



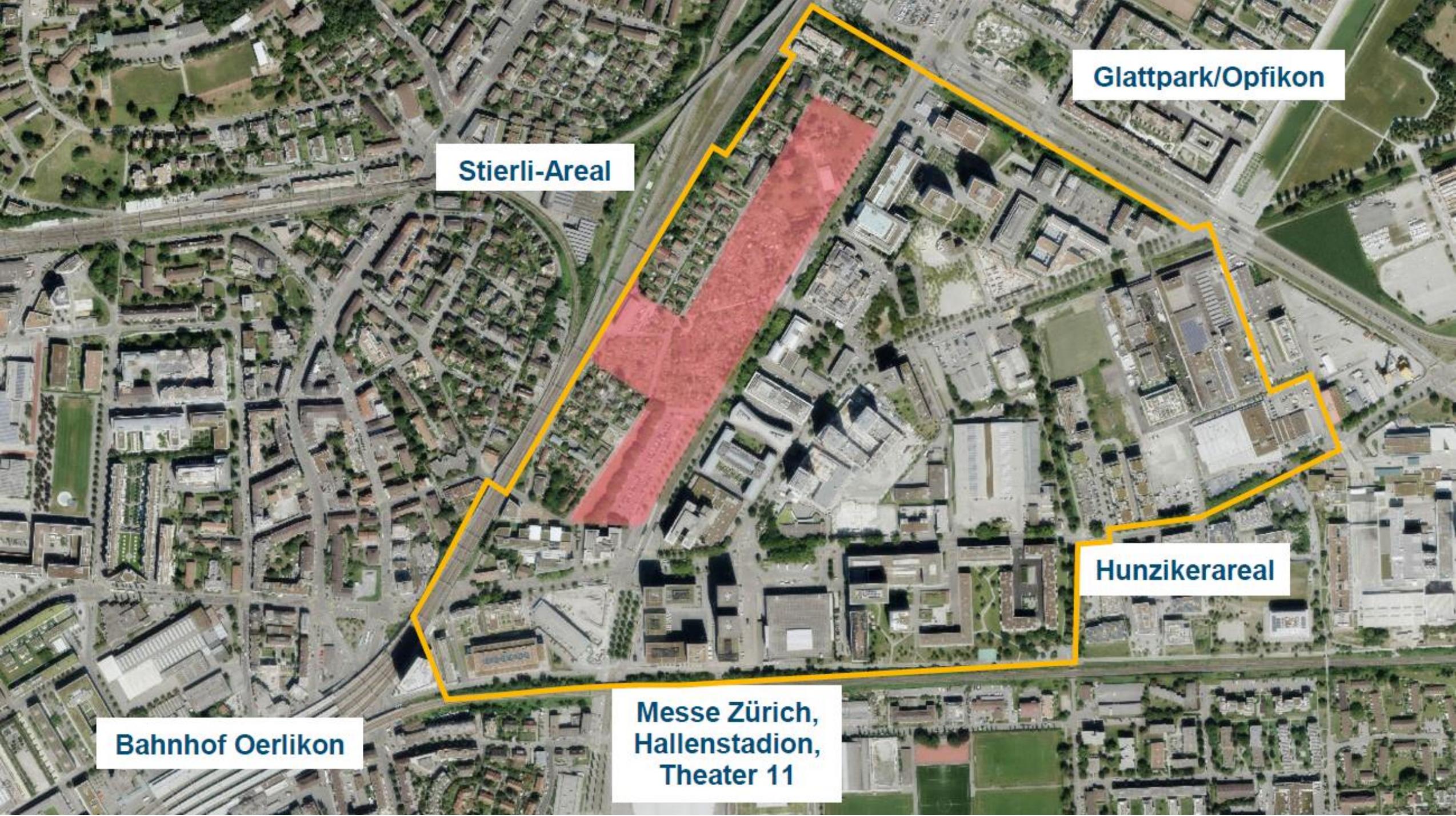
Infoveranstaltung zum Baurechtsvergabeverfahren Teilgebiete C und D Areal Thurgauerstrasse

04. Oktober 2022
19.00 – 20.00 Uhr

Inhalt

1. Gegenstand der Ausschreibung
2. Vergabeverfahren
3. Ausblick auf die Projektierung
4. Baurechtsvertrag
5. Zusammenarbeitsmodelle

1. Gegenstand der Ausschreibung



Glattpark/Opfikon

Stierli-Areal

Hunzikerareal

Bahnhof Oerlikon

**Messe Zürich,
Hallenstadion,
Theater 11**

Gegenstand der Ausschreibung

Areal Thurgauerstrasse

- 2 Gestaltungspläne
- 6 Teilgebiete
- Ausschreibung Baurechte für Teilgebiete C und D



Gegenstand der Ausschreibung

Teilgebiete A und B, heute

Schulanlage im Bau

Unten rechts die
temporäre Tragluft-
Sporthalle für die
Schüler des Campus
Glattal



Gegenstand der Ausschreibung

Teilgebiete A und B, morgen



Gesundheitszentrum für das Alter und Alterswohnungen



Schule



Quartierpark



Grün Stadt Zürich und Tiefbauamt Zürich

Gegenstand der Ausschreibung

Städtische Vision für das Areal

Mit dem partnerschaftlich von gemeinnützigen Trägerschaften und Stadt erstellten Areal wollen die Akteur*innen unter Einbezug der künftigen Nutzenden und der Nachbarschaft einen Quartierbaustein schaffen, der bauliche Dichte und klimagerechtes Bauen mit hoher Lebensqualität und günstigen Mietzinsen vereint.

Die Erbauer*innen des Areals denken über Perimetergrenzen und das «Heute» hinaus. Durch Innovationswille und Kooperationsbereitschaft entsteht ein durchgrünter und vitaler Lebensraum für Bewohnende und Stadtnatur. Dank richtig gesetzter Rahmenbedingungen und zukunftsweisender Angebote wird ein suffizienter Lebensstil zur Selbstverständlichkeit und Netto-Null im Konkreten umgesetzt.

Durch das gemeinsame Engagement von Betreibenden und Nutzenden wird sich das Areal bedarfsgerecht weiterentwickeln und mit dem Quartier verwachsen.

Gegenstand der Ausschreibung

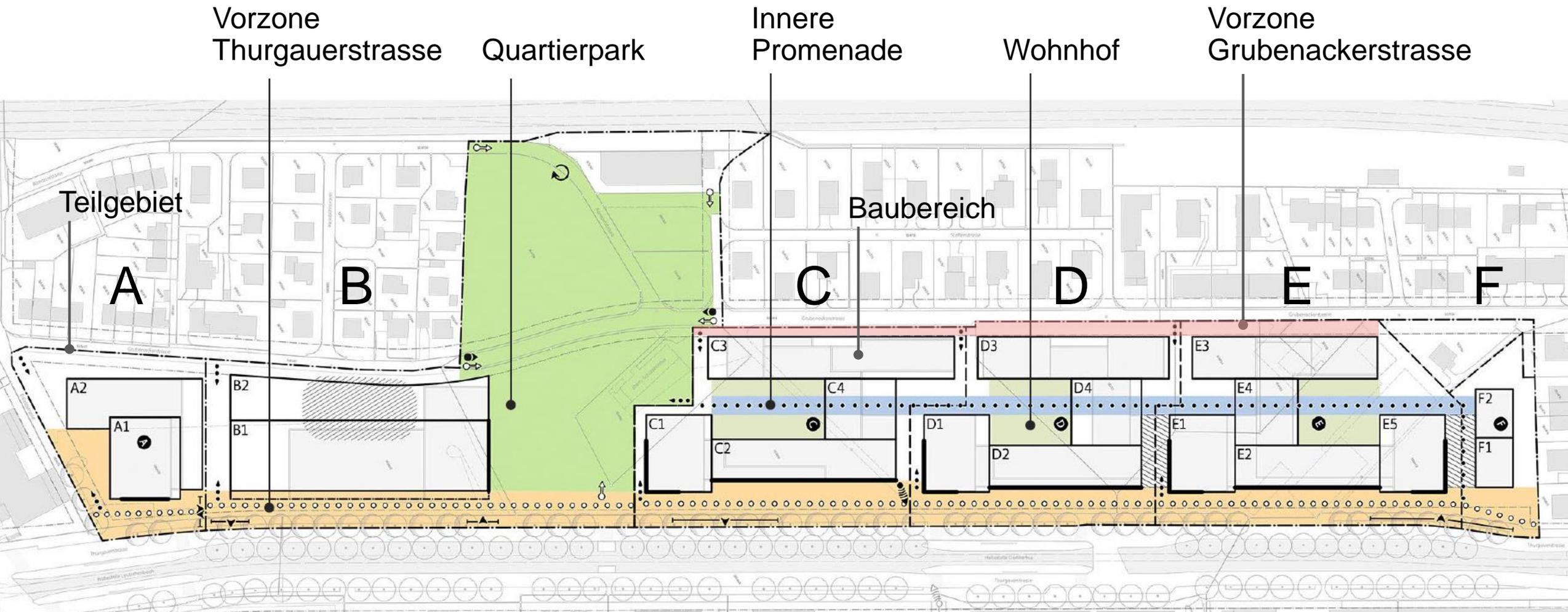
Teilgebiete C und D

- 2 Teilgebiete
- 2 Bauträgerschafts-Teams,
à 2-3 Teampartner
- 4-6 Baurechte



Gegenstand der Ausschreibung

Zonen im Areal gemäss Gestaltungsplan

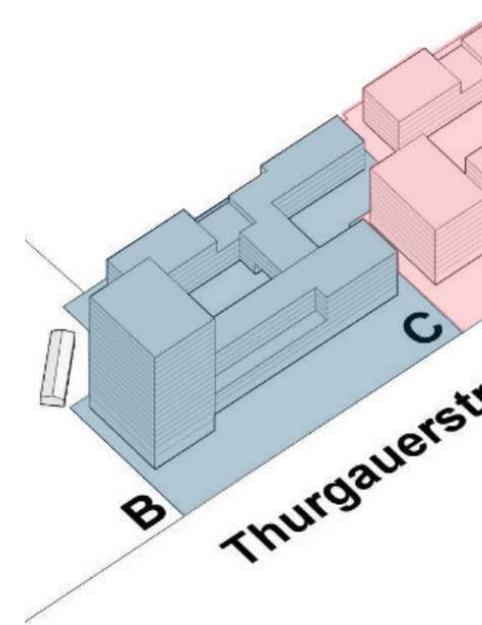


Gegenstand der Ausschreibung

Teilgebiet C

Im Zentrum des Areals

Grundstücksfläche	9382 m ²
Anrechenbare Geschossfläche max.	28 500 m ²
Anrechenbare Geschossfläche Wohnen (Städtebauliches Richtkonzept)	ca. 23 500 m ²
Anrechenbare Geschossfläche Nicht-Wohnen (Städtebauliches Richtkonzept)	ca. 4 000 m ²
Anteil Nicht-Wohnen	15 %
Resultierende Ausnutzungsziffer max.	3.04
Freiflächenziffer min.	30 %
Überschlägige Berechnung Wohnungen	ca. 220 Whg.

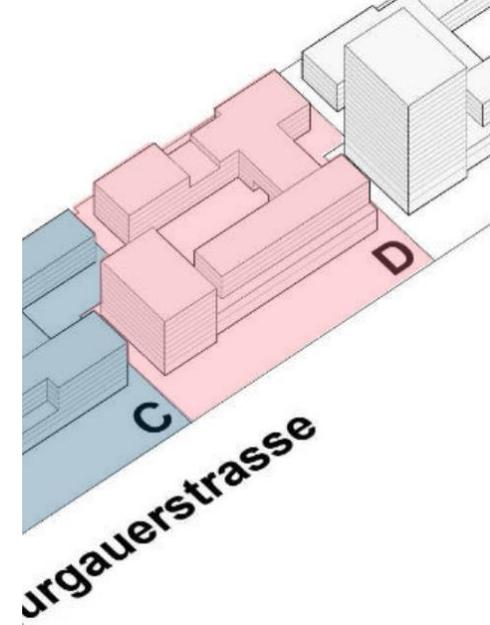


Gegenstand der Ausschreibung

Teilgebiet D

Vielfältiger Vermittler

Grundstücksfläche	8163 m ²
Anrechenbare Geschossfläche max.	19 000 m ²
Anrechenbare Geschossfläche Wohnen (Städtebauliches Richtkonzept)	ca. 15 800 m ²
Anrechenbare Geschossfläche Nicht-Wohnen (Städtebauliches Richtkonzept)	ca. 2 500 m ²
Anteil Nicht-Wohnen	12.5 %
Resultierende Ausnutzungsziffer max.	2.33
Freiflächenziffer min.	25 %
Überschlägige Berechnung Wohnungen	ca. 160 Whg.



Gegenstand der Ausschreibung

Rahmenbedingungen, Synergien und Schnittstellen

Rahmenbedingungen

- Gestaltungsplan
- Anhang 2 «Konzeption Erschliessungsanlagen und Parzellierung»
- Ausschreibungsdossier

Synergien

- Kooperation erwartet in Projektierung und Betrieb

Schnittstellen

- Keine baulichen Schnittstellen zu den Projekten der öffentlichen Hand
- Arealbetrieb und Kommunikation

2. Vergabeverfahren

Vergabeverfahren

Teilnahmeberechtigte

- Gemeinnützige aus Stadt und Kanton Zürich
- Einhaltung städtischen Grundsätze und Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, z.B. Rechnungs- / Mietzinsreglement
- Gemeinnützigkeit spätestens bei Abschluss Projektentwicklungsvereinbarung erlangt
- Keine Einzelbewerbungen zulässig

Vergabeverfahren

Warum werden die Baurechte an Teams vergeben?

- es sollen mehr Gemeinnützigere zum Zug kommen
- Klima für Austausch und Kooperation schaffen
- Anforderungen gemeinsam schultern
- Mehr Flexibilität bei der Aufteilung des Teilgebiets und der Investitionskosten

Vergabeverfahren: «Fahrplan»

Partnersuche unterstützt von wbg

- Kontaktaufnahme
bis 10. Oktober 2022
via E-Mail an:
**Akquisitionen@wbg-
zh.ch**
- Versand der Liste der
Partnersuchenden
durch wbg
am 12. Oktober 2022

Okt	Fragenbeantwortung BR-Vergabeverfahren	Erarbeitung Bewerbung durch Baurechtsnehmende (BRN)	1. Baurechtsausschreibung: Präqualifikation (Stufe 1)
Nov			
Dez	Zulassung BRN für Stufe 2		2. Vorprüfung
Jan		Erarbeitung detaillierte Bewerbung durch BRN	3. Baurechtsausschreibung: Detail. Bewerbung (Stufe 2)
Feb			
Mär			
Apr	Vorprüfung der Eingaben		4. Vorprüfung
Mai			
Jun		Präsentationen Bewerbungen durch BRN	5. Auswahlklausur
Jul 2023	Auswahl Baurechts- nehmerteams		6. Vergabeentscheid

Vergabeverfahren

Wozu dient die Präqualifikation?

In der Präqualifikation geht es um

- Teamfindung
- Art der Zusammenarbeit
- Aufteilung des Teilgebiets
- Überlegungen zur Finanzierung der Projektierung

In der Präqualifikation

- soll der Aufwand für die Teilnehmer überschaubar sein
- werden noch keine Konzepte erwartet
- findet keine Auswahl von Teams statt

Vergabeverfahren

Unterlagen Präqualifikation

Stadt Zürich
Liegenschaften



**Ausschreibung
Teilgebiete C und D
Areal Thurgauerstrasse,
Zürich**

Baurechte für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Stadt Zürich
Zürich, 03. Oktober 2022

Stadt Zürich
Liegenschaften

Bewerbungsformular Präqualifikation (Stufe 1)

Ausschreibung Teilgebiet C und D, Areal Thurgauerstrasse, Zürich

1 Vorstellung Team

Bewerbendes Team

Name Team _____

Ansprechperson _____

E-Mail _____

Telefonnummer _____

Stellvertretung _____

E-Mail _____

Telefonnummer _____

Teammitglieder (mind. 2)

Name 1 _____

Rechtsform _____

Adresse _____

Ansprechperson _____

Name 2 _____

Rechtsform _____

Adresse _____

Ansprechperson _____

Name 3 _____

Rechtsform _____

Adresse _____

Ansprechperson _____

1

Ausschreibung Teilgebiete C und D Areal Thurgauerstrasse - Femolar Präqualifikation

Anforderung Baurechte und Baurechtsabgaben

Baurechtsareal Teilgebiet D

Team

**Hinweis zum
Femolar**

Das Femolar stellt die Bewerberschaft für ein Team dar, welches die Baurechte an der Baurechtsareal Teilgebiet D ausüben wird. Die Angaben sind ein wesentlicher Teil der Bewerberschaft. Das Femolar wird den Teammitgliedern ausgeteilt. Eine einzelne und nicht übertragbare Baurechte sind zu vergeben.

Das in der Ausschreibung festgelegte Baurechtsareal Teilgebiet D umfasst die Baurechte an der Baurechtsareal Teilgebiet D. Die in der Ausschreibung festgelegten Baurechte sind in der Stufe 2 der Ausschreibung detaillierter beschrieben. Die Ausschreibung ist ein Dokument zur Baurechtsareal Teilgebiet D.

Finanzielle Berechnung

Die in der Ausschreibung festgelegten Baurechtsareal Teilgebiet D sind die Baurechte an der Baurechtsareal Teilgebiet D. Die in der Ausschreibung festgelegten Baurechte sind in der Stufe 2 der Ausschreibung detaillierter beschrieben. Die Ausschreibung ist ein Dokument zur Baurechtsareal Teilgebiet D.

Erklärung angrenzender baurechtlicher Baurechtsareal Teilgebiet D

Die in der Ausschreibung festgelegten Baurechtsareal Teilgebiet D sind die Baurechte an der Baurechtsareal Teilgebiet D. Die in der Ausschreibung festgelegten Baurechte sind in der Stufe 2 der Ausschreibung detaillierter beschrieben. Die Ausschreibung ist ein Dokument zur Baurechtsareal Teilgebiet D.

Die Projektierung des Areals mit dem Projektbauplan Plus ist anhand der Baurechtsareal Teilgebiet D und der in der Ausschreibung festgelegten Baurechte an der Baurechtsareal Teilgebiet D. Die in der Ausschreibung festgelegten Baurechte sind in der Stufe 2 der Ausschreibung detaillierter beschrieben. Die Ausschreibung ist ein Dokument zur Baurechtsareal Teilgebiet D.

Vorgaben öffentlicher Gestaltungsplan	Anteil	Wert
Grundstückfläche	100% m ² GEP	8163
zulässige anrechenbare Grundstückfläche (AGF)	100% m ² AGF	19100

Zusammenfassung gemäss angelegter Aufteilung

Kategorie	Grundstückfläche	anrechenbare Grundstückfläche (AGF)	anrechenbare Geschosfläche (AGF)	Hauptnutzfläche Wohnen (HNW)	Hauptnutzfläche Nicht-Wohnen (HNW)	Hauptnutzfläche total (HNW)
	% m ² GEP	% m ² AGF	% m ² AGF	#DW/0 m ²	#DW/0 m ²	#DW/0 m ²

Anteil an wertvoller Wohnen Teilgebiet D

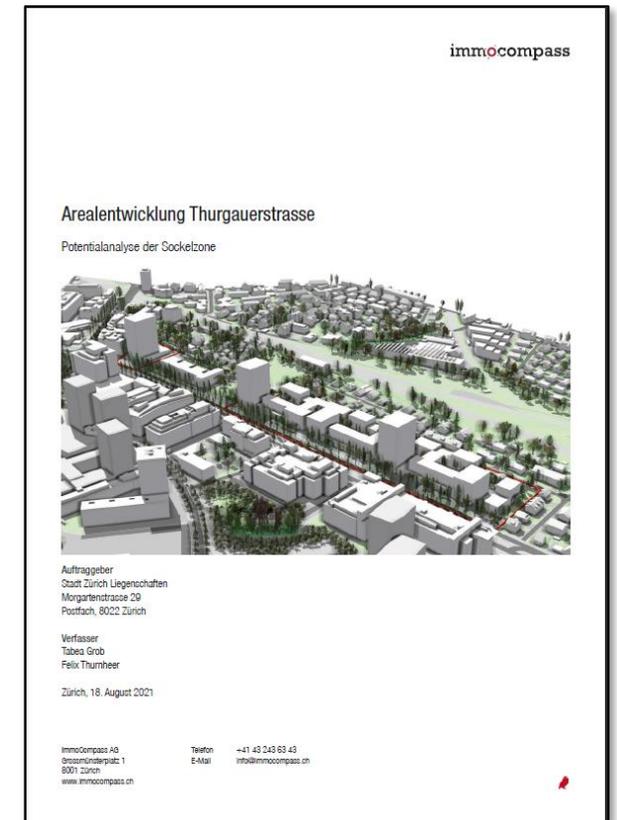
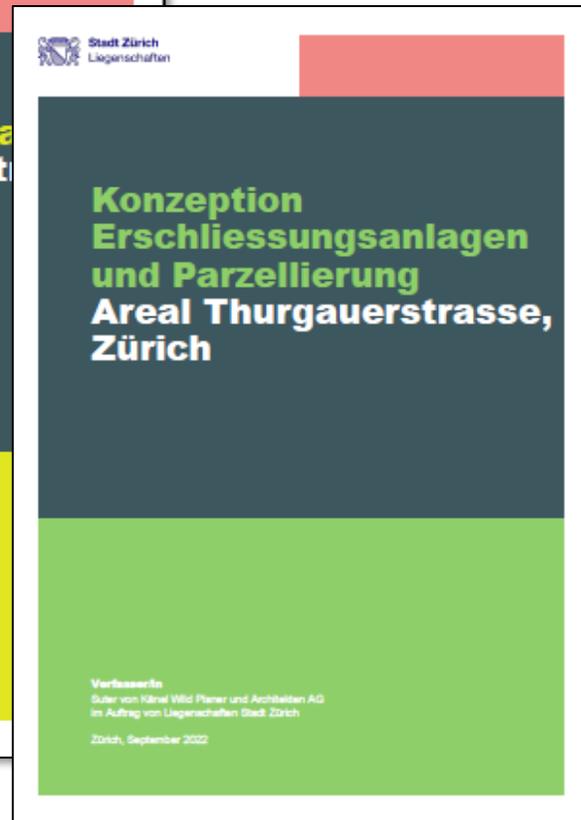
Erstellungskosten	Erstellungskosten total BGF 1.5 inkl. Bauelementierung	Erstellungskosten Wohnen BGF 1.5 inkl. Bauelementierung
	R	R

Projektierungskosten bis VP Plus approx. Honorar bis zum Vorprojekt Plus R; #DW/0

Seite 1 von 2

Vergabeverfahren

Unterlagen Präqualifikation



Vergabeverfahren

Unterlagen Präqualifikation

Grundlagen und weiterführende Unterlagen

- Gestaltungsplan-Vorschriften
- Testplanung Thurgauerstrasse
- Bericht nach Art. 45 RPV
- 7 Meilenschritte – Massstäbe zum umwelt- und energiegerechten Bauen
- Fachplanung Hitzeminderung
- Fachplanung Stadtbäume

→ [Download via stadt-zuerich.ch](https://stadt-zuerich.ch)

Vergabeverfahren

Bewerbungsunterlagen Präqualifikation

Eignung ist als Team nachzuweisen

- interaktives «Bewerbungsformular Präqualifikation»
- Vorstellung Teammitglieder (Statuten, aktueller Jahresbericht)
- Angaben zur Zusammenarbeit
- Formular «Aufteilung Baurechte und Investitionskosten»
- Referenzprojekte (vergleichbare Komplexität und Grösse)

→ Einreichung per Mail an thurgauerstrasse@ebp.ch

Vergabeverfahren

Termine

Stufe 1 – Präqualifikation

Publikation Ausschreibung	03. Oktober 2022
---------------------------	------------------

Informationsveranstaltung für Bauträgerschaften	04. Oktober 2022
---	------------------

Kontaktaufnahme bzgl. Partnersuche über wbg	10. Oktober 2022
---	------------------

Versand Liste der Partnersuchenden durch wbg	12. Oktober 2022
--	------------------

Einreichung von Fragen	28. Oktober 2022
------------------------	------------------

Fragenbeantwortung	09. November 2022
--------------------	-------------------

Einreichung Unterlagen Präqualifikation	09. Dezember 2022
---	-------------------

Vergabeverfahren

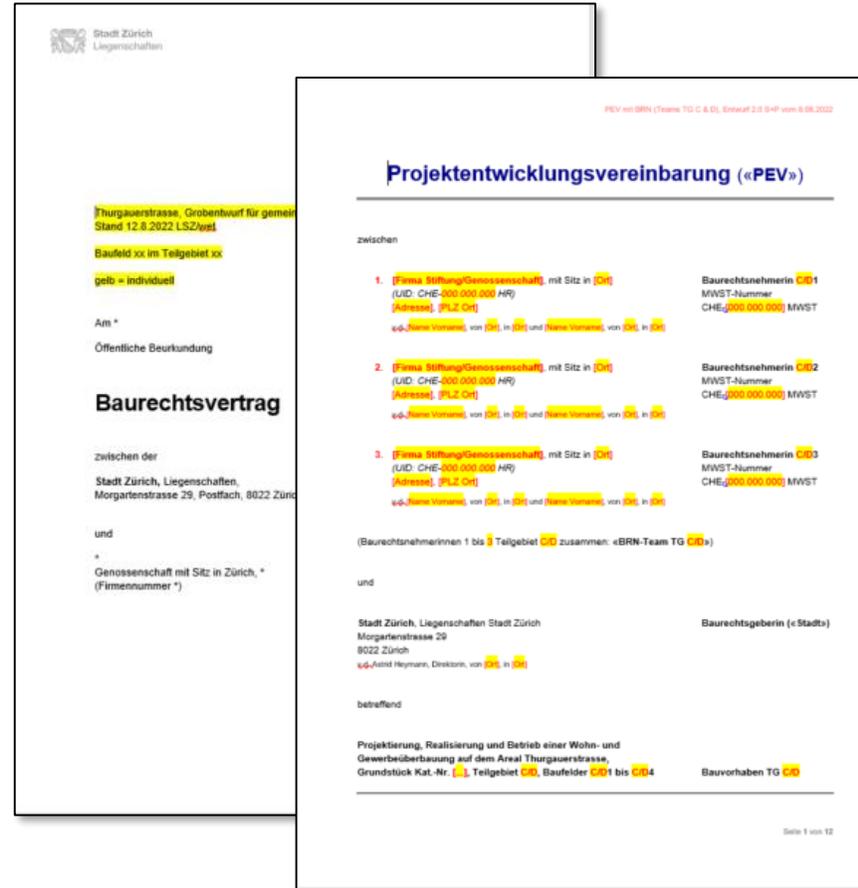
Termine

Stufe 2 – Hauptausschreibung

Information über Zulassung Hauptausschreibung	10. Januar 2023
Einreichung von Fragen	27. Februar 2023
Fragenbeantwortung	13. März 2023
Einreichung Unterlagen Hauptausschreibung	14. April 2023
Präsentation im Beurteilungsgremium	Ende Juni 2023
Information über Vergabeentscheid	Anfang Juli 2023
Medienmitteilung	Ende Juli 2023

Vergabeverfahren

Unterlagen Hauptausschreibung



Stadt Zürich
Liegenschaften

Bewerbungsformular Hauptausschreibung (Stufe 2)

Ausschreibung Teilgebiet C und D, Areal Thurgauerstrasse, Zürich

1 Vorstellung Team

Bewerbendes Team

Name Team

Ansprechperson

E-Mail

Telefonnummer

Stellvertretung

E-Mail

Telefonnummer

Teammitglieder (mind. 2)

Name 1

Rechtsform

Adresse

Ansprechperson

Name 2

Rechtsform

Adresse

Ansprechperson

Name 3

Rechtsform

Adresse

Ansprechperson

1

Vergabeverfahren

Teilanonymisierte Hauptausschreibung

Ziel = möglichst faires und transparentes Verfahren

- Bewerbungsdossier wird anonym bewertet
- Anonymität gewährleistet durch Verfahrensbegleitung (EBP AG)
- Nicht anonymisierbare Angaben werden separat bewertet
- die in Summe bestbewerteten Teams werden zur Präsentation im Beurteilungsgremium eingeladen
- Vergabeempfehlung erfolgt durch das Beurteilungsgremium
- Vergabeentscheid liegt beim Finanzvorstand (bzw. Gemeinderat)

→ Einreichung per Mail an thurgauerstrasse@ebp.ch

4. Baurechtsvertrag

Baurechtsvertrag

Eckwerte

- Dauer 62 Jahre, 2 Verlängerungsoptionen
- Landwertberechnung / Baurechtszins
- Heimfallsbestimmungen
- Amortisation jährlich 0,5 % der Anlagekosten
- Architekturwettbewerb mit AHB
- Wohnbauförderung
- Wohnpolitische Auflagen Bewirtschaftung
- Belastungsbedingte Mehrkosten > Stadt



Beispiel Landwertberechnung nach «Richtlinien 65»

Prozentuales Verhältnis zu den Erstellungskosten

- Anteil freitragende Wohnungen: 16 – 20 %
- Anteil subventionierte Wohnungen 10 – 14 %
- Ausnützungsabhängigkeit
- Zinssatz: Durchschnitt Referenzzinssatz der letzten 5 Jahre (2022: 1,5 %)

	freitragend		subventioniert	
Landwert	16 %	12 Mio.	10 %	7,5 Mio.
Erstellungskosten	84 %	63 Mio.	90 %	67,5 Mio.
Anlagekosten total	100 %	75 Mio.	100 %	75 Mio.

Baurechtsvertrag

Ablauf, Kostentragung

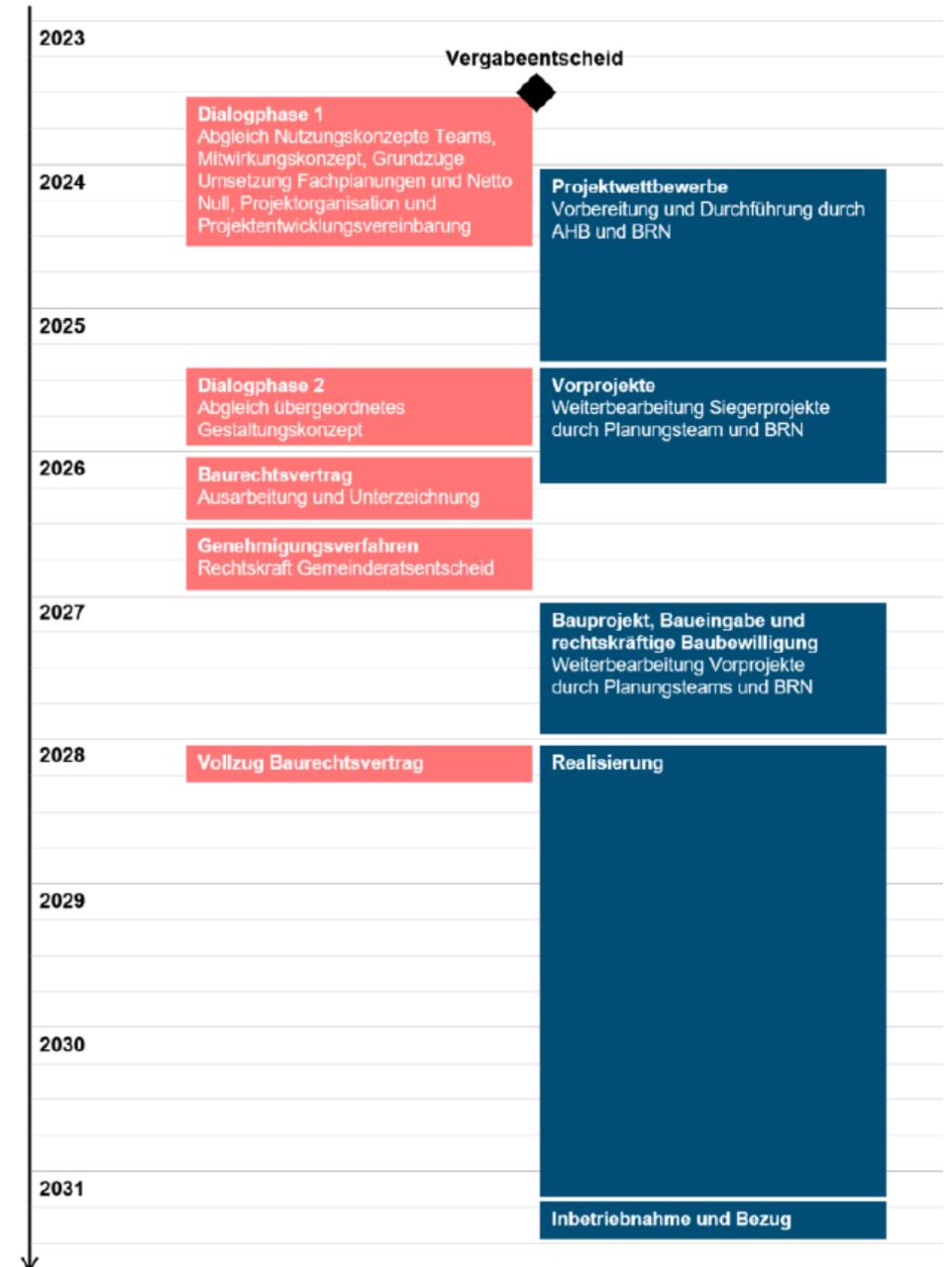
- Grobentwurf als Grundlage
- Finalisierung + Unterzeichnung nach Vorprojekt
- Genehmigungsverfahren im Gemeinderat (2026)
- Vollzug im Grundbuch (2028)
- Kostentragung für Wettbewerb + Vorprojekt
als Eventualverpflichtung Stadt

5. Ausblick auf die Projektierung

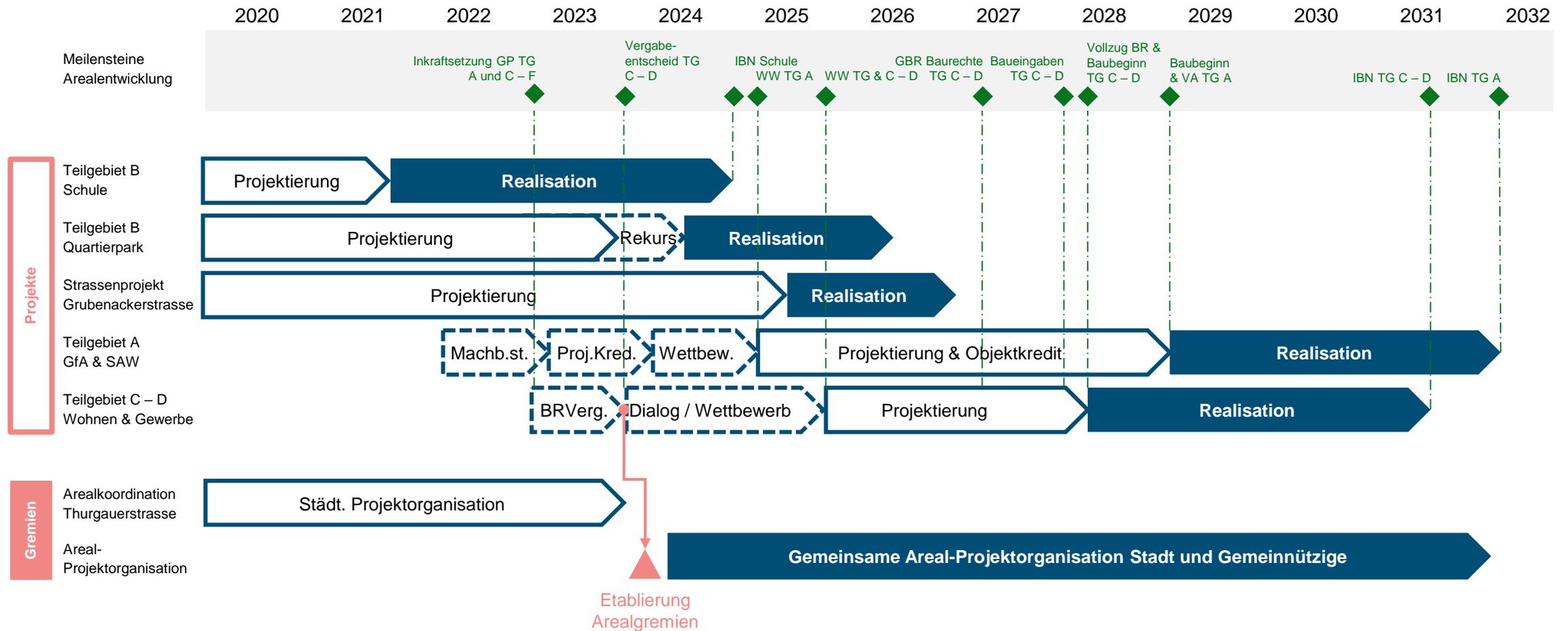
Ausblick auf die Projektierung

Ablaufplan

- Projektphasen nach SIA
- Übergeordnete Themen und Verträge



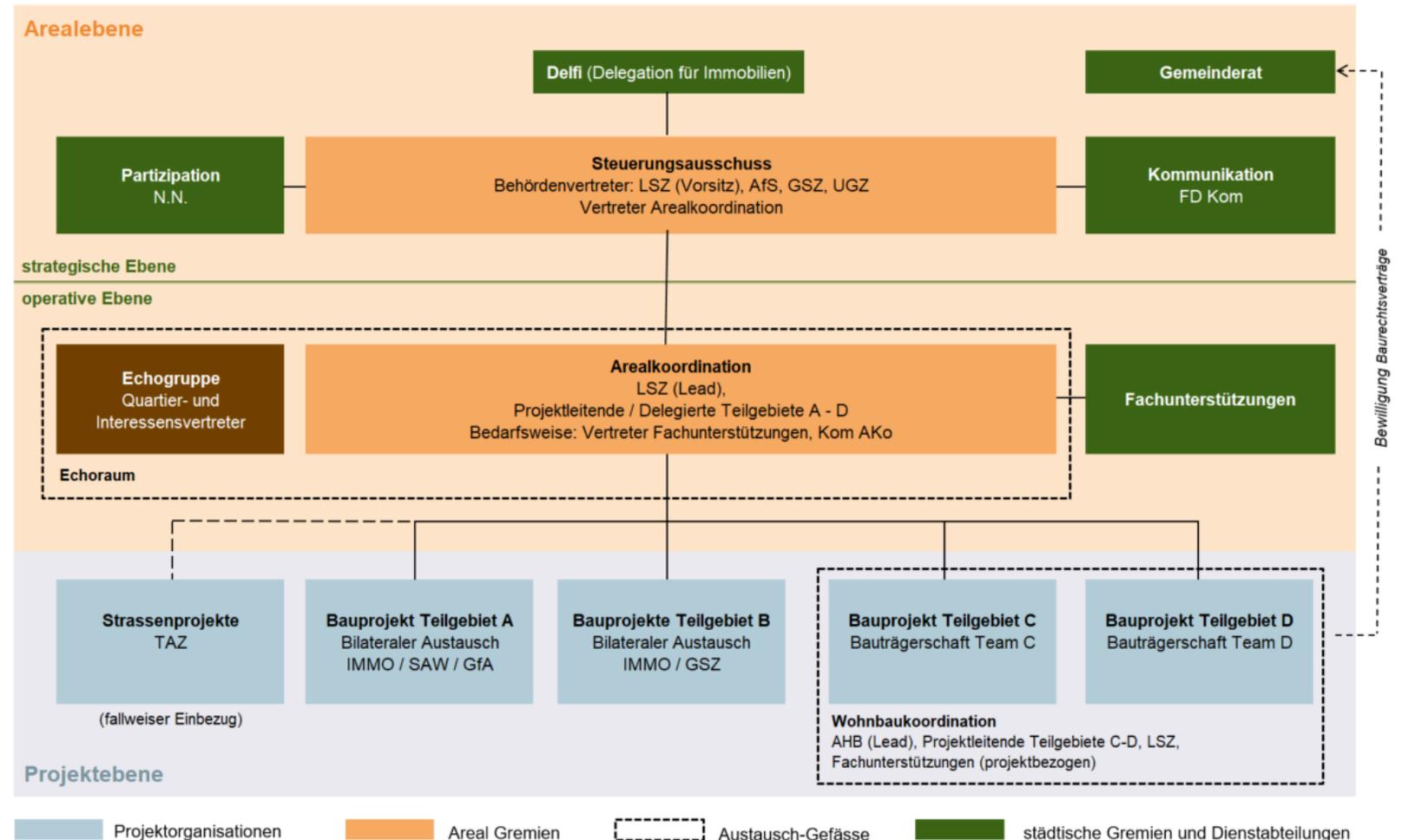
Übersicht Phasen und Meilensteine Arealentwicklung



Ausblick auf die Projektierung

Areal-Projektorganisation

- Klassische Projektverantwortung (Zeit, Kosten, Termine) auf Projektebene
- Arealübergreifende Themen auf Arealebene
 - Areal-Kommunikation
 - Koordination Partizipation
 - Übergeordnete Zielsetzungen
 - Koordination Projekte



6. Zusammenarbeitsmodelle

Modell «Zusammenarbeitsvertrag»

Anzahl Baurechte je Teilgebiet: 2-3

- Team-Partner erhalten jeweils ein eigenes Baurecht
- Schnittstellen zwischen den Partnern werden in einem Zusammenarbeitsvertrag gelöst



Chancen	Herausforderungen
Hohe Autonomie der Team-Partner	Schnittstellen müssen einzeln geregelt werden
Flexibel anpassbar nach Erfordernis / Projektfortschritt	Finanzierung ist durch jeden Baurechtsnehmenden einzeln zu stemmen
	«langsamster» Team-Partner gibt Tempo vor

Modell «neue Genossenschaft»

Anzahl Baurechte je Teilgebiet: 1

- Team-Partner gründen zusammen neue Genossenschaft



Chancen	Herausforderungen
Know-how und Ziele der beteiligten Genossenschaften ergänzen sich (Synergien)	Eigene Ideen können evtl. nicht selbständig mit bekannten Genossenschaftskulturen umgesetzt werden
Einfache Rechtsform	Neue Rechtsform bzw. Rechtsträger
Minimierung von Schnittstellen	Etablierung der neuen Genossenschaft mit Ihren Organen und Statuten braucht Zeit

Modell «Miteigentum»

Anzahl Baurechte je Teilgebiet: 1

- Voraussetzung: Nähe der Team-Partner (Grundkonsens nötig!)



Chancen	Herausforderungen
Mehr Freiheit in Ausgestaltung der Überbauung (Anforderung der funktionalen und bautechnischen Selbständigkeit entfällt beim einem einzigen Baurecht)	Hohe Anforderungen an die Kooperation/Zusammenarbeit der Partner – u.a. wer hat den Lead (Fall Letzi: LSZ) SONDERKONSTRUKTION
Fremdfinanzierung (einschliesslich Subventionierung) direkt auf verselbständigtem Miteigentumsanteil möglich	Viele Schnittstellen: gemeinsames Nutzungs- und Verwaltungsreglement sowie Betriebsreglement nötig
Relativ einfache Anpassbarkeit der gemeinsamen Reglemente	Gemeinsame Projektentwicklung und Realisation

Modell «Miete»

Anzahl Baurechte je Teilgebiet: 1

- Team-Mitglied kooperiert mit einer weiteren Organisation
- «Mieterbewirtschaftung» durch Kooperationspartner



Chancen	Herausforderungen
Diversifikation des Wohnungsmix	Nur für wenige Organisationen geeignet / interessant (primär: städt. Stiftungen)
Erhöhung des Anteils von Wohnungen für eine bestimmte Zielgruppe (z.B. Alte, Studenten, Familien,...)	Zusätzlicher Koordinationsaufwand in Projektierung und Betrieb für beide Partner
Optimierte Verteilung subventionierter Wohnungen in den Liegenschaften	Risikotragung asymmetrisch (Risiko primär bei Investor)
Trennung von baulicher Bewirtschaftung und Mieterbewirtschaftung möglich	Nur ergänzend zu einem der anderen Modelle möglich

**Fragen werden im Rahmen
der Fragenbeantwortung
beantwortet.**

**Fragen bitte via Email an:
thurgauerstrasse@ebp.ch**

Findung Teammitglieder
Akquisition@wbg-zh.ch

bis Mo, 10. Oktober 2022

Vielen Dank
für Ihr Interesse!