



PLANERWAHL PROGRAMM

Notschlafstelle Rosengarten

Zürich-Wipkingen

Planerwahl im selektiven Verfahren, BKP 291
W.7298.PW, BAV. 60665



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

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

Juni, 2019

Redaktionelle Bearbeitung
Gabriella Cristaldi

Gestaltung
blink design, Zürich

INHALT

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Perimeter	4
	Aufgabe	5
	Ziele	7
	Kosten	7
	Termine Projekt	7
B	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	8
	Auftraggeberin und Verfahren	8
	Teilnahmeberechtigung	9
	Planerwahlgremium	9
	Auftragserteilung	10
	Termine Verfahren	11
	Präqualifikation	12
	Zuschlag	13
	Benachrichtigung	14
C	ZUGANG ZUR AUFGABE	15

A PROJEKTRAHMEN

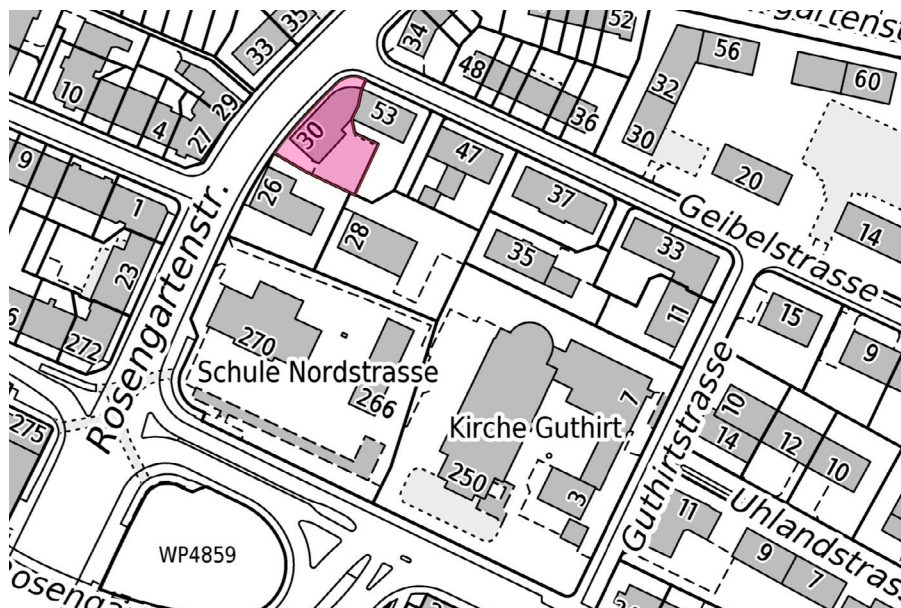
Ausgangslage

Die Stadt Zürich, vertreten durch die Immobilien Stadt Zürich besitzt an der vielbefahrenen Rosengartenstrasse, oberhalb des Schulhauses Nordstrasse in Zürich-Wipkingen die Notschlafstelle Rosengartenstrasse. Diese wird durch das Sozialdepartement betrieben. Das Haus wurde im Jahr 1927 als Wohn- und Gewerbehaus erbaut. Seit 2002 dient es als Notschlafstelle.

Im Rahmen der Vorbereitung dieses Verfahrens wurde vom Amt für Hochbauten eine Studie zur Erhöhung der Sicherheit der Mitarbeiterinnen sowie eine Optimierung der betrieblichen Abläufe erstellt. Hauptmerkmal ist die Platzierung des Empfangs und den zugehörigen Räumlichkeiten. Der Empfang befindet sich heute im 2. OG und soll in Zukunft zentral, einfach und direkt vom Erdgeschoss zugänglich sein.

Perimeter

Notschlafstelle Rosengartenstrasse, Rosengartenstrasse 30, Zürich-Wipkingen, Katasternummer WP4871, Baujahr 1927, Grundstückfläche von 612m². Zone W5 mit 60% Wohnanteil. Eigentümer: Immobilien Stadt Zürich / Denkmalpflege: ist nicht im Inventar.



Übersichtsplan

Aufgabe

Die Rahmenbedingungen für die Notschlafstelle haben sich geändert. Sie kann heute nicht mehr "nur" eine Einrichtung der Drogenhilfe sein, sondern sie muss die veränderten Merkmale der BesucherInnen und die Gefahren, die von ihnen ausgehen, aufnehmen. Insbesondere muss die Sicherheit für das Personal erhöht werden. Es ist ein Sicherheitskonzept für die ganze Liegenschaft vorgesehen.



Ansicht von Rosengartenstrasse

Massnahmen Instandsetzung 10-15 Jahre

Es wird von einem Nutzungsumfang von 10-15 Jahren ausgegangen. Der Empfang wird vom 2. Obergeschoss in das Erdgeschoss verlegt und ein Fumoir für die Kunden erstellt. Es werden Massnahmen zur Instandhaltung der Gebäudetechnik getroffen. Der Kreislauf der Wäsche wird optimiert. Die inneren Oberflächen werden aufgefrischt und wo notwendig Böden und Türschwellen ersetzt. Alle Bäder werden entlüftet und das Verschleissmaterial ersetzt. Der Umbau erfolgt unter Betrieb, jedoch ausserhalb der Betriebszeiten der Notschlafstelle, von 10:00-20:00.

Betrieb

Der Empfang soll zentral, einfach und direkt zugänglich sein. Nach dem Eintrittsgespräch sollen die BesucherInnen vom Empfang aus in die geschlechtergetrennten Abteilungen gelangen. Nebst der Umplatzierung des Empfangs sollen auch die Betriebsräume wie Küche, Aufenthaltsraum, Bettwäscheausgabe, Schmutzwäschelager, Raum für Entwanzung optimiert und allenfalls unplatziert werden. Auf jedem Geschoss ist ein Pikettzimmer für die Nachtwache vorzusehen. Nebst dem Büro für die Einrichtungsleitung ist ein Besprechungsraum für Teamsitzungen (ca. 20 Personen) vorgesehen.

Das Verpflegungsangebot wird pragmatisch gestaltet. Das Frühstück wird im Haus zubereitet. Ein Abendessen wird nicht angeboten. Die BesucherInnen können Brot und Päckchensuppe über die Mitarbeitenden beziehen oder individuelles Essen zubereiten. Hierfür sollen weiterhin Küchen für die selbständige Zubereitung eines Abendessens zur Verfügung stehen. Für Männer und Frauen sollen jeweils eine Waschmaschine mit Tumbler zur Verfügung stehen. Zurzeit rauchen die BesucherInnen im Treppenhaus. Es soll je ein Fumoir im Frauen- und Herrenbereich erstellt werden.

Gebäudesubstanz/geplante Massnahmen

- Die Nasszellen sind durch den intensiven täglichen Gebrauch sanierungsbedürftig und es besteht ein Feuchtigkeitsproblem
- Ersatz von Bodenbelägen, Türschwellen und Türen
- Zustand der Fenster überprüfen (Ersatz von Fenster im Eingangsbereich)
- Innere Oberflächen auffrischen, z.B. Malerarbeiten
- Treppenstufen sind schadhaft
- In den Untergeschossen ist die Statik zu überprüfen. Es besteht zusätzlich ein Feuchtigkeitsproblem.
- Überprüfung der gesamten Haustechnik (Neuer Anschluss Heizung an Fernwärme, Instandhaltung Heizkörper und eine neue Lüftungsanlage)
- Etagen-Elektroverteiler ersetzen und überfüllte Kabeltrasse entlasten
- Leuchtenersatz durch LED und zentrale Sicherheitsbeleuchtung
- Ersatz Küche im Erdgeschoss
- Neues WC im Eingangsbereich
- Ersatz Schmutzwasserleitung im UG
- Neue Sicherheitsanlage

Ziele

Gesellschaft

Die Notschlafstelle bietet obdachlosen Frauen und Männern aus der Stadt Zürich ein Bett für die Nacht, Verpflegung und eine Waschgelegenheit. Die Mitarbeitenden betreuen und beraten die Benutzerinnen und Benutzer und suchen mit ihnen nach angemessenen Wohnlösungen.

Wirtschaft

Erwartet wird ein Projekt das niedrige Instandsetzungskosten aufweist, sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt ermöglicht.

Umwelt

Das Projekt soll anhand der städtischen 7-Meilenschritte optimal umgesetzt werden.

Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von 3.07 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 3.53 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven I +5 % und II +10 %) aus.

Termine Projekt

Projektierungsbeginn	Januar 2020
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	März 2020
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Mai 2020
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	September 2020
Baubewilligung und Objektkredit	Oktober 2020
Baubeginn	August 2021
Bezug	November 2022

B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens Architekturbüros zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben «Notschlafstelle Rosengartenstrasse» 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 das 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 anderseits 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.

Vorgeschriebene Teammitglieder

- BKP 291 Architektur

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 sowie Nachhaltiges Bauen.

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
- Dem jeweiligen Projektausschuss-Delegierten AHB
- Die Vertretung der Eigentümer

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/planerwahl 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 Februar 2018.
- Das Honorar nach Baukosten wird wie folgt ermittelt:
 - Teilleistungen $q = 100 \%$
 - Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt.
 - Koeffizienten $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$
 - Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$
(gemittelter Faktor über alle Anlageteile).
 - Anpassungsfaktor $r = 0.95$
(unter Berücksichtigung folgender Faktoren: Leistungsumfang, Instandsetzung)
 - Faktor für Umbauten $u = 1.1$
(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	21. Juni 2019
Ausgabe Unterlagen	www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen oder www.simap.ch
Eingabetermin	16. Juli 2019, bis 16 Uhr (Datum des Poststempels ist nicht massgebend)
Benachrichtigung	Ende September 2019

Zuschlag

Ausgabe Unterlagen	Voraussichtlich 03. Oktober 2019
Eingabetermin	Voraussichtlich 13. November 2019, bis 16 Uhr (Datum des Poststempels ist nicht massgebend)
Benachrichtigung	Voraussichtlich Anfangs Januar 2020

Präqualifikation

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.
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement (Grundlage Selbstdeklaration / Referenzen):
 - Vorausgesetzt wird die Sicherstellung eines qualitätsvollen Projektmanagements, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht. Teamzusammensetzungen sind zulässig.
 - Erfahrung mit Bauen unter Betrieb und in Etappen.

Einzureichende Unterlagen

Referenzprojekte

- Das Architekturbüro hat für die folgenden Fachbereiche die angegebene Anzahl Referenzprojekte einzureichen:
 - Architektur 2 Referenzprojekte

Hinweise

- Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt 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.
- Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses auch ein A3-Blatt mit einem Referenzprojekt vorzulegen.
- Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.

Selbstdeklaration

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

Hinweise

- Das abgegebene Formular ist zu verwenden.
- Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Blättern übereinstimmen.

- Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.

Unterlagen Ausgabe

- Programm
- Selbstdeklaration Formular

Zuschlag

Zuschlagskriterien

Qualität

- Architektur
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit

Honorar

- Honorarofferte

Einzureichende Unterlagen

Zugang zur Aufgabe (Siehe Kapitel C)

- Dargestellt auf zwei A3-Blättern, einseitig bedruckt, mit dem Vermerk «Notschlafstelle Rosengartenstrasse». 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 gabriella.cristaldi@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
- Raumprogramm EG
- Angaben zur Honorarofferte
- Formulare «Honorarberechnung» und «Leistungsspiegel»
- Pläne / Fotos

- Auszug der Machbarkeitsstudie mit Angaben zu den Rahmenbedingungen
- Sicherheitsanforderungen Empfang (Bsp. Hoher Tresen)

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 Selbstdeklaration).

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 Bausubstanz und eine passende Antwort auf funktionale Fragestellungen aufzeigen sollen. Beurteilt werden die Beiträge anhand der qualitativen Zuschlagskriterien.

Zugang zur Aufgabe

Die Notschlafstelle bietet obdachlosen Frauen und Männern aus der Stadt Zürich ein Bett für eine Nacht, Verpflegung und eine Waschgelegenheit. Das Fachpersonal sorgt 365 Tage im Jahr für eine situationsangemessene Betreuung. Die Notschlafstelle sieht sich seit geraumer Zeit mit einer neuen Klientel konfrontiert, die andere Anforderungen ans Personal, an die Leistungen und die Infrastruktur stellt. Aus diesem Grund sieht man ein neues Sicherheitskonzept für das Haus vor. Der Empfang wird vom 2. OG ins EG verlegt und soll zentral, einfach und direkt zugänglich sein. Nach dem Eintrittsgespräch sollen die BesucherInnen vom Empfang in die geschlechtergetrennten Bereiche gelangen.

Auf zwei A3-Blätter ist ein Grundriss auszuarbeiten mit einem gut erkennbaren sowie sicheren Empfang/Büro mit Wartebereich und direkten Zugang zum Treppenhaus. Der Haupteingang erfolgt über den einstigen Laden. In unmittelbarer Nähe soll sich die Bettwäscheausgabe und eine Toilette befinden. Diese Räumlichkeiten müssen barrierefrei zugänglich sein. Nach Möglichkeit wird das Teamzimmer auch in diesem Bereich angeordnet.

Der Frauenbereich ebenfalls im Erdgeschoss, bildet eine in sich funktionierende Einheit die aus Sicherheitsgründen keine Wegüberschneidungen zu den übrigen Räumen haben darf. Der Bereich besteht aus vier Schlafräume mit 16 Schlafplätzen und einen Aufenthaltsraum. Eine kleine Küche im Aufenthaltsraum dient der Zubereitung des Frühstücks und abends zum Aufwärmen kleiner Mahlzeiten. Zusätzlich ist im Frauenbereich ein Fumoir vorgesehen.

Erwartet wird ein Erdgeschoss Grundriss im Massstab 1:100. Der Empfang soll in detaillierter Form mit Angaben zu Materialien und Farben mit Innenraumansicht und Schnitt dargestellt werden. Hierfür erhalten Sie ein Raumprogramm und Pläne des Bestands als DWG. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und den projektierten Raumflächen zu beschriften.

Begründen Sie ihren Lösungsvorschlag. Die Aussagen können anhand von Fotos, Skizzen Text und Plänen gemacht werden.