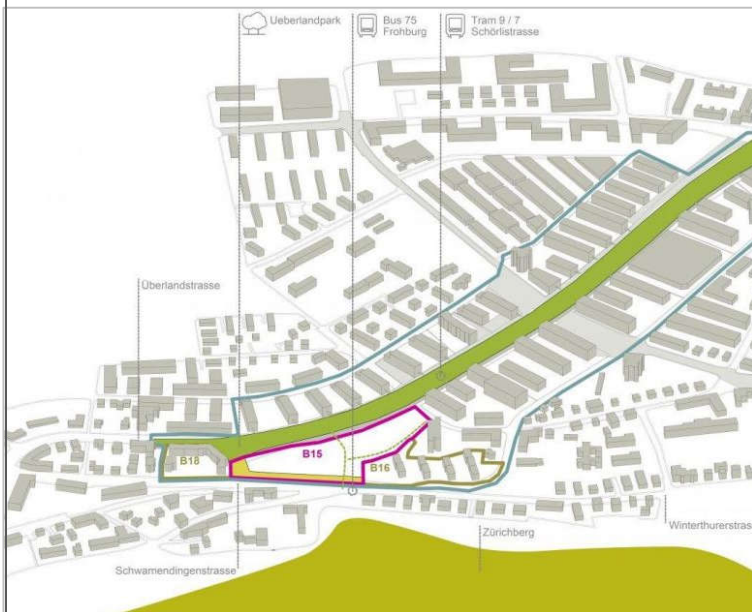


Ersatzneubauten Siedlung Tulpenweg Schwamendingen

Teil 1 – Pflichtenheft Ausschreibung externe Bauherrenprojektleitung



Bauherrschaft / Auftraggeber
Baugenossenschaft Süd-Ost Zürich
Dübendorfstrasse 217
8051 Zürich

arc Consulting
Binzstrasse 39
CH 8045 Zürich
Telefon 044 454 25 00
Fax 044 454 25 20
arc@arc-consulting.ch
www.arc-consulting.ch

Regula Dolfi
Dieter Grab

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Baugenossenschaft Süd-Ost Zürich	5
1.2	Ersatzneubauten Teilgebiete B15 / B16 / B18, Schwamendingen	5
1.3	Projektwettbewerb	7
1.4	Projekttermine	7
2	Ausschreibung Bauherrenprojektleitung	8
2.1	Auftraggeberin	8
2.2	Verfahrensbegleitung und Organisation	8
2.3	Verfahrensart	8
2.4	Ziele des Verfahrens	9
2.5	Beurteilungsgremium	9
2.6	Leistungsumfang	9
3	Ablauf Submissionsverfahren	10
3.1	Verfahrenstermine	10
3.2	Publikation und Bezug der Ausschreibungsunterlagen	10
3.3	Fragestellung	10
3.4	Einzureichende Unterlagen	11
3.5	Präsentationen	12
3.6	Zuschlagskriterien	12
3.7	Vertrag	12

1 Ausgangslage

1.1 Baugenossenschaft Süd-Ost Zürich

Die BG Süd-Ost ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mit aktuell 710 Wohnungen. Sie erstellt und unterhält preisgünstigen Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht und fördert die genossenschaftlichen Ideale, Solidarität und das nachbarschaftliche Zusammenleben. Beim Bauen und Erneuern werden nachhaltige planerische und architektonische Lösungen angestrebt. Die insgesamt 13 Siedlungen befinden sich in Zürich Affoltern, Schwamendingen, Zürich Wipkingen, Heddingen und Affoltern am Albis.

1.2 Ersatzneubauten Teilgebiete B15 / B16 / B18, Schwamendingen

Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist Eigentümerin der drei Teilgebiete B15, B16 und B18 entlang der sich im Bau befindlichen Einhausung der Stadtautobahn A1. Die drei Areale sind Bestandteil des Gestaltungsplans Ueberlandpark.

Die vorliegende Ausschreibung betrifft nur das Teilgebiet B15, Siedlung Tulpenweg.



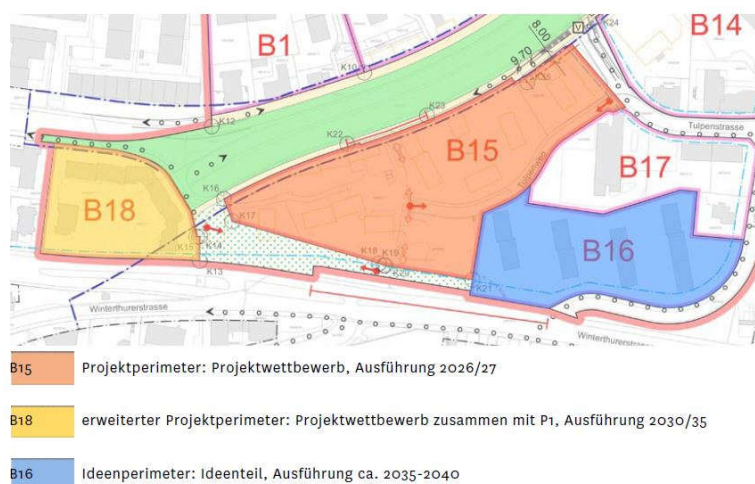
Ueberlandpark

Auf dem Dach der Autobahneinhausung wird ein neuer Park entstehen, der die charakteristische halbprivate Freiraumstruktur der Gartenstadt Schwamendingen um einen grosszügigen öffentlichen Freiraum erweitert, welcher die sozialräumlichen Verbindungen zwischen den Quartiersteilen wiederherstellt. Für die Nutzung der neu gewonnenen Fläche wird hauptsächlich von Bewegung und Verweilen in parkähnlicher Umgebung ausgegangen.

Teilgebiete B15/B16/B18

Die Siedlung Tulpenweg auf dem Teilgebiet B15, direkt angrenzend an die Einhausung, wurde bereits abgebrochen und das Areal dient zurzeit als Bauplatzinstallation für das Bundesamt für Strassen (Astra). Die Siedlung Luegisland auf dem Teilgebiet B16, zwischen Tulpenweg und Luegislandstrasse, hat 54 Wohnungen, welche im Jahr 1947 erstellt wurden. Das Areal des Teilgebiets B18, der Siedlung Ueberlandstrasse, liegt unmittelbar am Ende der Einhausung und bildet somit neu den Abschluss des geplanten Ueberlandparks auf der Autobahneinhausung. Auf dem Teilgebiet B18 befinden sich insgesamt 30 Wohnungen aus den Erstellungsjahren 1947 und 1981.

Im Jahr 2019 hat die Genossenschaft mehrere Workshops veranstaltet, um die weitere Entwicklung dieser drei Gebiete und deren inhaltliche Ziele festzulegen. Aufgrund der Erkenntnisse aus den Workshops wird nun im Wettbewerbsverfahren zwischen dem Projektperimeter Teilgebiet B15, dem erweiterten Projektperimeter Teilgebiet B18 sowie dem Ideenperimeter Teilgebiet B16 unterschieden.



Projektperimeter B15 (Siedlung Tulpenweg)

Auf dem Projektperimeter B15 (Siedlung Tulpenweg) ist eine städtebaulich und architektonisch qualitativ besonders hochwertige Ersatzüberbauung mit rund 200 zukunftsweisenden Wohnungen, gemeinschaftlichen Einrichtungen, Gewerberäumen sowie einem Kindergarten zu planen. Städtebauliche und aussenräumliche Chancen einer neuen Überbauung sind zu nutzen und eine Verdichtung ist mit einer besonders guten Gestaltung umzusetzen. Dabei ist in diesem Teilgebiet darauf zu

achten, dass ein zentraler Begegnungsort für die Genossenschafter entstehen kann und angemessene Verbindungen vom und zum Ueberlandpark entstehen können.

Auf dem erweiterten Projektperimeter B18 (Siedlung Ueberlandstrasse) wurde aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen (Tunnelüberbauung, Lärm) eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass Lösungsansätze für dieses komplexe Teilgebiet in einem erweiterten Projektperimeter geprüft werden sollten, da das Teilgebiet auch stadträumlich eine wichtige Funktion am Kopf des neuen Parks hat. Das Areal bietet ein Potential für circa 60 Wohnungen. Eine Umsetzung soll frühestens ab 2030 in Angriff genommen werden, da die Bausubstanz teilweise noch in gutem Zustand ist.

Projektperimeter B18 (Siedlung Ueberlandstrasse)

Auf dem Ideenperimeter B16 (Siedlung Luegisland) ist schematisch aufzuzeigen, wie sich die Bebauung zu einem noch späteren Zeitpunkt entwickeln könnte. Bis 2035/2040 sollen die sehr günstigen Wohnungen in der Siedlung Luegisland erhalten werden. Darüber hinaus ist es Teil der Aufgabe, hohe Nachhaltigkeitsziele betreffend Wirtschaftlichkeit und Energie umzusetzen.

Ideenperimeter B16 (Siedlung Luegisland)

1.3 Projektwettbewerb

Für die Bearbeitung der drei Teilgebiete wird zurzeit mittels Projekt- und Ideenwettbewerb im selektiven Verfahren ein geeignetes Planungsteam aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur ermittelt. Die Jurierung findet im November / Dezember 2021 statt.

1.4 Projekttermine

Folgende Termine sind für die Siedlung Tulpenweg vorgesehen:

Jurierung des Wettbewerbs	Dezember 2021
Beauftragung Architekturbüro	Januar 2022
Vorprojektphase	Januar – September 2022
Baueingabe / -bewilligung	April / August 2023
Baubeginn	2025
Bezug	2028

2 Ausschreibung Bauherrenprojektleitung

2.1 Auftraggeberin

Baugenossenschaft Süd-Ost Zürich (BGSO)
Dübendorfstrasse 217
8051 Zürich

2.2 Verfahrensbegleitung und Organisation

Die Organisation des Planerwahlverfahrens und die Koordination der Vorprüfung erfolgt durch arc Consulting:

arc Consulting
Binzsstrasse 39
8045 Zürich
Tel: 044 454 25 00
www.arc-consulting.ch

Regula Dolfi
Tel.: 044 454 25 07
regula.dolfi@arc-consulting.ch

2.3 Verfahrensart

Für die Vergabe des externen Bauherrenprojektleitungsmandates wird ein offenes, einstufig und nicht anonymes Submissionsverfahren durchgeführt. Das Beurteilungsgremium kann mit allen oder einzelnen Bewerbern eine optionale Bereinigungsstufe durchführen. Für die Einreichung eines Angebots wird keine Entschädigung ausbezahlt.

Die Bestimmungen dieses Programms und des Verfahrens, sowie die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalterin, das Beurteilungsgremium sowie für die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens.

2.4 Ziele des Verfahrens

Mit dem vorliegenden Submissionsverfahren soll die am besten geeignete Bauherrenprojektleitung für die Projektierung, Ausschreibung und Realisierung der Siedlung Tulpenweg gefunden werden.

Ziele für das Projekt Ersatzneubauten Tulpenweg

- Auf dem Projektperimeter soll eine städtebaulich und architektonisch qualitativ besonders hochwertige Ersatzüberbauung mit rund 200 zukunftsweisenden Wohnungen, gemeinschaftlichen Einrichtungen, Gewerberäumen sowie einem Kindergarten entstehen.
- Städtebauliche und aussenräumliche Chancen einer neuen Überbauung sind zu nutzen und eine Verdichtung ist mit einer besonders guten Gestaltung umzusetzen. Dabei ist darauf zu achten, dass ein zentraler Begegnungsort für die Genossenschaftsmitglieder entsteht und angemessene Verbindungen vom und zum Ueberlandpark geknüpft werden.
- Darüber hinaus ist es Teil der Aufgabe, hohe Nachhaltigkeitsziele betreffend Wirtschaftlichkeit, Energie, Stadtklima und Ökologie umzusetzen.

2.5 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Andrea Barben, Präsident der Baukommission BGSO
- Mira Porstmann, Mitglied der Baukommission BGSO
- Christian Balsiger, Mitglied der Baukommission BGSO
- Andreas Gysi, Mitglied der Geschäftskommission BGSO
- Fabio Brunetto, Geschäftsführer BGSO

Die BGSO behält sich vor, das Beurteilungsgremium ggfs. anzupassen. Bei Bedarf können zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens zusätzliche ExpertenInnen zugezogen werden.

2.6 Leistungsumfang

Die Baugenossenschaft Süd-Ost Zürich sucht für die Umsetzung ihres Ersatzneubau-Projektes Tulpenweg in Schwamendingen eine externe Bauherrenprojektleitung, welche die Genossenschaft als Bauherrschaft in ihrer Zielerreichung aktiv unterstützt und im Rahmen der Projektabwicklung vertritt. Die Bauherrenprojektleiterin oder der Bauherrenprojektleiter hat ausschließlich die Aufgaben der Genossenschaft als Bauherrschaft im Rahmen der Projektabwicklung vorzunehmen.

Ein detaillierter Leistungsbeschreibung ist im Teil 2 – Angebotsformular enthalten.

3 Ablauf Submissionsverfahren

3.1 Verfahrenstermine

Publikation Ausschreibung	17.09.2021
Fragestellung	01.10.2021, 08.00 Uhr
Fragebeantwortung	09.10.2021
Abgabe der Offerte	21.10.2021, 16.00 Uhr
Einladung zur Präsentation	11.11.2021
Präsentation (bitte Tag reservieren)	23.11.2021
Vergabe	Dezember 2021

3.2 Publikation und Bezug der Ausschreibungsunterlagen

Die Publikation des Verfahrens erfolgt über Tec 21, KUB (Kammer unabhängiger Bauherrenberater) und auf www.competitions.espazium.ch. Folgende Unterlagen werden den Teams zur Verfügung gestellt:

- Teil 1: Pflichtenheft Ausschreibung externe Bauherrenprojektleitung
- Teil 2: Angebotsformular
- Teil 3: Wettbewerbsprogramm: Ersatzneubauten BG SÜD-OST, Teilgebiete B15, B16 und B18
- Teil 4: Organisationsschema Bauprojekte BG Süd-Ost

3.3 Fragestellung

Fragenbeantwortung auf www.sued-ost.ch

Fragen zur Ausschreibung sind bis am 01.10.2021 um 08.00 Uhr per E-Mail mit dem Betreff «Externe Bauherrenprojektleitung BG Süd-Ost» an regula.dolfi@arc-consulting.ch zu stellen. Die Fragen werden vom Beurteilungsgremium beantwortet und in einer Gesamtzusammenstellung den Teilnehmenden bis am 09.10.2021 auf der Webseite der Genossenschaft zur Verfügung gestellt (www.sued-ost.ch/siedlungen/bauprojekte/schwamendingen). Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zum Programm und ist für alle Teilnehmenden verbindlich.

3.5 Präsentationen

Anhand der eingereichten Offerten evaluiert das Beurteilungsgremium vier bis sechs geeignete Bewerber zur Offertpräsentation für das Bauherrenprojektleitungsmandat. Zur Vorstellung der Schlüsselpersonen (Projektleitung und stv. Projektleitung) und des eingereichten Angebotes ist der Termin gemäss Kapitel 3.1 vorgesehen und bereits zu reservieren. Ort und genauer Zeitpunkt der Präsentation werden rechtzeitig mit einer Einladung per E-Mail mitgeteilt.

An der Präsentation werden folgende Inhalte erwartet:

- Vorstellen der vorgesehenen Schlüsselpersonen für die Bauherrenprojektleitung
- Erläutern des Angebotes und des ergänzten Leistungsbeschreibs
- Stellungnahme zu folgenden Fragen:
Die Genossenschaft stellt ambitionierte Ziele bezüglich qualitativ hochwertiger und gleichzeitig bezahlbarer Architektur sowie bezüglich Begegnungsmöglichkeiten. Die Siedlung Tulpenweg fungiert dabei als Leuchtturmprojekt.
 1. Wie können Sie die Baugenossenschaft Süd-Ost bei der Erreichung dieser Ziele unterstützen und welche Massnahmen müssen in der Entwicklungs-, Projektierungs- und Realisierungsphase aus ihrer Sicht vorgesehen werden?
 2. Welches Realisierungsmodell würden sie der Bauträgerin vorschlagen um ihre Ziele zu erreichen und aus welchen Gründen?

3.6 Zuschlagskriterien

Die Auswahl der mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden externen Bauherrenprojektleitung wird aufgrund folgender Zuschlagskriterien getroffen:

- Qualifikation und Erfahrung der Schlüsselpersonen
(Die Bauherrenprojektleitung verfügt über ausgewiesene Kompetenzen und Erfahrung im Bereich Projektsteuerung / Projektmanagement mit bezahlbaren und architektonisch hochwertigen Wohnbauprojekten)
- Referenzprojekte
- Aufgabenanalyse
- Honorarofferte mit Aufwandschätzung und Stundenansätzen.
- Präsentation

3.7 Vertrag

Es ist vorgesehen als Vertragsgrundlage, den KUB / SVIT Bauherrenberater-Vertrag für die Beauftragung zu verwenden.

→ www.svit.ch/de/kub/lho-kub