

# Programm Projektwettbewerb

## Neubau Flurstrasse 115

Hädrihstrasse 12, Flurstrasse 115, 8047 Zürich

**Ausschussbeschluss vom 18. Dezember 2019**

### **Zusammenfassung**

Die Stiftung PWG beabsichtigt, auf dem unbebauten Teil der Liegenschaft Hädrihstrasse 12, Flurstrasse 115 in Zürich Albisrieden ein Mehrfamilienhaus mit ca. 18 Wohnungen zu erstellen. Sie sucht über einen anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren ein Generalplanerteam sowie ein bezüglich Nutzen, Ökonomie, Städtebau und Ökologie optimales Projekt für preisgünstige Wohnungen. Zum Wettbewerb, der von März bis August 2020 dauert, werden 6 Teams ausgewählt.



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Objekt</b>	<b>4</b>
1.1	Quartier	4
1.2	Bestehende Liegenschaft	5
1.3	Wettbewerbsperimeter	5
1.4	Baurechtliche Rahmenbedingungen	5
1.5	Potenzial/Ausnutzungsreserven	5
1.6	Grundbuch	6
1.7	Natur- und Heimatschutz	6
1.8	Naturgefahren / Grundwasserschutzzone	6
<b>2</b>	<b>Aufgabe</b>	<b>7</b>
2.1	Absicht / Strategie	7
2.2	Preisgünstige Mieten	7
2.3	Ausnutzung	7
2.4	Bestandesgarantie	8
2.5	Grenzbaurecht und Strassenabstand	8
2.6	Gebäudenutzung	9
2.7	Zielmieterschaft	9
2.8	Wohnungsspiegel und Wohnungsgrössen	9
2.9	Grundrissqualitäten	10
2.10	Hindernisfreies Bauen	10
2.11	Aussenräume	10
2.12	Allgemeinräume und Waschküche	11
2.13	Energie und Ökologie	11
2.14	Ausbaustandard	12
2.15	Lärmschutz	12
2.16	Parkierung	12
2.17	Schutzplätze	13
<b>3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>14</b>
3.1	Verfahrensart	14
3.2	Eignungskriterien	14
3.3	Bewerbungsgrundlagen	14
3.4	Einzureichende Bewerbungsunterlagen	14
3.5	Projektierungsgrundlagen	15
3.6	Einzureichende Beurteilungsgrundlagen	15
3.7	Beurteilungskriterien	16
3.8	Entschädigung	17
3.9	Urheberrechte	17
3.10	Weiterbearbeitung	17
3.11	Ablauf und Termine	19
<b>4</b>	<b>Beteiligte</b>	<b>20</b>
4.1	Bauherrschaft und Veranstalterin	20
4.2	Teilnehmende	20
4.3	Preisgericht	20

4.4	Vorprüfung / Wettbewerbsbegleitung	20
<b>5</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>21</b>

# 1 Objekt

## 1.1 Quartier

Die Parkplatzparzelle an der Ecke Flurstrasse/Hädlichstrasse, vis-à-vis des Freilagers Zürich, befindet sich im Letzi-Gebiet, welches aus den Randzonen der Quartiere Altstetten, Albisrieden, Wiedikon und Aussersihl zusammengesetzt ist.

2004 führte die Stadt Zürich zusammen mit den privaten Grundeigentümern im Planungsgebiet Letzi Workshops für die städtebauliche Entwicklung des Letzi-Gebiets durch. Im Rahmen der laufenden Planungen soll das Gebiet neu durch Wohn- und Freizeitnutzungen ergänzt werden. Bereits wurden in unmittelbarer Nähe mehrere grössere Projekte realisiert, wie zum Beispiel die Wohnüberbauung «James» an der Flüelastrasse und «A-Park» an der Albisriederstrasse sowie die Arealentwicklung des Zollfreilagers. Demnächst soll das neue Schulhaus Freilager gebaut werden.

Das Letzi-Gebiet ist eines der grossen Entwicklungsgebiete der Stadt Zürich. Eine zentrale Rolle im Entwicklungsprozess kommt dem UBS-Areal Flur Süd und dem Koch-Areal im Süden des Letzi-Gebiets zu.

Mit der Durchmesserlinie Altstetten–Zürich HB–Oerlikon erlebten Altstetten und Albisrieden einen weiteren Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Sie sind nun besser mit dem linken Zürichseeufer verbunden, und in Richtung Hauptbahnhof entstanden zusätzliche Kapazitäten.

Der Bahnhof Altstetten ist End- und Anfangspunkt der Limmattalbahn, die nach Killwangen-Spreitenbach pendeln soll. Die Haltestelle direkt beim Bahnhof sorgt für die Anbindung der Limmattalbahn an das übergeordnete S-Bahn-Netz sowie an das städtische Netz.

Die Erschliessung der neuen Liegenschaft an der Flurstrasse durch den öffentlichen Verkehr ist gut. Zwei Linien bedienen die nahen Bushaltestellen «Flurstrasse» und «Albisrank», wovon eine bis zum «Heizenholz» und zur Sihlcity, eine zum Bahnhof Altstetten fährt. Die Tramhaltestelle «Siemens», von wo aus das Dreiertram zum Klusplatz fährt, liegt in Fussdistanz. Auch für Autofahrerinnen und -fahrer liegt die Liegenschaft günstig.



Übersichtsplan, GIS 25.9.2019

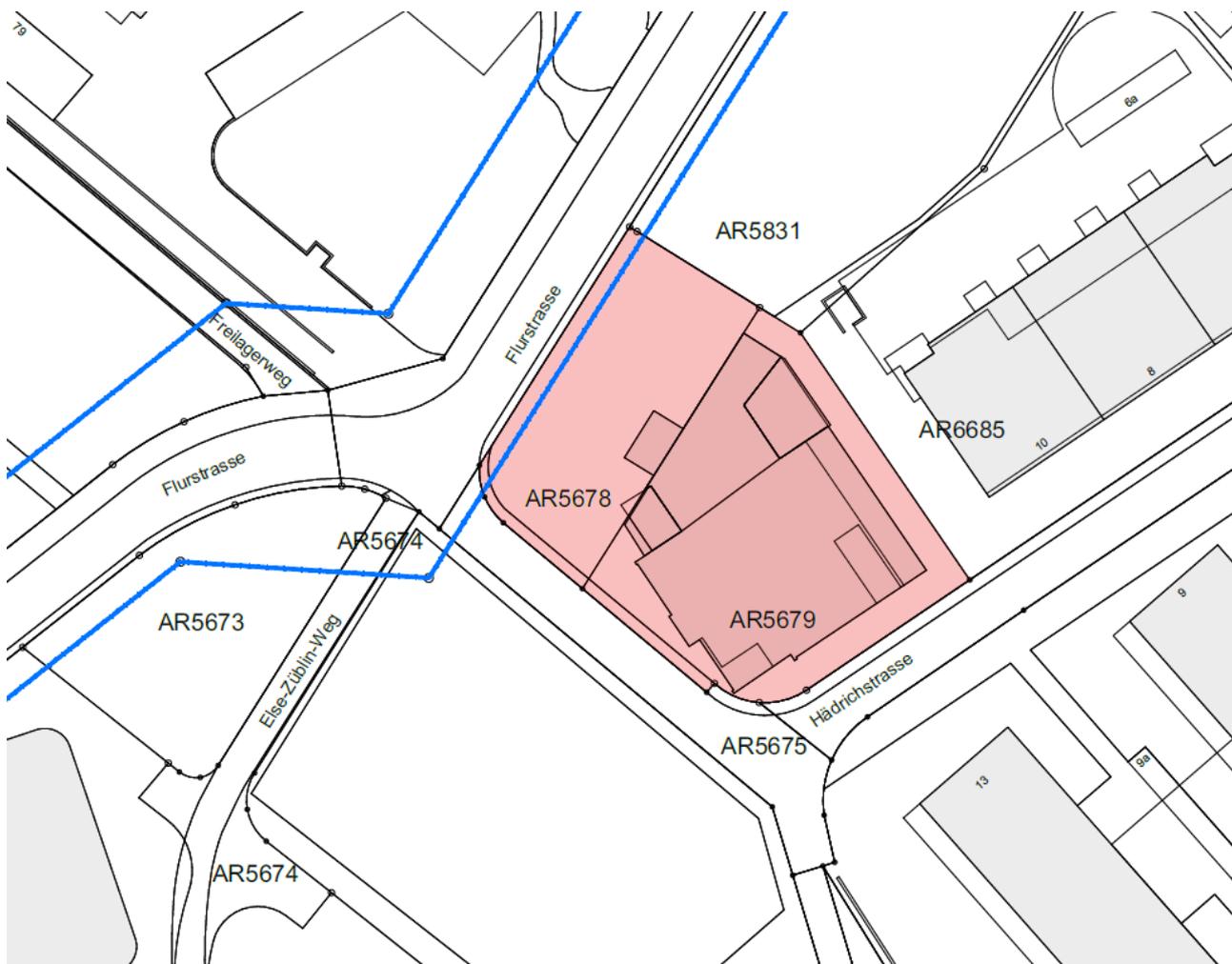
## 1.2 Bestehende Liegenschaft

Die Liegenschaft der Stiftung PWG umfasst die Parzellen AR5678 und AR5679.

Auf dem Grundstück AR5679 steht ein Gebäude aus dem Jahr 1961. Im Untergeschoss befinden sich vermietbare Lagerräume und ein Fitnesscenter mit Garderobe. Im Erdgeschoss ist eine grosse Gewerbefläche. Das Mietangebot im 1. und 2. Obergeschoss besteht aus je 2 Mieteinheiten pro Geschoss. Im Attikageschoss befinden sich eine Büroeinheit und eine 5-Zimmer-Wohnung mit 148 m<sup>2</sup>. Diese Liegenschaft soll bis auf die Anbauten im Erd- und Untergeschoss erhalten bleiben.

## 1.3 Wettbewerbsperimeter

Der Wettbewerbsperimeter umfasst die im nachstehenden Plan rot markierte Fläche der stiftungseigenen Grundstücke AR5678 mit einer Fläche von 639 m<sup>2</sup> und AR5679 mit 1088 m<sup>2</sup>. AR5678 ist aktuell mehrheitlich nicht überbaut und wird zur Parkierung genutzt, das bestehende Gebäude Hädlichstrasse 12 soll weitgehend bestehen bleiben.



Kataster mit Verkehrsbaulinie (blau) und Wettbewerbsperimeter (rot)

## 1.4 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück befindet sich in der Zone W5 (Wohnzone).

## 1.5 Potenzial/Ausnutzungsreserven

Auf beiden Grundstücken sind Ausnutzungsreserven vorhanden.

## 1.6 Grundbuch

### **Anmerkungen Grundbuchauszug 13.2.2012 (gekürzt):**

a) Anteilsberechtigung am Flurweg:

Kataster-Nr. AR5676 (Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft)

Dat. 05.03.1959, Bel. 50

b) subjektiv-dingliche Verbindungen:

2/100 Miteigentum an Kataster-Nr. AR5820

Dat. 21.09.1951, Bel. 187

### **Dienstbarkeiten Grundbuchauszug 13.2.2012 (gekürzt):**

a) Last:

Öffentliches Fusswegrecht z. G. der Stadt Zürich

Dat. 22.06.1967, SP 1184

### **Dienstbarkeiten Grundbuchanmeldung 28.10.2019 (gekürzt):**

Gegenseitiges Grenzbaurecht

zugunsten und zulasten

Kat.-Nr, AR5678, Blatt 2524

Kat.-Nr. AR5831, Blatt 1215

## 1.7 Natur- und Heimatschutz

### **Denkmalschutz**

Die Liegenschaft ist nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte (Inventar Denkmalpflege) eingetragen.

### **Kommunaler Natur- / Landschaftsschutz**

Die Parzelle AR5678 ist im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte als «Ruderalfläche und Böschung Zollfreilager Flurstrasse» eingetragen. Ein Gesuch für eine Entlassung aus dem Inventar wurde im Frühjahr 2019 eingereicht.

### **ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung**

Im ISOS ist die Liegenschaft nicht aufgeführt.

### **Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung**

Kein Eintrag im Inventar der erhaltens- oder schützenswerten Gärten und Anlagen der Stadt Zürich.

## 1.8 Naturgefahren / Grundwasserschutzzone

Geringe Naturgefahren, Grundstück liegt nicht in der Grundwasserschutzzone. Erdwärmesonden dürfen bis zu einer Bohrtiefe von 212 m erstellt werden.

## 2 Aufgabe

### 2.1 Absicht / Strategie

Die bestehende Ausnutzungsreserve soll unter weitgehender Bewahrung der Bestandesliegenschaft mit einem Neubau mit preisgünstigen Wohnungen genutzt werden, der auch architektonisch, städtebaulich und ökologisch überzeugt. Die mögliche Ausnutzung ist vollständig zu konsumieren, und es ist so viel Wohnfläche wie möglich bereitzustellen.

Da beide Grundstücke im Verdichtungsgebiet (Eintrag kommunaler Richtplan 2018 Stadt Zürich) liegen, soll in 20 Jahren für die Bestandesliegenschaft (viergeschossiger Gewerbebau Hädlichstrasse 12) eine Erneuerungsplanung angestossen werden. Dies ist nicht Bestandteil des vorliegenden Projektwettbewerbs und es besteht auch kein Rechtsanspruch des Siegerteams auf einen Folgeauftrag für eine Erneuerungsplanung des Gewerbebaus Hädlichstrasse 12.

### 2.2 Preisgünstige Mieten

Oberstes Ziel der Stiftung PWG sind tiefe Mieten. Alle Entscheide und Massnahmen in der Planungs-, Projektierungs- und Realisierungsphase sind darauf auszurichten. Zur Reduktion der Mieten bestehen im Wesentlichen zwei Hebel:

1. Reduktion der Wohnflächen:

- Kompaktere Wohnungen
- Grössere Flächeneffizienz (Maximierung Wohnflächenanteil an Gesamtfläche)
- Mehrfachnutzbarkeit der Räume

2. Reduktion der Erstellungskosten / Lebensdauerkosten:

- Einfache, kompakte Gebäudevolumen
- Effiziente Erschliessungssysteme
- Rationelle Gebäudestatik
- Skaleneffekte durch Standardisierung von Bauteilen
- Erprobte Konstruktion / Baudetails
- Langlebige Materialien
- Gut zugängliche und über alle Geschosse durchgehende Haustechnikschächte (Vertikalerschliessung)

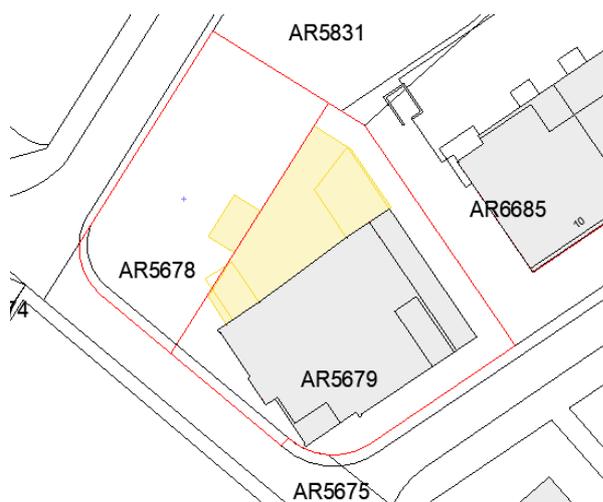
Diese Möglichkeiten sind unter Beachtung tiefer Lebensdauerkosten konsequent zu nutzen.

Grundsätzlich ist die Stiftung PWG an möglichst viel vermietbarer Fläche interessiert, diese muss aber auch preisgünstig sein. Die Flächenmaximierung darf nicht mit zu hohen Baukosten erkaufte werden, sodass sich die Mieten übermässig verteuern.

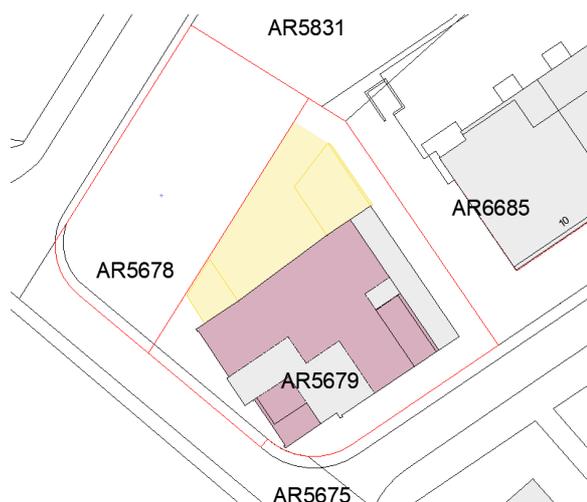
### 2.3 Ausnutzung

Um feuerpolizeiliche Auflagen zu vermeiden, werden nach dem Wettbewerb beide Parzellen vereint. Der Anbau des Hauptgebäudes Hädlichstrasse 12 soll im Erd- und Untergeschoss zurückgebaut werden. Zudem ist die aktuell als Fitnessstudio genutzte anrechenbare Gewerbefläche im Untergeschoss zu nicht anrechenbarer Fläche umzunutzen (Lager, Archiv, Parkierung, Technik etc.).

Es ist so viel Nutzfläche wie möglich bereitzustellen.

**Erdgeschoss**

Rückbau Anbau, gelb hinterlegt

**Untergeschoss**

Rückbau Anbau, gelb hinterlegt

Umnutzung der anrechenbaren Gewerbefläche (Fitness) zu Lager (nicht anrechenbar), rosa hinterlegt

Ausnutzungsberechnung nach Rückbau Anbau EG und UG sowie Umnutzung Fitness in nicht anrechenbare Fläche:

	<b>Hädrichstrasse 12, AR5679</b>	<b>Flurstrasse 115, AR5678</b>
Grundstücksfläche	1088 m <sup>2</sup>	639 m <sup>2</sup>
Max. mögliche aGF	1795,2 m <sup>2</sup>	1054,4 m <sup>2</sup>
anrechenbare Geschossfläche Bestand (aGF)	1371,5 m <sup>2</sup> (nach Rückbau Anbau EG und UG sowie Umnutzung UG)	0 m <sup>2</sup>
Reserve aGF (Potenzial)	423,7 m <sup>2</sup>	1054,4 m <sup>2</sup>

Somit besteht eine Ausnutzungsreserve von rund 1478 m<sup>2</sup> aGF. Zusätzlich zu diesen 1478 m<sup>2</sup> können im Dachgeschoss je nach Gebäudegrundfläche nicht auf die Ausnutzung anrechenbare Flächen (§ 255 PBG) von rund 200 m<sup>2</sup> erstellt werden. Mit einem Faktor von 0,8 umgerechnet, ergibt sich eine vermietbare Fläche von rund 1380 m<sup>2</sup> VMF.

Um die aktuellen Vorgaben bezüglich Wärmedämmung einhalten zu können, sind Aussenwandstärken von bis zu 50 cm erforderlich.

## 2.4 Bestandesgarantie

Die Liegenschaft Hädrichstrasse 12 wurde in den 1960er-Jahren als Werkstattgebäude mit Hofunterkellerung und einer Wohnung im Dachgeschoss bewilligt. Bevor die heute geltende Wohnzone W4 zur Anwendung kam, war das Grundstück der Industriezone zugewiesen.

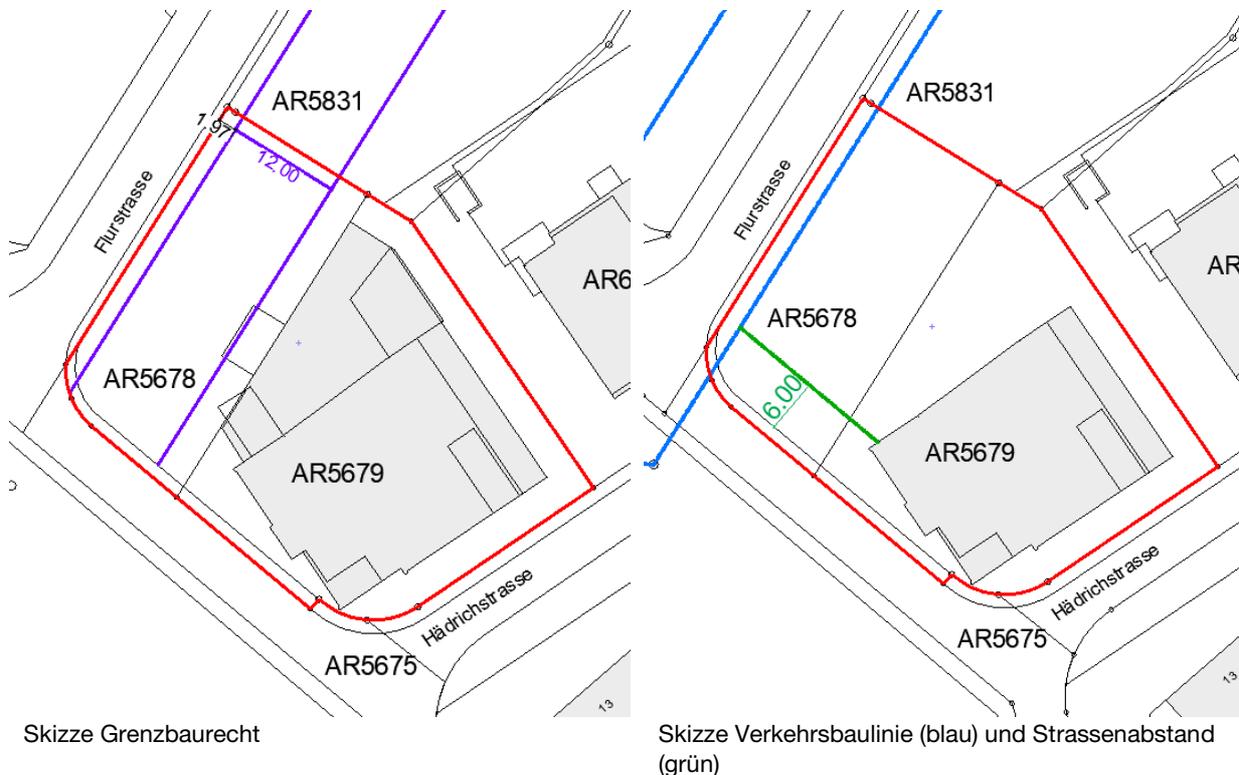
Bestehende Bauten, die durch eine Gesetzesänderung regelwidrig wurden, dürfen gemäss § 357 PBG umgebaut werden. Dies jedoch nur, wenn der Eingriff nicht als neubauähnlich zu qualifizieren ist. Nur wenn die Eingriffstiefe hoch sein sollte, wenn sie also z.B. die Statik des Gebäudes betreffen würde oder wenn die Umbaukosten mehr als 70 % der Neubaukosten betragen würden, könnte die Erfüllung des vorgeschriebenen Wohnanteils verlangt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehenen Massnahmen (Anpassung Untergeschoss und Abbruch Anbau) die Bestandesgarantie nicht gefährden.

## 2.5 Grenzbaurecht und Strassenabstand

Mit der Eigentümerschaft des Grundstückes AR5831 ist ein gegenseitiges Grenzbaurecht vereinbart. Es beinhaltet auf einer Länge von 12 m der gemeinsamen Grenze, ab der Verkehrsbaulinie, ein gegenseitiges Grenzbaurecht für das Erstellen und den Fortbestand beliebiger Gebäude mit einer maximalen Höhe gemäss der jeweilig gültigen Bau- und Zonenordnung.

Gegenüber der Strasse im Süden der Parzellen ist ein Strassenabstand von 6 m für den Neubau einzuhalten. Da das Trottoir zum Strassenraum gehört, ist der Abstand gemäss folgender Skizze zu messen. Aufgrund der Bestandesgarantie muss der Bestand keinen Strassenabstand einhalten.



## 2.6 Gebäudenutzung

Der Neubau, auch das Erdgeschoss, soll ausschliesslich der Wohnnutzung dienen (siehe auch Kap 2.12 Allgemeinräume und Waschküche). Es sind keine Gewerbenutzungen für den Neubau gefordert und erwünscht.

## 2.7 Zielmieterschaft

Einpersonen- und Zweipersonenhaushalte (mit einem Anteil von 59,5 %) sind heute die am häufigsten vertretenen Haushaltsgrössen in der Stadt Zürich und damit eine wichtige Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt.<sup>1</sup>

Da in den letzten Jahren kaum noch Kleinwohnungen erstellt wurden, die den Bedürfnissen und Anforderungen dieser Haushaltsformen in idealer Weise entsprechen, sollen die neuen Wohnungen für Einzelmietende und Paare sowie für Kleinfamilien konzipiert werden. Da die neuen Wohnungen in der Nähe von der neuen Schule Freilager sind, soll ein Drittel der Wohnungen auch für grössere Haushalte und Familien geeignet sein.

## 2.8 Wohnungsspiegel und Wohnungsgrössen

Der Neubau soll die Ausnutzungsreserven beider Parzellen von 1478 m<sup>2</sup> aGF vollständig konsumieren. Weil grosse Wohnflächen die absoluten Mieten steigern, sind entsprechend der folgenden Tabelle sehr kompakte Wohnungen zu konzipieren.

Die geforderten Flächenmasse entsprechen den Mindestgrössenvorgaben der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) des Kantons. Im Neubau sind 2.0- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen vorzusehen. Die Stiftung PWG

<sup>1</sup> Quelle: Analyse Zusammenleben in Zürich, Publikation Stadt Zürich, Februar 2015

rechnet mit ca. 18 neuen Wohnungen. Eine Erhöhung der Wohnungsanzahl ist erwünscht. Folgender Wohnungsschlüssel wird angestrebt:

Grösse	Anteil in Prozentl	Anzahl	VMF / WHG	Total VMF	Personen / WHG	Reduit / WHG
2.0-ZWG	16,5 %	3	55 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	1–2 Personen	1
2.5-ZWG	16,5 %	3	bis 65 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	2 Personen	1
3.0-ZWG	16,5 %	3	70 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	2–4 Personen	1
3.5-ZWG	16,5 %	3	80 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	2–4 Personen	1
4.0-ZWG	16,5 %	3	90 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	3–5 Personen	1
4.5-ZWG	16,5 %	3	bis 100 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	4–5 Personen	1
	<b>100 %</b>	<b>18</b>		<b>1380 m<sup>2</sup></b>		

Gemäss SIA-Norm 416 zählen Reduits (Abstellräume) nicht zur HNF. Sie sind jedoch in der vermietbaren Fläche (VMF und Gesamtnettowohnfläche gem. WBFV) enthalten. Die Reduits sollen sinnvoll proportioniert (möblierbar mit günstigen Standardregalen) und 3 bis 5 m<sup>2</sup> gross sein. Zusätzlich zu diesen Reduits sind Kellerabteile der gesetzlich vorgeschriebenen Grösse (5 m<sup>2</sup> bzw. 8 m<sup>2</sup>) anzubieten.

Gemäss SIA-Norm 500 ist mindestens 1 Zimmer von mindestens 3 m Breite und mindestens 14 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen.

## 2.9 Grundrissqualitäten

Die Stiftung PWG verspricht sich Grundrisse, welche vielseitig nutzbare Wohnungen ergeben, gut belichtet und besonnt sind. Den Raumproportionen und der Möblierbarkeit und in diesem Zusammenhang insbesondere der Positionierung (und Zahl) von Türen und Fenstern ist grösste Beachtung zu schenken. Verschiedene Wohnformen sollen trotz sehr kompakten Grundrissen mit minimierten Flächenmassen ermöglicht werden.

Doppelgeschossige Räume sind unerwünscht. Maisonettes sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dürfen aber mit dem obersten Ziel der Bauherrin, preisgünstige, vielseitig nutzbare und kompakte Wohnungen zu erstellen, ebenso schwer zu vereinen sein wie mit den nachfolgend beschriebenen Anforderungen an hindernisfreies Bauen.

## 2.10 Hindernisfreies Bauen

Eine hindernisfreie und sichere Nutzung der Liegenschaft muss für alle Menschen gewährleistet sein. Der Zugang zu allen Wohnungen sowie zu allen weiteren Innen- und privaten Aussenräumen erfolgt hindernisfrei und ist gut erkennbar.

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) müssen sämtliche Wohnungen stufenlos zugänglich, d.h. mit Lift (Kabinenmass 1,1 x 1,4 m) erschlossen sein. Sämtliche Wohnungen müssen gemäss § 239 PBG zudem hindernisfrei anpassbar sein. Als Richtlinie gilt die Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar».

Weitere Grundlagen sind:

- Die Norm SIA 500: «Hindernisfreie Bauten»
- Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen: «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar» ([www.hindernisfreie-architektur.ch](http://www.hindernisfreie-architektur.ch))
- Informationen zur gesetzlichen Grundlage zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich: [www.bkz.ch](http://www.bkz.ch) Rubrik Bauberatung

## 2.11 Aussenräume

Die Wohnungen sollen je über einen Balkon oder eine Loggia verfügen. Der Qualität der privaten Aussenräume ist hohe Beachtung zu schenken (Möblierbarkeit, Besonnung bzw. Beschattung, Aussicht, Bezug zur Wohnung, Lärmschutz, Sichtschutz).

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und eines angenehmen Stadtklimas sind eine hohe Begrünung, möglichst wenig versiegelte Flächen und eine Bepflanzung mit Bäumen anzustreben. Um das neue Gebäude ist eine gemeinschaftliche Aussenfläche vorzusehen.

Um bezüglich des im kommunalen Natur- und Landschaftsschutz eingetragenen Inventarobjekts («Ruderalfläche und Böschung Zollfreilager Flurstrasse», siehe Kap. 1.7) Planungssicherheit zu erlangen, wurde diesbezüglich ein Provokationsgesuch zum Entscheid über die Schutzwürdigkeit gemäss PBG § 213 - KSO-30.22 «Ruderalfläche und Böschung Zollfreilager Flurstrasse» eingereicht. Resultate resp. ein Entscheid liegen noch nicht vor. Entsprechend empfiehlt das zuständige Amt, von der Annahme auszugehen, dass Ersatzmassnahmen vorzusehen sind. Als Ausgangslage für die Wettbewerbsunterlagen soll von einem 1:1-Ersatz hinsichtlich der Fläche (600 m<sup>2</sup>) ausgegangen werden, wobei Dachflächen angerechnet werden dürften.

Die Wettbewerbsprojekte sollen konzeptionelle Aussagen zur Aussenraumgestaltung machen. Detaillierte landschaftsarchitektonische Überlegungen zum Bepflanzungskonzept, zur Materialwahl und zu Spieleinrichtungen etc. sind hingegen Gegenstand der Projektierung.

Die Ausgestaltung der Flachdächer ist integraler Bestandteil der Umgebungsgestaltung. Seit 1991 ist in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) gesetzlich festgelegt, dass neue Flachdächer wertvoll zu begrünen sind (SIA-Norm 564, 312 von 2013). Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen, wenn dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

## 2.12 Allgemeinräume und Waschküche

Es soll eine Waschküche von mindestens 9 m<sup>2</sup> geplant werden, in welcher drei Waschmaschinen und drei Tumbler stehen. Dazu ein bis zwei Trockenräume. Mehrere kleine Trockenräume sind besser als ein einziger grosser. Die Waschküchen und Trockenräume sollten an einem gut erschlossenen Ort liegen. Sie können auch im Erdgeschoss angeordnet werden.

Wäscheständer oder fest installierte Leinen im Freien befinden sich an einem Standort, der idealerweise gut besonnt und in unmittelbarer Nähe der Waschküche ist. Ansonsten kann darauf verzichtet werden.

## 2.13 Energie und Ökologie

Der Neubau hat den Kriterien des Masterplans Energie der Stadt Zürich zu entsprechen. Mit dem Masterplan Energie wird ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft geleistet. Er zeichnet sich durch eine gesamtenergetische Betrachtung aus und berücksichtigt auch klimarelevante Aspekte. Neben der Betriebsenergie werden auch die Graue Energie und die standortabhängige Mobilität einbezogen. Das Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) bildet eine gute Basis für die Umsetzung des Etappenziels der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich. Der Standort der Liegenschaft weist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr auf und bietet eine gute Infrastruktur für Fussgänger und Fahrradfahrer an.

Folgende Massnahmen eignen sich zur Erreichung des Etappenziels 2000-Watt-Gesellschaft:<sup>2</sup>

### Betriebsenergie

- Niedrige Gebäudehüllzahl
- Optimale Tageslichtnutzung, hohe solare Gewinne
- Gut wärmedämmende Gebäudehülle
- Wenig Wärmebrücken
- Vermeidung eines Kühlenergiebedarfs durch optimierte Fensterflächenanteile, sommerlichen Wärmeschutz, Grünflächen
- Gut strukturierte Grundrisse, konzentrierte Nasszonen

### Graue Energie

- Kompakte Volumen
- Wenig Unterterrainbauten
- Flächeneffiziente Grundrisse für hohe Belegung
- Ressourcenschonende Bauweise
- Einfaches Tragwerk mit angemessenen Spannweiten
- Angemessener Fensteranteil
- Angemessene Fassadenbekleidung (beständig, wenig Masse)

<sup>2</sup> Quelle: SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040), Ausgabe 2017, Seite 29f.

- 
- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgängige Schächte und zugängliche Medienführung</li> <li>▪ Erneuerbare Energie am Standort nutzen</li> <li>▪ Einfache und effiziente Betriebssysteme</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Systemtrennung: Zugänglichkeit und Auswechselbarkeit (Fenster, Gebäudetechnik, Sonnenschutz)</li> <li>▪ Beständige und unterhaltsame Baustoffe und Bauteile</li> </ul> |
|--|---|
- 

Die Stiftung PWG erwartet bauphysikalisch einwandfreie Projektvorschläge, welche aufgrund baulicher Massnahmen eine hohe thermische Behaglichkeit im Sommer wie im Winter bieten und einen innovativen Beitrag zur Energie und Ökologie leisten (z. B. Low-Tech-Lösungen). Das Projekt stellt somit hohe Anforderungen an den Baustandard sowie die Bewirtschaftung in Bezug auf den Energieverbrauch, die Schallschutzanforderungen und eine ressourcenschonende Bauweise.

## 2.14 Ausbaustandard

Es wird ein sehr einfacher, zweckmässiger und robuster Ausbaustandard ohne überflüssigen Extras angestrebt. Die elektro-, sanitär- und wärmetechnischen Eigenschaften des Neubaus sind ökonomisch und rationell zu konzipieren. Für günstige Mieten nimmt der hier angesprochene Teil der Bevölkerung bewusst einen tieferen Wohnstandard in Kauf.

Im Leitfaden «Anforderungen an Bauten» der Stiftung PWG sind weitere Details zu finden.

## 2.15 Lärmschutz

An der Liegenschaft bestehen keine Überschreitungen der massgebenden Immissionsgrenzwerte durch Strassenlärm.

## 2.16 Parkierung

### AR 5679, Bestand

Die Geschossfläche der Bestandesliegenschaft Hädlichstrasse 12 verringert sich durch den Rückbau im Erdgeschossbereich auf 1740 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Dafür sind 15 Parkplätze nötig. Da sich das Grundstück im Reduktionsgebiet D befindet, ist eine Reduktion auf 9 Parkplätze (60 %) möglich.

### AR 5678, Neubau

Die bestehenden Aussenparkplätze an der Flurstrasse werden wegen des Neubaus aufgehoben. Gemäss der Testplanung sind 1500 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu erstellen. Dafür sind 13 Parkplätze notwendig. Eine Reduktion auf 8 Parkplätze ist möglich.

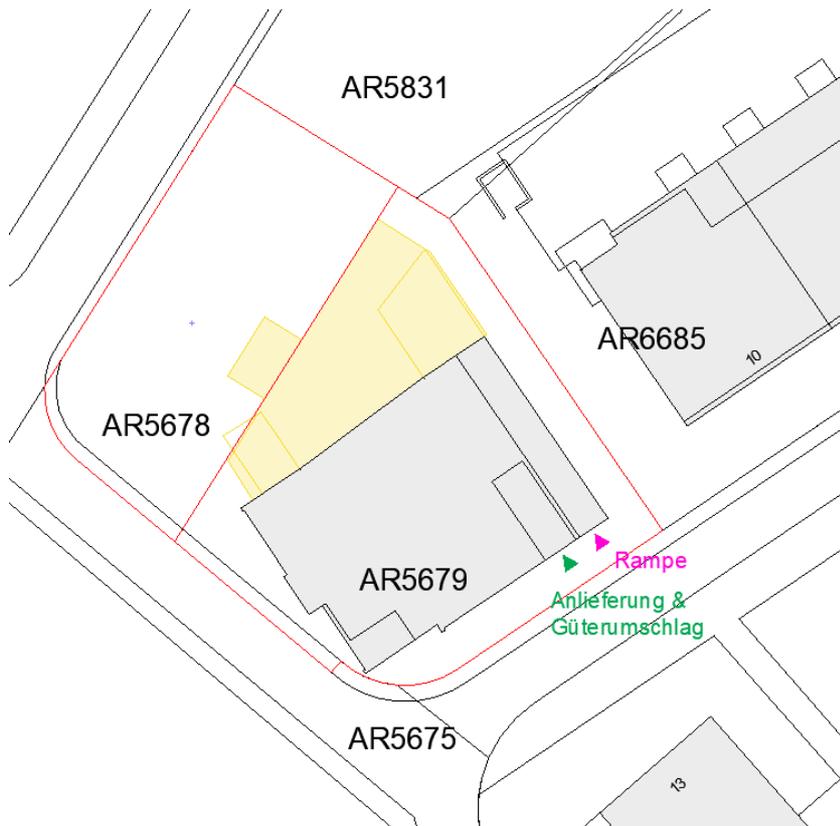
Total sind demnach mindestens 17 Parkplätze auf beiden Grundstücken zu erstellen resp. nachzuweisen. Der Besucherparkplatz soll die Vorschriften für einen Behindertenparkplatz erfüllen.

Die oben genannten Zahlen sind aus der Testplanung. Die Anzahl Pflichtparkplätze ist jedoch für das Abgabeprojekt gemäss Parkplatzverordnung Zürich (Reduktionsgebiet D) vorzusehen.

## Erschliessung

Es ist möglich, die Parkplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, welche über die bestehende Rampe der Hädlichstrasse erschlossen wird. Alternative Lösungen wie Garagen im Erdgeschoss, einfache Aussenabstellplätze u. Ä. sind unter Einhaltung des geforderten Grünflächenanteils nach BZO Art. 11 und des Ersatzes der «Ruderalfläche und Böschung» möglich.

Es soll aufgezeigt werden, dass die Anlieferung und der Güterumschlag der Bestandesliegenschaft Hädlichstrasse 12 weiterhin funktionieren.



Skizze bestehende Rampe (pink), Anlieferung und Güterumschlag (grün)

### Fahrradabstellplätze

Da 1500 m<sup>2</sup> Geschossfläche erstellbar sind, müssen 38 Abstellplätze für Fahrräder bereitgestellt werden. Die Abstellplätze sind gut zugänglich anzuordnen und sollen abschliessbar sein. Es sind zudem ausreichend Abstellmöglichkeiten für Gäste einzuplanen. Deren Anzahl, Anordnung und Ausstattung richtet sich nach den Vorgaben und Empfehlungen des Merkblatts für die Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder des Tiefbauamts der Stadt Zürich.

Für die Gestaltung der Zufahrten wird auf die Zugangsnormalien<sup>3</sup> verwiesen.

### 2.17 Schutzplätze

Die Anzahl der zu erstellenden Schutzplätze bei Neubauten beträgt nach Art. 17 Zivilschutzverordnung:

- für Wohnhäuser ab 38 Zimmern: 2 Schutzplätze pro 3 Zimmer, halbe Zimmer werden nicht mitgezählt

Dementsprechend sind für den Neubau mit ca. 18 Wohnungen und den gewünschten Wohnungsgrössen (total 54 Zimmer) etwa 36 Schutzplätze vorzusehen.

<sup>3</sup> Derzeit (18.12.2019) in Überarbeitung

### 3 Verfahren

#### 3.1 Verfahrensart

Die Stiftung PWG ist als öffentlich-rechtliche Stiftung bei Auftragsvergaben verpflichtet, die Submissionsverordnung des Kantons Zürich bzw. der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) einzuhalten.

Aufgrund der geschätzten Erstellungskosten von rund 7,2 Millionen Franken und gestützt auf die Submissionsverordnung der Stadt Zürich führt die Stiftung PWG einen **anonymen Projektwettbewerb für Generalplaner** im selektiven Verfahren durch (Nicht-Staatsvertragsbereich). Zum Projektwettbewerb werden 6 Teams ausgewählt.

Es gelten die Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

#### 3.2 Eignungskriterien

Die folgenden Eignungskriterien werden im Rahmen der Präqualifikation bewertet:

- Projektierungs- und Ausführungskompetenz in vergleichbaren Aufgabenstellungen des gesamten Planerteams (Grundlage: Referenzprojekte, Erläuterungstext), Bewertung 40 %
- Qualität der Referenzprojekte, Bewertung 30 %
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement (Grundlage: Selbstdeklaration, Organigramm im Erläuterungstext und Referenzblatt Bauleitung/Baumanagement), Bewertung 30 %. Der Wegfall einer Schnittstelle zwischen Planung und Bauleitung durch den Architekten wird positiv beurteilt.

Eine angemessene Durchmischung des Teilnehmerfeldes (u.a. Nachwuchsteams, welche noch keine vergleichbaren Referenzen vorweisen können) ist erwünscht. Nachwuchsteams müssen sich als solche bewerben. Folgende Kriterien sind zu erfüllen:

- Alter  $\leq$  40 Jahre
- Gründung des Büros nicht vor 2014

#### 3.3 Bewerbungsgrundlagen

Die Ausschreibung wird auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) und <https://konkurado.ch> publiziert.

Folgende Dokumente stehen ab dem Publikationstermin (vgl. Kap. 3.11) auf Konkurado zum Download bereit:

- Vorliegendes Wettbewerbsprogramm
- Leitfaden Anforderung an Bauten der Stiftung PWG
- Leitfaden Bauprojektlauf der Stiftung PWG
- Handbuch öffentliches Beschaffungswesen der Stiftung PWG

Teilnahmebewerbung, Ausgabe und Abgabe erfolgen sowohl digital über die Plattform Konkurado als auch physisch (vgl. Abgabeadressen bzw. Abgabe der Pläne, Unterlagen und Modelle).

Die bereitgestellten Unterlagen dürfen nur im Rahmen des Wettbewerbs verwendet werden. Die weiteren Plangrundlagen erhalten die zum Projektwettbewerb zugelassenen Teams beim Start des Projektwettbewerbs.

#### 3.4 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Für die Bewerbung an der Teilnahme am Projektwettbewerb wird ein Generalplanerteam gesucht, welches folgende Gesamtleistung erbringt:

- Architektur (federführend)
- Bauleitung und Baumanagement (vorteilhaft durch Architekten)
- Statik
- Heizung-Lüftung-Sanitär-Elektroplanung

Bewerbungen, die die oben genannten Leistungen nicht nachweisen können, werden von der Präqualifikation ausgeschlossen.

Generalplaner und Subplaner sind im Bewerbungsformular aufzuführen. Generalplaner ist ein einzelner Planer oder eine ARGE zwischen Architekt und Baumanagement/Bauleitung. Mehrfachbewerbungen von Subplanern sind zulässig.

Generalplanerteams, die sich für eine Teilnahme am Projektwettbewerb qualifizieren möchten (Präqualifikation), sind gebeten, folgende Bewerbungsunterlagen einzureichen:

Dokumente	Zweck	Umfang / Format
Referenzen Architektur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Darstellung von Referenzobjekten anhand von Plänen, Bildern und Visualisierungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 Projekte, 1 A3-Seite pro Projekt</li> <li>▪ Querformat, einseitig bedruckt</li> </ul>
Referenz Bauleitung/ Baumanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Darstellung eines Referenzobjektes anhand von Plänen, Bildern und Visualisierungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 Projekt, 1 A4-Seite</li> <li>▪ Hochformat, einseitig bedruckt</li> </ul>
Erläuterungstext	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haltung zur gestellten Aufgabe: kurzer Beschrieb zur möglichen Umsetzung von preisgünstigem Wohnungsbau zur gestellten Aufgabe</li> <li>▪ Gründe für die Wahl der Referenzprojekte</li> <li>▪ Organigramm GP-Team</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 A4-Seite</li> <li>▪ Hochformat, einseitig bedruckt</li> </ul>
Selbstdeklaration		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Formular auf Konkurado (1 Formular pro Planer des GP-Teams, durch alle Planer auszufüllen)</li> </ul>

Es wird nur die maximal zulässige Anzahl Seiten zur Beurteilung aufgehängt.

Die Anmeldung zum Wettbewerb erfolgt digital auf Konkurado.

Die Selbstdeklarationen sind auszudrucken, zu unterzeichnen und zusammen mit den A3- und der A4-Seite der Referenzprojekte sowie der Stellungnahme zur Aufgabe in einem Umschlag, mit der Aufschrift «Projektwettbewerb Flurstrasse» versehen, innerhalb der Frist schriftlich durch direkte Übergabe oder per Post vollständig bei der ausschreibenden Stelle einzureichen. Der Poststempel (A-Post) ist massgebend.

### 3.5 Projektierungsgrundlagen

#### Programm

Programm Projektwettbewerb	PG 01
Umgebungsplan (dxf/dwg) mit gewachsenem Terrain und Höhenkoten (Geometer)	PG 02
Pläne Bestand (pdf und dwg/dxf)	PG 03
Modellunterlage 1:500	PG 04

#### Formular

Vorlage für Verfasser- und Datenblatt (docx)	PG 05
Vorlage Mengenraster Flächen und Volumen	PG 06

#### Dokumente

KSO-30.22 «Ruderalfläche und Böschung Zollfreilager Flurstrasse»	PG 07
Leitfaden Anforderungen an Bauten (Stiftung PWG)	PG 08
Leitfaden Bauprojektlauf (Stiftung PWG)	PG 09
Handbuch öffentliches Beschaffungswesen (Stiftung PWG)	PG 10

### 3.6 Einzureichende Beurteilungsgrundlagen

Übersichtspläne	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Situationsplan (1:500)</li> </ul>
Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten (1:200)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In den Grundrissen ist die Grösse jedes Raumes in Quadratmetern und die vorgesehene Nutzung anzugeben</li> <li>▪ In den Grundrissen ist die nähere Umgebung darzustellen inkl. Angabe von Nutzung, Bepflanzung und Materialisierung</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene und das projektierte Terrain ebenso einzutragen wie die <b>Höhenkoten</b></li> </ul>
Konzeptdetailschnitt (1:50 oder 1:20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fassadenschnitt vom Untergeschoss bis zum Dach, der über den konstruktiven Aufbau und die beabsichtigte Materialisierung des Projekts Auskunft gibt. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen.</li> </ul>
Erläuterungsbericht	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wesentlicher Bestandteil der Beurteilung</li> <li>▪ Gibt Auskunft über Städtebau, Grundrisse, <b>Konstruktion, Materialisierung</b>, Ausdruck etc. sowie über das energetische Konzept (Ökologie) und die Statik</li> <li>▪ Zeigt auf, wie im vorliegenden Fall kostengünstig gebaut werden kann</li> <li>▪ Muss in die Abgabe integriert sein</li> </ul>
Mengenraster	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebäudeflächen und -volumen sowie vermietbare Flächen</li> <li>▪ Excel-Vorlage vollständig ausgefüllt</li> </ul>
Modell in abgegebener Unterlage (1:500)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Modell ist kubisch und weiss zu halten (kein Naturholz)</li> <li>▪ Die Modellunterlage kann beim Start des Wettbewerbs bei der Stiftung PWG, Werdstrasse 36, 8036 Zürich abgeholt werden</li> </ul>
Ausdruck des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mittels collagierter Ansichten oder räumlicher Darstellungen soll der Ausdruck des Gebäudes abgebildet werden</li> <li>▪ Aufwendige Visualisierungen sind nicht erwünscht</li> </ul>
Plansätze für Vorprüfung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 vollständiger, zusätzlicher Plansatz (gefaltet)</li> </ul>
Plansatz für Berichterstattung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vollständiger Plansatz, kopierfähig verkleinert auf DIN A3</li> </ul>
Digitale Abgabe auf Konkurado	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit sämtlichen Bestandteilen der Eingabe als PDF (<b>Wichtig:</b> Format DIN A3, Einzelseiten)</li> </ul>
Verfassercouvert	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Verfassercouvert muss zugeklebt und aussen mit dem Kennwort versehen sein. Es darf keine beurteilungsrelevanten Dokumente (z.B. Pläne, Bilder oder die Projektbeschreibung), sondern nur folgende enthalten:</li> <li>▪ Verfasser- und Datenblatt (Vorlage vollständig ausgefüllt und unterzeichnet)</li> <li>▪ Einzahlungsschein für die Überweisung des Honorars (bitte auf vollständige Empfänger- und Bankangaben achten)</li> </ul>

Bei der Darstellung sind folgende Hinweise zu beachten:

- Plangrösse und -format einheitlich im Format DIN A1 hoch
- Anzahl Blätter: max. 6
- Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen. Die Grundrisse sind zu beschriften. Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste und die Orientierung mittels Nordpfeil auf den Plänen anzugeben
- Die Pläne sind gut lesbar, auf festem Papier, ungefaltet (ausser Plansatz für die Vorprüfung) in einer Mappe/Rolle abzuliefern
- Die Pläne dürfen keine Hochglanzoberflächen aufweisen und nicht auf feste Materialien aufgezo-gen werden
- Bei der Darstellung der Arbeiten soll die Vermittlung des architektonischen Konzepts im Vordergrund stehen (prägnante, aussagekräftige Abgabe)
- Alle eingereichten Unterlagen müssen gut sichtbar mit einem Kennwort beschriftet sein

Die Projektvorschläge müssen, mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Flurstrasse» versehen, innerhalb der Frist schriftlich durch direkte Übergabe oder per Post vollständig bei der ausschreibenden Stelle vorliegen.

Wir empfehlen, das Modell bis um 16 Uhr des Abgabeta-ges direkt in der Geschäftsstelle der Stiftung PWG abzugeben, da per Post versandte Modelle oft defekt eintreffen. Der Poststempel ist nicht massgebend.

### 3.7 Beurteilungskriterien

Bei der Bewertung der Lösungsvorschläge kommen die folgenden Beurteilungskriterien zur Anwendung:

- Einfügung in den städtebaulichen Kontext
- Raumqualität und architektonisches Konzept
- Umfang, Nutzbarkeit und Gestaltung der Aussenräume
- Optimierung der vermietbaren Fläche
- Preisgünstigkeit der Lösung und der Mietwohnungen

- Zweckmässigkeit / Funktionalität der Lösung zugunsten preisgünstiger Wohnflächen
- Wirtschaftlichkeit der Erstellung sowie in Unterhalt und Betrieb
- Energetisch innovative Lösung (z.B. Low-Tech)
- Gesamteindruck

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Das Preisgericht nimmt eine Gesamtbeurteilung vor.

### 3.8 Entschädigung

Für die Teilnahme an der Präqualifikation wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs steht für Preise und Ankäufe eine Summe von insgesamt 70'000 Franken (inkl. MWST) zur Verfügung. Für die termingerechte Ablieferung eines vollständigen, den Vorgaben entsprechenden Projektvorschlages ist pro Team eine fixe Entschädigung von 6000 Franken (inkl. MWST) vorgesehen. Der verbleibende Teil der Gesamtpreisumme wird vom Beurteilungsgremium für Preise reserviert.

### 3.9 Urheberrechte

Mit der Abgabe eines Projektes erklären die Teilnehmenden, über die Urheberrechte des betreffenden Projektes zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden.

Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Das Urheberrecht an den Beiträgen bleibt bei den Verfassern. Die Veranstalterin und die Teilnehmenden besitzen, unter Namensnennung der Veranstalterin und der Projektverfassenden, das Recht auf Veröffentlichung der Beiträge.

Die Stiftung PWG erhält ohne weitere Kostenfolge ein umfassendes, übertragbares, nicht-exklusives Nutzungs- und Änderungsrecht am ausgeführten Bauwerk. Insbesondere, aber nicht abschliessend, kann die Stiftung PWG Pläne und Abbildungen des ausgeführten Bauwerks in Berichten, online und dergleichen verbreiten sowie wahrnehmbar und zugänglich machen.

### 3.10 Weiterbearbeitung

Die Stiftung PWG beabsichtigt, den Empfehlungen des Preisgerichtes zu folgen. Die Projektierungsarbeiten sollen nach dem Abschluss des Wettbewerbes beginnen. Den Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe fällt die Stiftung PWG. Die Weiterbearbeitung erfolgt ausserdem unter dem Vorbehalt, dass der Stiftungsrat die notwendigen Kredite spricht. Die Beauftragung erfolgt phasenweise.

Voraussetzung für eine Weiterbeauftragung ist, dass der beauftragte Generalplaner die erforderlichen Ressourcen bereitstellen kann. Sollte die Stiftung PWG diese Voraussetzung als unerfüllt einstufen, behält sie sich vor, bei der Weiterbearbeitung Einfluss auf die Zusammensetzung des Planerteams zu nehmen. Dies gilt auch für Büros, die nicht über die notwendige Ausführungserfahrung verfügen.

Die Beauftragung erfolgt phasenweise. Die Projektphasen werden voraussichtlich pauschaliert und entsprechend vergütet. Die Honorarberechnung richtet sich nach den unten stehenden Honorierungsgrundsätzen der Stiftung PWG gemäss Leitfaden Bauprojektabläufe und Beschlüsse vom 14. November 2012 resp. vom 5. März 2014.

Kostentarif	Architekt	Bau-Ingenieur	Elektro-Ingenieur	HLKK-Ingenieur	Sanitär-Ingenieur	Fachkoordination GT	Gesamtleitung
Baukategorie/Schwierigkeitsgrad [n]	1,0	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	
Anpassungsfaktor [r]	1,0	1,0	0,8	0,8	0,8	0,8	

Kostentarif	Architekt	Bau-Ingenieur	Elektro-Ingenieur	HLKK-Ingenieur	Sanitär-Ingenieur	Fachkoordination GT	Gesamtleitung
Teamfaktor	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
Stundenansatz [Fr./Std.], exkl. MWST	132	120	115	120	115	120	
Z1 (2015)	0,062	0,075	0,66	0,66	0,66	0,66	
Z2 (2015)	10,58	7,23	11,28	11,28	11,28	11,28	
Leistungsanteil bei Einzelleistungsträgern [%]	100	100	100	100	100	13	5
Grundleistungen nach SIA	102	103	108	108	108	108	112

Die Nebenkosten werden pauschal mit 5 % des Gesamthonorars des GP entschädigt. In diesen Nebenkosten sind sämtliche für die Planung und Realisation notwendigen Plots/Prints, Spesen und Aufwendungen des gesamten GP enthalten. Ebenfalls muss durch den GP eine Datenplattform (Projektraum) geführt werden, auf der sämtliche projektrelevanten Dokumente laufend abgelegt und gespeichert werden. Die Kosten für die Datenplattform sind in der Nebenkostenpauschale enthalten.

Die Stiftung PWG entschädigt den GP-Zuschlag (Gesamtleitung und GP-Risiko) mit 5 % sämtlicher Honorare.

Das Honorar des Architekten wird aufgrund der Integration von Fachingenieuren wie folgt reduziert:

- Integration Bauingenieur: 50 % der Kosten für Sicherungen, Provisorien und Baugrube
- Integration Fachperson Landschaftsarchitektur: das Honorar der Architekten um 50 % der entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten. Kosten- und Zeittarif entsprechen den Tarifen der Architekten.

Bauphysiker werden bei Bedarf von der Stiftung PWG beauftragt und separat honoriert.

Die Planungsleistungen von folgenden Spezialisten sind im beschriebenen Generalplanerhonorar enthalten:

- Fassadenplaner (falls nötig)
- Energie- und Nachhaltigkeit, inkl. Eco-Standard
- Brandschutzplaner
- Lichtplaner
- Gebäudeautomation
- Sicherheits- und Schliessplanung

#### Pauschalierung des GP-Honorars

- Vorprojekt Phase 31: aufgrund der durch die Stiftung PWG freigegebenen Grobkostenschätzung des GP zu Beginn des Vorprojektes
- Bauprojekt und Baueingabe (32, 33): aufgrund der durch die Stiftung PWG freigegebenen Kostenschätzung +/- 15 % am Ende des Vorprojektes
- Submission und Realisation (41, 51, 52, 53): aufgrund des durch die Stiftung PWG freigegebenen Kostenvoranschlags +/- 10 % am Ende des Bauprojektes

#### Zeittarif

Gilt für Zusatzaufträge (Gebäudeaufnahmen, aufwendige Mitwirkungsverfahren mit Mietenden, mehr Varianten, als im Grundauftrag vorgesehen usw.)

Stundenansatz, generell [Fr./Std.], exkl. MWST	145
Anforderungsfaktor, generell	1,0

Mit der Teilnahme an der Präqualifikation erklären sich die Generalplanerteams mit diesen Honorarkonditionen für eine allfällige spätere Weiterbearbeitung einverstanden. Es ist möglich, das definitive Projekt als Pauschale abzurechnen.

### 3.11 Ablauf und Termine

Publikation der Präqualifikation	29. Januar 2020
Einreichung Bewerbungsunterlagen	6. März 2020
Auswahl Projektteams	18. März 2020
Start Projektwettbewerb (Abgabe Programm und Modellunterlagen)	14. April 2020
Besichtigung Grundstück und bestehende Liegenschaft	15. April 2020
Fragenstellung	30. April 2020
Fragenbeantwortung	15. Mai 2020
Abgabe Projekt	10. Juli 2020
Abgabe Modell	24. Juli 2020
Jurierung	August 2020
Präsentation / Publikation Wettbewerbsergebnis	Oktober 2020

## 4 Beteiligte

### 4.1 Bauherrschaft und Veranstalterin

Veranstalterin des Projektwettbewerbs und die Eigentümerin der Flurstrasse 115 ist die Stiftung PWG.

Stiftung PWG  
Werdstrasse 36  
Postfach  
8036 Zürich

Die gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG) hat folgende langfristigen Ziele:

- Preisgünstige Wohn- und Gewerberäume vermieten in der Stadt Zürich
- Für die Bewohnenden und Gewerbetreibenden gute Lebens- und Arbeitsbedingungen schaffen
- Zur sozialen Durchmischung und kulturellen Vielfalt in den Quartieren beitragen
- Die Liegenschaften fachgerecht bewirtschaften, unterhalten und erneuern
- Das Stiftungskapital sinnvoll einsetzen und angemessen vermehren, um Wachstum und werthaltige Projekte zu ermöglichen

Zur Gründung der städtischen Stiftung PWG führte 1985 eine Volksinitiative; 1991 wurde die Geschäftsstelle eröffnet. Seither erwarb die Stiftung jährlich bis zu zehn Immobilien zu Marktpreisen. Heute besitzt die gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung 156 Liegenschaften (Stand 31. Dezember 2019).

Weitere Informationen auf [www.pwg.ch](http://www.pwg.ch)

### 4.2 Teilnehmende

An der Präqualifikation können sich geeignete Generalplanerteams bewerben. Mehrfachnennungen der Fachplaner sind möglich. Die Teilnehmenden müssen von den Mitgliedern des Preisgerichts und den hinzugezogenen Sachverständigen (Vorprüfung) unabhängig sein.

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt das Preisgericht die Präqualifikation nach Eignung vor. Zum Projektwettbewerb werden 6 Teams ausgewählt. Weiter werden zwei Ersatzteams nominiert, die im Falle einer Absage in der nominierten Reihenfolge angefragt werden. Der Ausschuss des Stiftungsrates bestätigt die Auswahl des Preisgerichtes.

### 4.3 Preisgericht

#	Name	Tätigkeit	Funktion
1	Alain Roserens	Architekt	Fachpreisrichter und Vorsitz
2	Shadi Rahbaran	Architektin	Fachpreisrichterin
3	Erika Fries	Architektin	Fachpreisrichterin
4	Martin Lanz	Architekt, Stiftungsrat Stiftung PWG	Sachpreisrichter
5	Alexandra Banz	Bereichsleiterin Bauprojekte Stiftung PWG	Sachpreisrichterin
6	Andreas Schmuki	Bereichsleiter Bewirtschaftung Stiftung PWG	Sachpreisrichter
	Sansath Saravanabavan	Portfoliomanagement Stiftung PWG	Ersatz

### 4.4 Vorprüfung / Wettbewerbsbegleitung

Baukosten	PBK AG, Zürich	Peter Frischknecht
Energie und Bauökologie	Architekturbüro K. Pfäffli, Zürich	Katrin Pfäffli
Raumprogramm		
Baurechtliche Prüfung		
Rahmenbedingungen	Stiftung PWG	Sansath Saravanabavan
Kennwerte Vermietung		
Formelle Anforderungen		

## 5 Schlussbestimmungen

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalterin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich.

Mit der Teilnahme an der Präqualifikation erklären sich die Teilnehmenden mit dem beschriebenen Vorgehen, den vorliegenden Bestimmungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung einverstanden. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen ab ihrer Veröffentlichung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich angefochten werden. Eine allfällige Beschwerde muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten. Die angefochtene Ausschreibung und greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Genehmigt durch das Preisgericht am 10.12.2019 und am 14.1.2020

Alain Roserens	Fachpreisrichter und Vorsitz	
Shadi Rahbaran	Fachpreisrichterin	
Erika Fries	Fachpreisrichterin	
Martin Lanz	Sachpreisrichter	
Alexandra Banz	Sachpreisrichterin	
Andreas Schmuki	Sachpreisrichter	
Sansath Saravanabavan	Ersatz	