

ANHANG C



Quelle: Google Earth

Dorfzentrum Stallikon Ausschreibung Bauträger

Zürich, 1. April 2020

M.P. 2020

Ausschreibende Stelle
Gemeinde Stallikon
Reppischtalstrasse 53
8143 Stallikon

Vertreten durch
Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg zürich)
Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich

Kontaktperson
Andreas Gysi, Leiter Immobilienentwicklung & Akquisition
Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich
043 204 06 36, andreas.gysi@wbg-zh.ch

Raumplanung
PLANAR AG für Raumentwicklung
Christoph Haller, Raumplaner, dipl. Architekt ETH SIA REG A
Gutstrasse 73, CH-8055 Zürich



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
2. Organisatorisches	2
3. Leistungsauftrag	5
4. Rahmenbedingungen.....	7



1. Einleitung

Ausgangslage

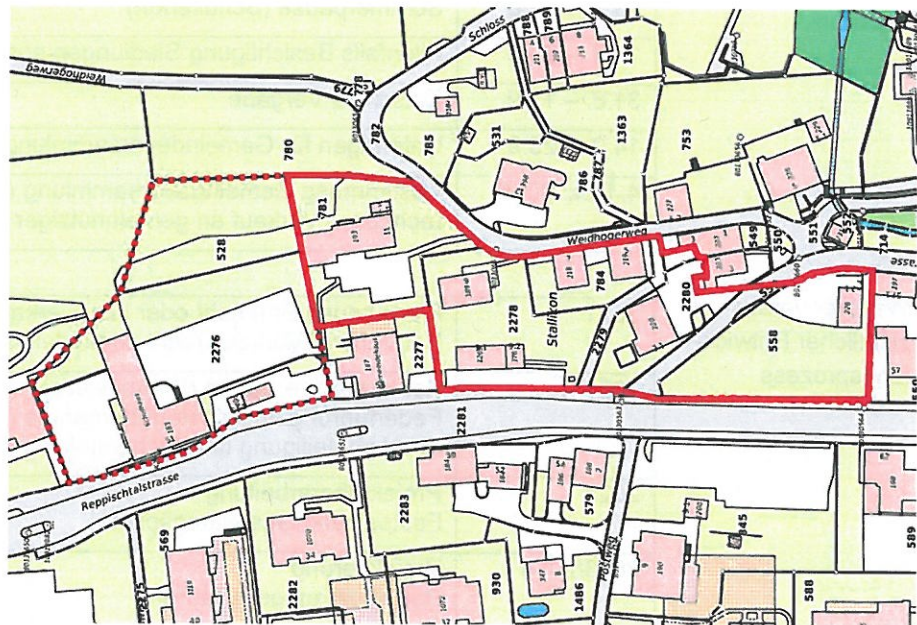
Das Ortsbild im Dorfkern der Gemeinde Stallikon soll verbessert werden und Zentrumscharakter erhalten. Mit der Realisierung des Bauprojekts Dorfzentrum Stallikon soll die Gemeinde-Attraktivität durch neue Angebote unter dem Stichwort „Generationenwohnen“ deutlich verbessert werden. In der Kernzone sollen rund 50 Wohneinheiten und in der öffentlichen Zone rund 15 Alterswohnungen entstehen.

Die Gemeinde Stallikon beabsichtigt, das Areal an einen geeigneten gemeinnützigen Bauträger im Baurecht abzugeben oder zu verkaufen. Um auf die künftige Nutzung des Areals Einfluss nehmen zu können, erhält der Bauträger (gemeinnütziger Wohnbauträger) von der Gemeinde als Eigentümerin des Areals einen Leistungsauftrag. Damit soll so bald wie möglich eine attraktive Wohn- und Begegnungszone im Dorfzentrum realisiert werden. Der Bauträger übernimmt die Gesamtplanung des rot markierten Perimeters (siehe unten) sowie die Realisierung und den Betrieb der Wohnnutzungen. Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Interessen der Gemeinde und der benachbarten Grundeigentümer
- Das parallel laufende Schulraumplanungsprojekt (2 – 4 Klassenräume + Nebenräume)
- Die neue einfache Turn-/Gymnastik-/Sport-Halle der Gemeinde

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 558, 2280, 784, 2278 und 781 im Halt von total 5'374 m² (rote durchgezogene Markierung).



Verfahren

Die vorliegende Ausschreibung mit den ergänzenden Unterlagen dient dazu, den geeignetsten gemeinnützigen Bauträger zu ermitteln. Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Die Gemeinde Stallikon hat Wohnbaugenossenschaften Zürich mit der Ausschreibung beauftragt.

Anerkennung Auftragsbedingungen

Mit der Abgabe einer offiziellen Bewerbung zum Verfahren anerkennen die Bewerber die Auftragsbedingungen, die vorliegende Ausschreibungsunterlagen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums.

Handwritten signature in blue ink, possibly 'M.R.' followed by a flourish.

2. Organisatorisches

Teilnehmende Wbg zürich stellt die Ausschreibung den gemeinnützigen Bauträgern zu, welche die Dienstleistung «Immobilienakquisition» beanspruchen. Damit werden grossmehrheitlich alle Genossenschaften im Grossraum Zürich angeschrieben, welche Wachstumsabsichten hegen.

Bewerbungen von anderen gemeinnützigen Bauträgern sind möglich, wenn sie sich in ihren Statuten der Gemeinnützigkeit verpflichten und die Bestimmungen der Vereinbarung «Immobilienakquisition» akzeptieren.

Verfahren Zur Evaluation des geeignetsten Bauträgers führt die Gemeinde Stallikon ein Konkurrenzverfahren durch. Interessierte gemeinnützige Bauträger reichen eine Bewerbung zur Prüfung ein und ausgewählte Bauträger erhalten die Möglichkeit, sich und ihre Organisation vorzustellen, Nutzungsideen für das Dorfzentrum Stallikon zu präsentieren und allenfalls ähnliche realisierte Wohnsiedlungen zu zeigen.

Es ist folgender Ablauf vorgesehen:

**Evaluation
geeignetster
Bauträger**

9. März 2020	GR-Sitzung Genehmigung Ausschreibungsunterlagen
3. April 2020	Ausschreibung durch wbg zürich
29. Mai 2020	Eingabe Bewerbungen (8 Wochen Zeit)
bis 12. Juni	Formelle und inhaltliche Vorprüfung
19.6. – 10.7.	Präsentationen ausgewählte Bewerbende
13.7. – 14.8.	Sommerpause (Schulferien)
17.8. – 28.8	Allenfalls Besichtigung Siedlungen ausgewählter Bauträger
31.8. – 11.9.	Entscheid Vergabe
14.9. – 25.9.	Unterlagen für Gemeindeversammlung
4. Dez. 2020	Abstimmung Gemeindeversammlung über Abgabe im Bau-recht bzw. Verkauf an gemeinnütziger Bauträger XY

**Weiterer voraus-
sichtlicher Entwick-
lungsprozess**

2021	Einräumung Baurecht oder Landverkauf an Bauträger Bei Verkauf Vorkaufsrecht zuhanden Gemeinde
2021	Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) Federführung und Kostenübernahme durch Bauträger Kostenbeteiligung und Sicherstellung durch Gemeinde
2022	Projektüberarbeitung Festsetzung Gestaltungsplan
2023/2024	Projektierung Baubewilligungsverfahren
2024 - 2026	Realisierung
2026/2027	Fertigstellung und Bezug

Unterlagen

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

- Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung, wbg zürich, 4. März 2020
- Vereinbarung «Immobilienakquisition»

Bewerbungsunterlagen Alle Bewerbenden haben folgende Unterlagen einzureichen:

- Vorstellung des Bauträgers, Organisation, Kontaktpersonen, Grösse, Leitbild und Statuten, Besonderheiten
- Zwei vergleichbare Referenzprojekte (Familienwohnungen, Wohnen im Alter)
- Bonität
 - Aktueller Handelsregisterauszug
 - Geschäftsberichte und Jahresrechnungen der letzten beiden Jahre
 - Statuten und Leitbild
- Grobes Nutzungskonzept für das Dorfzentrum Stallikon, aus dem die Nutzungsabsichten, der Betrieb und die wichtigsten Kennzahlen (Erstellungskosten, Mieten, Anteilsscheine) ersichtlich sind

Adresse Die Bewerbungen sind spätestens bis **Fr. 29. Mai 2020** (Poststempel) im Doppel in Papierform und zusätzlich im Format PDF an folgende Adresse einzureichen:

Wohnbaugenossenschaften Zürich
Kennwort: Dorfzentrum Stallikon
Ausstellungsstrasse 114
Postfach
CH-8031 Zürich

Vertraulichkeit Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information, werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der Veranstalterin.

- Beurteilungskriterien
- Erfüllung des Leistungsauftrages
 - Grosse Erfahrung in der Planung, im Bau und in der Bewirtschaftung von preisgünstigen Wohnungen und im Speziellen von Alterswohnungen, die der gestellten Aufgabe möglichst ähnlich sind (Umfang, Komplexität und Nutzung)
 - Themenbezogene, aktuelle und bereits realisierte Referenzobjekte in guter städtebaulicher, architektonischer und bautechnischer Qualität
 - Bonität des Bewerbers
 - Bereitschaft zu einer Zusammenarbeit und langfristigen Partnerschaft mit der Gemeinde Stallikon
 - Bereitschaft für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs auf Kosten des Bauträgers. Die Gemeinde übernimmt die Mehrkosten für den Einbezug der erweiterten Areale (Ideenperimeter)

Beurteilungsgremium Das Beurteilungsgremium setzt sich aus Vertretenden der Gemeinde und aus externen Fachexperten zusammen:

- Monika Rohr, Gemeinderätin Stallikon, Sozialvorsteherin
- Remo Hablützel, Gemeinderat Stallikon, Hochbauvorsteher
- Christoph Haller, Partner PLANAR, Fachexperte Planung
- Simone Gatti, Fachexpertin Wohnen im Alter
- Heinz Wiedmer, Fachexperte Finanzen

Fragen

Fragen zum Verfahren können an Wohnbaugenossenschaften Zürich, Andreas Gysi gestellt werden.

Entschädigung

Das Einreichen einer Bewerbung und die Präsentation vor dem Beurteilungsgremium sowie eine allfällige Besichtigung von realisierten Bauten werden nicht entschädigt.



3. Leistungsauftrag

Nutzung	<p>Das Areal Dorfzentrum Stallikon soll künftig hauptsächlich dem Zweck des Wohnens dienen.</p> <p>Ausserdem soll ein polyvalent nutzbarer Gemeinschaftsraum mit Küche, WC und Zugang zum Aussenbereich entstehen. Denkbar wäre auch eine damit verbundene Nutzung als Mittagstisch für Alt und Jung und/oder ein einfacher Café- und Bistrobetrieb. Sämtliche Räume können auf Mietbasis belegt werden.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob im Raumprogramm weitere Nutzungen im Bereich Gesundheit und medizinische Betreuung (Spitex, Arztpraxis, therap. Anwendungen o.ä.) berücksichtigt werden können.</p> <p>Zu projektieren ist im Rahmen des Bauprojekts ein Dorfplatz zur öffentlichen Nutzung in angemessener Grösse und in Verbindung mit dem Gemeinschaftsraum. Die Eigentumsverhältnisse, die Erstellungs- und Betriebskosten sowie der Betrieb sind mit der Gemeinde zu präzisieren.</p> <p>Im Übrigen sind die Bestimmung der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Stallikon vom 23. Mai 2012 einzuhalten. Mit dem Gestaltungsplan kann von den Bestimmungen der BZO abgewichen werden, vgl. dazu das nachfolgende Kapitel 9.6.2 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.</p>
9.6.2 Zentrum Stallikon /Restaurant Rose	<p>Der Dorfkern Stallikon dient neben dem Wohnen für alle Generationen vor allem der Ansiedlung von zentrums- und publikumsorientierten Nutzungen (Versorgung des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Dienstleistungen usw.). An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden besonders hohe Anforderungen gestellt (Einbindung von Inventarobjekten, Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.). Im Rahmen der Planung sind Schutzmassnahmen gegen Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte zu prüfen. Teil-Gestaltungspläne sind möglich, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'500 m² umfassen. Ebenfalls möglich ist ein separater Gestaltungsplan für die Liegenschaft Rose, welcher den Umgang mit dem Aussenraum zur Erzielung einer besseren Lösung abweichend zu den Festlegungen im Kernzonenplan regeln kann.</p>
Wohnungsangebot	<p>Zur Verbesserung der sozialen Durchmischung sind durch den Bauträger unterschiedliche Wohnungsgrössen und Grundrisse sowie eine Anzahl Joker- Zimmer (als Zusatzzimmer, Atelierräume etc.) zu planen - soweit dies wirtschaftlich machbar ist. Dies erlaubt ein Nebeneinander von Mietenden mit verschiedenen Bedürfnissen in Bezug auf die Lebensweise und das Lebensalter.</p> <p>Wünschenswert ist, dass im Rahmen des Planungsprozesses der Bedarf nach Clusterwohnungen im Rahmen der Alterswohnungen geprüft wird (z.B. für Wohngemeinschaften). Alle Wohnungen sind altersgerecht mit der Option, sie auch behindertentauglich auszugestalten. Für ältere Personen sind moderne technische Hilfs- und Sicherheitsmassnahmen zu prüfen (z.B. Bonacasa). Die Gemeinde Stallikon geht davon aus, dass der Bauträger selber über das Know-how verfügt oder die Zusammenarbeit mit entsprechenden Fachleuten sucht.</p>
Ökologie	<p>Der Bauträger berücksichtigt bei der geplanten Überbauung die Zielsetzungen des Baustandards Minergie-P oder nach Absprache mit dem Gemeinderat einen vergleichbaren oder besseren Standard.</p> <p>Auf dem geplanten Areal existiert ein öffentliches Wärmeverbundnetz. Die Energie wird durch eine Holzschnitzelanlage produziert. Demzufolge besteht eine Anschlusspflicht an den bestehenden Wärmeverbund.</p>
Kunst und Bau	<p>Für «Kunst und Bau»-Projekte hat der Bauträger ca. 0.5% der Bausumme vorzusehen. Die Ausarbeitung eines Kunstkonzepts hat in Absprache mit dem Gemeinderat Stallikon oder einem von diesem bezeichneten Gremium zu erfolgen und soll einen lokalen Bezug haben.</p>

Handwritten signature and initials:
U.R.
95

Vermietungspolitik

Der Bauträger hat einen altersdurchmischten Mietermix anzustreben, der dem Gedanken «Generationenwohnen» entspricht. Die Durchmischung soll bei der Vermietung ein wichtiges Kriterium darstellen (wirtschaftliche Situation, Bildungsniveau, sozialer Status, Familienmodelle).

Sollte es dem Bauträger nicht möglich sein, die Alterswohnungen an die angestrebte Nutzerschaft zu vermieten, so hat er dies der Gemeinde mitzuteilen. Die Gemeinde hat dann die Möglichkeit, innerhalb einer Frist von 60 Tagen dem Bauträger solvente Personen bzw. Mieter zu vermitteln, die die geforderten Kriterien erfüllen. Sollte eine solche Vermittlung der Gemeinde innerhalb der genannten Frist nicht möglich sein, so hat sie dem Bauträger zu gestatten, die freistehenden Wohneinheiten auch an Personen zu vermieten, die die erforderlichen Kriterien nicht erfüllen.

Der Bauträger hat als Vermieter die Grundsätze und Bestimmungen der «Kostenmiete» einzuhalten. Die Berechnung erfolgt gemäss dem Stadtzürcher Modell.

Räume, für die eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist (Gemeinschaftsraum etc.), sind der Gemeinde zu Selbstkosten zu vermieten.

Siedlungskommission Die Bewohner sollen die Möglichkeit haben, auf eigene Initiative eine «Siedlungskommission» zu gründen, die das Verständnis zwischen den Generationen und die Solidarität im Sinne der Nachbarschaftshilfe unter der Bewohnerschaft fördert. Die Gemeinde Stallikon setzt voraus, dass der Bauträger auf die Anliegen dieser Siedlungskommission in geeigneter Weise eingeht und mit deren Vertretern bei der Verwaltung der Liegenschaft in der üblichen Weise kooperiert.



4. Rahmenbedingungen

Option Kauf oder Baurecht	Die Gemeinde Stallikon beabsichtigt, das Areal entweder im Baurecht abzugeben oder zu verkaufen. Aus Sicht der Gemeinde sind beide Option möglich und sie möchte es u.a. von den Präferenzen der interessierten gemeinnützigen Bauträger abhängig machen. Aus diesem Grund sind die interessierten gemeinnützigen Bauträger gebeten, bei der Bewerbung ihre Präferenzen und Ausschlusskriterien betreffend Baurecht oder Kauf anzugeben.
Kaufpreis	Der Verkaufspreis für das Areal beträgt CHF 4.63 Mio. Dies entspricht bei der Zone für öffentliche Bauten CHF 450.- bzw. bei der Kernzone B CHF 1'000.- pro m ² Grundstücksfläche. Dieser Preis beruht auf der Annahme, dass total rund 4'050 m ² Wohnfläche (HNF) realisiert werden können. Werden mehr Wohnfläche realisiert, wird der Landpreis prozentual angepasst. Die Gemeinde Stallikon strebt eine massvolle Verdichtung an. Als Basis für den Verkaufspreis dient die indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung von Wohnbaugenossenschaften Zürich vom 19. März 2020.
Baurecht	Bei Abgabe im Baurecht wird der Landwert auf CHF 3.595 Mio. geschätzt. Ausgehend von einem Baurechtszins vom Durchschnitt der letzten fünf Jahre des Referenzzinssatzes des BWO betrüge der Baurechtszins aktuell CHF 58'000.- pro Jahr. Die Baurechtskonditionen sind mit der Gemeinde Stallikon zu verhandeln. Als Verhandlungsbasis gelten die Baurechtskonditionen der Stadt Zürich. Dieser Baurechtszins beruht auf der Annahme, dass total rund 4'050 m ² Wohnfläche (HNF) realisiert werden können. Werden mehr Wohnfläche realisiert, wird der Baurechtszins prozentual angepasst. Als Basis für den Baurechtszins dient die indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung von Wohnbaugenossenschaften Zürich vom 19. März 2020.
Zeitpunkt	Das Areal wird voraussichtlich im vierten Quartal 2020 an den geeignetsten gemeinnützigen Bauträger im Baurecht abgegeben oder verkauft. Der Gemeinde ist bei einem Verkauf ein Vorkaufsrecht zum Verkaufspreis einzuräumen.
Option Parz. Kat. Nr. 528	Auf Wunsch des Bauträgers kann möglicherweise zusätzlich die Parzelle Kat. Nr. 528 in der öffentlichen Zone erworben werden. Der Verhandlungspreis liegt bei CHF 450.- pro m ² Grundstücksfläche. In der öffentlichen Zone sind ausschliesslich Alterswohnungen zulässig. Die Bewerbenden werden gebeten zu erwähnen, ob sie an dieser Option interessiert sind.
Sicherstellung	Die Gemeinde übernimmt die Kosten für das Konkurrenzverfahren, sollte die Entwicklung unverschuldet fallieren. Die Sicherstellung umfasst nicht Verzögerungen oder gar die Verunmöglichung durch Einsprachen Dritter.
Vorbehalt	Der Zuschlag für die Abgabe im Baurecht oder einen Verkauf an den geeignetsten gemeinnützigen Bauträger erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung an der Gemeinde Versammlung voraussichtlich im Dezember 2020.
Erfüllungspflicht	Der gemeinnützige Bauträger verpflichtet sich, 2021 ein Konkurrenzverfahren durchzuführen, bei dem die Gemeinde mit mindestens einem Jurymitglied vertreten ist. Die Entwicklung soll ohne Unterbruch vorangetrieben werden. Der Bezug der Wohnungen erfolgt spätestens 2026.
Solidaritätsbeitrag	Bei erfolgreicher Vermittlung ist wbg zürich ein Solidaritätsbeitrag von 0.5% des Kaufpreises geschuldet. Bei einer Vergabe im Baurecht wird auf den Landwert Verkauf gemäss der Wirtschaftlichkeitsprüfung vom 19. März abgestützt. Der Solidaritätsbeitrag bewegt sich ungefähr in der Höhe von CHF 20'000.-. Bei einer Vermittlung an einen gemeinnützigen Bauträger der nicht zu den I&A-Abonierenden von wbg zürich zählt, gilt die beiliegende Vereinbarung «Immobilienakquisition».

