



PLANERWAHL PROGRAMM
INSTANDSETZUNG
MFH GRIMSELSTR. 13-17
Zürich-Altstetten

Planerwahl im selektiven Verfahren für BKP 291
W.7213.PW



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

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

26. März 2020

Redaktionelle Bearbeitung
Ivana Bertolo

Gestaltung
blink design, Zürich

November 2019
Vorlage_Programm-Planerwahl-Architektur.indd
M-System 204

INHALT

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Fotos Bestand	6
	Aufgabe - Umfang der Instandsetzung	7
	Ziele	8
	Kosten	8
	Termine Projekt	8
B	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	9
	Auftraggeberin und Verfahren	9
	Planerwahlgremium	10
	Entschädigung	11
	Auftragserteilung	11
	Termine Verfahren	12
	Präqualifikation	13
	Zuschlag	14
	Benachrichtigung	15
C	ZUGANG ZUR AUFGABE	16

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Kurzbeschreibung

Die im Jahre 1931 erstellten, zusammengebauten Mehrfamilienhäuser entlang der Grimselstrasse liegen in der Wohnzone W5 auf den Parzellen AL6471, AL4617 und AL4618. Die Liegenschaften befinden sich im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe (2034). Der dazugehörige begrünte Hof grenzt an die städtischen Liegenschaften Luggwegstrasse 60 bis 66. Mit der geplanten Instandsetzung soll der Zustand der Liegenschaften an der Grimselstrasse denjenigen an der Luggwegstrasse angeglichen werden. Diese wurden im Jahre 2010 renoviert und erhielten einen Balkon. Längerfristig wird eine Verdichtung unter Einbezug des gesamten städtischen Areals in Erwägung gezogen, da mit der BZO-Teilrevision die Ausnutzungsreserve erheblich gestiegen ist.

Zustand

Die Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Die Dämmung der Fassade und des Estrichbodens ist ungenügend, die Kellerdecke ungedämmt. Die Fenster, Baujahr 1985, erfüllen die heutigen Vorgaben nicht. Viele Balkonplatten weisen Abplatzungen auf, die Sonnenstoren sind teilweise beschädigt. Die Wärmezeugung (Gas) aus dem Jahr 1991 ist schadhaft und erreicht demnächst das Ende ihrer Lebensdauer. Erneuerungsbedürftig ist ebenfalls die Wärmeverteilung, die in den Küchen und Bädern über eine einfache, nicht regulierbare Rohrheizung erfolgt. Das Warmwasser wird dezentral in jeder Wohnung separat erwärmt. Etwa ein Drittel der Boiler wurde in den letzten Jahren ersetzt, die restlichen sind bis zu 30 Jahre alt. Die Versorgungsleitungen befinden sich ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand. Punktuell mussten einzelne Rohrstücke bereits ersetzt werden. Die an der Aussenfassade liegenden Bäder werden über die Fenster belüftet. Eine Dunstabzugshaube oberhalb der Kochstellen ist nicht vorhanden. Weiter entspricht die Elektroverteilung in einigen Wohnungen nicht mehr den heute geltenden Vorschriften. Die Küchen, Bäder und inneren Oberflächen sind insgesamt instandsetzungsbedürftig. Nebst der Auflagenerfüllung (Brandschutz und Schadstoffe) erfordert der schlechte Zustand der Kanalisation weitere Instandsetzungsmassnahmen.

Vorabklärungen und Studien

Im Jahr 2015 wurde von Seiten Amt für Hochbauten im Auftrag der Liegenschaftenverwaltung eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese zeigt unterschiedliche Instandsetzungspakete auf. Ergänzend wurden Optionen zur Bereitstellung zusätzlicher Wohnflächen durch Ausbau der Dachflächen, Aufstockung und Ergänzungsbauten aufgezeigt.

Ziel

Ziel ist der Erhalt der 36 günstigen Wohnungen und eine Instandsetzung mit dem Zeithorizont von 20-30 Jahren als Angleichung an die Liegenschaften an der Luggwegstrasse 60-66. Die Wohnungsgrössen sollen nicht geändert werden. Auch sollen die Nettomietzinse nur moderat erhöht werden. Die Instandsetzung ist in unbewohntem Zustand geplant und soll, falls notwendig, in Etappen umgesetzt werden. Es sind bereits 40% der Wohnungen befristet vermietet.

Perimeter

Objektname	Mehrfamilienhaus
Adresse	Grimselstrasse 13-17, 8048 Zürich-Altstetten
Baujahr	1931
Architekt	E-L- und A. Oeschger
Eigentum	Liegenschaften Stadt Zürich, LSZ (seit 1998)

Denkmalschutz kein Eintrag im kommunalen Inventar

Grimselstrasse 13	Kataster-Nr. AL6471
Grimselstrasse 15	Kataster-Nr. AL4618
Grimselstrasse 17	Kataster-Nr. AL4617

Bauzone (BZO)	fünfgeschossige Wohnzone W5
Wohnanteil	80%
Empfindlichkeitsstufe	II



Flugbild (GIS)

Fotos Bestand



Strassenansicht Grimselstrasse



Strassenansicht Furkastrasse



Balkone Grimselstrasse



Fenster Grimselstrasse



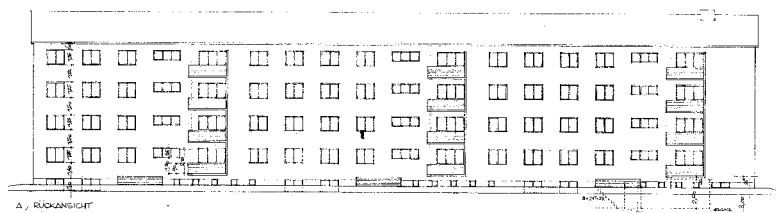
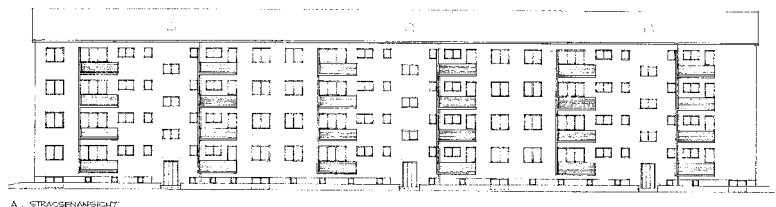
Innensicht Fenster



Sockel

Aufgabe - Umfang der Instandsetzung

- Instandsetzung und energetische Optimierung der Gebäudehülle (einschliesslich Dämmung der Kellerdecke und des Estrichbodens)
- Neue Wärmeerzeugung; Priorität 1: Fernwärmeanschluss mit ERZ / EWZ oder ev. Verbund mit Zentralwerkstätte prüfen, Priorität 2: Erdsonden gemäss Machbarkeitsstudie, Verteilung über Radiatoren.
- Einfaches Lüftungskonzept (z.B. Zuluft Eingangsbereich und Abluft in Bädern und Küchen), ist im Vorprojekt in Varianten zu prüfen
- Fensterersatz mit Holz-Metall-Fenster
- Ersatz der Küchen und Bäder
- Erneuerung der inneren Oberflächen
- Auflagenerfüllung im Bereich Brandschutz
- Schadstoffsanierung
- Gesamtinstandsetzung der Kanalisation
- Umgebungsarbeiten und Instandsetzung der Kellerzugänge, Potenzial nutzen für die Verbesserung der Biodiversität
- Prüfung von gedeckten Veloabstellplätzen
- PV-Anlage auf dem Dach prüfen (Eigenverbrauchsgemeinschaft; Modell gemäss Rahmenvereinbarung LSZ-EWZ)
- offenere Gestaltung des Wohnbereichs durch Entfernung nichttragender Trennwände zwischen Arbeitsküche und Wohnzimmer
- Klärung, inwiefern die Vorgaben zur Hindernisfreiheit bei der Erschliessung umgesetzt werden können
- Im Rahmen des Vorprojektes, Studium von Lösungsmöglichkeiten, erarbeiten von konzeptionellen Varianten für eine Instandsetzung mit Minergie-ECO-Standard für Modernisierungen und Minergie-ECO-Standard für Neubauten, als Grundlage für einen Variantentscheid.
- Minimierung der Treibhausgas-Emissionen aus der Erstellung (Materialwahl und Eingriffstiefe)



Strassen- und Hoffassade (ohne Massstab)

Ziele

Gesellschaft

- Erhalt von gutem und günstigem Wohnraum
- Qualität der architektonischen Gestaltung
- Hohe betriebliche Qualität

Wirtschaft

- Niedrige Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nachhaltige technische Lösungen und Materialien

Umwelt

- Minergie-ECO-Standard für Modernisierungen wird angestrebt

Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von 10 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 11.5 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven I +5 % und II +10 %) aus.

Termine Projekt

Projektierungsbeginn	November 2020
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	Januar 2021
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Mai 2021
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	März 2022
Baubewilligung und Objektkredit	August 2022
Baubeginn	April 2023
Bezug	Januar 2025

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 «Instandsetzung Mehrfamilienhäuser Grimselstrasse 13-17» 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 andererseits als Grundlage für das Auswahlverfahren.

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

www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten

Abgabeadressen

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21,
Büro 205, Fachstelle Beschaffungswesen, 2. Stock, 8001 Zürich
Öffnungszeiten Empfang Montag bis Freitag, 12 - 16 Uhr

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
- Der jeweilige Projektausschuss-Delegierte 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 Oktober 2019.
- 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 2017)
 - Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
 - **Die Faktoren n, r, u und i, sowie der 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

Submissionseinserat	17. April 2020
Ausgabe Unterlagen	www.stadt-zuerich.ch/planerwahl oder www.simap.ch
Eingabetermin	18. Mai 2020, bis 16 Uhr (Datum des Poststempels ist nicht massgebend)
Benachrichtigung	Voraussichtlich Ende Juni 2020

Zuschlag

Ausgabe Unterlagen / Begehung vor Ort	Voraussichtlich 10. Juli 2020
Eingabetermin	Voraussichtlich 26. August 2020, bis 16 Uhr (Datum des Poststempels ist nicht massgebend)
Benachrichtigung	Voraussichtlich Oktober 2020

Präqualifikation

Eignungskriterien

- Projektierungskompetenz/-potenzial und Bauausführungskompetenz/-potenzial (Grundlage Referenzobjekte):
 - Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und städtebaulicher 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.

Einzureichende Unterlagen

Referenzprojekte

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

– Architektur	2 Referenzprojekte
– Baumanagement (bei Eigenleistung Architekturbüro)	1 Referenzprojekt
– Baumanagement (bei externem Büro)	1 Referenzprojekt

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 als Eigenleistung des Architekturbüros erbracht, kann das Referenzprojekt für das Baumanagement dasselbe wie ein Referenzprojekt für die Architektur sein.
- Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses auch ein A3-Blatt mit einem Referenzprojekt vorzulegen. Mehrfachteilnahmen des Baumanagementbüros sind möglich.
- Es werden nur die vorgeschriebenen drei A3-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.

Selbstdeklaration

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

Hinweise

- Arbeitsgemeinschaften sind nicht zugelassen.
- Die abgegebenen Formular sind 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 Architektur_Baumanagement
- Selbstdeklaration Formular externes Baumanagement

Zuschlag

Zuschlagskriterien

Qualität

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

Honorar

- Honorarofferte

Einzureichende Unterlagen

Zugang zur Aufgabe (Siehe Kapitel C)

- Dargestellt auf zwei A3-Blättern, einseitig bedruckt, mit dem Vermerk «Instandsetzung Mehrfamilienhäuser Grimselstrasse 13-17». Der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken.

Honorarberechnung

- Ausgefüllt und unterschrieben. Vergleiche Kapitel «Auftragserteilung»

Hinweise

- Abgabe zusätzlich im PDF-Format per E-Mail an ivana.bertolo@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
- Formulare «Honorarberechnung» und «Leistungsspiegel»
- Grundrisse und Ansichten 1:100 von 1931 als PDF-Dateien
- Machbarkeitsstudie Mehrfamilienhäuser Grimselstrasse 13/15/17
Amt für Hochbauten vom 28.10.2015

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. 11) zugestellt, der öffentlich unter www.stadt-zuerich.ch/planerwahl einsehbar ist. Die Publikation eines Beitrags der Teilnehmenden erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdenklaration).

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

Bei der vorgesehenen Instandsetzung gehört die energetische Verbesserung der thermischen Gebäudehüllen zu einer wichtigen Zielsetzung. Es besteht das Potenzial kostengünstig einen sehr guten Energiestandard zu erreichen und somit die Umweltwirkungen aus dem Gebäudebetrieb zu minimieren. Dies setzt eine gut gedämmte Gebäudehülle voraus. Dennoch bestehen einige Herausforderungen bezüglich der Wärmedämmung und Wärmebrücken.

Die Instandsetzungsmassnahmen sind nach den Vorgaben der stadträtlichen 7-Meilenschritte zum umwelt- und energiegerechten Bauen umzusetzen. Der Minergie-ECO-Standard für Modernisierungen wird angestrebt.

www.stadt-zuerich.ch/nachhaltiges-bauen

Eine Weitere wichtige Zielsetzung bildet die Einhaltung der Zielkosten, um weiterhin tiefe Mietzinsen zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang stellen wir folgenden Aufgabe:

Wie können die heutigen Fassaden aus den frühen 30er Jahren architektonisch hochwertig mit einer Aussendämmung gemäss den oben genannten Vorgaben instandgesetzt werden?

Dabei soll ein U-Wert von 0.2 W/m²K erreicht werden. Stellen Sie den Umgang mit den Problempunkten wie Übergang Fassade/Dach, Übergang Fassade/Gelände und im Besonderen die Fenster- und Balkonanschlüsse dar. Zeigen Sie die konzeptionellen Schlüsseldetails mit konstruktivem Aufbau und Materialisierung anhand eines Fassadenschnittes und einer Ansicht.

IST-Zustand Aussenwand und Fenster:

Mauerwerk 30cm, innen verputzt

Aussenisolation 6cm

Aussenputz 1cm

2-fach-IV-Fenster in Kunststoff mit Alu-Randverbund (Baujahr 1985)

