

Gesamtleistungswettbewerb Gemeindehaus mit Wohnbau

Programm Präqualifikation

Gemeinde Mönchaltorf

23. Februar 2024



**PLANE
RAUM.**

Verkehrsplanung
Raumentwicklung

Veranstalterin

Politische Gemeinde Mönchaltorf

Verfahrensbegeleitung

PLANE RAUM.

Badenerstrasse 18

CH-8004 Zürich

+41 44 291 04 04

www.planeraum.ch

Fabio Trussardi, Nina Barandun

PRN 40054

Inhalt

1. Aufgabe	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Perimeter	6
1.3 Aufgabenstellung Bebauung	7
1.4 Aufgabenstellung Freiraum	9
2. Allgemeine Bestimmungen	11
2.1 Veranstalterin und Verfahrensbegleitung	11
2.2 Verfahren	11
2.3 Ausschreibung	13
2.4 Teilnahmeberechtigung	13
2.5 Preisgericht	15
2.6 Preise	16
2.7 Weiteres Vorgehen (Absichtserklärung)	16
2.8 Anerkennung	17
2.9 Streitfälle	17
3. Präqualifikation	18
3.1 Termine	18
3.2 Ausgegebene Unterlagen	18
3.3 Fragestellung	18
3.4 Eingabe der Bewerbung	19
3.5 Einzureichende Dokumente	19
3.6 Eignungskriterien	20
4. Gesamtleistungswettbewerb	21
4.1 Termine	21
4.2 Teambildung	22
4.3 Ausgegebene Unterlagen	22
4.4 Begehung	23
4.5 Fragestellung	23
4.6 Abgabe der Projekte	23
4.7 Einzureichende Dokumente 1. Stufe	25
4.8 Einzureichende Dokumente 2. Stufe	26
4.9 Vorprüfung	28
4.10 Beurteilungskriterien	29
4.11 Veröffentlichung	30
5. Rahmenbedingungen	31
5.1 Baurechtliche Vorgaben	31
5.2 Erschliessung	35
5.3 Hindernisfreies Bauen	37
5.4 Brandschutz	37
5.5 Weitere Hinweise	38
6. Genehmigung	39

1. Aufgabe

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die Gemeinde Mönchaltorf hat sich in den letzten zwanzig Jahren immer wieder mit der Planung eines Neubaus für ein Gemeindehaus befasst. Aus verschiedenen Gründen, insbesondere der finanziell angespannten Situation, wurde das Projekt mehrmals wieder sistiert. Die Gemeinde ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Auch heute ist das Dorf jedoch noch nicht «fertig gebaut». Es stehen zahlreiche weitere Neubau- und Überbauungsprojekte an, die der Gemeinde Mönchaltorf einen weiteren Einwohnerzuwachs bringen wird. Der Gemeinderat Mönchaltorf hat diese Entwicklung erkannt und deshalb im Jahr 2021 eine gesamtheitliche Liegenschafts-Strategie für die Gemeinde Mönchaltorf erarbeitet. Darin wird aufgezeigt, dass der dringendste Handlungsbedarf derzeit bei der Gemeindeverwaltung bzw. den Verwaltungsgebäuden liegt.

Weder das aktuelle Gemeindehaus noch der Verwaltungstrakt an der Schulhausstrasse 7 können heute ideal für die Verwaltung genutzt werden. Obwohl Mönchaltorf seit dem Jahr 2002 eine Einheitsgemeinde ist, konnte die räumliche Trennung der verschiedenen Bereiche noch nicht behoben werden. Im Gegenteil, vor ein paar Jahren musste der Verwaltungsbereich Steuern mit seinen drei Arbeitsplätzen in einem Bürocontainer im Garten des Gemeindehauses untergebracht werden. Seit der Übernahme der Post Partnerfiliale im Juni 2022 verfügt die gesamte Verwaltung nun lediglich noch über zwei Sitzungsräume, die im Verwaltungstrakt an der Schulhausstrasse 7 und im Trakt E der Schulanlage «Rietwis» untergebracht sind. Im Gemeindehaus steht kein einziger Sitzungsraum mehr zur Verfügung. Dies führt im Alltag regelmässig zu massiven Effizienzverlusten und zu Einbussen in der Qualität der Kundenbetreuung. Mit einer Zusammenführung sämtlicher Bereiche der Gemeindeverwaltung an einem Standort, kann die bestehende Einheitsgemeinde mit einer entsprechenden Aussenwirkung umgesetzt werden. Darüber hinaus vereinfachen sich viele Prozesse und ermöglichen der Verwaltung ein effizienteres Arbeiten.

Standortevaluation

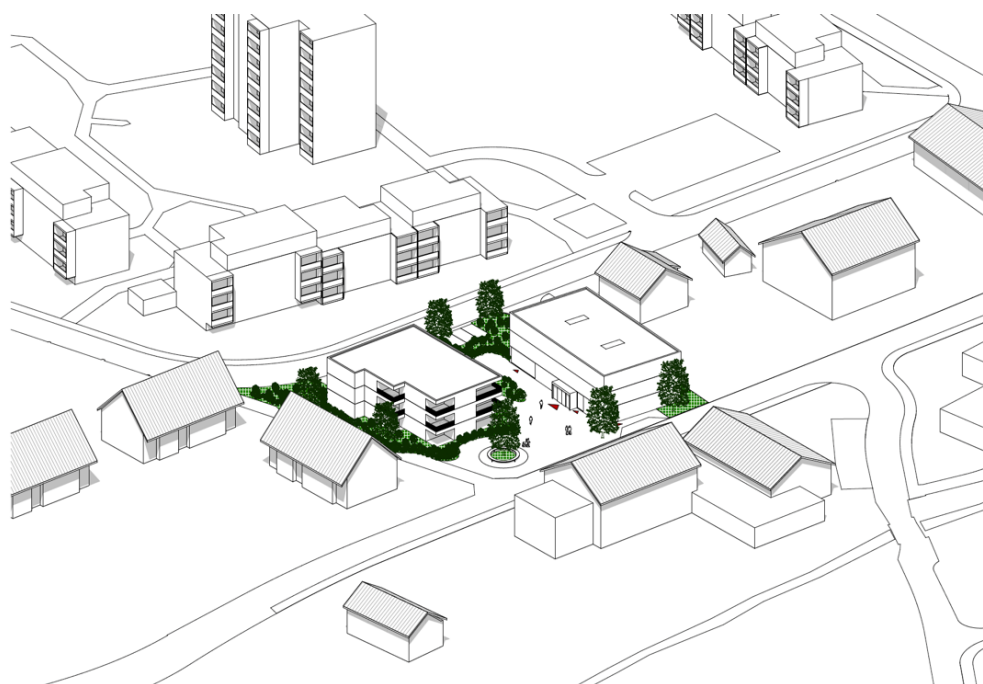
In einem ersten Arbeitsschritt wurde der Standort für ein neues Gemeindehaus evaluiert und geprüft. Im Rahmen einer breit angelegten und vertieft geprüften Standortevaluation hat sich der Gemeinderat für den Standort an der Rällikerstrasse entschieden. Aus raumplanerischen Überlegungen ist eine gesamte Entwicklung des Grundstückes in der Kernzone geplant. Somit können Baulücken geschlossen und das Grundstück gesamthaft für

folgende Nutzungen entwickelt werden. Nebst dem Neubau eines Gemeindehauses ist die Schaffung von barrierefreiem (altersgerechten) Wohnraum geplant. Für die beiden Nutzungen (Gemeindehaus und Wohnraum) ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen. Zudem ist dem Gemeinderat eine attraktive Aussenraumgestaltung von zentraler Bedeutung.

Heute wird das Grundstück Kat. Nr. 1407 an der «Rällikerstrasse» einmal im Jahr während rund zwei Tagen als Chilbiplatz genutzt. Zudem steht der Holzpavillon des Blumengeschäftes «Blatt und Blüte» auf dem Grundstück an der Rällikerstrasse. Der Gemeinderat Mönchaltorf konnte zusammen mit der Organisation der Chilbi einen neuen Standort für diese auf dem Schulhausareal «Rietwis» finden, sowie mit der Inhaberin des Blumen- geschäfts die Abmachung für das Ende des Pachtungsvertrags auf August 2026 treffen.

Machbarkeitsstudie

In einem zweiten Arbeitsschritt wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, welche den Wettbewerbsunterlagen beiliegt. Die Machbarkeitsstudie trifft die Raumbedürfnisse der Gemeindeverwaltung in den meisten Anliegen. Einzelne Anpassungen gemäss revidiertem Raumprogramm sind aber noch nicht eingeflossen. Deshalb ist das Raumprogramm mit den Raumblättern (vgl. Beilagen Phase Wettbewerb) für den Gesamtleistungswettbewerb massgebend. Aufgrund der Machbarkeitsstudie geht der Gemeinderat von je einem Gebäude für das Gemeindehaus und die Wohnnutzung aus.



Visualisierung aus der Machbarkeitsstudie vom 24.4.2023, Burlet & Partner Architekten AG, Mettmenstetten

1.2 Perimeter

Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Das Bearbeitungsgebiet für den Neubau Gemeindehaus mit Wohnbau befindet sich auf den Parzellen Kat. Nrn. 1407 und 1448 in der Kernzone der Gemeinde Mönchaltorf. Die Parzellen sind an drei Seiten von Strassen und Wege umgeben. Im Süden die Rällikerstrasse, an welcher gegenüber der Parzelle sich das Schulhaus Hagacher befindet. Im Norden befindet sich die Bruggächerstrasse und das angrenzende Wohnquartier. Im Westen liegt die Erschliessung der Wohngebäude Bruggächerstrasse 1/3/5 auf der Parzelle Kat. Nr. 1448. Die Gemeinde beabsichtigt, die bestehende Strassenverbindung, die heute auf den beiden Parzellen Kat. Nrn. 1407 und 1448 verläuft, im Rahmen der Projektierung aufzulösen. Die Zufahrt zu den Parzellen Kat. Nrn. 1757, 1758, 1759 und 1760 als Anlieferungszufahrt muss sichergestellt sein.

Der Betrachtungsperimeter umfasst neben den Bauparzellen Kat. Nrn. 1407 und 1448 auch die umgebenden öffentlichen Strassenräumen und Durchwegungen sowie die angrenzenden Bauten und Anlagen.



Bearbeitungsperimeter
Gemeindehaus mit Wohn-
bau (rot umrandet) sowie
Betrachtungsperimeter
(gelb eingefärbt)

1.3 Aufgabenstellung Bebauung

Zielsetzung

Das Ziel ist es, unter bestmöglicher Berücksichtigung der Anforderungen an Nutzung und Betrieb, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit einen architektonisch und ortsbaulich überzeugenden Vorschlag für das Gemeindehaus für die Gemeinde Mönchaltorf und die Wohnnutzungen zu erhalten. Das Grundstück Kat. Nr. 1407 soll entsprechend der maximal zulässigen Ausnutzung gemäss Bau- und Zonenordnung vollständig überbaut werden. Die Tiefgarage hat die Bauten unterirdisch zu verbinden.

Das Gemeindehaus soll als solches auch in Erscheinung treten und für die Bevölkerung erkennbar sein. Die Platzgestaltung und der Zugang sind wichtig für das Gemeindehaus. Die Ausrichtung des Gemeindehauses hat zur Rällikerstrasse zu erfolgen. Es soll als Gemeindehaus erkennbar sein, jedoch auch nicht allzu dominant erscheinen (kein Prunkbau).

Für die Wohnnutzung sind barrierefreie (altersgerechte) 2^{1/2} - und 3^{1/2} - Zimmerwohnungen mit einem moderaten Ausbaustandard vorzusehen.

Raumprogramm und Raublätter

Die detaillierte Auflistung der Räume der Nutzungen für die Gemeindeverwaltung und das Wohnen mit Flächen und Angaben zur Anordnung in der Gesamtanlage sind dem Raumprogramm zu entnehmen (vgl. Beilagen Phase Wettbewerb). Die folgende Beschreibung ist nur zum besseren Verständnis des Raumprogramms angeführt. Bei Ungewissheiten oder Unstimmigkeiten sind das Raumprogramm und die Raublätter höher zu gewichten.

Grundstück

Das Grundstück kann geräumt übernommen werden.

Tragstruktur

Die Tragstruktur ist so auszuführen, dass eine flexible Raumgestaltung möglich ist. Eine tragstrukturbildende Erschliessung ist wichtig. Diese beinhaltet die Aufzugsanlage, das Treppenhaus, die Putzräume und die WC-Anlagen.

Energie

Die Gemeinde Mönchaltorf trägt das Label Energiestadt. Die Bauten sind mindestens im Minergie Standard (ohne Zertifikat) auszuführen. Es sind Erdsondenheizungen vorzusehen. Die Dachflächen sind mit PV-Anlagen entsprechend der gesetzlichen Grundlagen auszustatten.

Nachhaltigkeit

Die Wettbewerbsteilnehmenden haben die Thematik Nachhaltigkeit/ Zirkularität auszuweisen. Es sind dauerhafte Produkte zu wählen, welche unterhaltsarm sind.

Tiefgarage

Die Hauptzufahrt muss mit einem Tor ausgestattet werden. Die Parkplätze für Beschäftigte des Gemeindehauses und für die Bewohnenden sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Abstellplätze der Bewohnenden sind in der Tiefgarage mit einem separaten Tor abzutrennen. In der Tiefgarage sind für das Gemeindehaus sowie die Sondernutzungen im Mehrzweckraum 25 Parkplätze für Motorfahrzeuge und für den Wohnbau zusätzlich ein Parkplatz pro Wohnung zu realisieren. Ein Parkplatz der Bewohnenden ist für Personen mit Behinderung zu gestalten.

Für Velofahrende sind im Untergeschoss zwei von der Tiefgarage leicht zugängliche Veloräume anzuordnen. Ein Veloraum mit 10 Veloabstellplätze ist für die Gemeindemitarbeitenden und ein Veloraum an geeigneter Stelle für die Wohnnutzungen einzuplanen. Für die Wohnnutzung ist ein Veloabstellplatz pro Zimmer vorzusehen (davon acht Veloabstellplätze im Ausenbereich, siehe Kapitel 1.4 Aufgabenstellung Freiraum). Die beiden Veloräume müssen abschliessbar sein.

In der Tiefgarage sind drei Abstellplätze für Motorräder anzuordnen.

Wirtschaftlichkeit

Einer ökonomisch optimierten Gebäudestruktur ist grosse Beachtung zu schenken. Die von der Bauherrschaft vorgegebenen maximalen Zielkosten für den Bearbeitungsperimeter Neubau Gemeindehaus mit Wohnbau belaufen sich auf CHF 13'000'000.- (BKP 1-5). Darin sind Mehrwertsteuer, das komplette Honorar und eine Reserve von 5% enthalten, jedoch exklusiv Ausstattung (Möblierung). Der Gemeinderat misst einer kostengünstigen Lösung hohe Bedeutung bei und verlangt, dass dieser Kostenrahmen nicht überschritten wird.

1.4 Aufgabenstellung Freiraum

Umgebungsgestaltung

Die Lage des Bearbeitungsgebiets in der Kernzone von Mönchaltorf verlangt eine bewusste Auseinandersetzung mit dem historischen und freiräumlichen Kontext. Den Bauten und Anlagen angrenzend an das Bearbeitungsgebiet ist besondere Beachtung zu schenken. Für ein mehrheitsfähiges Projekt ist der sensible Umgang mit dem Bestand bezüglich Lärm-entwicklung, Besonnung und Einsicht der privaten Freiräume von zentraler Bedeutung.

Die Aussenräume sind öffentlich zugänglich mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Eine Wegverbindung von der Rällikerstrasse zur Bruggächerstrasse ist durch einen befestigten Weg in der Mitte des Grundstücks auszuführen. Vor dem Gemeindehaus ist ein öffentlicher Platz erwünscht, der als zentraler Begegnungsort dienen soll. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu vorzusehen. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll, nach geologischen Rahmenbedingungen, auf dem Grundstück versickert werden. Wo immer möglich sollten wasserdurchlässige Beläge in Betracht gezogen werden. Es sind Sitzgelegenheiten für Besucher/innen des Gemeindehauses vorzusehen.

Die Poststelle, welche sich momentan beim heutigen Gemeindehaus befindet, wird am neuen Ort wieder vertreten sein. Demzufolge muss der Standort für den Paketautomaten und den Briefkasten in der Planung berücksichtigt werden.

Den Wohnungen im Erdgeschoss ist ein abgetrennter privater Aussenbereich zuzuordnen sowie auch dem Mehrzweckraum im Gemeindehaus.

Im Aussenraum ist ebenfalls ein kleiner Spielplatz auszugestalten (gemeinsame Nutzung für Besucher/innen Gemeindehaus und für den Wohnungsbau).

Erschliessung und Parkierung

Zufahrten für Lastwagen (Post) sind von der Rällikerstrasse herauszubilden. Hier ist ein naher Standort zur Schleuse (siehe Raumprogramm) notwendig.

Zusätzlich zu den Parkplätzen in der Tiefgarage sind im Aussenbereich zehn Autoabstellplätze für Kunden des Gemeindehauses und Besucher/Innen des Wohnungsbaus anzuordnen. Die Tiefgarage sowie die oberirdischen Kundenparkplätze für das Gemeindehaus sind von der Bruggächerstrasse her zu erschliessen.

Neben den Autoparkplätzen sind auch oberirdische Veloabstellplätze vorzusehen. Für das Gemeindehaus sind zehn Veloabstellplätze vorzusehen. Für den Wohnungen sind acht Veloabstellplätze leicht zugänglich vor dem Hauseingang anzuordnen.

Die Hauseingänge der Liegenschaften Bruggächerstrasse 1 bis 3 müssen durch eine befestigte Wegverbindung zwischen der Rällikerstrasse und der Bruggächerstrasse erschlossen werden. Aus diesem Grund benötigt es weiterhin eine Durchfahrtsmöglichkeit mit einer Breite von 3.5 m für Personenwagen, ohne Wendeplatz. Diese Zufahrt muss in die Umgebungsgestaltung integriert werden. Die Strassenparzelle Kat. Nr. 1448 steht dafür zur Disposition.

Die Fusswegerschliessung zu den beiden Gebäuden und zu der Rällikerstrasse sowie zur der Bruggächerstrasse muss gewährleistet sein.

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Veranstalterin und Verfahrensbegleitung

Veranstalterin

Die Veranstalterin des zweistufigen, anonymen Gesamleistungswettbewerbs im selektiven Verfahren ist die Politische Gemeinde Mönchaltorf, vertreten durch den Gemeinderat, Esslingerstrasse 2, 8617 Mönchaltorf.

Organisation und Sekretariat

Die Organisation des Wettbewerbs, die Vorprüfung der eingereichten Projekte sowie die Wettbewerbsbegleitung liegen beim Atelier PLANE RAUM., Badenerstrasse 18, 8004 Zürich.

Der Wettbewerb wird mit Ausnahme der physischen Projektabgabe über die Plattform Konkurado abgewickelt (www.konkurado.ch). Bei Problemen und Fragen im Zusammenhang mit Konkurado wenden Sie sich bitte direkt an die Stiftung Forschung Planungswettbewerbe, (Kontakt +41 79 631 41 04 oder admin@konkurado.ch).

2.2 Verfahren

Gesamleistungswettbewerb

Der Wettbewerb wird als zweistufiger, anonymer Gesamleistungswettbewerb im selektiven Verfahren (Präqualifikation) nach der Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) durchgeführt. Das Verfahren wird nach dem Entscheid Präqualifikation anonym durchgeführt.

Das Verfahren untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB und der Zürcher Submissionsverordnung SVO. Die Wettbewerbsbestimmungen ergeben sich aus dem vorliegenden Dokument. Die SIA-Ordnung 142 für Architekturwettbewerbe (Ausgabe 2009) gilt subsidiär, soweit sie den übergeordneten Bestimmungen nicht widerspricht.

Im Rahmen einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation können sich interessierte Berteams, welche die Teilnahme-Bedingungen (vgl. Kap. 2.4) erfüllen, für den Gesamleistungswettbewerb bewerben.

Für die Bewerbung im Rahmen der Präqualifikation ist zwingend eine Teambildung aus Vertretenden der nachstehenden Bereiche vorzunehmen:

- Gesamtleistungsanbieter
- Architektur
- Landschaftsarchitektur

Die Werbeteams haben ihre Erfahrung mit vergleichbaren Objekten sowie ihre technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit darzulegen. Federführend für die Koordination des Teams ist bzw. die Gesamtverantwortung liegt bei der Architektur oder beim Gesamtleistungsanbieter. Für die Selektion kommen die Eignungskriterien (vgl. Kap. 3.6) zur Anwendung.

Mit dem Entscheid der Präqualifikation werden 5-6 Teams für die Teilnahme an der 1. Stufe des Gesamleistungswettbewerbs selektioniert. Die Teams sind in der 1. Stufe angehalten einen Projektvorschlag auszuarbeiten. Auf Basis einer anonymen Zwischenabgabe werden durch das Preisgericht 2-3 Teams für die Teilnahme an der 2. Stufe des Gesamleistungswettbewerbs selektioniert. Unter Berücksichtigung der Rückmeldung des Preisgerichts präzisieren die verbleibenden Teams ihren Projektvorschlag. Zudem ist in der 2. Stufe durch die Teams ein verbindliches Angebot einzureichen, das die Kosten für die Planung und Ausführung der Gebäude bis zur Übergabe berücksichtigt. An der Schlussbeurteilung wird durch das Preisgericht das Siegerprojekt erkoren. Im Anschluss an den Preisgerichtsentscheid der 2. Stufe werden die Verfassercouverts geöffnet und die Anonymität aufgelöst.

Im Rahmen des Gesamleistungswettbewerbs wird ein bewilligungsfähiges Projekt inkl. Preisangebot für einen zukunftsgerichteten, ortsbaulich, architektonisch besonders guten sowie betrieblich, energetisch und wirtschaftlich attraktiven und nachhaltigen Neubau Gemeindehaus mit Wohnbau sowie eine überzeugende Umgebungsgestaltung gesucht.

Verfahrenssprache

Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Verbindlichkeitserklärung

Mit der Bewerbung zum Gesamleistungswettbewerb anerkennen die Teilnehmer die Auftragsbedingungen für den Wettbewerb (u.a. die Festlegungen gemäss vorliegendem Programm, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Preisgerichtes in Ermessensfragen) und für die Weiterbearbeitung.

Rechtsschutz

Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 15 IVöB sowie § 2 des Beitrittsgesetzes zur IVöB.

Eigentum und Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden.

Sämtliche Wettbewerbsbeiträge werden unter Konkurado gespeichert (www.konkurado.ch). Die eingereichten Unterlagen der Teams gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

2.3 Ausschreibung

Der Gesamtleistungswettbewerb wird in folgenden Medien ausgeschrieben:

- SIMAP (elektronische Plattform für öffentliche Ausschreibungen);
- Konkurado (Online Prozesstool für Wettbewerbsorganisation).

2.4 Teilnahmeberechtigung

Präqualifikation

Die Auftraggeberin sucht mit diesem Verfahren ein Planungsteam, welches die Begleitung des geplanten Bauvorhabens (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Auflagenprojekt, Ausschreibung, Ausführungsprojekt, Ausführung, Inbetriebsetzung/Abschluss) fach- und sachkundig, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und terminlichen Rahmenbedingungen, bearbeitet.

Um das geplante Bauvorhaben erfolgreich umzusetzen, setzt die Auftraggeberin eine entsprechende Erfahrung und Fachkompetenz sowie die personellen Kapazitäten der teilnehmenden Teammitglieder voraus.

Teilnahmeberechtigt sind Teams mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist.

Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Es gilt die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen das Gewähren von ortsüblichen Arbeitsbedingungen. Mehrfachnennungen sind nicht zulässig.

Nicht teilnahmeberechtigt sind Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Preisgerichts oder einem Expertenmitglied angestellt sind, ein wirtschaftliches oder unmittelbar persönliches Verhältnis haben sowie Personen, die mit einem Mitglied des Preisgerichts oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind. Es wird auf die Wegleitung Befangenheit und Ausstandsgründe SIA 142i-202d verwiesen. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Zeitpunkt der Bewerbungsabgabe.

Die planerischen Aspekte wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (vgl. Beilagen) erarbeitet. Diese wurde durch Burlet & Partner Architekten AG, Mettmensstetten mit Herger Luchsinger Architekten AG, Rotkreuz erstellt. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden allen Teilnehmern zugänglich gemacht.

Gesamtleistungswettbewerb

Teilnahmeberechtigt am Gesamtleistungswettbewerb sind die im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens durch das Preisgericht ausgewählten Teams. Im Gesamtleistungswettbewerb ist die Zusammenarbeit mit Fachplanern sowie Spezialistinnen und Spezialisten zwingend vorgeschrieben. Diese sind auf dem Verfasserblatt aufzuführen. Mehrfachnennungen sind mit Ausnahme von Brandschutzplanung sowie Bauphysik/Akustik nicht erlaubt.

Teammitglieder:

- Gesamtleistungsanbieter
- Architektur
- Landschaftsarchitektur
- Bauingenieurwesen
- Gebäudetechnik (HLKSE)
- Brandschutzplanung
- Bauphysik/Akustik
- Elektroplanung

Der Gesamtleistungsanbieter hat mit den aufgeführten Teammitgliedern Planerverträge über alle Projektphasen abzuschliessen.

2.5 Preisgericht

Das Preisgericht ist mehrheitlich unabhängig und setzt sich wie folgt zusammen:

FachpreisrichterIn und Fachpreisrichter

- Kathrin Simmen, Architektin ETH/SIA (Vorsitz)
- Christof Glaus, Architekt ETH/SIA
- Dani Fritschi, Landschaftsarchitekt FH BSLA
- Markus Keller, Architekt FH
(Ersatz Fachpreisrichter)

SachpreisrichterIn und Sachpreisrichter

- Urs Graf, Gemeindepräsident
- Sandra Käppeli, Leiterin Bau- und Liegenschaftenverwaltung
- Cornelia Müller, Gemeindeschreiberin
(Ersatz SachpreisrichterIn)

Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht)

- Bernhard Kaderli, Gemeinderat
- Stefan Rotschi, Gemeinderat
- Olivier Lerch, Vertretung Gewerbe/Bevölkerung
- Mirjana Kokic, PERITA AG, Zürich, Kostenplanung/Wirtschaftlichkeit
- Andy Arnold, marti+dietschweiler ag, Männedorf, Bauingenieurwesen
- Daniel Gilgen, Raumanzug GmbH, Zürich, Gebäudetechnik (HLKSE) und Bauphysik/Akustik
- Fabian Frei, Ingenieurbüro Bünzli AG, Ebmatingen, Brandschutz

Bei Bedarf können weitere Expertinnen und Experten zur Beurteilung zugezogen werden.

2.6 Preise

Für Preise und Ankäufe im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs steht dem Preisgericht eine Gesamtpreissumme von CHF 150'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Die Summe wird vollumfänglich ausgerichtet.

Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren und das Einreichen der Bewerbungsunterlagen wird keine Entschädigung ausgehändigt.

Die Gesamtpreissumme wird für Entschädigungen und Preise ausgerichtet. In der 1. Stufe werden die 5-6 Teams für termingerechte und vollständig eingereichte sowie den Bestimmungen entsprechende Abgaben fix mit je CHF 15'000.- (exkl. MwSt.) entschädigt. Die 2-3 Teams der 2. Stufe erhalten eine nach Rangierung abgestufte Preissumme zugesprochen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, Wettbewerbsbeiträge, die wegen wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen wurden, anzukaufen. Angekaufte Wettbewerbsbeiträge können durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung gemäss SIA Norm 142 Art. 22.3 empfohlen werden.

2.7 Weiteres Vorgehen (Absichtserklärung)

Ablauf

Die Auftraggeberin sucht mit vorliegendem Wettbewerbsverfahren einen Projektvorschlag und ein Planerteam als Partner für die Projektierung und Ausführung des Bauvorhabens. Die Auftraggeberin beabsichtigt, die weitere Bearbeitung der Bauaufgabe dem Planerteam des vom Preisgericht vorgeschlagenen Siegerprojektes zu vergeben. Es ist geplant, das Planerteam für die Planung/ Projektierung, Ausschreibung und Ausführung zu beauftragen.

Das vom Preisgericht zur Ausführung empfohlene Projekt wird dem Gemeinderat zum Entscheid beantragt. Angestrebt wird ein einstimmiger Entscheid des Preisgerichts.

Die Beauftragung eines Siegerteams bezieht sich auf das Team bestehend aus Gesamtleistungsanbieter, Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnikplanung (HLKSE), Elektroplanung, Brandschutzplanung, Bauphysik/Akustik.

Eine eventuelle entschädigte Überarbeitung mehrerer empfohlener Projekte in Konkurrenz im Anschluss an den Gesamtleistungswettbewerb bleibt vorbehalten. In diesem Falle bleibt die Anonymität der Projekteingaben weiterhin bestehen.

Vorbehalten bleibt die notwendige Projekt- und Kreditgenehmigung durch die behördlichen und politischen Instanzen.

Angebot

Das von der federführenden Unternehmung rechtsgültig unterzeichnete Angebotsformular hat eine Gültigkeitsdauer von 12 Monaten ab Eingabedatum aufzuweisen.

Preisänderungen infolge Teuerung werden mit der zur Zeit des Vertragsabschlusses aktuellen Fassung der Norm SIA 125 «Preisänderungen infolge Teuerung für Leistungen der General- und Totalunternehmer» abgerechnet.

2.8 Anerkennung

Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Wettbewerbs- und Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

2.9 Streitfälle

Es ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar. Der Gerichtsstand ist Uster ZH.

3. Präqualifikation

3.1 Termine

Ablauf und Termine

Für die Präqualifikation zum Gesamtleistungswettbewerb ist der folgende Verfahrensablauf mit den entsprechenden Terminen vorgesehen.

8. März 2024	Publikation Ausschreibung simap
▼	▼
31. März 2024	Schriftliche Fragestellung
▼	▼
8. April 2024	Fragenbeantwortung
▼	▼
8. Mai 2024	Eingabe der Unterlagen Präqualifikation
▼	▼
Juni 2024	Bekanntgabe Entscheid Präqualifikation

3.2 Ausgegebene Unterlagen

Ausgabe Dokumente

Folgende Unterlagen werden über die Wettbewerbsplattform Konkurado zur Verfügung gestellt:

- Programm Präqualifikation (.pdf)

3.3 Fragestellung

Fragen zum Wettbewerb sind bis zum Sonntag, 31. März 2024 ausschliesslich über das Online-Formular auf der Wettbewerbsplattform Konkurado zu stellen (www.konkurado.ch/wettbewerb/gemeindehaus_moenchaltorf).

Telefonische Auskünfte zum Wettbewerbsverfahren werden keine erteilt.

Die Antworten werden allen Beteiligten bis am 8. April 2024 zugestellt. Sie sind Bestandteil des Programms Präqualifikation. Die Fragen und zugehörigen Antworten sind ausschliesslich auf der Wettbewerbsplattform Konkurado zugänglich (www.konkurado.ch/wettbewerb/gemeindehaus_moenchaltorf).

3.4 Eingabe der Bewerbung

Abgaben der Bewerbung

Die Bewerbung hat bis spätestens am Mittwoch, 8. Mai 2024 um 12.00 Uhr beim Atelier PLANE RAUM., Badenerstrasse 18, 8004 Zürich abzugeben oder bei einem Postversand spätestens am 8. Mai 2024, Poststempel, A-Post, aufgegeben sein. Die Kosten bei einem Post- oder Kurierversand liegt bei den Bewerbenden.

Abgabeort:
PLANE RAUM.
Badenerstrasse 18
8004 Zürich

Abgabe Unterlagen (digital) Mittwoch, 8. Mai 2024 bis 24.00 Uhr gleicher Tag wie Abgabe Unterlagen in Papierform. Digitale Unterlagen über Konkurado unter dem jeweiligen Verfahren einreichen.

Ausschluss

Eine eingereichte Bewerbung gilt nur dann als vollständig, wenn die Abgabefristen gewahrt und alle geforderten Unterlagen vorliegen. Zu spät abgegebene oder unvollständige Unterlagen werden vom Verfahren ausgeschlossen.

3.5 Einzureichende Dokumente

Für das Präqualifikationsverfahren haben die Bewerbenden folgende Unterlagen vollständig und dreifach einzureichen. Sämtliche Unterlagen sind auf weissem Papier, einseitig bedruckt und als lose Blattsammlung – ungebunden, ungeheftet und ungefaltet einzureichen.

- Vollständig ausgefülltes und rechtsgültig unterschriebenes Bewerbungsformular, das über konkurado.ch generiert werden kann, mit Selbstdeklaration in Papierform A4.
- Portrait des Gesamtleistungsteams mit Angaben zur Motivation, zu vergleichbaren realisierten Referenzprojekten des Gesamtleistungsteams und Erfahrung der vorgesehenen Schlüsselpersonen sowohl in Papierform A3 (max. zwei Seiten Format A3) als auch digital als PDF-Datei.
- Dokumentation von zwei abgeschlossenen Referenzobjekten (Abschluss max. zehn Jahre zurück) des Teammitglieds Gesamtleistungsanbieter mit vergleichbarer Komplexität, Grösse und Aufgabenstellung, sowohl in Papierform A3 (max. zwei Seiten Format A3) als auch digital als PDF-Datei.

- Dokumentation von zwei abgeschlossenen Referenzobjekten (Abschluss max. zehn Jahre zurück) des Teammitglieds Architektur mit vergleichbarer Komplexität, Grösse und Aufgabenstellung, sowohl in Papierform A3 (max. zwei Seiten Format A3) als auch digital als PDF-Datei.
- Dokumentation von zwei abgeschlossenen Referenzobjekten (Abschluss max. zehn Jahre zurück) des Teammitglieds Landschaftsarchitektur mit vergleichbarer Komplexität, Grösse und Aufgabenstellung, sowohl in Papierform A3 (max. zwei Seiten Format A3) als auch digital als PDF-Datei.

3.6 Eignungskriterien

Im Rahmen der Präqualifikation werden die spezifische Eignung und die fachliche Kompetenz der Bewerbenden geprüft. Die Beurteilung der Eignung erfolgt durch das Preisgericht unter Beachtung der folgenden Eignungskriterien, die zwingend eingehalten werden müssen.

- Erfahrung und Leistungsfähigkeit Gesamtleistungsanbieter
Gewichtung 30%
- Erfahrung und Leistungsfähigkeit Architektur
Gewichtung 30%
- Erfahrung und Leistungsfähigkeit Landschaftsarchitektur
Gewichtung 30%
- Portrait Gesamtleistungsteam
Gewichtung 10%

Eignungskriterien

4. Gesamtleistungswettbewerb

Hinweis: Dieses Kapitel wird nach der Präqualifikation bei Bedarf punktuell ergänzt und präzisiert.

4.1 Termine

Ablauf und Termine

Für den Gesamtleistungswettbewerb ist der folgende Verfahrensablauf mit den entsprechenden Terminen vorgesehen.

17. Juni 2024	Ausgabe Unterlagen/Modellgrundlage 1. Stufe
▼	▼
Bis 28. Juni 2024	Schriftliche Fragestellung
▼	▼
8. Juli 2024	Fragenbeantwortung
▼	▼
25. Oktober 2024	Abgabe Wettbewerbsbeiträge 1. Stufe
▼	▼
8. November 2024	Abgabe Modelle
▼	▼
November/Dezember 2024	Beurteilung Wettbewerbsbeiträge 1. Stufe
▼	▼
Dezember 2024	Bekanntgabe Ergebnisse 1. Stufe
▼	▼
13. Januar 2025	Start 2. Stufe
▼	▼
25. April 2025	Abgabe Wettbewerbsbeiträge 2. Stufe
▼	▼
9. Mai 2025	Abgabe Modelle
▼	▼
Mai 2025	Beurteilung Wettbewerbsbeiträge 2. Stufe
▼	▼
Juni 2025	Benachrichtigung Teilnehmende durch Verfügung
▼	▼
Juli 2025	Ausstellung

Verfahrensablauf

4.2 Teambildung

Im Gesamtleistungswettbewerb ist die Zusammenarbeit mit Fachplanern sowie Spezialistinnen und Spezialisten zwingend vorgeschrieben. Diese sind auf dem Verfasserblatt aufzuführen. Mehrfachbewerbungen sind mit Ausnahme von Brandschutzplanung sowie Bauphysik/Akustik nicht erlaubt.

Teammitglieder:

- Gesamtleistungsanbieter
- Architektur
- Landschaftsarchitektur
- Bauingenieurwesen
- Gebäudetechnik (HLKSE)
- Elektroplanung
- Brandschutzplanung
- Bauphysik/Akustik

Der Gesamtleistungsanbieter hat mit den aufgeführten Teammitgliedern Planerverträge über alle Projektphasen abzuschliessen.

4.3 Ausgegebene Unterlagen

Ausgabe Dokumente

Folgende Unterlagen werden über die Wettbewerbsplattform Konkurado zur Verfügung gestellt:

- Wettbewerbsprogramm (.pdf)
- Raumprogramm Gemeindehaus mit Wohnbau (.xls)
- Raumbblätter Gemeindehaus mit Wohnbau (.pdf)
- Bau- und Zonenordnung, Zonenplan sowie Kernzonenplan der Gemeinde Mönchaltorf (.pdf)
- Daten der amtlichen Vermessung inkl. Höhenkurven (.dxf)
- Massgebendes Terrain Parzelle Kat. Nr. 3188 (.pdf/.dwg/.xml)
- Machbarkeitsstudie, Burlet und Partner, 2022 (.pdf)
- Geologisches Gutachten (.pdf)
- Zeitplan für Projektablauf (.pdf)
- Standortevaluation, Gemeinde Mönchaltorf 2013 (.pdf)
- Volumenstudie zur ortsbaulichen Verträglichkeit, Suter von Känel Wild AG, 2012 (.pdf)

- Beleuchtender Bericht für die Gemeindeversammlung vom 19.6.2023 (.pdf)
- Verfasserblatt (.doc)
- Angebotsformular (.doc)
- TU-Vertragsentwurf, Mustervorlage KBOB (.pdf)
- Formular “Kennzahlen“ (.xls)
- Modellbauplan (.dxf)

Ausgabe Modellgrundlage

Die Modellgrundlage kann ab dem 17. Juni 2024 bei der Modellbaufirma abgeholt werden. Die Modelle werden nicht per Post versendet. Für die Abholung des Modells ist keine telefonische Voranmeldung nötig.

4.4 Begehung

Es findet keine obligatorische Begehung statt. Das Areal ist frei zugänglich.

4.5 Fragestellung

Fragen zur Wettbewerbsaufgabe sind bis zum Freitag, 28. Juni 2024 ausschliesslich über das Online-Formular auf der Wettbewerbsplattform Konkurado zu stellen (www.konkurado.ch/wettbewerb/gemeindehaus_moenchaltorf).

Telefonische Auskünfte zum Wettbewerbsverfahren werden keine erteilt.

Die Antworten werden allen Beteiligten bis am 8. Juli 2024 zugestellt. Sie sind Bestandteil des Wettbewerbsprogramms. Die Fragen und zugehörigen Antworten sind ausschliesslich auf der Wettbewerbsplattform Konkurado zugänglich (www.konkurado.ch/wettbewerb/gemeindehaus_moenchaltorf).

4.6 Abgabe der Projekte

Pläne

Die Planunterlagen sind anonym und versehen mit dem Kennwort bis spätestens am Freitag, 25. Oktober 2024 um 11.00 Uhr an die Gemeindeverwaltung Mönchaltorf während der Bürozeiten (8.15 Uhr – 11.30 Uhr, 13.30 Uhr – 16.30 Uhr, freitags bis 14.00 Uhr) abzugeben.

Abgabeort:

Gemeindeverwaltung Mönchaltorf
Einwohnerkontrolle
Esslingerstrasse 2
8617 Mönchaltorf

Abgabe Unterlagen (digital) Freitag, 25. Oktober 2024 bis 24.00 Uhr
gleicher Tag wie Abgabe Unterlagen in Papierform. Digitale Pläne und
Unterlagen über Konkurado unter dem jeweiligen Verfahren einreichen.

Modell

Das Modell muss bis am Freitag, 8. November 2024, 11.00 Uhr auf der
Gemeindeverwaltung Mönchaltorf, Einwohnerkontrolle, Esslingerstrasse 2,
8617 Mönchaltorf eingetroffen sein.

Die Öffnungszeiten der Gemeinde sind:

Montags von 8.15 – 11.30 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr

Dienstags von 8.15 – 11.30 Uhr und 13.30 – 16.30 Uhr

Mittwochs von 7.00 – 11.30 Uhr und 13.30 – 16.30 Uhr

Donnerstags von 8.15 – 11.30 Uhr und 13.30 – 16.30 Uhr

Freitags von 8.15 – 14.00 Uhr durchgehend

Es ist keine Voranmeldung nötig.

Poststempel / Anonymität

Ein eingereichtes Projekt gilt nur dann als vollständig, wenn die Abgabe-
fristen gewahrt und alle geforderten Unterlagen vorliegen. Zu spät abge-
gebene oder unvollständige Unterlagen werden vom Verfahren ausge-
schlossen.

Die abzugebenden Plandokumente und Kennzahlen haben bis spätestens
Freitag, 25. Oktober 2024, 13.00 Uhr bei der Gemeindeverwaltung
Mönchaltorf einzutreffen oder bei einem Postversand spätestens am
Freitag, 25. Oktober 2024, Poststempel, A-Post, aufgegeben sein. Die
Kosten bei einem Post- oder Kurierversand liegt bei den Teilnehmenden.
Die Abgabe hat unter Wahrung der Anonymität zu erfolgen.

Zoll- und Mehrwertsteuergebühren

Zoll- und Mehrwertsteuergebühren, welche durch den Versand der Unter-
lagen entstehen, werden den entsprechenden teilnehmenden Büros in
Rechnung gestellt.

Hinweis: Wenn Unterlagen vom Ausland per Post mit einem Versicher-
ungsbetrag verschickt werden, erhebt das Zollamt auf die Versicherungs-
summe zusätzlich die Schweizer Mehrwertsteuer.

4.7 Einzureichende Dokumente 1. Stufe

Bezeichnung

Alle eingereichten Unterlagen (Nachweise, Pläne, Modell, Verfassercover) sind anonymisiert mit dem Vermerk "Gesamtleistungswettbewerb Gemeindehaus mit Wohnbau Mönchaltorf" und mit einem Kennwort zu versehen. Die Abgabe muss anonym erfolgen.

Wettbewerbsbeiträge, die gegen das Anonymitätsgebot verstossen, werden vom Verfahren ausgeschlossen. Alle abzugebenden Pläne und Unterlagen haben folgende Vermerke zu tragen:

- Kennwort (keine Ziffern)
- Titel: Gesamtleistungswettbewerb Gemeindehaus mit Wohnbau Mönchaltorf

Plandokumente

Der Projektvorschlag ist auf maximal 4 Plänen im Format A0 (Querformat, genordet) darzustellen. Die Pläne sind in Papierform dreifach, ungefaltet, nicht aufgezogen und nicht gerollt (in Mappen) einzureichen. Zwei der drei Abgaben werden für die Vorprüfung benötigt und dürfen auf weniger hochwertigem Papier abgegeben werden. In den Plänen sind folgende Inhalte darzustellen:

- Schwarzplan im Massstab 1:2'500, Norden oben, auf abgegebenen Daten der amtlichen Vermessung mit weiterer Umgebung
- Gesamtkonzept Gemeindehaus mit Wohnhaus und Freiraumgestaltung im Massstab 1:500, mit bestehenden Parzellengrenzen, Dachaufsicht Gebäude, Nutzung und Gestaltung der Umgebungs- und Freiflächen, Zugänge zu den Bauten und Anlagen, Zufahrten und Parkierungsflächen sowie den wichtigsten Höhenangaben (in m ü. M.).
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200
Umgebungsplan mit EG-Grundriss inkl. Höhenkoten und Bezeichnung von Raumnutzungen, Flächenmasse, Höhenkoten (Terrain, Geschosse, Dach), gewachsenes und projektiertes Terrain
- Aussagekräftiger Grundriss 1:50 einer Wohneinheit mit Angaben zur Möblierung
- Konzepterläuterungen/Schemata auf Plänen zu den einzelnen Punkten der Beurteilungskriterien, architektonische und betriebliche Ideen, Tragwerks- und Konstruktionskonzept, Farb- und Materialkonzept, Energie- und Gebäudetechnikkonzept

In der 1. Stufe sind keine fotorealistischen Visualisierungen zugelassen, Skizzen sind erlaubt.

Kennzahlen

Flächen und Volumenberechnungen sind gemäss Vorlage und mit nachvollziehbaren Schemen zu erstellen (vgl. Beilage Formular "Kennzahlen").

Modell

Der Projektvorschlag ist auf der abgegebenen Modellgrundlage im Massstab 1:500 darzustellen. Das Modell ist einfach zu halten und in weissen Kuben auszuführen.

Digitale Daten

PDF- und XLS-Dateien des kompletten Plansatzes Ao inkl. Formular "Kennzahlen" und Schemen zu den Flächenberechnungen sind auf die Wettbewerbs-Plattform Konkurado hochzuladen.

Verfassercouvert

Ausgefülltes Verfasserblatt (Unterlage verwenden) sowie Einzahlungsschein in verschlossenem Briefumschlag mit Kennwort versehen.

Wichtiger Hinweis: Das Verfasserblatt darf nicht auf die Wettbewerbs-Plattform Konkurado hochgeladen werden!

Varianten

Jeder Teilnehmer darf nur einen Wettbewerbsbeitrag einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

4.8 Einzureichende Dokumente 2. Stufe

Bezeichnung

Alle eingereichten Unterlagen (Nachweise, Pläne, Modell, Angebotsformular, Verfassercouvert) sind anonymisiert mit dem Vermerk "Gesamtleistungswettbewerb Gemeindehaus mit Wohnbau Mönchaltorf" und mit einem Kennwort zu versehen. Die Abgabe muss anonym erfolgen.

Wettbewerbsbeiträge, die gegen das Anonymitätsgebot verstossen, werden vom Verfahren ausgeschlossen. Alle abzugebenden Pläne und Unterlagen haben folgende Vermerke zu tragen:

- Kennwort (keine Ziffern)
- Titel: Gesamtleistungswettbewerb Gemeindehaus mit Wohnbau Mönchaltorf

Plandokumente

Der Projektvorschlag ist auf maximal 4 Plänen im Format A0 (Querformat, genordet) darzustellen. Die Pläne sind in Papierform dreifach, ungefaltet, nicht aufgezogen und nicht gerollt (in Mappen) einzureichen. Zwei der drei Abgaben werden für die Vorprüfung benötigt und dürfen auf weniger hochwertigem Papier abgegeben werden.

In den Plänen sind folgende Inhalte darzustellen:

- Schwarzplan im Massstab 1:2'500, Norden oben, auf abgegebenen Daten der amtlichen Vermessung mit weiterer Umgebung
- Gesamtkonzept Gemeindehaus mit Wohnhaus und Freiraumgestaltung im Massstab 1:500, mit bestehenden Parzellengrenzen, Dachaufsicht Gebäude, Nutzung und Gestaltung der Umgebungs- und Freiflächen, Zugänge zu den Bauten und Anlagen, Zufahrten und Parkierungsflächen sowie den wichtigsten Höhenangaben (in m ü. M.).
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200
Umgebungsplan mit EG-Grundriss inkl. Höhenkoten und Bezeichnung von Raumnutzungen, Flächenmasse, Höhenkoten (Terrain, Geschosse, Dach), gewachsenes und projektiertes Terrain
- Aussagekräftiger Grundriss 1:50 einer Wohneinheit mit Angaben zur Möblierung
- Fassadenschnitte im Massstab 1:50
Angaben zu Konstruktionsart und Materialisierung
- Konzepterläuterungen/Schemata auf Plänen zu den einzelnen Punkten der Beurteilungskriterien, architektonische und betriebliche Ideen, Tragwerks- und Konstruktionskonzept, Farb- und Materialkonzept, Energie- und Gebäudetechnikkonzept, Brandschutz/Fluchtwege
- eine städtebaulich relevante Aussenvisualisierung

Kennzahlen

Flächen und Volumenberechnungen sind gemäss Vorlage und mit nachvollziehbaren Schemen zu erstellen (vgl. Beilage Formular "Kennzahlen").

Angebot

Das anonymisierte Angebotsformular ist in einem anonymen, verschlossenen und undurchsichtigen Couvert auf Papier einzureichen.

Modell

Der Projektvorschlag ist auf der abgegebenen Modellgrundlage im Massstab 1:500 darzustellen. Das Modell ist einfach zu halten und in weissen Kuben auszuführen.

Digitale Daten

PDF- und XLS-Dateien des kompletten Plansatzes AO inkl. Formular "Kennzahlen" und Schemen zu den Flächenberechnungen sowie das Angebotsformular sind auf die Wettbewerbs-Plattform Konkurado hochzuladen.

Verfassercouvert

Ausgefülltes Verfasserblatt (Unterlage verwenden) sowie Einzahlungsschein in verschlossenem Briefumschlag mit Kennwort versehen.

Wichtiger Hinweis: Das Verfasserblatt darf nicht auf die Wettbewerbs-Plattform Konkurado hochgeladen werden!

Varianten

Jeder Teilnehmer darf nur einen Wettbewerbsbeitrag einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

4.9 Vorprüfung

Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge

Die Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge erfolgt federführend durch das Planungsatelier PLANE RAUM., Zürich unter Beizug der Sachverständigen.

Ausschluss

Ein Wettbewerbsbeitrag muss ausgeschlossen werden:

- von der Beurteilung, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurde, unleserlich ist, unlautere Absichten vermuten lässt oder wenn sein Verfasser gegen das Anonymitätsgebot verstossen hat;
- von der Preiserteilung, wenn von den Programmbestimmungen in wesentlichen Punkten abgewichen wurde.

Jeder Ausschluss ist zu begründen.

Unterlagen, die im Programm nicht ausdrücklich gefordert oder zugelassen sind, werden von der Beurteilung ausgeschlossen und sofort entfernt.

4.10 Beurteilungskriterien

Die Qualitätskriterien Situation, Architektur, Freiraumqualitäten, Konstruktion und Nachhaltigkeit werden gesamthaft mit 75% bewertet – das Angebot mit 25%.

Die Wettbewerbsbeiträge werden nach untenstehenden Kriterien beurteilt.

- Situation
 - Städtebauliche Qualität
 - Erschliessung
 - Umgebungsqualität
- Architektur
 - Architektonische Idee / Ausdruck
 - Bezug zur Umgebung
 - Grundrissqualität
 - Materialisierung
 - Funktionalität im Betrieb
- Freiraumqualitäten
 - Räumliche Vielfalt
 - Lage im Gelände
 - Nutzungsmöglichkeiten
- Konstruktion
 - Qualität der konstruktiven Umsetzung
 - Robustheit und Unterhaltsfreundlichkeit der Konstruktion
- Nachhaltigkeit
 - Materialwahl
 - Wirtschaftliche Nachhaltigkeit durch niedrige Life-Cycle-Kosten
- Angebot
 - Werkpreis
 - Honorarangebot

Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Die Beurteilung der Qualität erfolgt vor der Beurteilung des Preises (verschlossenes Couvert, Zwei-Couvert-Methode).

4.11 Veröffentlichung

Die Beiträge des Verfahrens werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfassenden während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden sowie der Presse nach Erscheinen zugestellt und elektronisch zum Download für Abonentinnen und Abonnenten unter www.konkurado.ch publiziert.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Baurechtliche Vorgaben

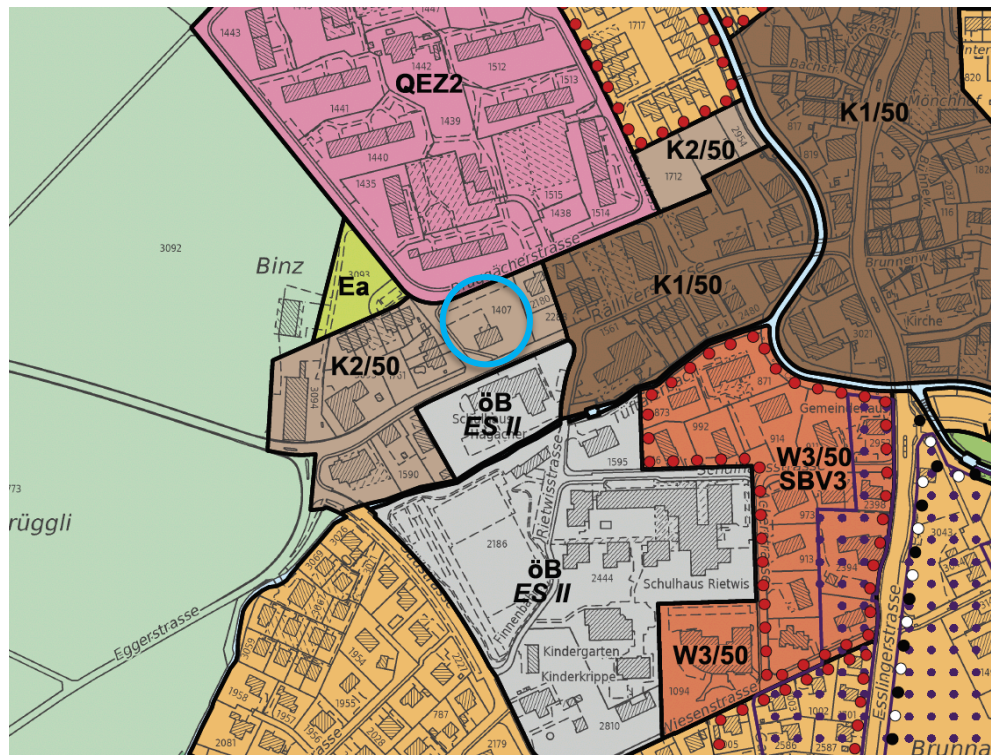
Vorschriften Kernzone

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich gemäss Zonenplan in der Kernzone K2. In dieser Zone sind die Nutzungen «Wohnen» und «höchstens mässig störendes Gewerbe» vorgesehen. Die Grundmasse in der Kernzone (K2) sind gemäss Artikel 7 der Bau- und Zonenordnung (BZO) und unter Berücksichtigung einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung die Folgenden.

- Ausnutzungsziffer: max. 90%
- Vollgeschosszahl: max. 3
- Dachgeschosszahl: 0
- Gebäudehöhe: max. 9.5 m
- Firsthöhe: max. 3 m
- Gebäudelänge: max. 30 m
- Grundabstand: min. 3.5 m

Kommunale Zonen	
K1/50	Kernzone 1 (AZ 50% / 90%)
K2/50	Kernzone 2 (AZ 50% / 90%)
QEZ	Quartiererhaltungszone - QEZ1 Heugarten - QEZ2 Langenmatt und Bruggächer
W2/50, W2E/30	zweigeschossige Wohnzone (AZ 30%) - W2/30 - W2E/30
W3/50	dreigeschossige Wohnzone (AZ 50%)
W3/50	Wohnzone mit Gewerbeleichterung (AZ 50%)
I1/4, I2/6	Industrie- und Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe - I1/4 (BZ 4.0) - I2/6 (BZ 6.0)
öB	Zone für öffentliche Bauten
E	Erholungszone - Ea Familiengärten - Eb Sportplätze, Parkanlage
Fk	kommunale Freihaltezone
R	Reservezone

Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Mönchaltorf vom 19.6.2017, Bearbeitungsgebiet (blauer Kreis) eigene Darstellung



Die Steigerung der Grundmasse ausgehend vom Regelfall muss durch eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung legitimiert werden. Die Anforderungen für diese werden im Art. 7 der BZO aufgeführt und lauten:

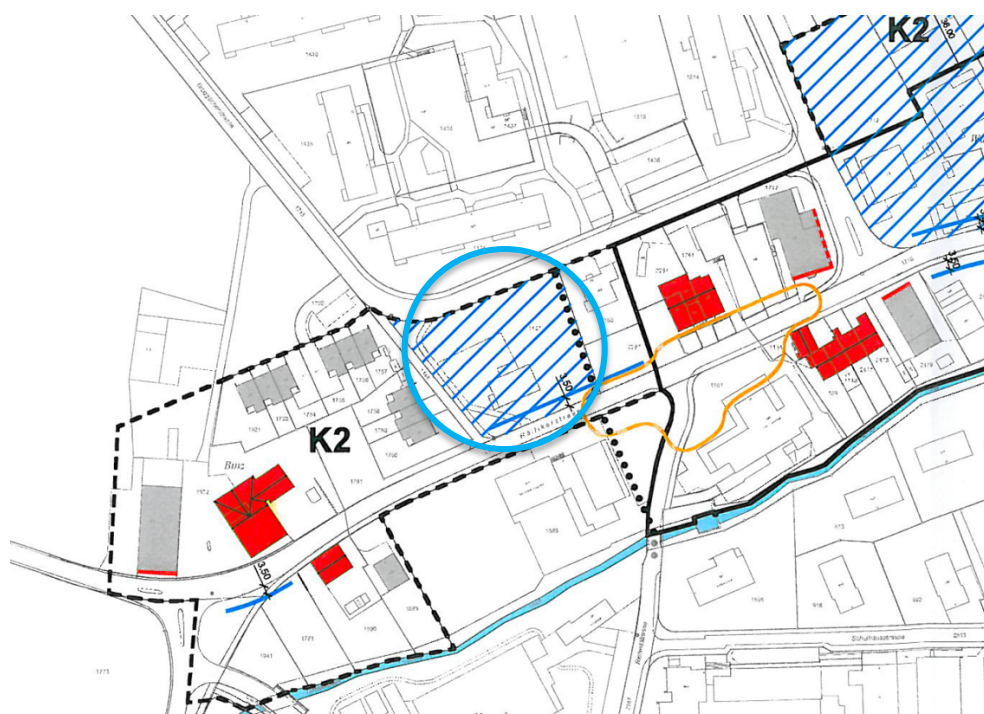
- Angemessene Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- Gute kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- Zweckmässige Lage, Umfang und Gestaltung der Freiflächen.

Gestaltungsanforderungen Kernzone

In den Kernzonen werden an die architektonische und städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Diese sind im Art. 4 der BZO festgehalten. Neu und Umbauten sollen zur Erhaltung und Gestaltung eines harmonischen Ortskernes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung usw. einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügen. Für Neubauten gilt insbesondere «eine angemessene Beziehung zum Ortsbild, zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, gute kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude, zweckmässige Lage, Umfang und Gestaltung der Freiflächen. Der eingezeichnete öffentliche Fussweg am östlichen Rand der Parzelle soll in die Mitte des Grundstücks verschoben werden.

Nebst diesen Anforderungen sind auch die Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2 gemäss der Bau- und Zonenordnung einzuhalten.

Verbindlicher Inhalt	
	Kernzone K1
	Kernzone K2
	Erhaltenswerte Gebäude (Art. 6 lit. a BZO)
	Graue Gebäude (Art. 6 lit. b BZO)
	Feste Fassadenlinie (Art. 8 lit. a BZO)
	Variable Fassadenlinie (Art. 8 lit. b BZO)
	Gestaltungsbaulinie (Art. 8 lit. c BZO)
	Gestaltungsplanpflicht (Art. 9 BZO)
	Öffentliche Fusswegverbindungen (Art. 12 lit. b BZO)
Informativer Inhalt	
	Strassenraumgestaltung erhalten bzw. aufwerten
	Öffentliche Fusswegverbindungen ausserhalb Kernzonen
	Übrige Gebäude
	Gewässer



Ausschnitt Kernzonenplan der Gemeinde Mönchaltorf vom 10.3.2006, Bearbeitungsgebiet (blauer Kreis) eigene Darstellung

Gestaltungsplanpflicht

Der Gemeinderat kann die Gestaltungsplanpflicht auf Grundlage des Art. 9 der BZO aufheben, wenn ein Projekt realisiert werden soll, dass unter Mitwirkung des Gemeinderates aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen ist und die unten angeführten Ziele weitgehend erfüllt werden.

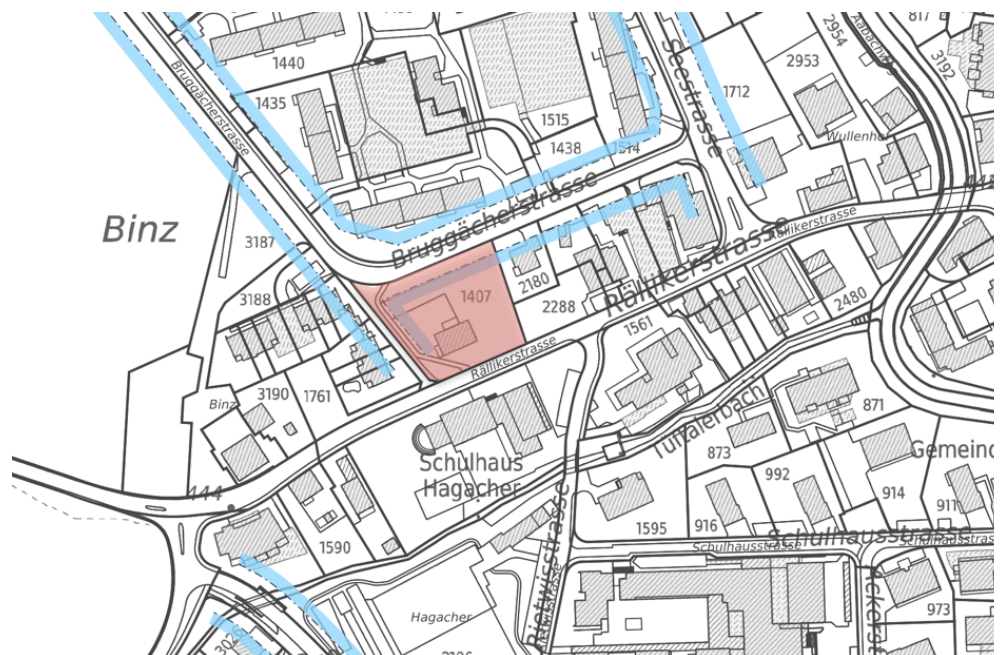
- Besonders gute ortsbauliche Einordnung der Bauten und Anlagen mit räumlicher Fassung des Strassenraumes
- Förderung von Publikumsnutzungen im Erdgeschoss an der Usterstrasse
- Ortsbildverträgliche Erschliessungs- und Parkierungs- sowie Hochwasserschutzlösungen
- Erfüllung der Anforderungen von § 71 PBG

Die im Kernzonenplan vermerkte Gestaltungsplanpflicht auf der Parzelle Kat. Nr. 1407 wird durch die Gemeinde auf Grundlage des Art. 9 der BZO aufgehoben.

Baulinien

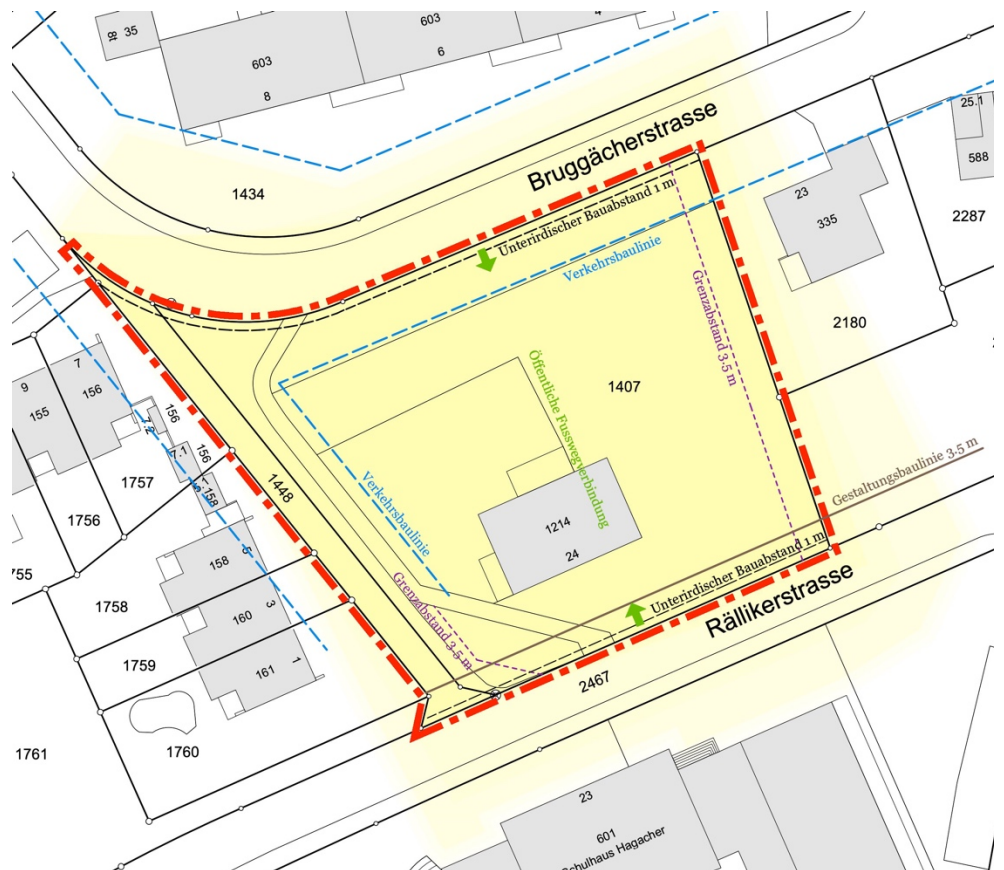
Im Kernzonenplan der Gemeinde Mönchaltorf ist eine Gestaltungsbaulinie im Abstand von 3.5 m zur Rällikerstrasse hin vermerkt. Gemäss Art. 8 BZO ist mindestens eine Gebäudecke eines Hauptgebäudes auf die Gestaltungsplanlinie zu stellen.

Entlang der Bruggächerstrasse und der Strassenparzelle Kat. Nr. 1448 ist eine Verkehrsbaulinie mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2680/1968 im Abstand von 5 m zur Strasse hin einzuhalten.



--- Baulinie (in Kraft)

Ausschnitt ÖREB
Abstandslinien GIS-ZH
vom 28.9.2023,
Bearbeitungsgebiet (rot
eingefärbt) eigene
Darstellung



Übersicht der massgeblichen Abstände und Baulinien

Massgebendes Terrain

Gemäss § 5 Allgemeine Bauverordnung (ABV) gilt vor der Harmonisierung der Baubegriffe der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als gewachsener Boden. Bei der Überbauung eines noch freien Grundstücks ist der Verlauf der Höhenlinien durch bestehende Höhenkurvenpläne und Terrainkoten der Vermessung zu bestimmen. Bei bestehenden Bauten und Garageneinfahrten sind zum Beispiel die Höhenkurven zu interpolieren. Im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs ist von diesem Terrain auszugehen (vgl. Beilage «Massgebendes Terrain»).

Parkierung

In der BZO der Gemeinde Mönchaltorf wird die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze (PP) aufgrund der Nutzungsart der Überbauungen in Art. 59 definiert. Für Wohnbauten wird festgelegt, dass pro Wohnung über 100 m² und pro weitere Geschossfläche von 100 m² je ein PP für die Bewohnenden und zusätzlich pro alle fünf Wohnungen ein PP für Besuchende bereitgestellt werden muss. Für publikumsintensive Dienstleistungen wie in einem Gemeindehaus sind pro 80 m² ein PP in der BZO festgehalten und mindestens 0.5 PP pro Arbeitsplatz. Für die Besuchenden der Dienstleistung ist ein weiterer PP pro 50 m² bestimmt. Diese Pflichtabstellplätze können gemäss

Art. 60 BZO reduziert werden in Gebieten mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

Oberirdische Parkplatzfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasser-durchlässigen Belag zu versehen. Pro fünf oberirdische Abstellplätze ist nach Möglichkeit ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Für die Geometrie der Verkehrsanlagen sowie die Grundstückszufahrt sind die geltenden VSS-Normen einzuhalten.

Die Anzahl Parkfelder für Autos, Velos und Motorräder wird für den Gesamtleistungswettbewerb einheitlich vorgegeben. Diese Vorgaben sind im Kapitel 1 "Aufgabe" des Programms aufgeführt.

5.2 Erschliessung

Fuss- und Veloverkehr

Die Rällikerstrasse ist eine wichtige Fuss- und Veloverbindung für die Gemeinde Mönchaltorf und die Region. Gegenüber des Bearbeitungsgebiets befindet sich das Schulhaus Hagacher, was eine hohe Sicherheit für den Fussverkehr bzw. die Schulkinder auf der Rällikerstrasse fordert. Zusätzlich ist die Rällikerstrasse eine Hauptverbindung für das alltägliche Velonetz. Ausserdem verläuft eine regionale SchweizMobil-Route entlang der Rällikerstrasse.

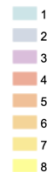
Relevanz Netzabschnitte ▶

Stufen 1 bis 5 (5 = grösstes Potenzial)



Fussverkehrspotenzial ▶

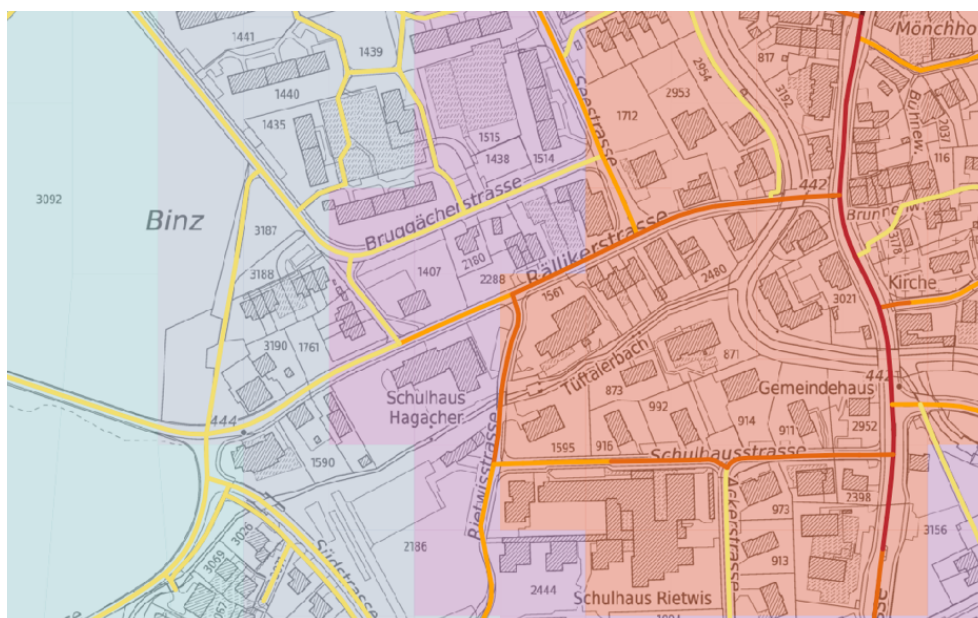
Stufen 1 bis 8 (8 = grösstes Potenzial)

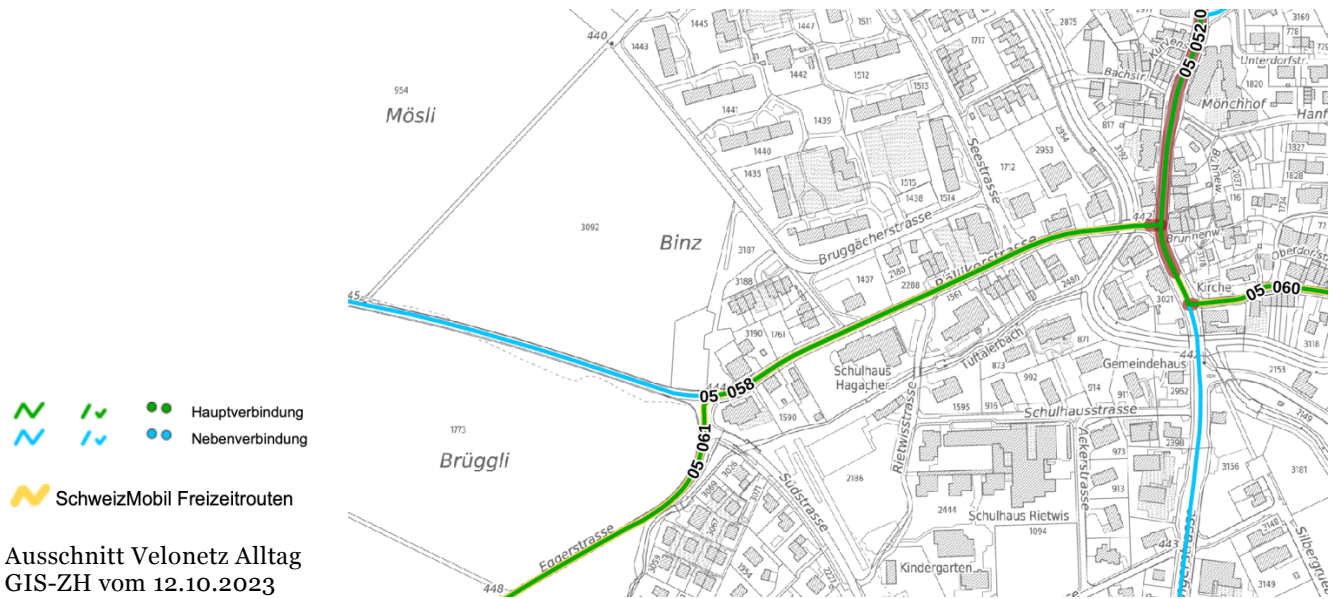


Ausschnitt

Fussverkehrspotenzial

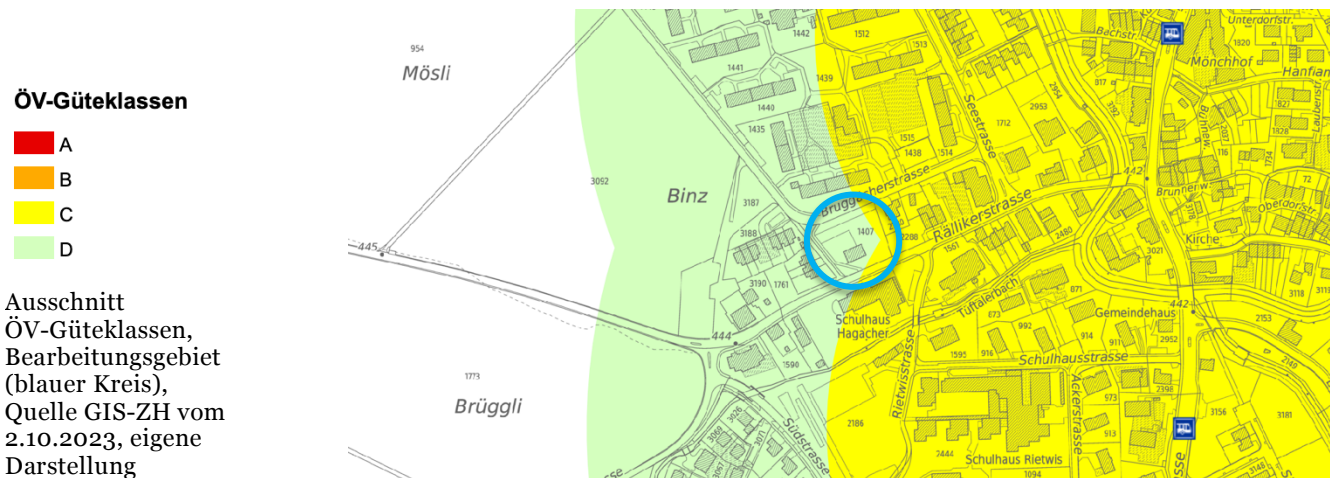
GIS-ZH vom 12.10.2023





Öffentlicher Verkehr

Die Buslinie Nr. 842 ab Bahnhof Uster führt über die Usterstrasse und erschliesst Mönchaltorf mit dem öffentlichen Verkehr bis Oetwil am See. Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet der beiden Bushaltestellen Mönchaltorf, Mönchhof und Mönchaltorf, Traube.



Motorisierter Individualverkehr

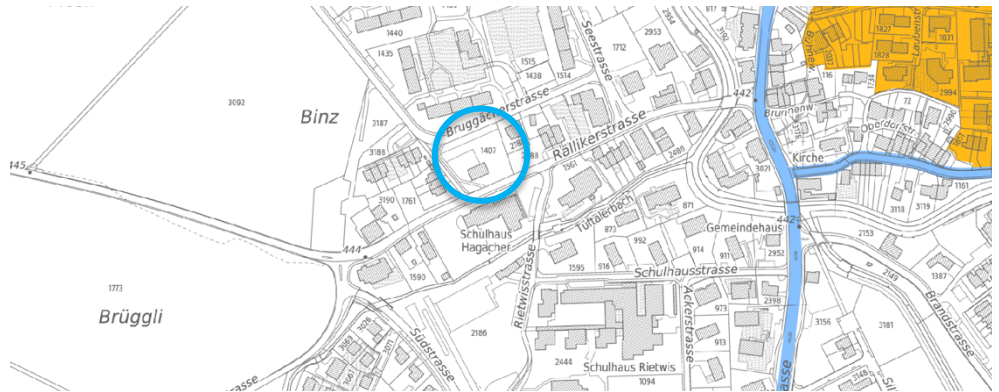
Die Rällikerstrasse ist eine Gemeindestrasse. Gemäss aktuellen Verkehrsmessungen der Gemeinde vom November 2023 wurde ein durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) von 1'553 Fahrzeugen in Richtung Eggerstrasse gemessen und in der entgegengesetzten Fahrtrichtung hin zur Seestrasse ein DTV von 1'605 Fahrzeugen. Auf der Bruggächerstrasse wurde hingegen ein DTV von 105 Fahrzeugen Richtung Weibelacherstrasse und 99 Fahrzeugen Richtung Seestrasse gemessen.

Geschwindigkeitsregime

In Mönchaltorf gibt es zwei bestehende Tempo-30-Zonen östlich der Usterstrasse, welche als regionale Verbindungsstrasse kategorisiert ist. Es ist vorgesehen unter anderem die Rällikerstrasse und die Bruggächerstrasse und somit auch das Bearbeitungsgebiet in eine neue Tempo-30-Zone einzu-beziehen.

Tempo 30, verfügt
Regionale Verbindungsstrassen (RVS)

Ausschnitt Tempo 30
und Begegnungszonen,
Bearbeitungsgebiet
(blauer Kreis),
Quelle GIS-ZH vom
2.10.2023 eigene
Darstellung



Anordnung Zu- und Wegfahrten

Zur Erschliessung des Gemeindehauses und des Wohnhauses durch den motorisierten Individualverkehr steht die Bruggächerstrasse zur Verfügung.

5.3 Hindernisfreies Bauen

Die gesamte Anlage hat der Kategorie öffentlich zugängliche Bauten gemäss der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" Ausgabe 2009 zu entsprechen.

5.4 Brandschutz

Die VKF Brandschutzvorschriften (Brandschutzvorschriften 2015) werden als verbindlich vorausgesetzt.

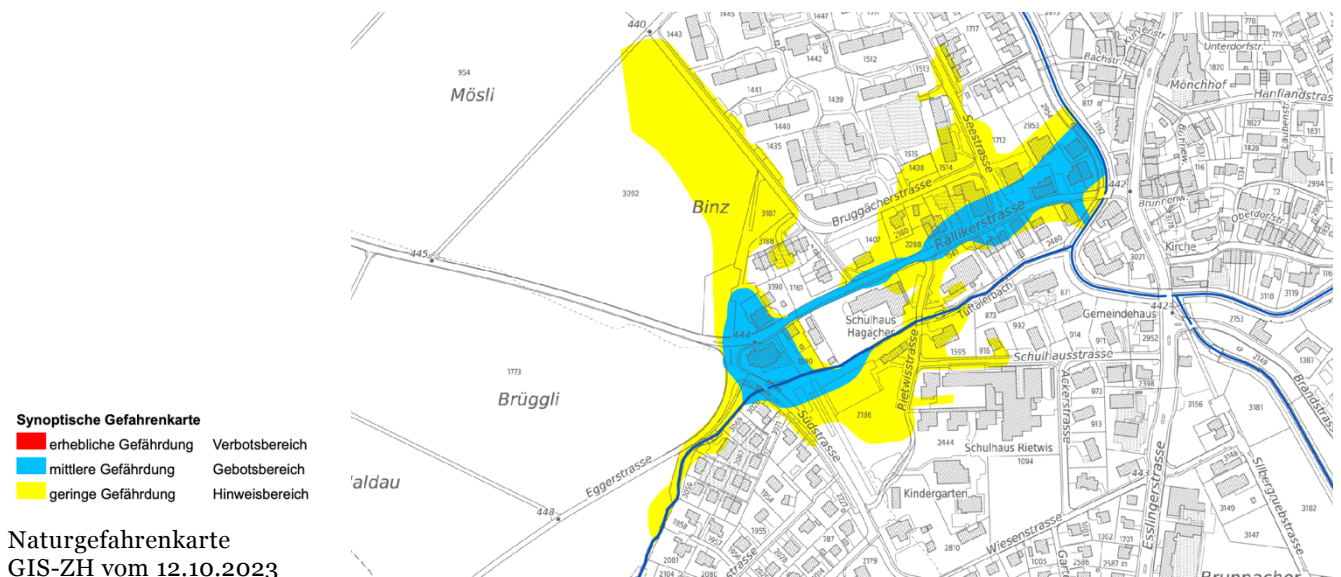
5.5 Weitere Hinweise

Grundbucheintrag

Die Eigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 1407 ist die Gemeinde Mönchaltorf. Weiter besitzt die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) das Durchleitungsrecht für Kabelleitungen auf dem Grundstück. Die bestehenden EKZ-Leitungen sollen im Rahmen des Neubaus auf die Parzelle Kat. Nr. 1448 verlegt werden.

Naturgefahren

Die Gefahrenkartierung der Gemeinde Mönchaltorf mit den zwei Hauptprozessen Hochwasser und Massenbewegungen zeigt für das Bearbeitungsgebiet eine mittlere bis geringe Gefährdung auf für Hochwasser. Grund dafür ist die Möglichkeit der Überflutung des kleinen Fliessgewässers Tüftalerbach, welcher im Süden des Bearbeitungsgebiets hinter dem Schulhaus Hagacher entlang fliesst.



Kataster der belasteten Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) zeigt Standorte, bei denen feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie mit Abfällen belastet sind.

Im Bearbeitungsgebiet sind gemäss Kataster der belasteten Standorte keine belasteten Standorte aufgeführt.

Lärm

Gemäss Bau- und Zonenordnung gilt für das Areal die Empfindlichkeitsstufe ES III.

6. Genehmigung

Das vorliegende Programm hat die Veranstalterin und das Preisgericht geprüft und genehmigt.

• Kathrin Simmen 

• Christof Glaus 

• Dani Fritschi 

• Urs Graf 

• Sandra Käppeli 

Ersatz:
• Cornelia Müller 

Ersatz:
• Markus Keller 