



142i-602d

Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

Wegleitung zu den Ordnungen SIA 142 und SIA 143

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

**Kommission SIA 142/143
Wettbewerbe und Studienaufträge**

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

1. Revision: März 2012
Publikation: Dezember 2007

Diese Wegleitung kann kurzfristig geändert werden.
Die aktuelle Version ist auf www.sia.ch/142i verfügbar.

Bezugsquellen:

Die Wegleitungen zur Interpretation und Anwendung der Ordnungen SIA 142 und SIA 143 können unter www.sia.ch/142i eingesehen und heruntergeladen werden.

SIA 142/143 Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge
Selnastrasse 16, Postfach, 8027 Zürich
Telefon 044 283 15 15; Fax 044 283 15 16; E-Mail contact@sia.ch

Die vorliegende Wegleitung ist in der Regel in der männlichen Form verfasst. Diese gilt sinngemäss auch für weibliche Personen.

Der SIA haftet nicht für Schäden, die durch Anwendung der vorliegenden Publikation entstehen können.

Inhaltsverzeichnis

. Einleitung	4
. Ziel und Inhalt	4
. Begriffe und Darstellung	4
. Gliederung	4
. Art des Wettbewerbs (Studienauftrags)	4
1 Investorensuche vor dem Wettbewerb (Studienauftrag)	5
1.1 Grundsätze	5
1.2 Vorteile	5
1.3 Nachteile	5
2 Investorensuche mit dem Wettbewerb (Studienauftrag)	6
2.1 Grundsätze	6
2.1.1 Öffentliches Beschaffungsrecht	6
2.1.2 Ordnung SIA 142 (143).....	6
2.1.3 Projekt und Angebot	6
2.1.4 Begriffe.....	6
2.1.5 Eignung.....	7
2.1.6 Vor- und Nachteile	7
2.2 Durchführung	8
2.2.1 Ablauf.....	8
2.2.2 Verfahrensart	8
2.2.3 Stufen.....	9
2.2.4 Optionale Bereinigungsstufe	9
2.2.5 Juryzusammensetzung	9
2.2.6 Programm	9
2.2.7 Preise, Ankäufe und Entschädigungen.....	10
2.2.8 Fragenstellung (Dialog).....	11
2.2.9 Vorprüfung	11
2.2.10 Beurteilung.....	11
2.3 Besondere Aspekte.....	12
2.3.1 Verbindlichkeiten, Erfüllungsgarantie, Rückfallregelung.....	12
3 Investorensuche nach dem Wettbewerb (Studienauftrag)	13
3.1 Grundsätze	13
3.2 Vorteile	13
3.3 Nachteile	13
. Anhang	14
A Erfüllungsgarantie und Rückfallregelung	14
B Offerte	14
C Baurechtsvertrag.....	15

Einleitung

- Ziel und Inhalt** In den Fällen, in denen ein Verkauf oder eine Abtretung im Baurecht einer Liegenschaft mit einem qualitativ guten Projekt verknüpft werden soll, ist die Durchführung eines Wettbewerbes oder Studienauftrages das richtige Vorgehen.
- Die vorliegende Wegleitung analysiert die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Zeitpunkte für die Investorensuche und erläutert die Besonderheiten der Durchführung von Wettbewerben und Studienaufträgen, bei denen der Investor als Teil der Bietergemeinschaft am Verfahren teilnimmt.
- Die Wegleitung richtet sich an Grundeigentümer, Auslober und Teilnehmer von Wettbewerben und Studienaufträgen.
- Begriffe und Darstellung** Die vorliegende Wegleitung verwendet die Begriffe der Ordnungen SIA 142 für Wettbewerbe und SIA 143 für Studienaufträge.
- Der Einfachheit halber wird „Jury“ als Oberbegriff für das Preisgericht beim Wettbewerb bzw. das Beurteilungsgremium beim Studienauftrag verwendet.
- Zitate aus der Ordnung SIA 142 für Wettbewerbe sind kursiv gesetzt. Es gilt der vollständige Wortlaut der Ordnungen.*
- [Verweise auf die entsprechenden Artikel der Ordnungen sind in eckigen Klammern beigefügt.]*
- (Begriffe der Ordnung SIA 143 für Studienaufträge, die sich von denen der Ordnung SIA 142 für Wettbewerbe unterscheiden, sind grau und in runden Klammern beigefügt.)
- Gliederung** Die vorliegende Wegleitung ist wie folgt gegliedert.
1. Investorensuche vor dem Wettbewerb (Studienauftrag)
 2. Investorensuche mit dem Wettbewerb (Studienauftrag)
 3. Investorensuche nach dem Wettbewerb (Studienauftrag)
- Art des Wettbewerbs (Studienauftrags)** Der Wettbewerb (Studienauftrag) für Planer und Investoren wird als Planungswettbewerb (Planungsstudie) durchgeführt. Er kann sowohl als Ideen- wie auch als Projektwettbewerb (Ideen- oder Projektstudie) durchgeführt werden.
- Die Durchführung eines Gesamleistungswettbewerbes (Gesamleistungsstudie) für Planer und Investoren macht keinen Sinn, weil der Eigentümer einer Liegenschaft nicht an verbindlichen Baukosten sondern an einem verbindlichen Angebot für den Kauf bzw. für den Baurechtszins interessiert ist.

1 Investorensuche vor dem Wettbewerb (Studienauftrag)

1.1 Grundsätze

Der Grundeigentümer sucht mit einem geeigneten Verfahren einen Investor und legt die Kriterien für die Investorenwahl fest. In der Ausschreibung wird der Investor verpflichtet, zusammen mit dem Grundeigentümer einen Wettbewerb (Studienauftrag) durchzuführen, in dem er und der Grundeigentümer in der Jury Einsitz haben.

Der Einbezug des Investors vor dem Wettbewerb (Studienauftrag) stellt sicher, dass sein Wissen bereits bei der Vorbereitung berücksichtigt und er in die Entscheidungsfindung der Jury miteinbezogen wird. Dieses Vorgehen bietet die beste Gewähr für die Realisierung einer qualitativ guten Lösung.

Der Investor ist Auftraggeber und lobt den Wettbewerb (Studienauftrag) zusammen mit dem Grundeigentümer aus. Er verpflichtet sich, dem Gewinner den Auftrag für die Planerleistungen zu erteilen.

1.2 Vorteile

- Das Know-how des Investors fließt in das Programm des Wettbewerbs (Studienauftrags) ein.
- Die Identifikation des Investors mit dem zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekt ist gross, da er als Auftraggeber seine Anforderungen von Anfang an einbringen und in der Jury mitbestimmen kann.
- Das Verfahren ist ein „konventioneller“ Wettbewerb (Studienauftrag) mit definierten Rahmenbedingungen und bietet eine Auswahl von unterschiedlichen Lösungsansätzen.
- Der Investor verpflichtet sich, einen Wettbewerb (Studienauftrag) durchzuführen und das Projekt zu realisieren. Die Realisierungschancen sind gross.

1.3 Nachteile

- keine

2

Investorensuche mit dem Wettbewerb (Studienauftrag)

2.1 Grundsätze

- 2.1.1 Öffentliches Beschaffungsrecht
- Ist der Auslober bzw. Grundeigentümer ein Gemeinwesen des öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage der Unterstellung unter die Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens.
- Der Verkauf von Immobilien ist nicht dem Submissionsrecht unterstellt. Will also ein Gemeinwesen eine Liegenschaft nur unter bestimmten Bedingungen verkaufen oder sich hierfür einen Partner suchen, der die Umsetzung der gewünschten Bedingungen garantiert, kann es dies ohne öffentliche Ausschreibung machen. Ein Wettbewerb (Studienauftrag), der zum Verkauf einer Liegenschaft führt, ist somit nicht den Regelungen für das öffentliche Beschaffungswesen unterstellt.
- Die Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB) regelt den Planungs- und Gesamtleistungswettbewerb, nicht aber den Wettbewerb (Studienauftrag) für Planer und Investoren. Dieser kann aber sinngemäss zur Ordnung SIA 142 (143) durchgeführt werden.
- 2.1.2 Ordnung SIA 142 (143)
- Mit der verbindlichen Anwendung der Ordnung SIA 142 für Wettbewerbe (SIA 143 für Studienaufträge) werden die Grundprinzipien des öffentlichen Beschaffungsrechts eingehalten.
- 2.1.3 Projekt und Angebot
- Der Wettbewerb (Studienauftrag) für Planer und Investoren verfolgt das Ziel, in einem kombinierten Verfahren gleichzeitig einen Investor für die Realisierung und einen qualitativ hochwertigen Beitrag zu finden. Er richtet sich an Bietergemeinschaften von Planern und Investoren. Der gemeinsam von Planer und Investor erarbeitete Beitrag mit Wirtschaftlichkeitsberechnung ist Basis für die Kauf- oder Baurechtsofferte mit Erfüllungsgarantie des Investors. Der Auslober/Grundeigentümer erhält damit ein optimiertes Projekt mit einem Kauf- oder Baurechtsangebot.
- Seine Gegenleistung für die Lösungsvorschläge und die Angebote besteht aus Preisen, allfälligen Ankäufen und Entschädigungen (einer angemessenen Entschädigung für das ganze Team) sowie für die Gewinnergruppe in der Aussicht auf den Auftrag für Planerleistungen und den Zuschlag für den Erwerb der Liegenschaft bzw. des Baurechts. Die Ansprüche der Planer aus Wettbewerben (Studienaufträgen) gemäss Art. 27 der Ordnung SIA 142 (143) werden auf den Investor übertragen.
- 2.1.4 Begriffe
- Auslober**
- Der Begriff Auslober bezeichnet den Grundeigentümer.
- Auftraggeber**
- Der Begriff Auftraggeber bezeichnet den zukünftigen Investor. Er nimmt als Teil der Bietergemeinschaft zusammen mit den Planern am Wettbewerb (Studienauftrag) teil. Erhält er den Zuschlag für den Kauf oder den Erwerb des Baurechts der Liegenschaft, verpflichtet er sich, die Planer seiner Bietergemeinschaft mit den Planerleistungen zu beauftragen.
- Die Bestimmung der Ordnung SIA 142 (143) wonach der Begriff Auftraggeber den Auslober bezeichnet, ist sinngemäss anzuwenden. Der zukünftige Auftraggeber der Planer ist nicht Auslober, sondern nimmt am Wettbewerb (Studienauftrag) teil.
- Teilnehmer**
- Der Begriff Teilnehmer bezeichnet Bietergemeinschaften von Planern oder Planerteams und Investoren. Investoren können auch Projektentwickler und andere Realisierungsträger, wie z.B. Generalunternehmungen sein. Die Bietergemeinschaft hat die Verantwortung, die Qualität des Projektes, welche integraler und massgebender Teil des Zuschlags ist, zu gewährleisten.

Beitrag des Wettbewerbs (Studienauftrags)

Ein Beitrag setzt sich aus dem Lösungsvorschlag und der Kauf- oder Baurechtsofferte zusammen. Die Offerte ist ein verbindliches Angebot des Investors und verpflichtet ihn für die Leistungserbringung, welche sich aus dem Lösungsvorschlag und dem Preis zusammensetzt. Der Ideen- oder Projektvorschlag bildet die Basis für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und somit für das Kauf- oder Baurechtszinsangebot.

Zuschlag

Ein Zuschlag bedeutet die Annahme des Beitrags des Wettbewerbs (Studienauftrags) bestehend aus Projektvorschlag und Kauf- oder Baurechtsofferte. Er kann nur vom Auslober/Grundeigentümer, nicht von der Jury erteilt werden. Die Jury spricht eine Empfehlung zuhanden des Auslobers/Grundeigentümers aus.

2.1.5 Eignung

Wettbewerbe (Studienaufträge) für Planer und Investoren werden durchgeführt, wenn eine Liegenschaft verkauft oder im Baurecht abgegeben werden soll, aber nur ein Käufer in Frage kommt, der bereit und in der Lage ist, eine überzeugende Gestaltung der Bauaufgabe bzw. eine angemessene Nutzung zu verwirklichen.

Geeignet sind sie dort, wo der erzielte Liegenschaftspreis nur ein Zuschlagskriterium unter anderen darstellt und eine standortgemässe Nutzung oder die Gestaltung den Verkaufsentscheid erheblich beeinflussen, oder in Fällen, wo der Grundeigentümer öffentliche Interessen vertritt, aber die Realisierung nicht selber übernehmen will bzw. kann.

2.1.6 Vor- und Nachteile

Der Wettbewerb (Studienauftrag) für Planer und Investoren erlaubt es, die Grundsätze eines fairen Konkurrenzverfahrens gemäss der Ordnung SIA 142 (143) in einem Bereich anzuwenden, der bisher nach reinen Preiskriterien funktionierte. Die frühe Zusammenarbeit von Planer und Investor kann für den Planungsprozess bei bestimmten Aufgaben förderlich sein und die Wahrscheinlichkeit, dass das Planungsvorhaben in kurzer Zeit verwirklicht werden kann, erhöhen.

Wettbewerbe (Studienaufträge) für Planer und Investoren werden in der Regel von Auslobern durchgeführt, die nicht als Bauträger, sondern als Liegenschaftsverkäufer und als Vertreter eines öffentlichen Interesses auftreten. Das Planungsvorhaben muss deshalb nicht immer bis ins Detail definiert werden. Es kann genügen, die wichtigen Ziele festzulegen und die zwingenden Rahmenbedingungen zu nennen. Im Rahmen dieser Festlegungen erhält der spätere Investor unternehmerische Freiheit und Spielraum für seine Offerte. Dem gegenüber stehen allerdings auch Bedenken, dass vermehrt städtebauliche Entscheide Bietergemeinschaften aus Planern und Investoren überlassen werden.

Auch die gleichzeitige Bewertung finanzieller und ideeller Aspekte ist nicht immer einfach. Viele Auslober können sich der Verlockung des hohen Angebots nicht entziehen.

Ein weiterer Nachteil besteht darin, dass die Zahl der interessierten Investoren beschränkt und jene der interessierten Planer weit grösser ist. Wettbewerbe (Studienaufträge) für Planer und Investoren sind schränken deshalb den Teilnehmerkreis vor allem für jüngere Planer und auch das Lösungsspektrum ein.

Voraussetzungen für eine erfolgreiche Abwicklung dieser Art des Wettbewerbs (Studienauftrags) sind klare raumplanerische bzw. städtebauliche Vorstellungen sowie ein Interesse seitens der Planer und Investoren an der Aufgabe. Dieses kann nur geweckt werden, wenn die Verfahren fair, transparent und nachvollziehbar durchgeführt werden und wenn der Aufwand in einem vernünftigen Rahmen liegt.

Der Investor ist gleichzeitig Teilnehmer und Auftraggeber. Dies hat den Vorteil, dass er sowohl sein Wissen wie auch seine Anforderungen einbringen und die Planer wählen kann, mit denen er zusammen das Projekt ausführen will.

2.2 Durchführung

2.2.1 Ablauf

- Definition der Aufgabe des Wettbewerbs (Studienauftrags)
- Wahl der Jury
- Wahl der geeigneten Beschaffungsform (Wettbewerb oder Studienauftrag)
- Wahl der geeigneten Verfahrensart (offen, selektiv oder auf Einladung)
- Wahl der Anzahl Stufen (einstufig oder mehrstufig)
- Erstellen des Budgets des Wettbewerbs (Studienauftrags) und Kostengutsprache
- Zeitplan
- Erstellen des Programms
- Erstellung der Vertragsentwürfe
- Genehmigung des Programms durch die Jury
- Ausschreibung
- Abgabe der Unterlagen (evtl. Besichtigung)
- Fragenstellung(en)
- Fragenbeantwortung(en)
- Abgabe der Beiträge (Lösungsvorschläge und Offerten)
- Vorprüfung
- Beurteilung durch die Jury und Empfehlung zuhanden des Auslobers/Grundeigentümers
- Veröffentlichung
- Zuschlag durch den Auslober/Grundeigentümer
- Abschluss des Vertrags (Kauf- oder Baurechtsvertrag)
- eventuell weitere Begleitung zur Qualitätssicherung

2.2.2 Verfahrensart

Wettbewerbe für Planer und Investoren sollten im Interesse einer möglichst grossen Lösungsvielfalt für den Auslober/Grundeigentümer im offenen Verfahren durchgeführt werden. Durch die Notwendigkeit, eine Bietergemeinschaft aus Investor und Planer zu bilden, schränkt sich dabei der mögliche Teilnehmerkreis von selbst ein.

Offenes Verfahren

Für das offene Verfahren spricht auch der Umstand, dass sich die Partnerschaft Investor-Planer bis und mit Eingabe des Angebotes (Zeitpunkt der formellen Verpflichtung der Bietergemeinschaft gegenüber dem Auslober/Grundeigentümer) entwickeln kann. Somit haben Planer mit einem interessanten Lösungsansatz die Chance, einen Investor zu motivieren, und Investoren mit einem speziellen Investitionskonzept die Chance, den geeigneten Planer dafür zu finden.

Selektives Verfahren

Wenn ein selektives Verfahren durchgeführt wird, ist die Schwierigkeit einer sachlichen Beurteilung des Investors in der Selektionsphase zu beachten. Insbesondere der Bonitätsnachweis kann vom Vorprüfer nur schwer beurteilt werden. Die Selektion ist daher häufig mit dem Verdacht der Willkür behaftet.

Einladungsverfahren

Bei einem Verfahren auf Einladung wird das Teilnehmerfeld von Beginn weg klein gehalten. In der Regel wird entweder der Investor oder der Planer gesetzt und aufgefordert, einen Partner für die Bietergemeinschaft zu suchen. Das Einladungsverfahren schränkt den Wettbewerb sowohl auf der Investorensseite als auch auf der Planerseite stark ein.

- 2.2.3 Stufen Ein Wettbewerb (Studienauftrag) für Planer und Investoren kann wie folgt durchgeführt werden:
- Einstufiger, anonymer Planungswettbewerb (nicht anonyme Planungsstudie)
 - Mehrstufiger anonymer Planungswettbewerb (nicht anonyme Planungsstudie)
 - Planungswettbewerb (-studie) mit im Programm erwähnter optionaler Bereinigungsstufe, welche anonym (nicht anonym) als 2. Stufe durchgeführt werden kann und separat zu entschädigen ist.
- Bei einfacheren und klar definierten Aufgabestellungen, kann das Verfahren in einer Stufe durchgeführt werden.
- 2.2.4 Optionale Bereinigungsstufe Aufgrund der angestrebten Verbindlichkeit von Kauf- oder Baurechtsofferte und Lösungsvorschlag wird empfohlen, die Option einer Bereinigungsstufe im Programm vorzusehen. Die Jury entscheidet, welche Beiträge in die Bereinigungsstufe mit einzu beziehen sind, begleitet die Bereinigung, legt eine Schlussrangierung fest und formuliert eine Empfehlung an den Auslober/Grundeigentümer.
- Eine Bereinigung wird in diesem Sinne als anschliessende Verfahrensstufe beim Wettbewerb anonym (beim Studienauftrag nicht anonym) durchgeführt. Dabei sind folgende Regeln zu beachten:
- Die Jury kann, wenn nötig, eine kleine Anzahl der Beiträge der engeren Wahl für die Bereinigungsstufe auswählen.
 - Die Bereinigungsstufe erfolgt beim Wettbewerb anonym (beim Studienauftrag nicht anonym). Es können dabei sowohl der Lösungsvorschlag, wie auch die Offerte bereinigt und plausibilisiert werden.
 - Die Bereinigungsstufe wird gemäss Art. 5.4 der Ordnung SIA 142 (143) separat entschädigt.
 - Die Bereinigungsstufe wird durch die gleiche Jury beurteilt. Sie formuliert abschliessend eine Empfehlung zuhanden des Auslobers/Grundeigentümers.
- 2.2.5 Juryzusammensetzung Die Jury im Wettbewerb (Studienauftrag) für Planer und Investoren wird nach den Bestimmungen der Ordnung SIA 142 (143) zusammengesetzt. Zur Beurteilung der Kauf- oder Baurechtsofferte sind die entsprechenden fachlichen Qualifikationen der Jurymitglieder zu gewährleisten.
- 2.2.6 Programm Verzeichnis der verlangten Arbeiten
- Von den Teilnehmern soll nur soviel verlangt werden, wie absolut nötig ist, insbesondere nur das, was von der Jury fachlich kompetent und in der zur Verfügung stehenden Zeit beurteilt werden kann. Detaillierte Darstellungen, z.B. Ausschnitte, Detailschnitte, Angaben zur Konstruktion und Materialisierung, Berechnungen zu Flächen und Volumina etc. sind in der Regel für den Entscheid nicht relevant.
- Umschreibung der Aufgabe
- Im Programm soll die Aufgabe möglichst offen formuliert werden, damit unternehmerischer Spielraum besteht. Der vorgegebene Rahmen der Nutzungsordnung und allfällige mögliche Abweichungen davon sowie die städtebaulichen Ziele sollen aber klar aufgezeigt werden.
- Verbindlichkeit der Offerte
- Alle für eine verbindliche Offerte massgeblichen Bedingungen werden mit dem Programm und der(n) Fragenbeantwortung(en) angegeben. In der Regel ist der Kaufpreis bzw. der Baurechtszins auch Gegenstand der Konkurrenz. Es gibt aber auch die Möglichkeit, den Baurechtszins aufgrund einer Marktanalyse vorzugeben bzw. eine Marge anzugeben und sich in der Beurteilung auf die gestalterische und städtebauliche Qualität der Lösungsvorschläge zu konzentrieren.
- Gegenüber einem Wettbewerb (Studienauftrag) für Planer erfordert der Beizug von Investoren eine umfassendere Verbindlichkeit (Projekt, Investition, Bauträgerschaft).

Offerte

Der Investor kann eine verbindliche Offerte nur dann abgeben, wenn auch der Gegenwert verbindlich definiert ist. Dies setzt voraus, dass alle kosten- oder ertragsrelevanten Umstände zum Zeitpunkt der Einreichung der Offerte bekannt sind. Wenn nicht alle diese Fakten im Programm ausreichend geklärt werden können, sind sie mindestens in Form einer provisorischen, für die Offerte aber massgebende Annahme zu definieren. Dazu gehören:

- Bewilligungsverfahren, übliche Fristen, Rechtsmittel und Beschwerderisiken
- Zu erwartende Bewilligungsgebühren und Grundeigentümerbeiträge
- Bestehende Servitute und Dienstbarkeiten
- öffentlich rechtliche Beschränkungen
- Baugrundverhältnisse
- Vorhandensein von und Umgang mit Altlasten und Schadstoffen
- Bestehende und bevorstehende Immissionen
- Die wesentlichen Elemente des vorgesehenen Kauf- oder Baurechtsvertrags
- eventuell Richtwerte zu Baurechtszins und Kaufpreis

In der Regel soll dem Programm ein Entwurf des Kauf- oder Baurechtsvertrags beigelegt werden, welcher Klärung über alle Punkte bringt, die für die Offerte massgebend sind. Beispiele dafür sind eine allfällige Bauverpflichtung innert einer vorgegebenen Frist mit Rückkaufsrecht bei Nichterfüllung, Bedingungen betreffend Weiterveräusserung, Vorkaufsrecht, Pfandrecht, Haftung, Durchleitungsrechte, u.a.m. (siehe Ziffer 3.1 und Beispiel D im Anhang).

Die Offerte wird beim Wettbewerb in einem verschlossenen Kuvert, das mit dem Kennwort bezeichnet ist, abgegeben.

Vereinbarung der Bietergemeinschaft

Die Bietergemeinschaft soll spätestens vor dem Zuschlag in rechtlich verbindlicher Form geregelt werden. Sinnvoll ist aber eine klare rechtliche Absicherung der Partnerschaft von Planern und Investoren (Rechte und Pflichten) schon zu Beginn des Wettbewerbs (*Studienauftrags*). Für den Auslober ist es wichtig, dass diese Vereinbarung spätestens vor dem Zuschlag vorliegt.

Eine Bietergemeinschaft sollte mindestens die folgenden Punkte vertraglich regeln:

- Partner der Bietergemeinschaft
- Rechtsform und Zweck der Gemeinschaft mit Verweis auf die Teilnahme am Wettbewerb (*Studienauftrag*) mit Investoren
- Regelungen zu Verantwortung, Leistung und Aufwand
- Gegenseitige Garantie der weiteren Zusammenarbeit im Falle des Zuschlags
- Gegenseitige Regelung für eine unvorhergesehene Vertragsauflösung
- Urheberrecht Projektvorschlag auf Seite Planerteam
- Verteilung Aufwand und Leistungen sowie Aufteilung einer allfälligen Preissumme bzw. Entschädigung (*Aufteilung der Pauschalentschädigung*)
- Differenzierte Unternehmens- und Risikobeteiligung auf Seite Investor und Seite Planer.

Wenn beim Wettbewerb der Gesellschaftsvertrag zwischen Planer und Investor zusammen mit dem Projekt und der Offerte verlangt wird, muss er im verschlossenen Verfasserkuvert abgegeben werden.

Die allfällige Abgabe des Gesellschaftsvertrags zwischen Planer und Investor hat beim Wettbewerb im verschlossenen Verfasserkuvert zu erfolgen.

2.2.7 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Die Gesamtsumme für Preise, Ankäufe und Entschädigungen (*Pauschalentschädigungen*) wird gemäss der Ordnung SIA 142 (143) bestimmt.

Die Aufwendungen des Investors werden dabei nicht berücksichtigt, es sei denn, es werden Leistungen gefordert, die über die reine Verkaufsofferte hinausgehen wie beispielsweise eine Marktanalyse. Solche Leistungen müssen analog zu einem beigezogenen Fachplaner in der Bemessung der Gesamtpreissumme berücksichtigt werden.

- 2.2.8 Fragenstellung (Dialog) Der Wettbewerb (Studienauftrag) für Planer und Investoren verfolgt das Ziel eines verbindlichen Zuschlages für das Gesamtpaket aus Lösungsvorschlag und Kauf- oder Baurechtsofferte. In der Durchführung entstehen erfahrungsgemäss sowohl auf Seite der Teilnehmer wie auch auf Seite des Auslobers Fragen und ein Bedürfnis nach Präzisierungen der Aufgabe und des Angebots, welche vor dem Zuschlag geklärt werden müssen.
- Die Kommunikation kann beim Wettbewerb mit mehreren anonymen Fragenstellungen und Fragenbeantwortungen erfolgen. So kann beispielsweise eine Fragenstellung die Aufgabe betreffen und eine weitere das Angebot. (Wird ein Studienauftrag für Planer und Investoren durchgeführt, können diese Fragen im Dialog geklärt werden.)
- 2.2.9 Vorprüfung Im Wettbewerb (Studienauftrag) ist zu prüfen, ob die Grundvoraussetzungen für die spätere Bewilligung des Projekts eingehalten sind (z.B. zulässige Nutzung, Einhaltung der wesentlichen planerischen und baupolizeilichen Bestimmungen). Wichtig ist die Plausibilität der Offerte, in der Regel ersichtlich aus einer Wirtschaftlichkeitsrechnung.
- 2.2.10 Beurteilung Lösungsvorschläge und Kauf- oder Baurechtsofferten sind getrennt zu beurteilen. Im Vordergrund der Beurteilung steht die Qualität der Lösungsvorschläge.
- Es hat sich bewährt, in einem ersten Schritt die Beiträge hinsichtlich Konzept, Städtebau, Gestaltung und Funktionalität zu beurteilen und nur die Beiträge der engeren Wahl in einem zweiten Schritt bezüglich Offerte zu beurteilen.
- Die Beurteilung erfolgt ausschliesslich nach den im Programm genannten Kriterien. Die Beurteilungskriterien sind in zwei Kategorien zu gliedern und in separaten Schritten entsprechend zu bewerten:
- Beurteilungskriterien für den Lösungsvorschlag, z.B.:
- Konzeptidee
 - architektonisch-städtebauliche Qualität
 - Funktionalität
 - Realisierbarkeit
 - Erfüllung der im Programm genannten Rahmenbedingungen und Ziele
- Beurteilungskriterien für die Kauf- oder Baurechtsofferte / Wirtschaftlichkeit z.B.:
- Projektkenndaten
 - nachvollziehbare Renditeberechnung
 - Offerte und Plausibilität des Angebotes
- Es ist Aufgabe der Jury, in einer gemeinsamen Entscheidungsfindung die Qualität der Lösungsvorschläge und die Höhe der Offerten gegeneinander abzuwägen und eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen.

2.3 Besondere Aspekte

2.3.1 Verbindlichkeiten, Erfüllungsgarantie, Rückfallregelung

Um sicherzustellen, dass das Ziel des Wettbewerbs (*Studienauftrags*) - ein gutes Projekt durch einen zuverlässigen Investor zu realisieren - erreicht wird, müssen Sicherheiten zur Erfüllung der eingegangenen Verpflichtungen eingebaut werden. Umgekehrt sollen auch die Teilnehmer Sicherheiten erhalten, die sie vor Schaden bei Nichterfüllung des Vertrags durch den Auslober/Grundeigentümer schützen.

Zentrale Elemente des Wettbewerbs (*Studienauftrags*) sind Fairness, Transparenz und Gleichbehandlung. Dazu gehören die klare Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten. Pflichten sind auf das Notwendige zu beschränken und ihnen sind genügend Rechte gegenüberzustellen. Dazu gehören insbesondere von Seiten der:

Auslober/Grundeigentümer:

- Zuschlagszusicherung aufgrund des Juryentscheids, d.h. Zusicherung an das siegreiche Team für den Landkauf, die Einräumung eines Baurechts oder eine andere geeignete Form der Investition. Unter Umständen kann dies unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Bonitätsprüfung erfolgen, deren Elemente dann aber abschliessend zu erwähnen sind. Im Allgemeinen genügt dazu eine Selbstdeklaration.
- Entschädigung der Bietergemeinschaft bei Nichterfüllen der Verkaufs- oder Baurechtssicherung analog Art. 27 der Ordnung SIA 142 (143).
- Zusicherung zur Unterstützung des siegreichen Projekts im Rahmen der Möglichkeiten des Auslobers (Behördenkontakte, Öffentlichkeitsarbeit, etc.).

Bietergemeinschaft aus Planern und Investoren:

- Zusicherung der Projektbindung zwischen Investor und den Planern.
- Erfüllungsgarantie, d.h. Verpflichtung des Investors, das ausgewählte Projekt in Zusammenarbeit mit dem/die Planer ohne Verzug zur Baureife zu bringen und rasch zu realisieren.
- Rückkaufsrecht des Auslobers/Grundeigentümers

Der Verkauf oder die Abtretung des Baurechts der Liegenschaft erfolgt unter der Voraussetzung, dass der zur Ausführung vorgesehene Beitrag realisiert wird. Um zu verhindern, dass der Investor nach vollzogenem Liegenschafts Kauf das Projekt nicht realisiert oder nicht das ausgewählte, sondern ein anderes Projekt realisiert, sind im Programm und im Kauf- oder Baurechtsvertrag entsprechende Sicherungen einzubauen (siehe Anhang).

Nach dem Zuschlag übernimmt der Investor die Rolle des Auftraggebers. Für den Fall, dass sich der Investor nachträglich ausserstande sieht, das Projekt zu realisieren, muss er die Planer seiner Bietergemeinschaft für den entstandenen Aufwand entschädigen. In diesem Fall sind diese berechtigt, auch nach Abschluss des Wettbewerbs (*Studienauftrags*) einen anderen Investor zu benennen.

Im Programm sind die Rechte und Pflichten des Investors während und nach dem Wettbewerb (*Studienauftrag*) ausgewogen und fair festzulegen sowie die Rechte und Ansprüche der Planer zu garantieren. Der Investor muss in der Lage sein, die Ansprüche der Planer gemäss Art. 27 der Ordnung SIA 142 (143) zu erfüllen. Die Urheberrechte gemäss Art. 26 der Ordnung SIA 142 (143) verbleiben bei den Planern.

- 3.1 Grundsätze** Der Grundeigentümer führt zunächst einen Wettbewerb (Studienauftrag) durch und sucht mit der besten Lösung anschliessend einen Investor. Dieser verpflichtet sich, die Gewinner mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.
- 3.2 Vorteile**
- Die beste Lösung steht im Vordergrund.
 - Der Grundeigentümer bestimmt das Projekt selber.
- 3.3 Nachteile**
- Der Investor ist in der Wahl der Planer nicht frei.
 - Es besteht das Risiko, dass sich kein Investor findet.

* * *

Anhang

Beispiele für typische Bestimmungen im Programm eines Wettbewerbs (Studienauftrags) für Planer und Investoren

- A Erfüllungsgarantie und Rückfallregelung** Die Bietergemeinschaft, dessen Beitrag zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, verpflichtet sich, das ausgewählte Projekt ohne Verzug zur Baureife zu bringen und so rasch wie möglich zu realisieren. Verstreicht eine der nachfolgenden Fristen ungenutzt, so erhält der Auslober das Recht, die Liegenschaft zum ursprünglichen Preis, ohne Anrechnung der Planungskosten, jedoch unter Anrechnung eines Zinses zurückzunehmen oder weiterzuvermitteln.
- a) Einreichung des Baugesuchs innert einer bestimmten Frist, z.B. zwei Jahre nach Abschluss des Wettbewerbs (Studienauftrags) oder zwei Jahre nach der Eigentumsübertragung
 - b) Eigentumsübertragung innert einer bestimmten Frist nach Abschluss des Wettbewerbs (Studienauftrags) oder nach Erhalt der Baubewilligung
 - c) Baubeginn spätestens innert einer bestimmten Frist, z.B. ein Jahr nach Inkraftsetzung der Baubewilligung oder spätestens fünf Jahre nach der Eigentumsübertragung
- Der Zinssatz liegt 1% unter dem jeweils geltenden Zins der Bank für 1. Hypotheken.
- Zur Sicherstellung der Verpflichtungen, welche sich bei einem Zuschlag bzw. Abschluss eines Kauf- oder Baurechtsvertrages ergeben, übergibt der Käufer bei Vertragsunterzeichnung dem Eigentümer eine Erfüllungsgarantie einer Schweizer Bank in der Höhe von 10% des vereinbarten Liegenschaftswertes. Diese wird fällig, wenn innerhalb der vorgegebenen Frist nach der Eigentumsübertragung kein Baugesuch eingereicht wird oder nicht mit dem Bau begonnen wird.
- Analoge Regelung im Kauf- oder Baurechtsvertrag als Auflage oder als obligatorischer Inhalt des Baurechts.
- B Offerte** Es ist eine sachlich begründete und auf der vorgeschlagenen Nutzung beruhende Offerte für ein Baurecht oder ein Kaufangebot abzugeben. Die Offerte soll nachvollziehbar sein, eine Wirtschaftlichkeits- und Renditeberechnung enthalten und sich auf die folgenden Annahmen stützen:
- B1 Baurecht**
- Baurecht über das gesamte Wettbewerbsareal
 - Baurechtsdauer 50 Jahre mit Verlängerungsoption 1 x um 30 und 1 x um 20 Jahre
 - Regelung des ordentlichen Heimfalls gemäss abgegebenem Baurechtsvertragsentwurf
 - Anpassung des Baurechtszinses an den Bodenwert und dem Substanzwert der Baute alle 10 Jahre nach der folgenden Formel: ...
 - Einräumung eines öffentlichen Wegrechts z.G. ... zwischen A und B. ... etc.
- B2 Kauf**
- Kaufangebot zum Erwerb einer Liegenschaft
 - Einräumung von Dienstbarkeiten, beispielsweise eines öffentlichen Wegrechts z.G. ... zwischen A und B. ... etc.

- C Baurechtsvertrag** Im Baurechtsvertrag werden die Inhalte des Baurechts geregelt (Gegenstand, Dauer, Verlängerung, Zins, Zinspfandrecht, Heimfall, Dienstbarkeiten) und zusätzlich die weiteren Bestimmungen (Haftung, Beiträge und Gebühren, Amortisation, Überbindungsklausel, Streitfälle, Kosten, Formelles). Die für die Offerte wichtigsten Inhalte sollten bekannt gegeben werden, z.B.:

Inhalt des Baurechts:

...

Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die vorerwähnten Bauten zu erstellen. Die Baurechtsnehmerin hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrags und dessen Anmeldung beim Grundbuchamt die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangen die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln. Sofern mit den Bauarbeiten nicht innert einem Jahr nach Erlangen der Baubewilligung begonnen wird und die Baurechtsgeberin nicht in eine Verlängerung einwilligt, erhält diese einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet.

Für die Erstellung der Baute im Baurecht gelten weiter folgende Auflagen:

– ...

- Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf dem im Baurecht abgegebenen Areal das Legen und Durchleiten von Kanalisationsleitungen, Gas- und Wasserleitungen, elektrischen und ähnlichen Leitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen zu dulden, wenn ihre Bauten dadurch nicht unverhältnismässig beeinträchtigt werden.
- Für die Eignung des Grundstücks als Baugrund leistet die Baurechtsgeberin grundsätzlich keine Gewähr, hingegen sagt sie zu, dass ihr auf der Baurechtsparzelle keine Altlasten bekannt sind. Falls die Baurechtsnehmerin auf ökologische Altlasten trifft, kann sie von der Baurechtsgeberin die Übernahme der Sanierungskosten verlangen oder bei Nicht-Übernahme vom Vertrag zurücktreten.

...

Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäude und Anlagen in das Eigentum des Baurechtsgebers über.

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist der Baurechtsgeber verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf den Baurechtsgeber. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung treffen die Parteien folgende Regelung:

Bemessungsgrundlage sind der Marktwert der Liegenschaft, der Substanzwert der Baute und der absolute Bodenwert zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages. Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Substanzwert der Baute und absolutem Bodenwert entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird: ...

Vorzeitiger Heimfall:

Der Baurechtsgeber ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn der Baurechtsnehmer das ihm eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag grob verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses). Der vorzeitige Heimfall des Baurechts an den Baurechtsgeber setzt eine Mahnung voraus und muss zudem dem Baurechtsnehmer mit Einschreiben mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein.

Baurechtszins:

...

Weitere Verpflichtungen und Überbindungsklausel:

Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichtet sich der Baurechtsnehmer jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben. Soweit die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages nicht zum Inhalt des Baurechts gemacht (vergleiche Artikel 779b ZGB) oder sonst nicht im Grundbuch eingetragen werden können, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einem allfälligen Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufsrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallsrechten.

...

**Arbeitsgruppe „Planungswettbewerb für Architekten/Ingenieure und Investoren“
Kommission SIA 142/143:**

Publikation: Februar 2007

Mitglieder: Heinrich Schachenmann, Architekt/Raumplaner, Küttigkofen, Mitglied Kommission SIA 142
Heinz Schöttli, Architekt, Schaffhausen, Mitglied Kommission SIA 142
Beat Suter, Raumplaner, Brugg, Mitglied Kommission SIA 142
Bruno Trinkler, Architekt, Basel, Mitglied Kommission SIA 142

Begleitung: Klaus Fischli, Architekt, Generalsekretariat SIA

1. Revision: März 2012

Mitglieder: Bruno Trinkler, Architekt, Basel, Mitglied Kommission SIA 142/143
Regina Gonthier, Architektin, Bern, Vizepräsidentin Kommission SIA 142/143
Alain Roserens, Architekt, Zürich, Mitglied Kommission SIA 142/143
Beat Suter, Raumplaner, Brugg, Mitglied Kommission SIA 142/143
Frank Zierau, Architekt, Zürich, Mitglied Kommission SIA 142/143

Begleitung: Jean-Pierre Wymann, Architekt, Mitglied Kommission SIA 142/143, Generalsekretariat SIA

Copyright © 2012 by SIA Zurich

Alle Rechte, auch das des auszugsweisen Nachdrucks, der auszugsweisen oder vollständigen Wiedergabe (Fotokopie, Mikrokopie, CD-ROM usw.), der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen und das der Übersetzung, sind vorbehalten.