

Gesewo-Haus Wiesendangen AUSSCHREIBUNG PRÄQUALIFIKATION

Einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren
Juni 2023



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Vision und Leitlinien	3
3.	Aufgabe	5
	3.1 Raumprogramm.....	6
	3.2 Baurechtliche Parameter, Erschliessung und Parkierung.....	7
	3.3 Ökologische Nachhaltigkeit.....	8
4.	Verfahren	8
	4.1 Termine (provisorisch).....	9
5.	Präqualifikation.....	9
	5.1 Eignungskriterien.....	9
	5.2 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation	10
	5.3 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	10
6.	Preisgericht.....	11
7.	Entschädigung Projektwettbewerb und Weiterbearbeitung	11
8.	Unterlagen Projektwettbewerb.....	12
	8.1 Abgegebene Unterlagen Projektwettbewerb (provisorisch).....	12
	8.2 Einzureichende Unterlagen Projektwettbewerb (provisorisch).....	12
9.	Genehmigung.....	14

Ausloberin / Auftraggeberin: Gesewo
Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen
Emil-Krebs-Gasse 10
8400 Winterthur
Projektleitung: Philipp Hächler Architekt ETH SIA

1. Ausgangslage

Die Gesewo (Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen) ist eine gemeinnützige Wohnbau-trägerin mit Sitz in Winterthur. Zur Gesewo gehören zurzeit 16 Mehrfamilienhäuser mit 356 Wohnungen und 22 Gewerberäumlichkeiten in der Region Winterthur. Darunter sind Alt- und Neubauten verschiedener Grösse.

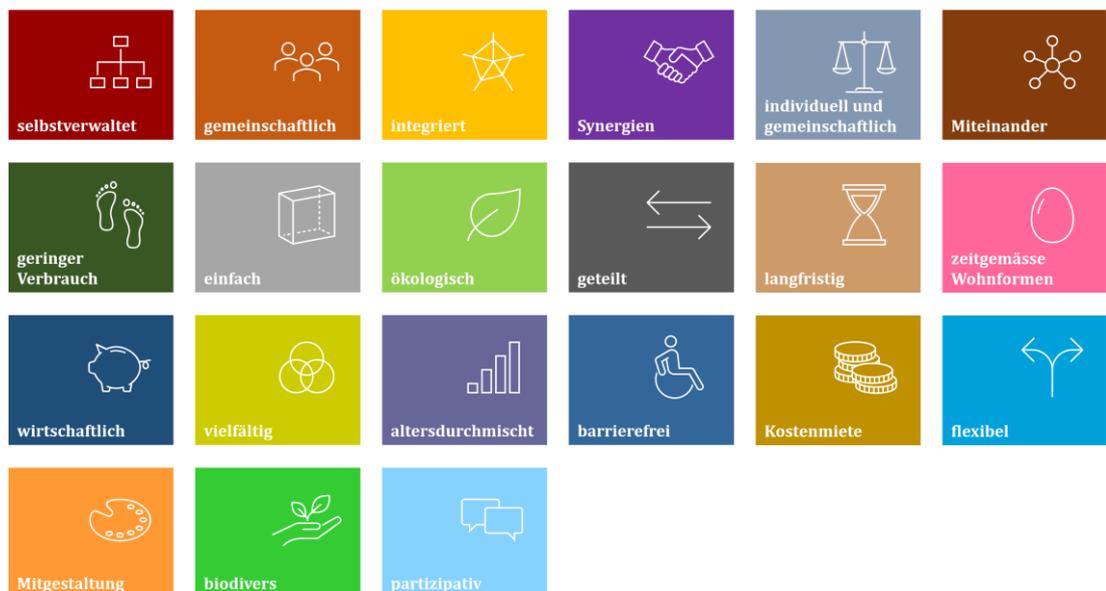
Ziel der Gesewo ist es, gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Sie strebt dabei Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen an: Gesellschaft, Umwelt und Finanzen. Unter dem Dach der Gesewo leben und wirken über 800 Personen. Diese sind in aktiven, lebendigen und weitgehend autonomen Hausgemeinschaften organisiert, die ihre Häuser in hohem Masse selbst verwalten. Für die Wohnungen und Gewerbeflächen gilt das Prinzip der Kostenmiete. Das Mietniveau des freien Markts wird dabei teilweise deutlich unterschritten.

Die Gesewo hat von der röm.-katholischen Kirchgemeinde Wiesendangen die Möglichkeit erhalten, im Zentrum von Wiesendangen im Baurecht ein Projekt entwickeln zu dürfen. Der entsprechende Planungskredit wurde an einer ausserordentlichen Generalversammlung genehmigt.

Ziel des Wettbewerbs ist ein qualitativ hochwertiges Wohnprojekt, das zu den Werten der Gesewo und zum Ort passt.

2. Vision und Leitlinien

Die Vision für das Gesewo-Projekt in Wiesendangen wird derzeit im Rahmen eines Mitwirkungsprozesses mit Genossenschafter/innen und Wiesendanger/innen geschärft und liegt zum Start des Wettbewerbs vor. Bereits gesetzt sind 21 Leitlinien für das Projekt, die sich aus dem Leitbild und den Statuten der Gesewo, wie auch aus dem Baurechtsvertrag ableiten.



Das Projekt Wiesendangen...

1. ... ist selbstverwaltet.
2. ... bietet die Grundlagen für eine gute Gemeinschaft.
3. ... ist keine Insel, sondern Teil des Quartiers.
4. ... profitiert von und bietet Synergien zuhanden der Nachbarschaft.
5. ... balanciert erfolgreich Individualität und Gemeinschaft.
6. ... fördert das Miteinander, vermeidet das Nebeneinander.
7. ... strebt einen niedrigen Flächen- und Energieverbrauch an.
8. ... wird mit einfachem Ausbaustandard realisiert.
9. ... sensibilisiert seine Bewohnenden für ökologische Nachhaltigkeit.
10. ... fördert das Teilen von Gütern des täglichen Bedarfs.
11. ... wird mit der Absicht eines langfristigen Werterhalts konzipiert.
12. ... berücksichtigt neue, zeitgemässe Wohnformen.
13. ... ist wirtschaftlich und orientiert sich an der lokalen Nachfrage.
14. ... berücksichtigt die Vielfalt unserer Gesellschaft.
15. ... bietet Wohnraum (und ggf. Gewerberaum) für unterschiedliche Altersgruppen.
16. ... ist barrierefrei.
17. ... wird gemäss Kostenmiete vermietet.
18. ... ist flexibel genug konzipiert, um während der Nutzung angepasst zu werden.
19. ... bietet Raum für Aneignung und Partizipation der Bewohner/innen.
20. ... verfügt über einen biodiversen, naturnahen Aussenraum.
21. ... wird unter Einbezug unserer Genossenschafter/innen und „Locals“ entwickelt.

Diese Leitlinien gehen mit Spannungsfeldern einher – zum Beispiel „flexible Konzeption“ oder „Raum für die gute Gemeinschaft“ im Gegensatz zum „kostengünstigen Bauen“.

Diese gilt es im Rahmen des Projektwettbewerbs auszuloten.

Beilage dieser Ausschreibung ist das Leitbild der Gesewo, das einen guten Eindruck über die Werte und Ideen der Genossenschaft vermittelt.

3. Aufgabe

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Wiesendangen, einer Nachbargemeinde der Stadt Winterthur. Wiesendangen hat 6'633 Einwohnende und ist trotz sehr guter Anbindung ländlich geprägt. Ein aktives Dorfleben, eine gute Infrastruktur und die Nähe zu Winterthur machen die Gemeinde attraktiv.



Die Fläche von 2'749m² befindet sich am Rande des Zentrums von Wiesendangen, angrenzend an die röm.-katholische Kirche samt Pfarrhaus und Pfarreizentrum (Baujahr Pfarreizentrum: 2022, Raumziel Architektur AG – [Link zum Projekt](#)). Das Grundstück stösst ostseitig an die Attikerstrasse, Höhe Nr. 13-25.

3.1 Raumprogramm

Die Gesewo beabsichtigt, auf der ihr im Baurecht abgegebenen Parzelle, ca. 20 innovative Wohnungen mit einfachem Ausbaustandard zu realisieren. Dabei sollen die Bedürfnisse der Anwohnenden und künftigen Bewohnenden miteinbezogen werden. Der entsprechende Mitwirkungsprozess ist bereits im Gang. Nachfolgendes Raumprogramm ist daher als Skizze zu verstehen und wird für das definitive Wettbewerbsprogramm noch geschärft:

Anzahl	Typ	Fläche	Nutzung	Nasszellen	Küche
Ca. 5	2.5-Zi-Whg	Ca. 55m ²	Bis zwei Personen	1 x Du/WC	Ca. 6 Elemente à 60cm
Ca. 6	3.5-Zi-Whg	Ca. 75m ²	Paare und Familien	1 x Du 1 x WC	Ca. 7 Elemente à 60cm
Ca. 3	4.5-Zi-Whg	Ca. 95m ²	Familien oder WG	1 x Du/WC 1 x BW/WC	Ca. 8 Elemente à 60cm
Ca. 3	5.5-Zi-Whg	Ca. 110m ²	Familien oder WG	1 x Du/WC 1 x BW/WC	Ca. 8 Elemente à 60cm
Ca. 1	6.5-Zi-Whg	Ca. 130m ²	Familien oder WG	1 x Du/WC 1 x BW/WC	Ca. 10 Elemente à 60cm
Ca. 3	Mikro-Lofts (1 Zimmer)	Ca. 40m ²	Flexibel nutzbar als Gäste-/Jokerzimmer oder Homeoffice	1 DU/WC	Kleinküche
1	Lobby	Projektabhängig	Eingangsbereich, Briefkästen, Kaffeebar und Sitzmöglichkeiten	1 x WC (IV-tauglich, mit Wickeltisch)	Spüle, Mülltrennsystem, Geschirrspüler, 2 Kühlschränke, Ablage und Staumöglichkeiten für Hausbar
2	Flexräume	Ca. 35m ²	Für flexible Nutzung, z.B. als Jassraum, Fitness, Hobby, davon mindestens einer mit Aussenraumbezug, einer auch im UG möglich	Mitnutzung WC Lobby	Wasseranschluss, Mitnutzung Bar Lobby
Ca. 1	Gewerbe	Ca. 80m ²	Muss in Wohnnutzung überführt werden können, im EG zur Attikerstrasse	1 x Du/WC	Anschlüsse für Küche
Ca. 1	Entsorgung	Ca. 15m ²	Raum für 4 Container, projektabhängig EG oder UG	-	Bodenablauf
Ca. 1	Mobilitätsraum	Ca. 20m ²	Abstellraum für Kinderwagen etc., zusätzlich zu Veloparkierung; muss kein separater Raum sein	-	-

Ca. 1 (projekt- abhän- gig)	Wasch- und Trocknungs- raum	Ca. 25m ² (Waschen und Trock- nen)	Genug Platz für 5 Waschtürme, Trock- nungsraum separat mit Secomat, Raum kann im UG sein	-	Ausguss, Boden- ablauf
--------------------------------------	-----------------------------------	--	--	---	---------------------------

Aussenraum:

Der Aussenraum soll halböffentlich gestaltet sein mit unterschiedlich nutzbaren Bereichen (Spielbereich, kleine Wasserfläche, Nutzgarten, Grillstelle, Sitzmöglichkeiten im Schatten).

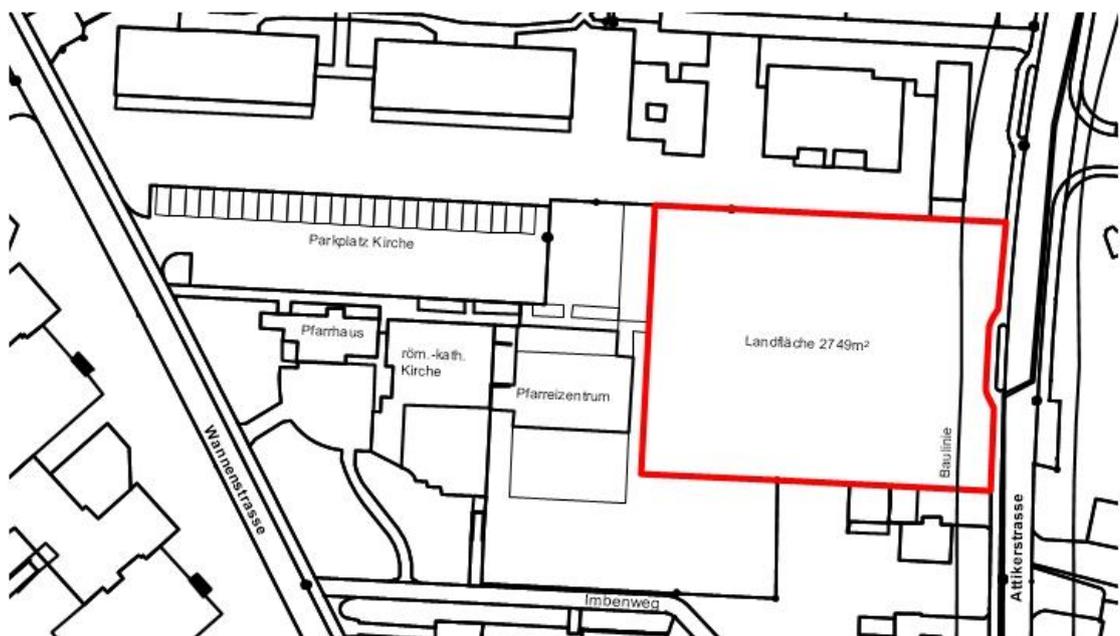
Individueller Stauraum:

Jeder Wohnung muss ein Kellerabteil von mind. 8m² zugeordnet werden können. In den Wohnungen sollen zusätzlich entweder Reduits oder Einbauschränke angeboten werden können (Einbauschränke mind. 2 x 60cm).

Velo- und Autoabstellplätze werden im nachfolgenden Kapitel behandelt.

3.2 Baurechtliche Parameter, Erschliessung und Parkierung

Das Grundstück ist voll erschlossen, unbebaut und weist kaum Gefälle auf. Es handelt sich um eine zweigeschossige Wohnzone (W2/2.4). Es wird beabsichtigt, das Projekt nach der geltenden Regelbauweise zu planen. Nicht störendes Gewerbe ist möglich. Das kürzlich erstellte Pfarreizentrum kann als grosser Gemeinschaftsraum / Saal gemietet werden und kann damit in die Gemeinschaftsflächen mit einbezogen werden. Zum Pfarreizentrum wird ein gegenseitiges Näherbaurecht gewährt. Eine Schutzraumpflicht besteht keine. Es sind keine einschränkenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.



Das Grundstück befindet sich in der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Es sind keine Lärmgrundrisse zu planen. Die angrenzende Attikerstrasse ist eine Gemeindestrasse und

weist ein geringes bis mittleres Verkehrsaufkommen auf. Die Zufahrt muss von der Attikerstrasse her erfolgen, wenn möglich nicht entlang der nördlichen Parzellengrenze.

Es wird beabsichtigt, dass das Projekt eine Verbindung zwischen Attikerstrasse und Wannenstrasse ermöglicht und eine generelle Durchlässigkeit mit guter Anbindung an die Umgebung sicherstellt.

Das Projekt soll $\frac{3}{4}$ der Mindestanzahl Parkplätze gemäss BZO nachweisen (d.h. $\frac{3}{4}$ PP pro Wohnung und 1 Besucher pro 5 Wohnungen). Diese Anzahl gilt für die Gesewo als autoarme Genossenschaft als Maximalanzahl. Darauf basierend wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Eine Einstellhalle (Tiefgarage) ist möglich, auch für Veloparkplätze; in letzterem Fall muss auf eine einfache Nutzbarkeit und auf die Entflechtung vom Autoverkehr geachtet werden. Für die Anzahl Veloabstellplätze gilt die Zimmerzahl der Wohnung minus eins. Zusätzlich soll ein Longbike-Parkplatz (ca. 1m x 2m) pro vier Wohnungen geplant werden.

Die Anforderungen bezüglich Erschliessung und Parkierung werden im Rahmen des Partizipationsprozesses diskutiert und bis zum definitiven Wettbewerbsprogramm noch geschärft.

3.3 Ökologische Nachhaltigkeit

Dem Thema Nachhaltigkeit ist grösste Beachtung zu schenken. Baulich heisst das, dass das Projekt so emissionsarm wie möglich geplant sein soll und mindestens gleich viel Energie produziert wie verbraucht. Gesucht sind ökologisch nachhaltige Lösungen, die die Baukosten nicht verteuern. Bauliche Lösungen (Flächeneffizienz, einfache Konstruktionen, Speichermassen) sind technischen Lösungen vorzuziehen. Die Konzeption einer vernünftigen Gebäudetechnik nach dem Leitsatz «weniger ist mehr» soll so früh wie möglich mit einbezogen werden. Die verbauten Materialien sollen so ökologisch wie möglich sein, d.h. schadstofffrei, aus erneuerbaren Ressourcen und rezyklierbar bzw. wiederverwendbar – dies gilt auch für die Umgebung. Ein Label wird nicht angestrebt.

Die Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit werden im Rahmen des Partizipationsprozesses bis zum definitiven Wettbewerbsprogramm noch geschärft.

4. Verfahren

Mit der Ausschreibung werden ca. 5-8 Teams für die Teilnahme am Studienauftrag gesucht; jeweils bestehend aus einem Architekturbüro (Federführung) und Landschaftsarchitekturbüro. Der Beizug weiterer Fachspezialist/-innen ist zulässig, Beauftragungen können dadurch nicht abgeleitet werden. Arbeitsgemeinschaften sind möglich. Mehrfachbeteiligungen von Landschaftsarchitekturbüros sind ausgeschlossen.

Der einstufige Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Grundlage des Verfahrens ist die SIA Norm 142 (Ausgabe 2009). Der Wettbewerb unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen und wird in deutscher Sprache durchgeführt.

Der Wettbewerb wird an folgenden Stellen publiziert:

- Espazium / Tec21
- Konkurado

4.1 Termine

Präqualifikation Bewerbungsfrist:	24.08.2023
Auswahl Teilnehmende:	31.08.2023
Versand Programm und Unterlagen:	11.09.2023
Fragenstellung:	06.10.2023
Fragenbeantwortung:	20.10.2023
Abgabe Pläne:	22.12.2023
Abgabe Modell:	22.01.2024
Jurierung:	25.01.2024 / 09.02.2024
Ausstellung:	04.03.2024 – 15.03.2024
Vorprojekt mit Kostenschätzung:	Ende August 2024
Fertigstellung / Bezug:	ca. Ende 2027

Fragen können bis zum angegebenen Termin in schriftlicher Form per E-Mail an fragen@gesewo.ch gestellt werden. Eine Beantwortung erfolgt gesammelt bis zum angegebenen Termin.

5. Präqualifikation

Der Projektwettbewerb wird im selektiven Verfahren durchgeführt (Präqualifikation). Im Präqualifikationsprozess werden vom Preisgericht ca. 5-8 Teams bestehend aus einem federführenden Architekturbüro und einem Landschaftsarchitekturbüro ausgewählt. Die Auswahl erfolgt durch das Beurteilungsgremium nach den folgenden Eignungskriterien.

Nicht teilnahmeberechtigt ist, wer gegen die Kriterien der entsprechenden SIA-Wegleitung 142i-202d verstösst; insbesondere, wer bei der Auftraggeberin oder einem Jurymitglied angestellt ist oder in einem verwandtschaftlichen oder anderweitig nahen Verhältnis zu einer in die Entscheidung involvierten Person steht.

5.1 Eignungskriterien

Eignung des Teams hinsichtlich der Aufgabenstellung

- Architektonische und landschaftsarchitektonische Qualität der Referenzprojekte
- Motivation für die Aufgabe, die Bauherrschaft und partizipative Verfahren
- Erfahrung und Kompetenzen in der Projektierung und Ausführung vergleichbarer Aufgaben, insbesondere auch im Bereich nachhaltiges Bauen.

Die Eingaben werden nach folgender Gewichtung beurteilt:

- 50% Referenzprojekte Architektur
- 20% Referenzprojekt Landschaftsarchitektur
- 30% Motivation

Es wird beabsichtigt, zwei oder drei Nachwuchsbüros zur Teilnahme zuzulassen. Als Nachwuchsbüro gilt, wenn die Firmengründung nicht länger als fünf Jahre zurückliegt und die Inhaber/innen nicht älter als 40 Jahre sind. Bei Nachwuchsbüros wird das vierte Eignungskriterium (Ausführungserfahrung) weniger stark gewichtet.

5.2 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation

- Ausschreibung Präqualifikation
- Bewerbungsformular
Leitbild Gesewo

5.3 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

- Ausgefülltes Bewerbungsformular
- Referenzblätter (2 Architektur + 1 Landschaftsarchitektur)
- Motivationsschreiben
- Handelsregisterauszug und Nachweis Geburtsdatum / ID-Kopie
(nur bei Nachwuchsbüros)

Die Referenzprojekte müssen hinsichtlich Grösse und Bauaufgabe vergleichbar mit der vorliegenden Aufgabe sein (min. ein Wohnbauprojekt) und dürfen nicht älter als zehn Jahre sein. Die Referenzprojekte müssen ausgeführt oder im Bau sein (Ausnahme Nachwuchsbüros). Die Projekte müssen auf je einem Referenzblatt im Format DIN A3 dargestellt werden.

Das Motivationsschreiben darf max. 1 DIN A4 Seite umfassen. Es ist die Motivation hinsichtlich innovativen und ökologischen Wohnungsbaus und partizipativer Projektentwicklung, sowie die geplante Teamzusammensetzung zu beschreiben. Die Darstellung ist freigestellt.

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information im Zusammenhang mit dem Präqualifikationsverfahren, werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der Ausloberin.

Die Ausschreibungsunterlagen können unter folgendem Link heruntergeladen werden: www.gesewo.ch/wettbewerb-wiesendangen, Passwort: attikerstrasse

Die erforderlichen Unterlagen sind bis zum genannten Termin per E-Mail an philipp.haechler@gesewo.ch einzureichen.

Sollten Unterlagen fehlen oder die Bewerbung zu spät eingereicht worden sein, wird die Bewerbung nicht zugelassen. Der Eingang der Unterlagen wird bestätigt.

6. Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Gian Trachsler, Architekt (Vorsitz)
- Sabina Hubacher, Architektin
- Jörg Lamster, Nachhaltigkeitsberater
- Ursa Habic, Landschaftsarchitektin

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Jonathan Kischkel, Geschäftsführer Gesewo
- Peter Gröbly, Vorstandsmitglied Gesewo
- Vertretung Nutzerschaft (noch vakant)
- Jasper Haubensak, Projektleiter Soziales

Experten (beratend, ohne Stimmrecht)

- Vertretung röm.-kath. Kirchgemeinde Wiesendangen-Seuzach (noch vakant)
- Manfred Steger, Vertretung Gemeinde
- Philipp Hächler, Projektleiter Bau (Ersatz)

7. Entschädigung Projektwettbewerb und Weiterbearbeitung

Jeder vollständig und rechtzeitig abgegebene Beitrag, der das Programm erfüllt und zur Beurteilung zugelassen wurde, erhält eine pauschale Entschädigung von CHF 12'000.- (inkl. Nebenkosten und MWST). Zusätzlich steht eine Preissumme von 60'000.- für Preise und Ankäufe zur Verfügung.

Die Gesewo beabsichtigt, dem Entscheid des Beurteilungsgremiums zu folgen und das siegreiche Team (Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro) mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen (100% Teilleistungen nach SIA 102, Ausgabe 2020).

Bietet das für die Weiterbearbeitung vorgeschlagene Büro nicht 100% Teilleistungen an, behält sich die Gesewo vor, Teilleistungen an Dritte zu vergeben, insbesondere Kostenplanung, Ausschreibung (Devisierung) und Bauleitung. Als Basis für die Vertragsverhandlungen gilt ein Stundensatz von CHF 132.-/h mit den Faktoren n, r, und i in Höhe von 1.0.

Es liegt im Ermessen der Gesewo, freiwillig zugezogene Fachplaner/innen zu beauftragen, insbesondere bei wesentlichen, geleisteten Projektbeiträgen.

Die Gesewo beabsichtigt, ein Einzelvertragsmodell anzuwenden. Der Auftrag unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

Eine sich allfällig als notwendig erweisende, optionale Bereinigungsstufe bleibt vorbehalten und wird separat entschädigt. Vorbehalten für die Auftragserteilung bleibt die Verabschiedung des Baukredits durch die Generalversammlung der Gesewo.

8. Unterlagen Projektwettbewerb

8.1 Abgegebene Unterlagen Projektwettbewerb (provisorisch)

- Wettbewerbsprogramm (pdf)
- Infoplan / Orthofoto mit Perimeter (pdf und dxf)
- Daten Amtliche Vermessung (dxf)
- Katasterplan inkl. Abstandslinien und Werkleitungen (dxf)
- Höhenaufnahmen (dxf)
- Geologisches Gutachten (pdf)
- Pläne röm. kath. Kirchenzentrum (dwg und pdf)
- Formular Kennzahlen (excel)
- Formular Parkplatzberechnung (excel)
- Gipsmodell 1:500
- Zonenplan (pdf)
- BZO (pdf)
- Leitbild Gesewo (pdf)

8.2 Einzureichende Unterlagen Projektwettbewerb (provisorisch)

Pläne:

Es dürfen max. 6 Pläne im Format DIN A1 quer abgegeben werden. Die Pläne sind auf festem, weissem Papier ausgedruckt, ungefaltet in einer Rolle oder Mappe einzureichen. Alle Pläne sind genordet darzustellen. Auf den Plänen ist folgendes darzustellen:

- Situationsplan 1:500
- Grundrisse 1:200 (Erdgeschoss mit Umgebung)
- Schnitte 1:200 (relevante)
- Ansichten 1:200 (sämtliche)
- Konstruktionsschnitt 1:50
- Exemplarischer Wohnungsgrundriss 1:50
- Erläuterungsbericht mit Angaben zu Städtebau, Umgebungsgestaltung, Architektur und Energie
- Visualisierungen (freiwillig)

Kennzahlen:

- Ausgefülltes Formular Kennzahlen
- Parkplatzberechnung

A3 Verkleinerungen:

- Sämtliche Pläne sind auf A3 verkleinert in 2-facher Form abzugeben. Die Inhalte müssen lesbar sein.

Digitale Unterlagen:

- Sämtliche Unterlagen müssen digital abgegeben werden (USB-Stick oder Download-Link), dabei ist auf die Anonymität der Dateien zu achten.

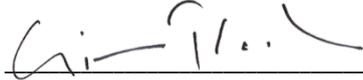
Modell:

- Der Projektbeitrag muss im abgegebenen Modell 1:500 in weissem Gips dargestellt werden. Raumrelevante Bäume sind im Modell abzubilden.

9. Genehmigung

Das Preisgericht hat die vorliegende PQ-Ausschreibung am 8.6.2023 verabschiedet.

Gian Trachsler, Architekt (Vorsitz)



Sabina Hubacher, Architektin



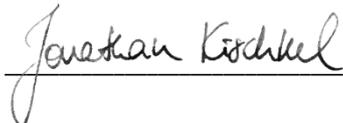
Jörg Lamster, Nachhaltigkeitsberater



Ursa Habic, Landschaftsarchitektin



Jonathan Kischkel, Geschäftsführer Gesewo



Peter Gröbly, Vorstandsmitglied Gesewo



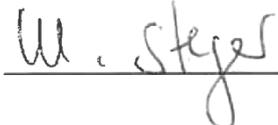
Vertretung Nutzerschaft (noch vakant)

Jasper Haubensak, Projektleiter Soziales



Vertretung röm.-kath. Kirchgemeinde Wiesendangen-Seuzach (noch vakant)

Manfred Steger, Vertretung Gemeinde



Philipp Hächler, Projektleiter Bau (Ersatz)