualifikationsunterlagen

Ab dem 12.04.24 können unter http://konkurado.ch/wettbewerb/sonnenhalde_bg_freiblick die folgenden Unterlagen heruntergeladen werden:

- Programmauszug Präqualifikation Projektwettbewerb
- Formular Selbstdeklaration
- Schlussbericht Testplanung Sonnenhalde I
- Gutachten Landschaftsschutzgebiet

4.6 Eingabe Bewerbungsunterlagen

Bewerbungsfrist: Donnerstag, 13.05.24 bis 16.00 Uhr

Die Abgabe erfolgt sowohl digital wie auch physisch.
Sämtliche Bewerbungsunterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

Digitale Eingabe

Die digitale Anmeldung zum Verfahren erfolgt über die Plattform von Konkurado:

http://konkurado.ch/wettbewerb/sonnenhalde_bg_freiblick

Hier sind sämtliche geforderten Angaben auszufüllen und die geforderten Dokumente hochzuladen. Übermittlungen via E-Mail oder dergleichen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Die Anmeldung ist durch das federführende Architekturbüro auszufüllen.

Physische Eingabe/gedruckt

Die physische Eingabe ist fristgerecht an folgende Adresse zu schicken:
arc Consulting, Binzstr. 39, 8045 Zürich

mit dem Vermerk

«Präqualifikation Projektwettbewerb Neubau Siedlung Sonnenhalde I
BG Freiblick»

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Angaben Team / Referenzprojekte

(digital auf der Plattform konkurado einfüllen, ausdrucken, unterschreiben und der physischen Abgabe beilegen)

Angaben zum bewerbenden Team, u.a.:

- Büroadresse, Kontaktperson
- Anzahl Mitarbeitende, Geschäftsform
- Gründungsjahr
- Geburtsdatum älteste feder-/geschäftsführende Person (nur Nachwuchsteams)

Angaben zu den 3 Referenzprojekten, u.a.:

- Ort, Name
- Nutzungen, Anzahl Wohnungen
- Baukosten
- Baujahr
- Erbrachte Leistungsphasen

Referenzprojekte

(physisch abgeben und digital auf der Plattform konkurado hochladen)

- A3, Querformat, einseitig bedruckt
- Architekturbüro: zwei A3-Seiten
- Landschaftsarchitekturbüro: eine A3-Seite

- mit Referenzen von realisierten Projekten mit vergleichbarer Komplexität
- im Bereich Wohnungssiedlungen (mindestens eine davon mit Projektumfang rund 50 Wohnungen)
- Mindestens ein Referenzprojekt muss realisiert sein. Das zweite Referenzprojekt kann sich in der Planungsphase befinden.
- Die Referenzobjekte müssen zu einem wesentlichen Teil vom jeweiligen Büro geplant worden sein.
- Es werden nur die 3 vorgegebenen A3-Seiten zur Beurteilung aufgehängt und beurteilt.
- Die Teams sollen mit den Referenzprojekten aufzeigen, dass sie über die im nachfolgenden Kapitel «Auswahlkriterien Präqualifikation» aufgeführten Kompetenzen verfügen.

Selbstdeklaration

(physisch abgeben und digital auf der Plattform konkurado hochladen)

- Von allen am Team beteiligten Büros wird eine ausgefüllte und unterschriebene Selbstdeklaration (Vorlage) verlangt. Vgl. Angaben in Nebenspalte.

Inhalt Selbstdeklaration

Mit dem Einreichen ihrer Bewerbung erklären die Bewerbenden ihr Einverständnis mit allen durch die Veranstalterin festgelegten Randbedingungen, Abläufen und Verfahren.

Sie bestätigen, dass die in allen digital sowie physisch eingereichten Bewerbungsunterlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.

Sie bestätigen zudem ausdrücklich, dass sie über die erforderlichen Kenntnisse, Erfahrungen und Kapazitäten verfügen, um die Projektierungsaufgabe und Projektausführung professionell abzuwickeln, falls sie für diese Aufgaben beauftragt würden.

Die Bewerbenden ermächtigen die Veranstalterin, alle in ihrer Bewerbung gemachten Angaben zu überprüfen.

Die Bewerbenden bestätigen, dass sich die Firma nicht in einem Konkursverfahren befindet und die zur Zahlung fälligen Steuern, Sozialversicherungsabgaben und Pensionskassenbeiträge bezahlt.

4.7 Auswahlkriterien Präqualifikation

Anhand der rechtzeitig und vollständig eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt das Preisgericht eine Selektion nach Eignung vor. Die Präselektion erfolgt gemäss folgender Eignungskriterien durch das Preisgericht:

Gewichtung 70%: Qualität der 3 Referenzprojekte:

- Bewertet werden die Kompetenz, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale und nachhaltige Wohnsiedlungen zu projektieren und auszuführen (Gesamtkonzeption, architektonische/städtebauliche und landschaftsarchitektonische Qualität sowie Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit).

Gewichtung 30%: Erfahrung und Leistungsfähigkeit des Teams

- Grundlage Selbstdeklaration
- Vorausgesetzt wird ein Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe qualitativ entspricht.

Bewertet werden dabei:

- aktuelle Referenzen von vergleichbaren Objekten (Wohnsiedlung, nachhaltiges und wirtschaftliches Bauen, Komplexität, Projektumfang) und erbrachte Leistungsphasen
- die Organisationsstruktur und Kapazität der Büros (Grösse und Alter des Unternehmens, Teamzusammensetzung).

4.8 Nachwuchsteams

Es ist vorgesehen mind. 1 Nachwuchsteam beim Projektwettbewerb zu berücksichtigen.

Als Nachwuchs dürfen sich nur Teams bewerben:

- deren geschäfts- bzw. federführende Person(en) zum Zeitpunkt der Eingabefrist der Bewerbungsunterlagen (13.05.24) maximal 40 Jahre alt ist/sind.
- Beide Disziplinen, Architektur und Landschaftsarchitektur, müssen die Bedingungen erfüllen.
- Teams, die sich als Nachwuchsteam bewerben, müssen dies bei der Selbstdeklaration vermerken.

Nachwuchsteams müssen ebenfalls drei Referenzprojekte einreichen. Diese können sich jedoch noch in der Projektphase befinden oder Wettbewerbsbeiträge sein.

Bei Nachwuchsbewerbungen wird das nachgewiesene Potenzial gegenüber dem Leistungsausweis höher gewichtet. Nachwuchsteams können auch bei Nichterfüllung der Eignungskriterien zur Teilnahme eingeladen werden.

4.9 Benachrichtigung

Die Benachrichtigung der Bewerbenden über das Ergebnis des Präqualifikationsverfahrens erfolgt schriftlich bis am 03.06.24.

5 Bestimmungen für Phase Projektwettbewerb (prov.)

5.1 Teilnehmende

Zur Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassen sind folgende Teams, welche vom Preisgericht ausgewählt wurden (in alphabetischer Reihenfolge):

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. Ev.....
12. Ev.....
13. Ev.....
14. Ev.....

5.2 Termine Phase Projektwettbewerb

Anlass	Termine
Ausgabe Unterlagen	26.06.24
Begehung für Teams	02.07.24
Einreichen Fragen	19.08.24
Fragenbeantwortung	09.09.24
Abgabe Pläne	03.12.24
Abgabe Modelle	17.12.24
Beurteilung	Januar-März 2025

5.3 Begehung

Für die präqualifizierten Teams findet am 02.07.24, 9-11 Uhr eine obligatorische Begehung des Areals und ausgewählter Gebäude (Verwaltung, VOI, Tiefgarage, evtl. weitere) statt.

An der Begehung werden keine Fragen beantwortet oder zusätzliche Informationen abgegeben.

5.4 Unterlagen

Den Planungsteams werden folgende Unterlagen abgegeben:

A. Modellgrundlage

Modellgrundlage M 1:500 (Gipsabguss mit Einsatz)

Im Einsatz 1:500 wird das heutige Terrain mit Interpollierung im Bereich der Bestandsbauten abgegeben.

B. Plangrundlagen

B1_Perimeterplan mit Abstandslinien und Bäumen (pdf, dwg)

B2_Höhenaufnahme Ist-Zustand (pdf, dwg)

B3_Bestandspläne Gebäude (pdf)

B4_Bestandspläne der optional zu erhaltenden Gebäude (dwg)

C. Gesetzliche Grundlagen und Merkblätter

C1_Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) der Stadt Zürich

C2_Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)

C3_Allgemeine Bauverordnung (ABV)

C4_Merkblatt «Überstellen der Bauzonengrenzen», ARE Zürich 2023

D Allgemeine Amtliche Berichte und Inventare

D1_Programm Klimaanpassung, Stadt Zürich, 20.01.20

D2_Auszug ISOS Wollishofen, Leimbach

E. Spezifische Berichte von Ämtern und Fachexperten

E1_Gutachten Landschaftsschutzgebiet, ègü, 16.11.23

E2_Abklärung Schutzwürdigkeit, AfS/GSZ, 23.11.23

E3_ISOS-Interessensabwägung, FHGR, 11.03.24

E4_Nachhaltigkeitsanalyse, preisig:pfäffli, 13.11.23

E5_Verkehrs- und Erschliessungskonzept, planar / IBV, 09.02.24

E6_Bericht Kaltluftsystem, geopartner AG, 15.11.21

E7_Lärmbeurteilung, Gartenmann Engineering, 10.05.23

E8_Kurzgutachten Baugrund, Jäckli Geologie, 04.03.24

E9_Sanierungshistory Bestandsbauten

E10_Baumgutachten Blutbuche, Guido Wagner, 21.12.21

E11_Naturnahe Gestaltung im Freiraum, Hilgenstock AG

E12_Absichtserklärung Abtretung Strassen

E13_Wärmeversorgung Holzschneitzelheizung, Willers AG, 08.06.23

E14_Statische Beurteilung optionale Bestandsbauten

F. Testplanung

F1_Programm Testplanung V2, 07.02.22

F2_Schlusspräsentation Testplanung, 14.07.22

F3_Schlussbericht Testplanung, 22.11.22

G. Weitere Dokumente

G1_Archivfotos Sonnenhalde I:

https://baz.e-pics.ethz.ch/#1636786022299_1

H. Formulare

H1_Formular Nachweis zur Erfüllung des Raumprogramms (excel)

H2_Formular zur Flächen- / Volumenberechnung (Excel)

H3_Vorlage Verfasserblatt mit Selbstdeklaration (Word)

Die digitalen Grundlagen stehen auf der Plattform konkurado ab dem 26.06.24 als Download zur Verfügung.

Die Modellgrundlage kann ab dem 26.06.24 beim Modellbauer abgeholt werden: Rinaldi Modellbau, Industriestrasse 7a, 8620 Wetzikon, 044 932 44 24

5.5 Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm sind bis am 19.08.24 auf konkurado einzureichen:

http://konkurado.ch/wettbewerb/sonnenhalde_bg_freiblick

Später oder auf anderem Weg eingehende Fragen können nicht beantwortet werden.

Die Fragen sind soweit möglich dem Wettbewerbsprogramm entsprechend zu strukturieren (Angabe Kapitel).

Die Fragen werden vom Preisgericht beantwortet und am 09.09.24 in einer Gesamtzusammenstellung über die Plattform konkurado allen Teilnehmenden zugestellt. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zum Programm.

5.6 Einzureichende Unterlagen

Allgemein

Pro teilnehmendes Team ist nur eine Lösung einzureichen. Varianten sind nicht zulässig.

Alle eingereichten Unterlagen (Formulare, Pläne, Modell, usw.) sind anonymisiert mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Neubau Siedlung Sonnenhalde I BG Freiblick“ und mit einem Kennwort zu versehen. Wettbewerbsbeiträge, die gegen das Anonymitätsgebot verstossen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Durch die Teams sind im Rahmen des Projektwettbewerbs die nachfolgenden Unterlagen einzureichen:

- 2 Plansätze A0 ungefalted (1 davon für Vorprüfung)
- 1 Plansatz A3 ungefalted (Verkleinerung)

Wahrung der Anonymität:

Versteckte Hinweise auf die Verfassenden in elektronischen Daten können vermieden werden, wenn die letzte Speicherung der Excel-Datei und Erstellung der PDF-Dokumente auf einem Computer vorgenommen wird, dessen Einstellungen nicht auf die Verfassenden schliessen lassen. Allgemein müssen die Wettbewerbsteilnehmenden um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Willentliche Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren

- Sämtliche Unterlagen (ausser Verfasserblatt) sind sowohl auf Papier wie auch digital abzugeben.
- Die Datenmenge der Pläne im pdf-Format darf 5 MB pro Plan nicht überschreiten.

Pläne

Format und Anzahl

- Planformat A0 quer, kompakte Darstellung erwünscht, maximal 12 Pläne
- Die Hängeordnung ist auf den Plänen zu kennzeichnen.
- Schwarzweisse Strichtechnik auf weissem Grund, Farbe ist zurückhaltend einzusetzen

Die Pläne sind wie folgt zu bezeichnen:

- „Projektwettbewerb Neubau Siedlung Sonnenhalde I BG Freiblick“
- Planinhalt
- Massstab (graphisch)
- Nordpfeil (alle Grundrisse genordet)
- Datum
- Selbstgewähltes Kennwort

Inhalt der Pläne

- Schwarzplan Mst. 1:2000
- Situationsplan Mst. 1:500 (auf erstem Blatt darzustellen):
Darstellung der projektierten Neubauten, bestehenden Bauten, der Verkehrserschliessung (inkl. Feuerwehrezufahrten) und aller wesentlichen Elemente der Freiraumgestaltung sowie der zum Verständnis notwendigen Höhenkoten. Der Bezug zur näheren Umgebung und zum Quartier muss ersichtlich sein. Die Originalgrundlage muss weitgehend sichtbar sein.
- Grundrisse der Neu- und allfälligen Bestandsbauten im Mst. 1:200 (mindestens das Erdgeschoss und ein Normalgeschoss):
Im Erdgeschossplan 1:200 sind der gesamte Bearbeitungsperimeter mit detaillierten Angaben zur Umgebungsgestaltung sowie sämtliche zum Verständnis notwendigen Höhenkoten darzustellen. Alle Räume und Aussenflächen sind mit den Bezeichnungen gemäss Raumprogramm (Raumbezeichnung, Raumgrösse m² HNF) zu beschriften. Legenden sind nicht zulässig. Die Grenzabstände (Nachbarparzellen, Strassen, Wald, Gewässer) sowie Zonengrenzen sind einzuzeichnen.
- Die übrigen Grundrisse (Untergeschosse, repetitive Obergeschosse etc.) müssen mindestens im Mst. 1:500 abgegeben werden.
- Alle zum Verständnis notwendigen Schnitte und Ansichten im Mst. 1:200. Das heutige Terrain sowie das projektierte Terrain müssen sichtbar sein.

- Sofern einzelne Gebäude (Verwaltung / Supermarkt / Tiefgarage) erhalten bleiben, muss auf den Plänen die Eingriffstiefe ersichtlich sein. In den entsprechenden Bereichen sind Rückbauteile gelb, Neubauteile rot einzuzichnen (Grundrisse und Schnitte).
- Die wichtigsten Wohnungstypen 1:100 mit Möbliervorschlägen und Flächenangaben.
- Aussagekräftiger Fassadenschnitt und Fassadenansicht Mst. 1:50 (Untergeschoss bis Dach) mit konstruktivem Aufbau und Erläuterungen zur Materialisierung zum relevantesten Konstruktionsschnitt. Hinweise zu weiteren Konstruktionstypen können mit Text beschrieben werden.
- Alle Grundrisse sind genordet darzustellen.
- Fotorealistic Visualisierungen werden nicht verlangt.

Erläuterungen auf den Plänen in Skizzen- und Textform zu:

- Konzept Städtebau, Architektur, Freiraum
- Konzept Erschliessung/Parkierung
- Konzept ergänzende Nutzungen
- Konzept Brandschutz: Fluchtwegschema/Feuerwehrezufahrt
- Wohnungsmix und ergänzende Nutzungen (Anzahl, Flächen)
- Auf den Plänen muss das Schacht- und Installationskonzept ersichtlich sein.

Nachweis über die Erfüllung des Raumprogramms

- Ausgefülltes Formular mit dem tatsächlich im Projekt vorgesehenen Wohnungsmix sowie ergänzenden Nutzungen

Separate Berechnung der Volumen und Flächen nach SIA 416

- Ausgefülltes Formular zur Flächen- / Volumenberechnung (Excel) Anrechenbare Geschossfläche (AGF), Geschossfläche (GF), Hauptnutzfläche (HNF), bearbeitete Umgebungsfläche (BUF), Gebäudevolumen (GV).
- Nachweis sämtlicher Berechnungen mit nachprüfbarer schematischer Darstellung

Verfassernachweis

- Verschlussenes, mit Kennwort und dem Vermerk «Verfassercouvert Projektwettbewerb Neubau Sonnenhalde I» versehenes Couvert mit vollständig ausgefülltem und unterschriebenem Formular Verfassernachweis mit Selbstdeklaration (Vorlage verwenden) sowie Einzahlungsschein

Modell Mst. 1:500

- kubische Darstellung des Projektvorschlags in weiss auf der abgegebenen Modellgrundlage, mit den wesentlichen Bepflanzungs- und Gestaltungselementen (insbesondere prägende Bäume des Waldrandes).

Abgabe Projektvorschlag

Der Projektvorschlag mit sämtlichen Unterlagen muss bis spätestens am 03.12.24, 16.00 Uhr (Datum des Poststempels ist nicht massgebend) beim Organisationsbüro eingetroffen sein:

arc Consulting
Binzstrasse 39
8045 Zürich

Gleichzeitig sind sämtliche Unterlagen digital auf hochzuladen auf:

http://konkurado.ch/wettbewerb/sonnenhalde_bg_freiblick

Die Modelle können bis zum 17.12.24, 16.00 Uhr am selben Ort abgegeben werden.

Die Unterlagen müssen deutlich mit dem Betreff „Projektwettbewerb Neubau Siedlung Sonnenhalde I BG Freiblick“ und Kennwort versehen sein.

Auch bei der Abgabe der Modelle ist auf die Wahrung der Anonymität zu achten.

5.7 Vorprüfung

Die fristgerecht eingegangenen Projektvorschläge werden im Rahmen einer Vorprüfung durch Fachpersonen auf Vollständigkeit sowie Funktionalität, Bewilligungsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit (vergleichende Grobkostenschätzung) und Nachhaltigkeit überprüft.

5.8 Beurteilungskriterien

- Städtebau, Architektur und Freiräume: Qualität und Nutzbarkeit, Einordnung, Topografie, Umsetzung Gartenstadt, Hitzeminderung
- Nutzungsqualität und Funktionalität der Wohnungen und ergänzenden Nutzungen, Variabilität und Flexibilität
- Wirtschaftlichkeit: Baukosten (Kosten- Nutzen optimiert, der kostengünstigen Umsetzung wird eine hohe Priorität zugewiesen), Betriebs- und Unterhaltskosten
- Energie und Nachhaltigkeit: Klima- und ressourcenschonende Erstellung und energieeffizienter Betrieb der Gebäude. Robuste, einfache und anpassbare Systeme.
- Gesamtwertung

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien enthält keine Wertung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Bei nicht fristgerechter Abgabe der verlangten Unterlagen (Pläne/Modell) werden die Wettbewerbsbeiträge von der Beurteilung ausgeschlossen.

5.9 Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt im Januar - März 2025. Das Preisgericht wählt den besten Beitrag aus und empfiehlt diesen zur Weiterbearbeitung.

5.10 Optionale Bereinigungsstufe

Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern.

Diese Option wird separat entschädigt. Die Rangierung findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt.

5.11 Publikation und Ausstellung

Die Projektvorschläge werden nach Entscheid des Preisgerichts und dem Beschluss des Vorstands der BG Freiblick öffentlich ausgestellt. Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, die eingegangenen Beiträge unter Nennung der Projektverfasser/-innen zu publizieren.

5.12 Vertraulichkeit

Die Teilnahme am Projektwettbewerb unterliegt der Vertraulichkeit. Die abgegebenen Dokumente sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Programmgenehmigung

Dieser Programmauszug Präqualifikation Projektwettbewerb wurde vom Preisgericht genehmigt. Zürich, 19.03.24, das Preisgericht:

Fachpreisrichter:innen

Pascale Guignard (Juryvorsitz)

Marco Graber

Barbara Neff

Stephan Herde

Rahel Lämmli

Christian Wagner-Jecklin

Ivo Moeschlin (Ersatz)



Sachpreisrichter:innen:

Stella Vondra

Kurt Ammann

Christoph Bachmann

Flavio Gastaldi

Paul Körner

Sandra Wittachy (Ersatz)

