



PLANERWAHL PROGRAMM
**Gesamtinstandsetzung MFH
und Restaurant "Hornegg"**

Seefeldstrasse 201, 203, 205

Zürich-Riesbach

Planerwahl im selektiven Verfahren, BKP 291 Architektur
W.6586.PW / BAV 27507



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

Mai, 2019

Redaktionelle Bearbeitung
Simon Kraus (AHB)

Gestaltung
blink design, Zürich

Oktober 2018
Vorlage_Programm-Planerwahl-Architektur.indd
M-System 204

INHALT

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Fotos Bestand	6
	Aufgabe	8
	Kosten	8
	Ziele	9
	Termine Projekt	9
B	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	10
	Auftraggeberin und Verfahren	10
	Teilnahmeberechtigung	11
	Planerwahlgremium	12
	Entschädigung	13
	Auftragserteilung	13
	Termine Verfahren	14
	Präqualifikation (1. Phase)	15
	Zuschlag (2. Phase)	16
	Benachrichtigung	17
C	ZUGANG ZUR AUFGABE	18

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Kurzbeschreibung

Die Liegenschaften Seefeldstrasse 201, 203 und 205 bilden zusammen eine quer zur Seefeldstrasse stehende Zeile. Im Parterre der Seefeldstrasse 201 befindet sich das Restaurant Hornegg, die restlichen Flächen dienen dem Wohnen. Das Ensemble steht gegen Westen an der Grenze zu den jüngeren Blockrandbebauungen im Seefeld aus dem 19. Jahrhundert. Das teilweise viergeschossige Volumen ragt über die Strassenflucht vor und trägt dadurch massgeblich zur Markierung der Einfahrt der städtischen Einfallsstrasse bei. Gegen Südosten beginnt eine vorstädtische, offene Bebauungsstruktur mit dem Gelände des Bahnhofs Tiefenbrunnen zum See hin.

Baugeschichtliche Würdigung

«Die Gebäudegruppe, wovon jedes Haus eine andere Gestalt aufweist, illustriert die Entwicklung einer ländlichen Streusiedlung zum Stadtquartier. Teile des Ensembles erscheinen schon auf dem Stadelhofer Zehntenplan von 1653; die Liegenschaft lag damals am Seeufer. Der älteste Gebäudeteil (Nr. 205) der ländlichen Wohnhauszeile befindet sich bergseits (16. oder 1. Hälfte 17. Jahrhundert). Der seeseitige Kopfbau ist zwischen 1712 und 1728 als Landhaus entstanden und erhielt in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ein völlig neues Aussehen: Viergeschossiges städtisches Mietshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und repräsentativer strassenseitiger Giebelfassade. (Lit.: ZD 1997-1998, S. 190)»¹

Denkmalschutz

Alle drei Liegenschaften und auch der Garten befinden sich im kommunalen Inventar der Denkmalpflege, bzw. Gartendenkmalpflege. Für die Gebäude wurde am 31. August 2016 ein provisorischer Schutzzumfang erstellt.

Zustand

Alle Gebäudetechnischen-Anlagen sind am Ende ihrer technischen Lebensdauer. Sämtliche Oberflächen weisen sichtliche Gebrauchsspuren auf, sind stark abgenutzt, haben schadhafte Stellen oder sind demodiert.

Ziel

Die Liegenschaften sind gesamthaft instandzusetzen um die Gebrauchstauglichkeit für den nächsten Lebenszyklus von 30 Jahren zu gewährleisten. Ziel ist die langfristige Neuvermietung nach Kostenmiete. Der Gastronomiebereich ist hinsichtlich der betrieblichen Anforderungen zu optimieren.

¹ Baukultur in Zürich, Hirslanden Riesbach, AfS Stadt Zürich S. 142

Perimeter

Objektname	Gesamtinstandsetzung MFH und Restaurant "Hornegg"		
Adresse	Seefeldstrasse 201, 203, 205 8008 Zürich-Riesbach		
Nutzung heute	Restaurant / Wohnen		
Baujahr	17./18. Jh.		
Architekt	unbekannt		
Eigentum	Liegenschaften Stadt Zürich		
Denkmalschutz	Eintrag im kommunalen Inventar		
Gartendenkmalpflege	Objekt im Inventar (Bäuerliche Umgebung)		
Inventarnummer	08425/08427/08430		
Seefeldstrasse 201	Kataster-Nr. RI1793		
Seefeldstrasse 203	Kataster-Nr. RI1381		
Seefeldstrasse 205	Kataster-Nr. RI2689		
Miteigentum	Kataster-Nr. RI1794		
Bauzone (BZO)	Quartiererhaltungszone QI (Q5a)		
Wohnanteil	80%		
Empfindlichkeitsstufe	III		



Luftbild (Quelle: gis.zh.ch)

Fotos Bestand



Gaststube



Gäste WC



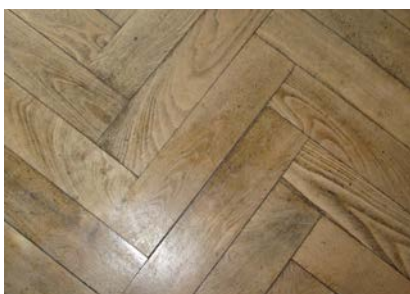
Küche



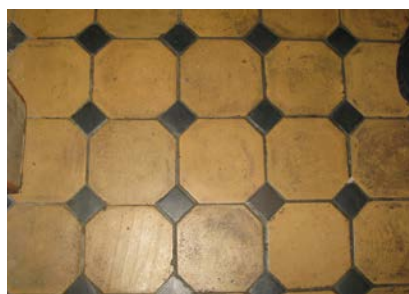
Lager



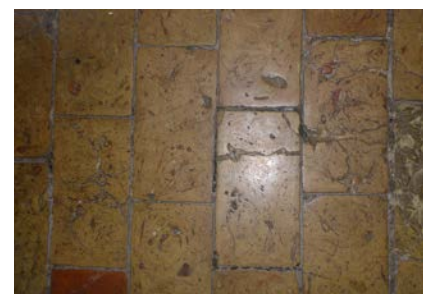
Treppenhaus



Parkett Haus 201



Plattenbelag Haus 201



Tonplattenboden Haus 205



Keller



Keller



Dachraum



Dachraum



Küche



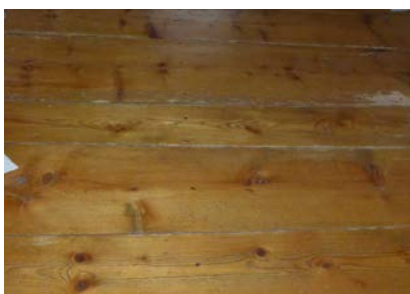
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Riemparkett Haus 203



Wandverzierung Treppenhaus 201



Textile Wandverkleidung Haus 205

Aufgabe

- Erhalt von preisgünstigem Wohnraum
- Gesamtinstandsetzung der drei Liegenschaften, im denkmalgeschützten Kontext, zur Sicherstellung der Gebrauchstauglichkeit für die nächsten 30 Jahre
- Energetische Optimierung und Erneuerung der Gebäudetechnik unter Berücksichtigung von Nutzerbedürfnissen und Rahmenbedingungen
- Instandsetzung der Wohnungsgrundrisse und Anpassung an heutige Standards und Normen, allenfalls Ausbau der Dachgeschosse
- Strukturelle und betriebliche Anpassungen im Gastro-Bereich und Verbesserung der Barrierefreiheit

Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von 5.5 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 6.3 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven I +5 % und II +10 %) aus.



Haus 205

Haus 203

Haus 201

Nordfassade, ohne Massstab

Ziele

Gesellschaft

- Schaffung von gutem und günstigem Wohnraum
- Qualität der architektonischen Gestaltung
- Sorgfältiger Umgang mit der inventarisierten Substanz
- Hohe betriebliche Funktionalität

Wirtschaft

- Niedrige Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten

Umwelt

- Baustoffe gemäss ECO-BKP

Termine Projekt

Projektierungsbeginn	Februar 2020
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	April 2020
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Juli 2020
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Februar 2021
Baubewilligung und Objektkredit	August 2021
Baubeginn	März 2022
Bezug	November 2023



Blickrichtung Osten, Haus 201 mit dem Restaurant "Hornegg" im Vordergrund

B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Auftrag von Liegenschaften Stadt Zürich, im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens Architekturbüros zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben «Gesamtinstandsetzung MFH und Restaurant "Hornegg"» ein.

Das Verfahren richtet sich nach der aktuellen Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie nach der aktuellen Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO).

Aufgrund einer Präqualifikation werden die 5 Bewerbenden, welche die Eignungskriterien am Besten erfüllen, zur Einreichung eines Lösungsvorschlags (Zugang zur Aufgabe) und eines Honorarangebots eingeladen. Das Architekturbüro unter den 5 Bewerbenden die Zuschlagskriterien am Besten erfüllt, wird mit der Projekterarbeitung beauftragt.

Die vorliegenden Unterlagen dienen einerseits als erste Orientierung über die anstehenden Projektierungs- und Bauausführungsarbeiten und andererseits als Grundlage für das Auswahlverfahren.

Allgemeine Informationen zu Planerwahlverfahren des Amts für Hochbauten finden Sie unter:

www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich

Amt für Hochbauten

Abgabeadressen

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21,

Büro 205, Fachstelle Beschaffungswesen, 2. Stock, 8001 Zürich

Paketpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich

Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

Teilnahmeberechtigung

Es werden Architekturbüros gesucht, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen.

Zulässig und gefordert sind Bewerbungen von Fachleuten aus dem Bereich Architektur mit Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen.

Nachgefragte Leistungen

- BKP 291 Architektur

Zur Vorbereitung dieses Verfahrens wurde von Kaden Architekten AG (Zürich) und Lee Baumanagement GmbH (Zürich) in Zusammenarbeit mit dem AHB eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Architekten und das Baumanagementbüro sind ebenfalls zum Verfahren zugelassen. Aus Datenschutzgründen wird darauf verzichtet die Studie in der Phase der Präqualifikation (1. Phase) abzugeben. Die Machbarkeitsstudie wird als Grundlage für den Zugang zur Aufgabe in der 2. Phase allen Teilnehmenden abgegeben.

Planerwahlgremium

Die eingereichten Unterlagen werden durch das Planerwahlgremium beurteilt und bewertet.

Die AHB-interne Fachstelle Planerwahl betreut jährlich 40 – 50 Planervergaben im Bereich Architektur, Baumanagement, Landschaftsarchitektur, 50 – 60 im Bereich Ingenieurwesen und 100 – 120 im Bereich Energie- und Gebäudetechnik. Die Fachstelle Planerwahl besteht aus Mitarbeitenden der Bereiche Projektentwicklung und Bauausführung sowie der internen Fachstellen Projektökonomie, Ingenieurwesen, Energie- und Gebäudetechnik, Nachhaltiges Bauen sowie Liegenschaften Stadt Zürich als Eigentümerversprecherin.

Das Planerwahlgremium tagt wöchentlich in rotierender Zusammensetzung. Die Zusammensetzung des Gremiums wird bewusst schlank gehalten und setzt sich folgendermassen zusammen:

Architektur

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung und Bauausführung
- Der jeweiligen Projektausschuss-Delegierten AHB
- Der jeweiligen Projektausschuss-Delegierten Eigentümerversprechung Liegenschaften Stadt Zürich

Bei Bedarf wird das Gremium mit Vertretenden der Nutzerschaft bzw. der Denkmalpflege oder der architektonischen Beratung des Amts für Städtebau ergänzt. Die Vorprüfung erfolgt mit den Expertinnen und Experten aus den internen Fachstellen.

Entschädigung

Die Teilnahme am Verfahren wird nicht entschädigt. Es besteht kein Anspruch auf eine Präsentation der Unterlagen.

Um den Entscheid des Planerwahlgremiums für die Vergabe von Architekturleistungen transparent und nachvollziehbar darzulegen und um den eingereichten Beiträgen eine würdige Anerkennung zu verleihen, verfasst das Amt für Hochbauten einen Bericht, der eine kurze Begründung des Zuschlags beinhaltet und die einzelnen Beiträge der fünf Teilnehmenden (planerische Lösungsansätze) vorstellt. Der Bericht soll allen Teilnehmenden zugestellt und als PDF auf www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen publiziert werden. Zudem sollen die Beiträge der Teilnehmenden nach Bekanntgabe des Entscheids während zehn Tagen im Amt für Hochbauten ausgestellt werden. Die Publikation und Ausstellung der Beiträge erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).

Auftragserteilung

Der Entscheid über die Auftragserteilung der Bauaufgabe liegt beim Amt für Hochbauten. Es ist beabsichtigt, vorbehältlich der Kreditgenehmigung, die Projekterarbeitung entsprechend der Empfehlung des Planerwahlgremiums mit den folgenden Leistungen zu vergeben:

Teilauftrag 1	Vorprojekt, Kostengrobschätzung, Kostenschätzung.
Teilauftrag 2	Bauprojekt, Kostenvoranschlag, Baueingabe, Ausschreibung Teil 1.
Teilauftrag 3	Ausschreibung Teil 2, Bauausführungsplanung, Bauleitung, Dokumentation.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen.

Honorarkonditionen

Die Projekterarbeitung richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zürich.

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/Ausgabe 2014 und den allgemeinen Bedingungen des Amts für Hochbauten gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen vom Oktober 2018.
- Das Honorar nach Baukosten wird wie folgt ermittelt:
 - Teilleistungen $q = 100 \%$
 - Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über

- das Gesamtprojekt.
- Koeffizienten $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$
(SIA-Werte für das Jahr 2018)
 - Schwierigkeitsgrad $n = 1.10$
(gemittelter Faktor über alle Anlageteile).
 - Anpassungsfaktor $r = 0.95$
(unter Berücksichtigung folgender Faktoren: Instandsetzung, enge Platzverhältnisse, Nähe zu Tram und Bahn)
 - Faktor für Umbauten $u = 1.15$
(gemittelter Faktor über alle Anlageteile).
 - Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
 - **Teamfaktor und Stundenansatz sind als Teil der Abgabeunterlagen zu offerieren**
 - Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 29 vom 17.01.2018.

Weiterführende Informationen

Unter nachfolgender Internetadresse finden Sie Informationen zu den allgemeinen Bedingungen des AHB bei Architekturaufträgen:
www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement

Termine Verfahren

Präqualifikation

Submissionsinserat	17. Mai 2019
Ausgabe Unterlagen	www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen oder www.simap.ch
Eingabetermin	13. Juni 2019, bis 16 Uhr (Datum des Poststempels ist nicht massgebend)
Benachrichtigung	Ende Juli 2019

Zuschlag

Ausgabe Unterlagen	Voraussichtlich 20. August 2019
Eingabetermin	Voraussichtlich 30. September 2019, bis 16 Uhr (Datum des Poststempels ist nicht massgebend)
Benachrichtigung	Voraussichtlich Mitte November 2019

Präqualifikation (1. Phase)

Eignungskriterien

- Projektierungskompetenz/-potenzial und Bauausführungskompetenz/-potenzial (Grundlage Referenzobjekte):
 - Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer Qualität funktionale, ökonomische und nachhaltige Bauten zu entwickeln und auszuführen.
 - Erfahrung mit Aufgaben von vergleichbarer Komplexität, im denkmalgeschützten Kontext und im Bereich der Gastronomie.
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement (Grundlage Selbstdекlaration / Referenzen):
 - Vorausgesetzt wird die Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen Projektmanagements, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht. Teamzusammensetzungen sind zulässig.

Einzureichende Unterlagen

Referenzprojekte

- Das Architekturbüro hat für den folgenden Fachbereich die angegebene Anzahl Referenzprojekte einzureichen:
 - Architektur / Baumanagement 2 Referenzprojekte*

Hinweise

- Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt (quer) mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext abzugeben.
- Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die der Komplexität der Aufgabe entsprechen und die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.
- Arbeitsgemeinschaften sollen nur im Ausnahmefall gebildet werden und haben die Zusammenarbeitsform in einem Gesellschaftsvertrag zu regeln und nachzuweisen. Arbeitsgemeinschaften dürfen aus maximal zwei Planungsbüros bestehen, die die Hauptleistung (z.B. Architekturleistungen) erbringen.
- Bei Arbeitsgemeinschaften zwischen zwei Architekturbüros sind auch maximal insgesamt zwei A3-Blätter für die Darstellung ihrer Referenzprojekte zugelassen.
- * Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses auch ein A3-Blatt mit einem Referenzprojekt vorzulegen. Dies gilt auch, wenn die Zusammenarbeit mit dem Baumanagementbüro in Form einer Arbeitsgemeinschaft erfolgt. Mehrfachnennungen bzw. Mehrfachteilnahmen der Baumanagementbüros sind möglich.
- Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.

Selbstdeklaration

- Von den Fachleuten aus dem Bereich Architektur und allenfalls Baumanagement wird je eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.

Hinweise

- Das abgegebene Formular ist zu verwenden. Sämtliche Mitglieder einer allfälligen ARGE müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen.
- Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung müssen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Blättern übereinstimmen.
- Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.

Unterlagen Ausgabe

- Programm Planerwahl
- Selbstdeklaration Formular

Zuschlag (2. Phase)

Zuschlagskriterien

Qualität

- Architektur / Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

Honorar

- Honorarofferte

Einzureichende Unterlagen

Zugang zur Aufgabe (Siehe Kapitel C)

- Dargestellt auf zwei A3-Blättern, quer, einseitig bedruckt, mit dem Vermerk «Gesamtinstandsetzung MFH und Restaurant "Hornegg"». Der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken.

Honorarberechnung

- Ausgefüllt und unterschrieben. Es können nur die Felder «Stundenansatz» und «Teamfaktor» verändert werden. Restliche Faktoren vergleiche Kapitel «Auftragserteilung»

Hinweise

- Abgabe zusätzlich im PDF-Format per E-Mail an simon.kraus@zuerich.ch. Wir bitten Sie, das Planmaterial in guter Auflösung zu schicken. Die E-Mail darf die Grösse von 20 MB nicht überschreiten.

Unterlagen Ausgabe

- Programm Planerwahl
- Angaben zur Honorarofferte
- Formulare «Honorarberechnung» und «Leistungsspiegel»
- Pläne (Aufnahmen) / Fotos
- Provisorischer Schutzzumfang (Amt für Städtebau, Denkmalpflege, 31.08.2016)
- Machbarkeitsstudie "Hornegg" (Kaden Architekten AG, Zürich und Lee Baumanagement GmbH, Zürich, AHB 01.11.2016)

Benachrichtigung

Allen Bewerbenden wird nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Nach dem Zuschlag erhalten alle fünf teilnehmenden Teams eine Verfügung. Zudem wird ihnen auch der Bericht des Planerwahlgremiums (siehe S. 10) zugestellt, der öffentlich unter www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen einsehbar ist. Die Publikation eines Beitrags der Teilnehmenden erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdекlaration).

Nach Bekanntgabe des Entscheids werden sämtliche eingereichten Beiträge «Zugang zur Aufgabe» im Amt für Hochbauten, 5. Obergeschoss, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich, unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden während zehn Tagen ausgestellt.



C ZUGANG ZUR AUFGABE

Allgemein

Für die Beurteilung nach qualitativen Aspekten ist ein planerischer Lösungsansatz – ein Zugang zur Aufgabe – erforderlich. Dieser besteht aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, welche den entwerferischen Umgang mit dem Bestand, den massvollen Eingriff in die schützenswerte Bausubstanz und eine passende Antwort auf funktionale und betriebliche Fragestellungen aufzeigen sollen.

Beurteilt werden die Beiträge anhand der qualitativen Zuschlagskriterien.

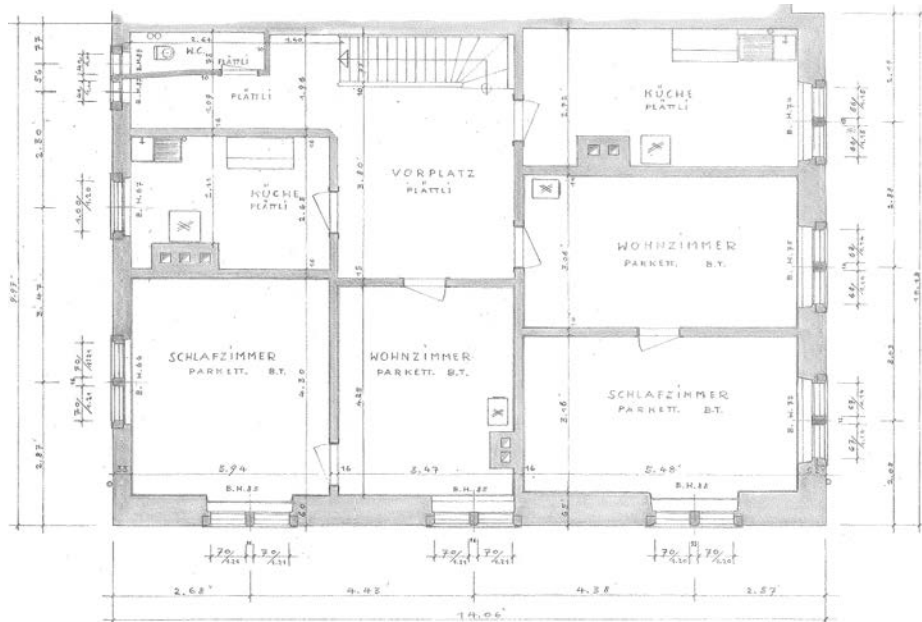
Zugang zur Aufgabe

Der Zustand der Liegenschaften ist sehr heterogen und der Ausbaustandard variiert stark. Im Rahmen der Instandsetzung sollen alle Wohnungsgrundrisse auf die heutigen Bedürfnisse, Normen und Rahmenbedingungen angepasst werden. Dabei soll die historische Substanz geschont werden und günstiger Wohnraum entstehen.

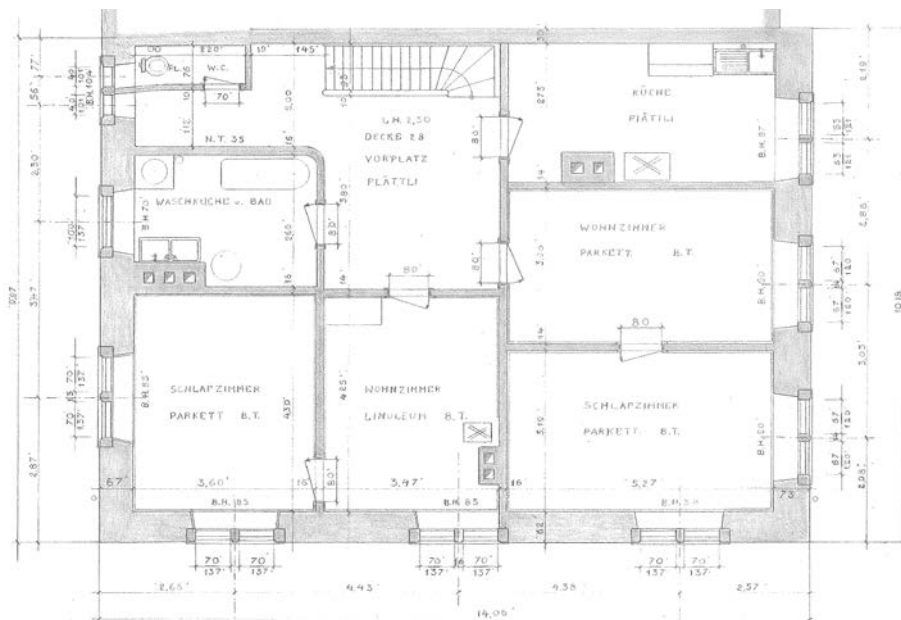
Organisieren Sie auf dem Grundriss des 1. Obergeschosses des Hauses 201 eine Geschosswohnung und auf dem Grundriss des 2. Obergeschosses zwei Kleinwohnungen.

Beschreiben Sie Ihre Herangehensweise, mit konkreten Massnahmen, wie die Eingriffe möglichst kostengünstig, robust, effizient und im Einklang mit der Substanz umgesetzt werden können.

Die Lösungsvorschläge können auf den zwei A3-Blättern (Siehe Kapitel B) anhand von Fotos, Skizzen, Text und Plänen erläutert werden.



Haus 201, 2. Obergeschoss



Haus 201, 1. Obergeschoss

