



Design Build
Switzerland

Programm & Ablauf

Design-Build-Wettbewerb anhand eines Referenzprojektes

Version 2.0
10. März 2025



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Verfahrenswerte	5
2.1.	Hintergrund und Absichten	5
2.2.	Verfahren	5
3	Beteiligte	6
3.1.	Auslober und Veranstalter	6
3.2.	Verfahrenssupport	6
3.3.	Gesamtleisterteams	6
3.4.	Beizug weiterer Kompetenzen	7
3.5.	Beurteilungsgremium	7
3.5.1.	Fachexperten (mit Stimmrecht)	7
3.5.2.	Sachexperten (mit Stimmrecht)	7
3.5.3.	Experten (ohne Stimmrecht, bedarfsweiser Beizug)	7
4	Ablauf	7
4.1.	Briefing und Abgabe der Unterlagen	7
4.2.	Fragenstellung und Fragenbeantwortung	7
4.3.	Zwischenpräsentation	7
4.4.	Eingabe des Wettbewerbsbeitrags	8
4.5.	Formelle Vorprüfung	8
4.6.	Expertenprüfung	8
4.7.	Schlusspräsentation	8
4.8.	Beurteilung und Bericht des Beurteilungsgremiums	8
4.9.	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	8
4.10.	Veröffentlichung / Kommunikation	8
5	Allgemeine Bestimmungen	9
5.1.	Teilnahmebestätigung	9
5.2.	Vertraulichkeitserklärung	9
5.3.	Ausschlüsse	9



5.4.	Urheber und Projektrechte	9
5.4.1.	Eigentum	9
5.4.2.	Urheberrecht.....	9
5.5.	Grundlagen und Rechtsweg	9
5.6.	Entschädigung	9
5.6.1.	Teilnahmeentschädigung	9
5.6.2.	Rechnungsadresse	10
5.7.	Weiterbearbeitung	10
5.7.1.	Abwicklungsmodell	10
5.7.2.	Auftragsumfang	10
5.7.3.	Überarbeitung und Entscheide	10
6	Arbeitsunterlagen.....	10
6.1.	Rechtliche Grundlagen	10
6.2.	Planungsgrundlagen	11
6.3.	3D-Modellgrundlagen.....	11
7	Einzureichende Unterlagen	11
8	Verfahrensablauf/Termine	11
9	Aufgabenstellung.....	12
9.1.	Vision	12
9.2.	Anforderungen	12
9.3.	Nutzungs- und Produktidee.....	13
9.4.	Ziele	13
9.5.	Aufgaben.....	13
9.6.	Erwartungen	13
10	Rahmenbedingungen	13
10.1.	Raumplanung.....	13
10.2.	Richtpläne	13
10.3.	Zonenplan	13
10.4.	Ev. Sonderbauvorschriften	13



10.5.	Parzelligeometrie	13
10.6.	Grundbuch	13
10.7.	Parkierung.....	13
10.8.	Schnittstellen Nachbarschaft.....	13
10.9.	Lärm	14
11	Genehmigung	15



1 Einleitung

Dieses Programm dient dem Besteller (nachfolgend als BESTELLER AG bezeichnet) als Vorlage für die Auslobung eines Design-Build-Wettbewerbs im Sinne von best practice. In diesem Dokument stehen Informationen zur Absicht, den Anforderungen, den beteiligten Parteien, dem Ablauf, den Arbeitsunterlagen und den Terminen. Ziel des Wettbewerbs ist es, der BESTELLER AG alle notwendigen Informationen zu liefern, damit sie eine fundierte Entscheidung für die weitere Projektentwicklung treffen kann.

Die Gesamtleisterteams haben die Möglichkeit auf Basis einer vorhandenen architektonischen Grundidee das bestmögliche Gesamtkonzept zu entwickeln. Dabei sind unternehmerisches Know-how und die Erfüllung verschiedener Anforderungen wie Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit, und Nachhaltigkeit von grosser Bedeutung. Besonderer Wert wird auf Gesamtwirtschaftlichkeit (Investitionskosten im Verhältnis zu den Ertragsmöglichkeiten), Kreativität, Qualität und innovativen Ansätzen gelegt, wobei davon ausgegangen wird, dass das Optimierungspotenzial aufgezeigt und ausgeschöpft wird. Infolge des Design-Build-Wettbewerbs soll das ausgewählte Gesamtleisterteam (inkl. Werkgruppen) mit der Umsetzung weiterbeauftragt werden.

Das Programm ist in verschiedene Abschnitte unterteilt, wobei der Schwerpunkt darauf liegt, das Verfahren schlank und effizient zu halten. Zunächst wird die Absicht des Wettbewerbs erläutert, gefolgt von einer Darstellung der beteiligten Akteure wie Auslober, Veranstalter, Verfahrensleitung, Beurteilungsgremium und Experten. Anschliessend wird der detaillierte Verfahrensablauf beschrieben, der von der Briefing-Phase bis zur Veröffentlichung reicht. Die spezifischen Rahmenbedingungen des Planungsperimeters, die städtebaulichen und architektonischen Vorgaben und einhergehende funktionale Bestellung werden definiert. Die bereitgestellten Arbeitsunterlagen und die einzureichenden Dokumente werden ebenfalls erläutert. Darüber hinaus sind die allgemeinen Bestimmungen zu Vertraulichkeit, Ausschlüssen, Urheber- und Projektrechten sowie der Entschädigung festgehalten.

WICHTIG: In den folgenden Kapiteln wird zur Klärung und Erläuterung der Inhalte immer auf das REFERENZPROJEKT Bezug genommen. Als REFERENZPROJEKT wird diesem Programm ein durchschnittlich komplexer Mietwohnungsbau mit einer Gewerbenutzung im Erdgeschoss zu Grunde gelegt. Das Volumen beträgt ca. CHF 30 Mio. Je nach Komplexität, Nutzungen und Volumen können die im folgenden Programm empfohlenen Stufen, Gremien und Bearbeitungszeiten projektspezifisch angepasst werden, wobei die Durchführung eines «schlanken Wettbewerbs» im Fokus steht. Dementsprechend ist der Design-Build-Wettbewerb sowohl in kleineren und weniger komplexen Vorhaben, als auch grösseren und komplexen Projektvolumen umsetzbar.

2 Verfahrenswerte

2.1. Hintergrund und Absichten

Ausloberin und Veranstalterin des Verfahrens ist die BESTELLER AG. Die BESTELLER AG verfolgt das Ziel, eine nachhaltige und wirtschaftliche Projektentwicklung mit attraktiver Wohnnutzung sowie vielfältigen und identitätsstiftenden Freiräumen zu realisieren.

Das Hauptziel des Design-Build-Wettbewerbs ist die Auswahl eines Gesamtleisterteams, welches die Planung und Realisierung eines qualitätsvollen und nachhaltigen Projekts verantwortet und Lösungen mit einem optimalen und nachhaltigen Nutzen-Kosten-Qualitäts-Verhältnis in Bezug auf die Beurteilungskriterien entwickelt. Wichtigste Faktoren sind dabei die optimal abgestimmte Effizienz, Effektivität (bezogen auf Flächen, Volumen und wirtschaftliche Bauweisen) sowie Funktionalität und technische sowie logistische Umsetzung. Optimierungen der architektonischen Grundidee durch die Gesamtleisterteams werden begrüsst, sind jedoch separat als Optionen auszuweisen.

2.2. Verfahren

Das Verfahren wird als privater oder öffentlicher nicht-anonymer Design-Build-Wettbewerb durchgeführt. Die teilnehmenden Gesamtleister werden im privaten Bereich über ein Einladungsverfahren bestimmt und bei der öffentlichen Hand über ein beschaffungsrechtlich vorgeschaltetes Präqualifikationsverfahren. Das Verfahren wird als Dialogverfahren mit individuellen Zwischenpräsentationen inkl. Feedback und Fragen sowie Schlusspräsentation durchgeführt. Eine offizielle gemeinsame Begehung findet nicht statt, allerdings ist die Begehung vom Grundstück individuell möglich.

Zum Verfahren werden durch die Ausloberin in Absprache mit dem Beurteilungsgremium mindestens zwei und maximal fünf Gesamtleisterteams eingeladen. Die eingeladenen Gesamtleister sind verpflichtet, sich mit mindestens zwei



Werkgruppen (ausführende Unternehmungen mit Planung, je nach Komplexität der zu bearbeitenden Fragestellungen und den Bestellervorgaben) zu einem Team zusammenzuschliessen. Mehrfachbeteiligungen sind im Sinne der angestrebten Auftragsattraktivität, dem Schutz des unternehmerischen Knowhows und der vielfältigen Lösungsfindung generell nicht zulässig. Der bedarfsweise Beizug respektive die Zusammenarbeit mit weiteren Spezialisten/Fachplanern ist zulässig. Gegenüber der Veranstalterin und Ausloberin tritt der eingeladene Gesamtleister als federführender Ansprechpartner und im Falle des Verfahrensgewinns als zukünftiger Vertragspartner auf. Teammitglieder des Siegerprojektes gelten für die spätere Projektbearbeitung als gesetzt und unterstehen keiner weiteren Submission. Sofern dem Architekten die Weiterbeauftragung infolge des vorangegangenen Architekturwettbewerbs zugesichert wurde, so wird dieser gemäss den Phasen nach Design-Build nach Abschluss des Wettbewerbes in das ausgewählte Gesamtleisterteam integriert.

Mit der Teilnahme am Design-Build-Wettbewerb verpflichten sich die Teams zur Einhaltung und Anerkennung der massgebenden Vorgaben des Programms, der Fragenbeantwortung, der Erkenntnisse der Zwischenpräsentation sowie der Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Die BESTELLER AG beabsichtigt, die Chancen des digitalen Planen und Bauens über alle Phasen des Planungs- und Bauprozesses hinweg sinnvoll zu nutzen und dadurch eine Produktivitäts- sowie Qualitätssteigerung zu erreichen. Dementsprechend ist die Konzept- und Studienerarbeitung in Form phasengerechter 3D-Modelle gemäss Anforderungen Ziff. 6.4, lit. S) 3D-Modellbauplan für alle Planungsteams vorgegeben. Der Design-Build-Wettbewerb wird als digitales Verfahren mit physischen Präsentations- und Beurteilungsterminen durchgeführt.

Die Ausloberin behält sich die Möglichkeit vor, das Programm im Rahmen des Dialogs jederzeit aufgrund veränderter Parameter, Erkenntnisse der Fragenbeantwortung und/oder der Zwischenpräsentationen zu präzisieren oder zu ergänzen. Das Verfahren kann den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO bzw. eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften unterstellt werden.

3 Beteiligte

3.1. Auslober und Veranstalter

Die BESTELLER AG organisiert den Design-Build-Wettbewerb in Zusammenarbeit mit einem fachkundigen Expertenteam und tritt als Veranstalterin auf.

BESTELLER AG

[Koordinaten](#)

3.2. Verfahrenssupport

Die BESTELLER AG wird bei der Durchführung des Studienauftrags durch SUPPORT AG unterstützt. Diese verantwortet die Moderation, die Einhaltung des Verfahrensablaufs sowie die Prüfung des funktionalen Nutzungskonzepts und der Planungsvorgaben.

[Hinweis: In Abhängigkeit zu den bestellerseitigen Ressourcen ist es möglich, dass die Rolle des Verfahrenssupports seitens BESTELLER AG intern erbracht wird.](#)

SUPPORT AG

[Koordinaten](#)

3.3. Gesamtleisterteams

GESAMTLEISTER AG inkl. WERKGRUPPE 1 + WERKGRUPPE ...

[Koordinaten](#)

GESAMTLEISTER AG inkl. WERKGRUPPE 1 + WERKGRUPPE ...

[Koordinaten](#)

GESAMTLEISTER AG inkl. WERKGRUPPE 1 + WERKGRUPPE ...

3.4. Beizug weiterer Kompetenzen

Die Konformität der einzelnen Studienbeiträge mit den für diese Phasen relevanten Gesetzen und Regeln der Baukunde betreffend Tragwerk, Gebäudetechnik, Brand- und Lärmschutz etc. wird vorausgesetzt und obliegt der Verantwortung des Gesamtleisters respektive der ihm unterstehenden Werkgruppen und Fachplaner/Spezialisten.

3.5. Beurteilungsgremium

3.5.1. Fachexperten (mit Stimmrecht)

Person 1 (Vorsitz)	Kompetenz	Ort
Person 2	Kompetenz	Ort
Person 3	Kompetenz	Ort.

3.5.2. Sachexperten (mit Stimmrecht)

Person 4	Kompetenz	Ort
Person 5	Kompetenz	Ort
Person 6	Kompetenz	Ort.

3.5.3. Experten (ohne Stimmrecht, bedarfsweiser Beizug)

Person 1	Brandschutz	Ort
Person 2	Bauphysik	Ort
Person 3	Weiter	Ort.

4 Ablauf

4.1. Briefing und Abgabe der Unterlagen

Als Auftakt des Design-Build-Wettbewerbs werden die Teams durch ausgewählte Experten des Verfahrens und die BESTELLER AG zu einem gemeinsamen Briefing empfangen, an welchem das Programm sowie sämtliche Unterlagen vorgestellt werden. Neben allgemeinen Informationen wird auch der Ablauf des Verfahrens erläutert.

Die teilnehmenden Gesamleisterteams sind verpflichtet an diesem Starttermin teilzunehmen.

4.2. Fragenstellung und Fragenbeantwortung

Die Gesamleisterteams können innerhalb der Fristen (je Stufe) gemäss Ziff. 9 schriftlich Fragen an der SUPPORT AG (gemäss Ziff. 4.2) stellen. Die Fragen werden durch die SUPPORT AG gesichtet und in enger Zusammenarbeit mit der BESTELLER AG, den externen Experten, dem Beurteilungsgremium sowie unter Einbezug der relevanten Fach- und Amtsstellen zeitnah beantwortet. Allgemeine Fragen und Antworten werden jeweils an alle teilnehmenden Gesamleisterteams verteilt. Konzeptspezifische Fragen werden im Sinne der Vertraulichkeit individuell beantwortet.

4.3. Zwischenpräsentation

Gemäss Terminplan (gem. Ziff. 9) findet eine Zwischenpräsentation der Konzept- bzw. Projekt- und Umsetzungsvorschläge vor dem Beurteilungsgremium sowie ausgewählten Experten statt. Im Zuge der Zwischenpräsentation steht das Beurteilungsgremium für die Diskussion von Projektvorschlägen und Lösungsansätzen der Gesamleisterteams zur Verfügung.



Die Gesamtleisterteams sind angehalten, ihren Arbeitsstand im Sinne eines Werkstattberichts von ca. 30 Minuten anhand Präsentation, 3D-Modell und geeigneten Planunterlagen abzugeben und vorzustellen.

Im Anschluss an die Präsentation stehen ca. 30 Minuten für eine gemeinsame Diskussion der Konzept- und Ideenvorschläge zur Verfügung. Die vom Beurteilungsgremium formulierten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung werden den Teilnehmern jeweils ca. innert Wochenfrist nach der Zwischenpräsentation schriftlich zugestellt. Sollten anlässlich der Zwischenpräsentation zusätzliche allgemeingültige Fragen auftauchen, werden diese innerhalb der gleichen Frist zuhanden aller Teilnehmer beantwortet. Die Anwesenheit bei der Zwischenpräsentation der jeweils anderen Teilnehmer respektive Gesamtleister des Design-Build-Wettbewerbs ist nicht möglich.

4.4. Eingabe des Wettbewerbsbeitrags

Der Beitrag ist gemäss Ziff. 26 vollumfänglich sowie gemäss Ziff. 27 termingerecht bei der SUPPORT AG als Upload auf die Datenplattform einzureichen. Der Uploadlink wird jedem Team vorab und individuell zugestellt.

4.5. Formelle Vorprüfung

Die SUPPORT AG führt vor der Beurteilung der Projekte durch das Beurteilungsgremium eine wertungsfreie Vorprüfung hinsichtlich termingerechter und vollständiger Abgabe durch.

4.6. Expertenprüfung

Die Experten überprüfen infolge der Schlusseingabe anhand des 3D-Modells und den eingereichten Unterlagen die Einhaltung der Programmvorgaben.

Die Prüfungsergebnisse, welche den Fach- und Sachexperten als Grundlage dienen, werden durch die SUPPORT AG koordiniert und durch die Experten in einem gemeinschaftlichen und vergleichenden Vorprüfungsbericht konsolidiert.

Die Expertenprüfung findet vor den Schlusspräsentationen statt und dient der Vorbereitung der Fach- und Sachexperten auf die Schlusspräsentationen.

4.7. Schlusspräsentation

Anlässlich der Schlusspräsentation stellt jedes Gesamleisterteam seinen Beitrag im Rahmen einer ca. 60 Minuten dauernden Präsentation und anschliessender ca. 30 Minuten dauernden Fragerunde vor.

Der detaillierte Ablauf sowie Datum und Uhrzeit der Präsentation werden durch SUPPORT AG zu gegebener Zeit koordiniert und rechtzeitig bekanntgegeben.

4.8. Beurteilung und Bericht des Beurteilungsgremiums

Die Beiträge werden im Anschluss an die jeweiligen Präsentationen anhand der Aufgabenstellung und Beurteilungskriterien (gem. Ziff. 3) beurteilt. Die Beurteilung der Beiträge erfolgt ausserdem jeweils anhand des eingereichten 3D-Modells. Über die abschliessende Beurteilung wird ein Schlussbericht verfasst.

4.9. Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Der Auftrag zur Weiterbearbeitung erfolgt gemäss Ziff. 8.7. Die BESTELLER AG behält sich das Recht vor, im Zuge der weiteren Projektentwicklung allfällige Optimierungen mit dem ausgewählten Gesamleisterteam vorzunehmen.

4.10. Veröffentlichung / Kommunikation

Die BESTELLER AG teilt nach Abschluss der Beurteilung den Gesamleisterteams den Entscheid schriftlich mit. Bis Beendigung des Verfahrens erfolgt die öffentliche Kommunikation ausschliesslich über die Veranstalterin.



5 Allgemeine Bestimmungen

5.1. Teilnahmebestätigung

Es ist eine schriftliche Teilnahmebestätigung einzureichen. Mit Bestätigung der Teilnahme erklären die Gesamtleisterteams, sämtliche notwendigen Ressourcen zur Einhaltung des Terminplans gemäss Ziff. 9 vorzuhalten bzw. bereitzustellen.

5.2. Vertraulichkeitserklärung

Mit Unterzeichnung der Teilnahmebestätigung (gemäss Ziff. 8.1) verpflichten sich die Gesamtleisterteams, alle ihnen direkt oder indirekt zur Kenntnis gekommenen Informationen strikt vertraulich zu behandeln und nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch die BESTELLER AG (gemäss Ziff. 4.1) an Dritte weiterzugeben, zu verwerten oder zu verwenden. Insbesondere hat die Kommunikation mit Nachbarn, weiteren Vertretern der Stadt und des Kantons oder anderen betroffenen Parteien ausschliesslich über respektive in Absprache mit der BESTELLER AG zu erfolgen.

5.3. Ausschlüsse

Verspätetes oder unvollständiges Einreichen der Beiträge führt zu einem Ausschluss.

Das Beurteilungsgremium behält sich das Recht vor, Beiträge, welche wesentliche Programabweichungen aufweisen und damit die Vergleichbarkeit der Projekte erschweren oder gar verunmöglichen, ebenfalls auszuschliessen. Für zur Beurteilung nicht zugelassene oder vom Beurteilungsgremium ausgeschlossene Beiträge wird keine Entschädigung entrichtet.

5.4. Urheber und Projektrechte

5.4.1. Eigentum

Sämtliche eingereichten Unterlagen sowie die Projekt- und Nutzungsrechte gehen mit der Abgabe des Studienbeitrages bzw. mit Bezahlung der Entschädigung ins Eigentum der Veranstalterin über.

5.4.2. Urheberrecht

Das Urheberrecht an seinem Werk verbleibt beim teilnehmenden Verfasser. Die Veranstalterin ist berechtigt, das / die Siegerprojekt(e) im Rahmen der weiteren Planung zu bearbeiten, es zu ändern, Abbildungen zu veröffentlichen etc. Diese Befugnis steht der Veranstalterin innerhalb der Schranken der Rechtsordnung zur Ausübung frei und kostenlos zur Verfügung. Als Werke gelten insbesondere auch Entwürfe und Teile von Werken, sofern es sich um geistige Schöpfungen mit individuellem Charakter handelt.

5.5. Grundlagen und Rechtsweg

Das Programm mit sämtlichen Beilagen (gemäss Ziff. 6) und die Fragenbeantwortung sind verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen die Teilnehmer diese Grundlagen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Anwendbar ist schweizerisches Recht und als Gerichtsstand gilt [Ort](#).

5.6. Entschädigung

5.6.1. Teilnahmeentschädigung

Die pauschale Entschädigung (inkl. sämtlicher Nebenkosten) für die Teilnahme am Design-Build-Wettbewerb beträgt je Gesamtleisterteam:

CHF **XX'000.-** exkl. MwSt.

Die Rechnung ist an die BESTELLER AG zu richten (gemäss Ziff. 4.1 / 8.6.2) und via Mail zuzustellen.



5.6.2. Rechnungsadresse

BESTELLER AG

Koordinaten

Projektnummer: **tbd**

5.7. Weiterbearbeitung

5.7.1. Abwicklungsmodell

Die BESTELLER AG beabsichtigt, das Vorhaben im Design-Build-Modell zu entwickeln und zu realisieren und hierfür das aus dem Verfahren ausgewählte Gesamtleisterteam zu beauftragen. Dabei soll u.a. das Ausführungs-Knowhow von Unternehmern (Werkgruppen-Partnern) bereits in frühen Phasen einfließen, indem die Unternehmer der relevanten Gewerke (insbesondere Hoch- und Tiefbau, Gebäudetechnik oder Fassade) bereits in frühen Projektphasen mit der Konzeption respektive Planung beauftragt und somit den Lead und die Verantwortung übernehmen (entweder unter Beizug der Unternehmer-Internen Engineering- respektive Planungsabteilung oder aber eines externen, durch den Unternehmer zu mitzubestimmenden Fachplaners).

5.7.2. Auftragsumfang

Infolge des Design-Build-Wettbewerbs soll das ausgewählte Gesamtleisterteam (inkl. Werkgruppen) die aufgezeigten Konzepte vertiefen, unternehmerische Innovation einbringen, die definitive Umsetzbarkeit belegen sowie das Projekt zur Bewilligungsreife bringen. Im Sinne der Auftragsattraktivität, der Sicherung des unternehmerischen Knowhows und der klaren Kompetenzverantwortlichkeit wird ab diesem Zeitpunkt ein zweistufiges Vertragswesen zwischen Besteller und verantwortlichen Gesamtleister etabliert:

- Abschluss einer Entwicklungsvereinbarung bis zur Bewilligung des bestellten Projektes.
- TU-Werkvertrag für die Realisierungsphase

Mit Baueingabe ist durch das Gesamtleisterteam die Einhaltung der vereinbarten Anforderungen, Funktionalitäten, Qualitäten, Quantitäten, Bauprogramme und Zielkosten nachzuweisen. Bei Zielerreichung und Baubewilligung wird der Gesamtleister automatisch mit der Realisierung beauftragt und die Parteien schliessen den vereinbarten TU-Werkvertrag ab. Im Sinne der Partnerschaft und Erfolgspartizipation wird diesbezüglich ein Kostendach-Werkvertrag mit offener Abrechnung der kalkulierten Drittkosten (Transparenz) und beidseitiger Unterschreitungs-beteiligung (Incentivierung) vorgesehen. Die Entschädigungen aller Mitglieder des Gesamtleisterteams sind innerhalb des Kostendach als Pauschalen oder Globalen vereinbart (gemäss der Wettbewerbsofferte).

5.7.3. Überarbeitung und Entscheide

Sofern keines der eingereichten Projekte den Ansprüchen der Auslober genügt, behält sich diese das Recht vor, eine Überarbeitungsrunde (sep. Entschädigung) eines oder mehrerer Projekte je Verfahrensstufe durchzuführen. Mit der Teilnahmebestätigung verzichten die Beteiligten darauf, Entscheide des Beurteilungsgremiums und der Veranstalterin anzufechten.

6 Arbeitsunterlagen

- | | | |
|----|---|-----|
| A) | Vorliegendes Programm | pdf |
| B) | Guideline Design-Build-Wettbewerb – Der Leitfaden für Bestellende (Arbeitspapier) | pdf |

6.1. Rechtliche Grundlagen

Nebst den übergeordneten Vorschriften und Gesetzen, Planungs- und Baugesetz des Kantons **tbd** (PBG), Bau- und Zonenordnung der Stadt **tbd** (BZO) sowie den Normen und Richtlinien, Hochhausrichtlinien Stadt **tbd**, Brandschutznormen und -richtlinien, Lärmschutzverordnung usw., gelten folgende projekt- respektive arealspezifische Instrumente als verbindlich:



D) Grundbuchauszüge pdf

6.2. Planungsgrundlagen

E)	Katasterplan mit Höhenkurven / Interpolierter Höhenlinienplan	dwg / pdf
F)	Projektpläne des zugrundeliegenden Architekturprojekts	dwg / pdf
G)	Hilfestellungsbericht Lärmschutz	pdf
H)	Hydrogeologisch-Geotechnischer Grundlagenbericht	pdf
I)	Substananalyse und Bestandsuntersuchungen	pdf
J)	Farb- und Materialkonzept	pdf

Als Plangrundlage ist das 3D-Architekturmodell gemäss Ziff. 6.4, lit. L) zu gebrauchen. Den Planunterlagen des Katasterplans mit Höhenkurven gemäss Ziff. 6.3 lit. E) sind ergänzende Informationen zu entnehmen. Bei widersprüchlichen Informationen der Planunterlagen sind diese dem Verfahrenssupport zu kommunizieren und der obigen Reihenfolge entsprechend zu priorisieren.

6.3. 3D-Modellgrundlagen

K)	3D-Modellbauplan	pdf
L)	3D-Architekturmodell des zugrundeliegenden Architekturprojekts	ifc

7 Einzureichende Unterlagen

A)	Projektanalyse (Nutzungskonzept, Grundrisse, Flächen, Wohnungsmix, Materialisierung)
B)	Allfällige Optimierungsvorschläge zur architektonischen Grundidee und Materialisierungsvorgaben (sofern vorhanden)
C)	Verbindliche Zielkosten für Erstellung Total oder je m2 Geschossfläche (Kostendach mit offener Abrechnung der kalkulierten Drittkosten und offen gelegten pauschalen oder globalen Entschädigungen aller Mitglieder des Gesamtleisterteams)
D)	Verbindliche Terminschiene (mit Ausnahme von Rechtsmittelverfahren)
E)	Organisation des Gesamtleisterteams (inkl. Werkgruppen)
F)	Logistikkonzept inkl. Aussagen zu Themen wie Vorfabrikation, Re-Use etc.
G)	Technische Konzepte (Tragwerk, HLKKSE)
H)	Einschätzung bezüglich Nachhaltigkeit (CO2-Footprint, LCC, Minergie, SNBS oder ähnliches)
I)	Referenzprojekt/Projektbeschreibung bezüglich dem zu erwartenden Standard

8 Verfahrensablauf/Termine

Verfahrensablauf

Briefing / Programmausgabe	Start	G / V / D / S
Eingabe Fragen	Ausgabe + 1 Woche	G an S
Versand Fragenbeantwortung	Eingabe + 1 Woche	S an G
Zwischenpräsentation	Briefing + 4 Wochen	G / B / V / D / S / (E)
Eingabe Projekte	Briefing + 9 Wochen	G an V
Vor-/Expertenprüfung	2 Wochen	S / E



Schlusspräsentation	Briefing + 11 Wochen	G / B / V / D / S / (E)
Beurteilung + Entscheid	Briefing + 12 Wochen	G / B / V / D / S / (E)
Entwicklungsvereinbarung/ Bedingter TU-Werkvertrag	Entscheid + 2 Wochen	V mit G

Weiterbearbeitung

Baueingabe	EV/TU-WV + 4 Monate
Baubewilligung	Baueingabe + 6 Monate
Baubeginn	Rechtskraft Baubewilligung + 4 Monate

B – Beurteilungsgremium

E – Experten

V – Veranstalterin «BESTELLER AG»

S – Verfahrenssupport «SUPPORT AG»

G – Gesamtleisterteam «GESAMTLEISTER AG»

9 Aufgabenstellung

9.1. Vision

Hier wird die übergeordnet Vision des Bestellers beschrieben...

9.2. Anforderungen

Die Studienbeiträge sollen die nachfolgend aufgezeigten Anforderungskriterien erfüllen, welche zugleich als Grundlage für die Beurteilung der Konzepte dienen. Die Reihenfolge der Kriterien enthält keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium wird unter der stufengerechten Anwendung der Beurteilungskriterien die Bewertung vornehmen, wobei insbesondere die Qualität, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit massgeblich in die Bewertung einfließen.

Themenbereich	Kriterien
Design und Umsetzbarkeit	Projektanalyse
	Identifikation Optimierungspotenziale
	Flächeneffizienz und Resilienz des Konzepts
	Logistikkonzept und verbindliche Terminplanung
	Bewilligungsfähigkeit
Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit	Ressourceneffizienz, Recycling und Re-Use, Kreislaufwirtschaft, LCC
	Ökologische, wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit des Vorschlages
	Innovative und zukunftsfähige Konzepte in den Lösungsansätzen
Wirtschaftlichkeit	Gebäudestruktur, Konstruktionsart und Materialien
	Lebenszykluskosten, Unterhalt und Betrieb, Betriebsoptimierung, Messkonzept
	Erstellungskosten (Angebot)
Zusammenarbeitskultur	Organisation des Teams
	Erfahrungen und Referenzen
	Vertragliche Hinweise/Vorbehalte

Von den obengenannten Kriterien erachtet die BESTELLER AG die nachstehenden drei Anforderungskriterien für die Erreichung der bestellerseitigen Projekt- und Unternehmensziele als besonders massgebend. Dementsprechend wird diesen Kriterien im Zuge der Auswahl ein besonders hohes Gewicht zugeordnet:

- Betrieb und Unterhalt



- Garantien bezogen auf werkgruppen und Abschreibungszyklen

– ...

9.3. Nutzungs- und Produktidee

[Nutzungs- und Produktidee formulieren...](#)

9.4. Ziele

[Ziele formulieren...](#)

9.5. Aufgaben

[Aufgaben formulieren...](#)

9.6. Erwartungen

[Erwartungen formulieren...](#)

10 Rahmenbedingungen

10.1. Raumplanung

...

10.2. Richtpläne

...

10.3. Zonenplan

...

10.4. Ev. Sonderbauvorschriften

...

10.5. Parzelligeometrie

...

10.6. Grundbuch

...

10.7. Parkierung

...

10.8. Schnittstellen Nachbarschaft

...



10.9. Lärm

...



11 Genehmigung

Vorliegendes Programm inkl. Arbeitsunterlagen wurde von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums am [dd.mm.yyyy](#) genehmigt.

Person 1 (Vorsitz)

Person 2

Person 3

Person 4

Person 5

Person 6