

## SAW Alterssiedlung «Espenhof Nord»

### Programm Planersubmission - Leistungen Fachingenieur Elektro

Auftraggeber: Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Feldstrasse 110, Postfach, 8036 Zürich

Bauobjekt: Ersatzneubau Alterssiedlung «Espenhof Nord»

Architekten: ARGE Bollhalder Eberle Architektur und Theres Hollenstein Architektur  
Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich

Ausschreibende Stelle: Planzeit GmbH, Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich  
Projektleitung: Elisa Schwartz, Tel 0041 44 201 37 74

#### Auftrag: Fachingenieur BKP 293 Elektro

Verfahrensart: Offenes Verfahren nach GATT/WTO

Eingabe des Angebotes: planzeit GmbH, Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich

Vermerk (Stichwort): „SAW Espenhof Nord Fachingenieur Elektro“

Eingabefrist: 24. Juni 2020, (Poststempel massgebend)

Offertöffnung: 25. Juni 2020, 14.00, planzeit GmbH

Anbieter / Bietergemeinschaft:

Name: / .....

Adresse: / .....

Ort: / .....

Telefon: / .....

E-Mail: / .....

#### Honorar BKP 293, Fachingenieur Elektro

Sämtliche Leistungen	Inkl. MWST	Fr. ....
Nebenkosten	Inkl. MWST	Fr. ....
<b>Total BKP 293 inkl. Nebenkosten</b>	<b>Inkl. MWST</b>	<b>Fr. ....</b>

Der Anbieter erklärt, dass er die nachstehenden Bestimmungen zur Kenntnis genommen hat und aufgrund derselben das Angebot einreicht. Diese Bestimmungen bilden bei der Vergabe des Auftrages einen integrierenden Bestandteil des Vertrages.

Ort, Datum: Unterschriften Anbieter / Bietergemeinschaft:

.....

.....

## Impressum

### Herausgeberin:

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich – SAW  
Bau und Entwicklung  
Feldstrasse 110  
8036 Zürich

### Inhalt/Redaktion:

Elisa Schwartz-Uppendieck, planzeit GmbH  
Martin Schmid, planzeit GmbH

### Planunterlagen und Visualisierungen:

ARGE Bollhalder Eberle Architektur und Theres Hollenstein Architektur, Zürich

Zürich, 4. Mai 2020

# INHALTSVERZEICHNIS

1	Überblick .....	5
2	Verfahren und allgemeine Bestimmungen.....	7
2.1	Auftraggeberin .....	7
2.2	Art des Verfahrens .....	7
2.3	Ausschreibende Stelle .....	7
2.4	Grundlagen und Rechtsweg.....	7
2.5	Teilnahmeberechtigung.....	7
2.6	Verbindlichkeit .....	7
2.7	Publikation und Ausgabe Ausschreibungsunterlagen .....	8
2.8	Fragen zur Submission .....	8
2.9	Offerteingabe / einzureichende Unterlagen.....	8
2.10	Abgabe Angebote.....	8
2.11	Allgemeine Bedingungen .....	9
2.12	Entschädigungen .....	9
2.13	Eignungskriterien .....	9
2.14	Zuschlagskriterien .....	9
2.15	Prüfung und Bewertung der Offerteingabe .....	9
2.16	Weitere Beauftragung/ Vertragsunterlagen.....	9
2.17	Publikation .....	9
2.18	Projekthandbuch.....	10
2.19	Planer- und Bausitzungen.....	10
2.20	Fachbauleitung .....	10
2.21	Arealbesichtigung.....	10
3	Ausgangslage und Projekt .....	11
3.1	Portrait Bauherrschaft .....	11
3.2	Zielgruppe der SAW.....	11
3.3	Ausgangslage .....	11
3.4	Betriebliche Anforderungen und Raumprogramm .....	12
3.5	Projekt.....	13
3.6	Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik.....	17
3.7	Hindernisfreies Bauen.....	18
3.8	Wirtschaftlichkeit.....	18
4	Bestimmungen Honorarofferte .....	19
4.1	Honorarberechnung .....	19
4.2	Grundlagen der Honorarberechnung .....	19
4.3	Aufwandbestimmende Baukosten für das Angebot.....	19
4.4	Leistungsanteile (q).....	19
4.5	Koordination .....	19
4.6	Kostenvoranschlag .....	19

4.7	Unterteilung des Honorangebots in Phasen.....	19
4.8	Enthaltene Leistungen .....	19
4.9	Vertragsgrundlagen .....	20
4.10	Nebenkosten .....	20

# 1 ÜBERBLICK

## EINLEITUNG

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich möchte mit einem Ersatzneubau der Alterssiedlung «Espenhof Nord» in Zürich-Albisrieden innovative und zukunftsweisende Konzepte für das Wohnen im Alter umsetzen und besonders hohe städtebauliche, aussen-räumliche und architektonische Qualitäten schaffen. Aufgrund der Lage und Dimension des Areals stellt die neue Überbauung einen einflussreichen Faktor der Quartierentwicklung in einem heterogenen Stadtgefüge und eine herausfordernde Ergänzung der denkmalgeschützten Alterssiedlung «Espenhof Süd» dar. Die Durchführung eines anonymen Projektwettbewerbs im offenen Verfahren hatte das Ziel, den bestgeeigneten Projektentwurf zu ermitteln und ein Planungsteam für die Weiterentwicklung und die Realisierung des Projekts zu erhalten.

Das Preisgericht wählte das Projekt «Muchacho con Pipa» der ARGE Bollhalder Eberle Architektur und Theres Hollenstein Architektur einstimmig zum Siegerprojekt und hat der Bauherrschaft dieses zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen.

*(Aus dem Jurybericht)*



VISUALISIERUNG ARGE BOLLHALDER EBERLE ARCHITEKTUR UND THERES HOLLENSTEIN ARCHITEKTUR

## AREAL

Das Areal Espenhof Nord erstreckt sich entlang des Espenhofwegs von der Fellenbergstrasse sanft aufsteigend zur Langgrütstrasse. Ein Teil des Areals liegt in der Freihaltezone und trägt zum durchgrünzten Stadtkörper bei.

PROJEKT	<p>Drei unterschiedlich hohe, präzise geformte Häuser nehmen einen vielschichtigen Dialog zu den beiden Strassenseiten, zur geschützten Anlage Espenhof Süd sowie zu den fließenden Grünräumen des Quartiers auf. Die städtebauliche Strategie wirkt eigenständig und selbstverständlich zugleich. Zur Langgrüt- und zur Fellenbergstrasse hin schliessen die hohen Baukörper stirnseitig ab und fügen sich geschickt mit niedrigeren strassenbegleitenden Zeilen zusammen, welche gelungene Übergänge zum Quartier schaffen. Das viergeschossige Volumen an der Fellenbergstrasse reiht sich in die bestehende Bebauung zurückhaltend ein, das zweigeschossige Volumen an der Langgrütstrasse vermittelt – auch mit der Öffnung zum Hof – sensibel zum inventarisierten Espenhof-Bestand. Zur Mitte der Anlage hin bilden sich polygonale, punktförmig organisierte Gebäudeköpfe aus, welche die Häuser lesbar verknüpfen, die Zeilentypologie bereichern und über mehrseitige Bezüge in einen schönen Dialog zum gewachsenen Baumbestand bringen. Hier befindet sich das Herzstück der Anlage. Im Zentrum zwischen den drei Baukörpern entsteht eine besonders gelungene Mitte, die sich zur Grünzone am Espenhofweg öffnet. Rund um die alte Buche, die dank der Gebäudeplatzierung in alle Richtungen Wirkung entfaltet, entsteht ein atmosphärischer und lebendiger Begegnungsort.</p> <p><i>(Aus dem Jurybericht)</i></p>	
FLÄCHEN UND VOLUMEN NACH SIA 416	<p>Nutzfläche (NF)= ca. 12'190 m<sup>2</sup>          Geschossfläche (GF)= ca. 17'230 m<sup>2</sup>          Gebäudevolumen (GV)= ca. 51'690 m<sup>3</sup></p>	
KOSTEN	<p>Die Zielkosten Stand Wettbewerb liegen bei rund 53 Mio. CHF (BKP 1-9, inkl. Abbruch, Altlasten, inkl. Projektreserve von 5% BKP 1-9, inkl. Bauherren-Nebenkosten von 6% BKP 1-9, inkl. MST 7.7%).</p>	
VERFAHREN	<p>Das Verfahren wird als offenes, einstufiges Verfahren nach GATT/WTO durchgeführt. Aufgrund der festgelegten Eignungs- und Zuschlagskriterien wird ein Fachingenieurbüro ausgewählt, das die Leistungen BKP 293 Elektro erbringt.</p>	
AUFTRAG	<p>Der Auftrag umfasst die zu erbringenden Leistungen Fachingenieur Elektro für das gesamte Projekt.</p>	
TERMINE VERFAHREN	<p>Publikation SIMAP          Fragestellung bis          Fragenbeantwortung bis am          Eingabefrist Angebote bis am          Offertöffnung          Kontrolle Offerte und Vorbereitung Vergabe          Bewertung und Erteilung Zuschlag</p>	<p>4. Mai 2020          18. Mai 2020          25. Mai 2020          24. Juni 2020          25. Juni 2020, 14.00          Anfang Juli 2020          Mitte/Ende Juli 2020</p>
AUSFÜHRUNGS- TERMINE	<p>Planungsbeginn Fachplanung BKP 293          Bauprojekt          Baubeginn          Bezug</p>	<p>August 2020          Mitte 2021          Anfang 2023          2025</p>

## 2 VERFAHREN UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### 2.1 AUFTRAGGEBERIN

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Feldstrasse 110, 8036 Zürich

### 2.2 ART DES VERFAHRENS

Die Ausschreibung erfolgt im offenen Verfahren.

Die Ausschreibung der Leistungen erfolgt über SIMAP. Die Unterlagen können ab der Internetplattform SIMAP (Informationssystem über das öffentliche Beschaffungswesen in der Schweiz) bezogen werden.

Die Fragenstellung und die Fragenbeantwortung erfolgt ebenfalls über SIMAP.

### 2.3 AUSSCHREIBENDE STELLE

Im Auftrag der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich:

planzeit GmbH  
Elisa Schwartz  
Rosengartenstrasse 1  
CH-8037 Zürich  
044 201 37 74  
elisa.schwartz@planzeit.ch

### 2.4 GRUNDLAGEN UND RECHTSWEG

Grundlage für die Ausschreibung sind das GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen, die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB), das Beitrittsgesetz (BeiG) und die Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO). Die Verfahrenssprache ist deutsch. Subsidiär zur Anwendung kommt die Ordnung SIA 108 Ausgabe 2014 soweit diese nicht anderslautenden Vereinbarungen oder Vertragsdokumenten widerspricht.

### 2.5 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind Fachingenieurinnen und Fachingenieure für Elektro mit Sitz oder Niederlassung in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, oder die gemäss gesetzlichen Grundlagen oder Abkommen dazu legitimiert werden.

Ingenieurgemeinschaften sind zulässig, Mehrfachbewerbungen in unterschiedlichen Teams jedoch nicht. Die Federführung und die Rechtsform der Zusammenarbeit sind zu deklarieren. Das Übertragen von Leistungen an Subunternehmer ist nicht zulässig.

Gesucht werden Fachingenieurinnen und Fachingenieure für Elektro mit der Fähigkeit, dieses anspruchsvolle Bauvorhaben in technischer, terminlicher und finanzieller Hinsicht qualitativ hochstehend vollumfänglich zu planen und unter der Gesamtleitung der Architekten in der Ausführung zu begleiten.

### 2.6 VERBINDLICHKEIT

Die Ausschreibungsunterlagen und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin und die Teilnehmenden verbindlich. Durch die Abgabe eines Angebots anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid der Auftraggeberin in Ermessensfragen.

Das Angebot ist für die Dauer von 6 Monaten ab Eingabedatum verbindlich.

Gerichtsstand ist Zürich anwendbar ist Schweizerisches Recht.

## 2.7 PUBLIKATION UND AUSGABE AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN

Ab Montag, **4. Mai 2020** sind unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) die folgenden Unterlagen erhältlich:

1. Programm Planersubmission – Fachingenieur Elektro, pdf-File  
Deckblatt als Word-Dokument zum Ausfüllen
2. Formular Selbstdeklaration und Referenzen, als pdf- und word- Dokument
3. Formular für die Honorarofferte, Excel-File
4. Wettbewerbsprogramm inklusive Raumprogramm vom März 2019\*, pdf
5. Projekt „Muchacho con Pipa“ von der ARGE, Bollhalder Eberle Architektur und Theres Hollenstein Architektur, Stand August 2019, Situation, Grundrisse, Schnitte, Ansichten als pdf, Mengenblatt ARGE, Stand August 2019, pdf
6. Grobkostenschätzung, Stand August 2019, pdf
7. SAW Kurzprogramm/Raumprogramm PZZ, qA, März 2020\*
8. SAW Vertragsmuster Submission, April 2020, pdf
9. SAW Grobterminplan, pdf
10. Link zum Jurybericht: [https://www.planzeit.ch/files/jurybericht\\_saw\\_espnord.pdf](https://www.planzeit.ch/files/jurybericht_saw_espnord.pdf)

\*Hinweis: Das Projekt Muchacho con Pipa befindet sich derzeit in einer konzeptionellen Vertiefung, in der es teilweise zu Anpassungen der Wohnungsgrössen und des Raumprogramms kommt. Die Vertiefung soll im Juli 2020 abgeschlossen werden. Für diese Ausschreibung ist das Wettbewerbsprojekt in Verbindung mit dem Raumprogramm der Vertiefung (siehe Beilage Nr. 7. SAW Kurzprogramm/Raumprogramm PZZ, qA, März 2020) massgeblich.

## 2.8 FRAGEN ZUR SUBMISSION

Fragen zur Submission können bis am 18. Mai 2020 im simap Frageforum der Internetplattform auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) anonym eingegeben werden. Die Beantwortung der Fragen erfolgt bis am 25. Mai 2020. Das Dokument der Fragenbeantwortung ist auf der gleichen Seite abrufbar.

## 2.9 OFFERTEINGABE / EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

- Referenzprojekte : Drei Referenzobjekte mit Referenzen von realisierten Bauten mit Bezug zur Aufgabe, vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität (vorzugsweise Referenzen der Schlüsselpersonen). Pro Referenzobjekt ein Blatt im Format A4.
- Selbstdeklaration: Selbstdeklaration Fachingenieur Elektro mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit. Wird die Bauleitung durch eine andere Firma ausgeführt, hat diese eine eigene Selbstdeklaration Fachingenieur Elektro auszufüllen.
- Honorarofferte: ausgefülltes Excel-File.

Die Bewerbung als Bietergemeinschaft ist möglich. Bewerbungen mit Subunternehmungen werden ausgeschlossen. Sämtliche Bewerbungsunterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

## 2.10 ABGABE ANGEBOTE

Bis **Mittwoch, 24. Juni 2020**,  
(Eingangsdatum massgebend), mit der Aufschrift:  
"SAW Espenhof Nord Fachingenieur Elektro", an:  
planzeit GmbH, Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich

Der Anbieter muss das Angebot vollständig ausgefüllt, ohne eigene Abänderungen, Ergänzungen oder Streichungen abgeben. Die Offerten sind rechtzeitig mit der Post aufzugeben oder rechtzeitig persönlich abzugeben (durch neutrale Person oder Kurier).



## **2.11 ALLGEMEINE BEDINGUNGEN**

Mit dem Einreichen einer Offerte bestätigen die Anbietenden, dass die Sozialabgaben bezahlt sind und die Anstellungsverträge den geltenden Gesetzen entsprechen.

## **2.12 ENTSCHÄDIGUNGEN**

Die Teilnahme am Verfahren wird nicht entschädigt.

## **2.13 EIGNUNGSKRITERIEN**

- Vollständigkeit und Rechtzeitigkeit von allen verlangten Unterlagen gemäss Ziffer 2.10
- Referenzen Firma (Nachweis von Bauten ähnlicher Komplexität und Grössenordnung)
- Qualifikation Schlüsselpersonen (Projektleitung und Bauleitung)
- Fachliche, organisatorische und wirtschaftliche Fähigkeit, den ausgeschriebenen Auftrag zu erfüllen

Alle Eignungskriterien müssen erfüllt werden.

## **2.14 ZUSCHLAGSKRITERIEN**

### **Projektierungskompetenz und Ausführungskompetenz**

**Gewichtung 30%**

Ausführung von Dienstleistungen der ausgeschriebenen Art (Grösse, Komplexität, Bauwerksart). Kompetenz, entsprechende Bauten in hoher Qualität funktional und nachhaltig ausführen zu können. Nachweis: Dokumentation über 3 aktuelle und vergleichbare Referenzobjekte unter Mindestangabe der Objektbezeichnung, Bauherrschaft (Bezugsperson), Bausumme, erbrachten Dienstleistung, Qualitätsmerkmale und des Baujahres (vorzugsweise Referenzen der Schlüsselperson).

### **Organisatorische Eignung/ Projektmanagement/ Koordination**

**Gewichtung 20%**

Fähigkeit und Potenzial des vorgeschlagenen Teams, die anstehende Aufgabe sach- und zeitgerecht ausschreiben, planen und die Baurealisierung leiten zu können.

Nachweis:

- Angaben zur Betriebsorganisation, -grösse und Kernkompetenzen
- Leistungsausweis, Ausbildung und Funktionsangaben der für den Auftrag vorgesehenen MitarbeiterInnen

### **Honorarofferte**

**Gewichtung 50%**

Der Zuschlag erfolgt gemäss diesen Kriterien durch die Auftraggeberin.

## **2.15 PRÜFUNG UND BEWERTUNG DER OFFERTEINGABE**

Die Prüfung und Bewertung der Offerteingaben erfolgt gemeinsam durch die Auftraggeberin, die ausschreibende Stelle und das beauftragte Architektenteam.

## **2.16 WEITERE BEAUFTRAGUNG/ VERTRAGSUNTERLAGEN**

Die Auftraggeberin beabsichtigt mit dem Planer einen Honorarvertrag nach SIA 108 phasenweise abzuschliessen.

Das Planerhonorar wird mittels der offerierten Faktoren an die Bausumme gebunden und kann beim Vorliegen des Kostenvoranschlags (Ende Bauprojekt, 70% submissionsbasiert) pauschaliert werden. Die bis dahin aufgelaufenen Honorarzahlen werden als Teilzahlungen des Pauschalhonorars betrachtet.

## **2.17 PUBLIKATION**

Das Ergebnis der Submission wird nach dem Entscheid der Auftraggeberin und mit Verfügung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich den Teilnehmenden schriftlich per Einschreiben mitgeteilt. Das Ergebnis wird zudem auf der Internetplattform Simap.ch publiziert.

**2.18 PROJEKTHANDBUCH**

Für die Abwicklung des Projekts wird von der Bauherrschaft ein Projekthandbuch erstellt. Darin sind Projektinformation, Projektorganisation, Information und Kommunikation, Terminplanung, Änderungsmanagement etc. des Projekts beschrieben.

**2.19 PLANER- UND BAUSITZUNGEN**

Die Planer- und Bausitzungen finden in regelmässigen „Jourfixe“ in Zürich statt.

**2.20 FACHBAULEITUNG**

Für die Fachbauleitung vor Ort wird eine hohe Präsenz vorausgesetzt. Für allfällige daraus entstehende Kosten (Reise- und Übernachtungsspesen) wird seitens des Auftraggebers keine zusätzliche Entschädigung geleistet. Alle Nebenkosten sind im pauschalen Prozentsatz in der Honorarofferte zu integrieren.

**2.21 AREALBESICHTIGUNG**

Das Areal kann von aussen frei besichtigt werden. Es findet keine offizielle Begehung vor Ort statt. Das Grundstück der Siedlung darf aufgrund Corona nicht betreten werden. Es ist ausreichend einsichtig von öffentlichen Verkehrsflächen.

### 3 AUSGANGSLAGE UND PROJEKT

#### 3.1 PORTRAIT BAUHERRSCHAFT

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) wurde 1950 gegründet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und eigener Rechnung. Organisatorisch ist sie dem Gesundheits- und Umweltdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Oberstes Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat, bestehend aus dem Vorsteher des städtischen Gesundheits- und Umweltdepartements als Präsidenten sowie zehn weiteren, vom Stadtrat gewählten Mitgliedern. Drei Stiftungsratsmitglieder sind Teil des Bauausschusses, der die Projektentwicklung begleitet.

Selbständig in den eigenen vier Wänden alt werden und wo nötig auf professionelle Unterstützung zurückgreifen können, ist das Angebot der SAW an ihre Mieterinnen und Mieter. Die SAW bietet mehr als 2000 altersgerechte Wohnungen in über 30 Siedlungen an, verknüpft mit diversen Serviceleistungen. Eine eigene Spitex und Soziale Dienste stehen zur Verfügung bei gesundheitlichen Schwierigkeiten oder wenn z.B. Hilfe im Haushalt nötig wird. Eine Hauswartung mit erweitertem Aufgabengebiet, 24-Stunden-Pikett, Wäsche-Service und Kollektiv-Versicherung für Haftpflicht und Hausrat sind weitere Angebote. Haustiere sind erlaubt und durch die Förderung von sozialen Kontakten, dem Angebot von Veranstaltungen und einer eigenen Zeitung werden Isolation und Einsamkeit vorgebeugt.

#### 3.2 ZIELGRUPPE DER SAW

Die SAW richtet sich an Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich über sechzig Jahre. Rund 75% der Wohnungen werden durch Subventionen aus der Wohnbauförderung von Kanton und Stadt verbilligt. Für diese Wohnungen gelten die vom Kanton vorgeschriebenen Einkommensbeschränkungen. Bei ihrem Einzug müssen die MieterInnen noch in der Lage sein, einen Haushalt selbständig zu führen. Das Durchschnittsalter beim Einzug liegt bei 71 Jahren. Bei einem Wohnungswechsel in eine neue oder total sanierte Siedlung der SAW weisen die Bewohnerinnen und Bewohner häufig noch eine grosse Selbständigkeit und Mobilität auf. Im Laufe der Jahre beschränkt sich der mögliche Bewegungsradius der MieterInnen jedoch immer stärker auf die eigene Wohnung und die Siedlung. Die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner nimmt mit zunehmendem Alter ab und die Aktivitäten finden eher innerhalb der Siedlung statt. Daher sind ein hoher Wohnwert und eine hohe Aufenthaltsqualität der ganzen Alterssiedlung anzustreben. Dies soll sich von einer guten Belichtung/Besonnung der Wohnungen über ruhige Wohn-/Schlafräume bis hin zu architektonisch-räumlicher Qualität der Innen- und Aussenräume erstrecken.

Das Sicherheitsbedürfnis vieler älterer Menschen bedingt geschützte Orte, die für Aussenstehende wenig zugänglich sind. Andere Begegnungsflächen haben aber die Aufgabe, spontane Kontakte mit anderen Menschen zu ermöglichen. Das Wohnen in der Siedlung teilt sich somit grundsätzlich in drei Bereiche auf:

- der private Bereich (Wohnung mit privatem, gedecktem Aussenraum, Balkon, Loggia od. ähnl.)
- der halböffentliche Bereich (innere und äussere Gemeinschaftsflächen, reserviert vor allem für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung)
- der öffentliche Bereich (Flächen, die eine Nutzungsmischung zwischen QuartierbewohnerInnen, Bewohnerinnen und Bewohnern der Alterssiedlung und NutzerInnen des Kindergartens und weiterer Publikumsnutzungen ermöglichen)

#### 3.3 AUSGANGSLAGE

Die SAW ist Eigentümerin und Betreiberin der Alterssiedlung Espenhof. Diese umfasst heute die Liegenschaften Langgrütstrasse 75, 77, 79, 81, 83 (Espenhof Süd) und Espenhofweg 31, 32, 34, 36, 38, 40, 42 (Espenhof Nord) sowie Langgrütstrasse 89 (Espenhof West).

Ein Grossteil der Gebäude befindet sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Die Siedlung ist sanierungsbedürftig und wird den heutigen Ansprüchen der Seniorinnen und Senioren an das Wohnen im Alter nicht mehr vollumfänglich gerecht. Zudem verfügt das Areal über relativ hohe Ausnützungsreserven.

Mit einer Testplanung im Jahr 2013 hat die SAW unter Einbezug der Denkmalpflege und dem Amt für Städtebau geeignete und auf die örtlichen Begebenheiten abgestimmte Lösungsansätze für die Alterssiedlung Espenhof untersucht. Die Mehrheit der Projekte sah einen Abbruch und Ersatzneubauten auf dem Gelände Espenhof Nord vor. Mit Weisung hat der Stadtrat beschlossen, die Siedlung Espenhof Nord unter Bedingungen aus dem Inventar zu entlassen. Im Gegenzug hat sich die Eigentümerin im Rahmen von Gesprächen mit der Denkmalpflege bereit erklärt, den Espenhof Süd zu erhalten. Der Espenhof Süd verbleibt im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

In einem ersten Schritt wurde bereits die denkmalpflegerische Sanierung der Siedlung Espenhof Süd in Angriff genommen, welche derzeit von Peter Moor Architekten projektiert wird, der das Planerwahlverfahren für sich entschieden hat.

In der weiteren Entwicklung haben die SAW und die Eigentümerin des nördlich anschliessenden Nachbargrundstücks entlang der Fellenbergstrasse (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Limmattal, GBL) einen Grundstücksabtausch geprüft. Eine gesamthaft bessere Nutzbarkeit überzeugte die Parteien, so dass das Wettbewerbsverfahren und die geplanten Ersatzneubauten von einer neuen Grundstückszuteilung profitieren können.

Die SAW entwickelt auch das Grundstück Espenhof West weiter. Ein separates Wettbewerbsverfahren zur Ermittlung eines geeigneten Projekts (Ersatzneubau) wird durchgeführt.

### 3.4 BETRIEBLICHE ANFORDERUNGEN UND RAUMPROGRAMM

#### Wohnungsspiegel

Die Grösse der Wohnung ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus nachhaltigen Überlegungen ein entscheidender Faktor. Da die Wohnungen im Rahmen der Wohnbauförderung erstellt werden, müssen die Vorgaben gemäss kantonaler Wohnbauförderung eingehalten werden. Die ARGE setzte im Wettbewerbsprojekt ca. 150 Wohnungen gemäss folgender Zusammenstellung um. Das Projekt Muchacho con Pipa befindet sich derzeit in einer konzeptionellen Vertiefung, in der es teilweise zu Anpassungen der Wohnungsgrössen und des Raumprogramms kommt. Die Vertiefung soll im Juli 2020 abgeschlossen werden. Für diese Ausschreibung ist das Wettbewerbsprojekt in Verbindung mit dem Raumprogramm der Vertiefung (siehe Beilage Nr. 7. SAW Kurzprogramm/Raumprogramm PZZ, qA, März 2020) massgeblich.

<i>Stand Wettbewerbsprojekt Muchacho con Pipa</i>		<i>Flächenvorgaben WBF/ WW-Programm</i>
12 x	1 ½-Zimmer-Wohnungen	45-47 m <sup>2</sup>
20 x	2-Zimmer-Wohnungen	55-57 m <sup>2</sup>
97 x	2 ½-Zimmer-Wohnungen	60-62 m <sup>2</sup>
16 x	3-/3½-Zimmer-Wohnungen	70-84 m <sup>2</sup>
1 x	Cluster-Wohnung	160-180 m <sup>2</sup>
5 x	Zusatz-Zimmer	18-20 m <sup>2</sup>
1 x	Pflegewohngruppe Demenz	175 m <sup>2</sup>

Das Projekt Muchacho con Pipa setzt ausserdem das ergänzende Angebot für einen Gemeinschaftsraum, ein Spitexbüro, Gewerberäume sowie einen Kindergarten mit Betreuung um.

#### Grundsätzliche Anforderungen Wohnungen

Grundsätzlich wichtig für die Attraktivität einer Wohnung sind räumlich-architektonische Qualitäten, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung, Ruhe, sowie die Nutzbarkeit eines privaten Aussenraums. Es ist erwünscht, dass die Grundrisse unterschiedliche Nutzungsverteilungen zulassen (Nutzungsflexibilität). Es ist darauf zu achten, dass in den Zimmern genügend Stellflächen vorhanden sind, um persönliches Mobiliar (Schränke, Sekretäre, Sideboards, etc.) positionieren zu können.

Der Aktionsradius von älteren Menschen verkleinert sich zunehmend. Sie verbringen den Grossteil des Tages in ihrer Wohnung oder auf dem Balkon. Es muss darum sichergestellt werden, dass Wohn- und Schlafräume der Alterswohnungen einen hohen Wohnwert aufweisen.

## Anforderungen Kindergarten und Betreuung

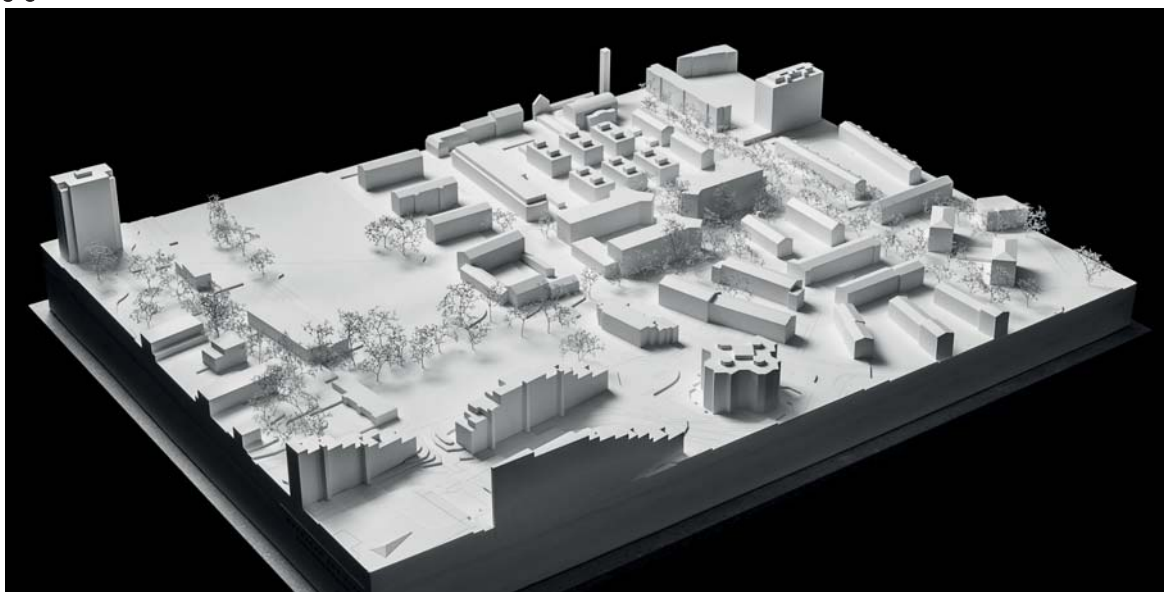
Detaillierte Grundlagen für den Kindergarten und die Betreuung sind bei Bedarf den Raumstandards für Volksschulanlagen, Kapitel 7 Betreuungsbereich und Kapitel 8 Kindergarten zu entnehmen.

<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/immobilien-bewirtschaftung/standarduebersicht.html>

## Raumprogramm

Das detaillierte Raumprogramm des Wettbewerbs ist im Wettbewerbsprogramm vom März 2019 festgehalten (Beilage Nr. 4). Ergänzend gilt das Kurzraumprogramm PZZ, qA vom März 2020 (Beilage Nr. 7). Ausserdem wird das Mengenblatt mit Raumprogramm Muchacho con Pipa gemäss Wettbewerbsabgabe der ARGE zur Verfügung gestellt. (Beilage Nr.5)

### 3.5 PROJEKT



MODELLFOTO MUCHACHO CON PIPA, LUKAS WALPEN

Projektbeschreibung aus dem Jurybericht: «Drei unterschiedlich hohe, präzise geformte Häuser nehmen einen vielschichtigen Dialog zu den beiden Strassenseiten, zur geschützten Anlage Espenhof Süd sowie zu den fließenden Grünräumen des Quartiers auf. Die städtebauliche Strategie wirkt eigenständig und selbstverständlich zugleich. Zur Langgrüt- und zur Fellenbergstrasse hin schliessen die hohen Baukörper stirnseitig ab und fügen sich geschickt mit niedrigeren strassenbegleitenden Zeilen zusammen, welche gelungene Übergänge zum Quartier schaffen. Das viergeschossige Volumen an der Fellenbergstrasse reiht sich in die bestehende Bebauung zurückhaltend ein, das zweigeschossige Volumen an der Langgrütstrasse vermittelt – auch mit der Öffnung zum Hof – sensibel zum inventarisierten Espenhof-Bestand. Zur Mitte der Anlage hin bilden sich polygonale, punktförmig organisierte Gebäudeköpfe aus, welche die Häuser lesbar verknüpfen, die Zeilentypologie bereichern und über mehrseitige Bezüge in einen schönen Dialog zum gewachsenen Baumbestand bringen.

Hier befindet sich das Herzstück der Anlage. Im Zentrum zwischen den drei Baukörpern entsteht eine besonders gelungene Mitte, die sich zur Grünzone am Espenhofweg öffnet. Rund um die alte Buche, die dank der Gebäudeplatzierung in alle Richtungen Wirkung entfaltet, entsteht ein atmosphärischer und lebendiger Begegnungsort. Auch alle anderen wertvollen Bäume werden mit grosser Selbstverständlichkeit zum Gewinn der ganzen Anlage – auch in stadtklimatischer Hinsicht – eingebunden und verbinden sich gut mit den fließenden Grünräumen des Umfelds. Die Abfolge der Aussenräume bietet spannende Perspektiven, Aus- und Einblicke, aber auch introvertiertere Rückzugsmöglichkeiten. Das Projekt schafft allseits Freiräume mit viel Potential, wie beispielsweise offene und doch geborgene Hofsituationen mit dem nach Westen offenen Nordhof und dem zur Strasse geschützten Südhof. Der südliche Hof mit seinem Wechsel von Belagsflächen und verschiedenen nutzbaren Grünflächen, mit seiner differenzierten Bepflanzung und den Wasserstellen bildet einen reichhaltigen, gut nutzbaren Frei-

raum für die Anwohner. Noch nicht zufriedenstellend sind hingegen die Zugänge von der Langgrütstrasse und die dort vorgesehenen Heckenelemente. Der nördliche Gartenhof bietet attraktiven, gemeinschaftlichen Aussenraum. Das Wasserbecken ist in seiner Dimension, Proportion und Lage zu überprüfen. An den Nordhof grenzt stimmig der Dementengarten, südlich davon liegen privatere, von einer Hecke umfriedete Gärten, die einen guten Anschluss an die Nachbarschaft schaffen. Zum Espenhofweg mit seinem Parkstreifen findet der Entwurf mit der niedrigen Hecke zwischen Terrasse und Wiese einen gelungenen Übergang von Privat zu Öffentlich. Insgesamt bietet die Aussenraumgestaltung eine grosse Vielfalt an differenzierten Orten und Räumen, die – auch dank der guten Wegeführung, welche die unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen verknüpft – geschickt zu einem gestalterischen und sozialräumlichen Ganzen verwoben werden.

Die Gebäudeköpfe werden im Erdgeschoss zur Mitte der Anlage hin folgerichtig mit dem Gemeinschaftsraum, dem Kindergarten sowie der Pflegewohngruppe Demenz programmiert, was der Belebung dieses räumlichen Zentrums sehr dienlich ist. Überdachte Lauben erschliessen entlang der Zeilenpartien eine überschaubare Anzahl an Erdgeschosswohnungen sowie die Treppenhäuser und schaffen auf diese Weise einen schönen Bezug zur bestehenden und bodennahen Laubentypologie des Espenhofs Süd, ohne sich ausschliesslich auf diesen Typus zu beschränken. Zudem formuliert das Sockelgeschoss so präzise zugeordnete Aussenräume, die eine hohe Begegnungs- und Aufenthaltsqualität versprechen. Die gesamte Anlage wird an der Fellenbergstrasse grundsätzlich stimmig adressiert. Ein überdachter Vorplatz mit Treppenanlage dient als Zugang zum Hofgefüge der Siedlung. Diese Vorplatzsituation bietet das Potential dem Espenhofweg einen gelungenen Auftritt an der Strasse zu verschaffen. Zur Fellenbergstrasse ist Gewerbe vorgesehen, im Pendant entlang der Langgrütstrasse ist die Spitex angeordnet, in betrieblich sinnvoller Nähe zur Anlage Espenhof Süd. Das Projekt ist etwas aufwendig mit insgesamt elf Erschliessungskernen erschlossen. Die Zeilenabschnitte sind dabei als Zweispänner, die polygonalen Gebäudeköpfe als Vierspänner, respektive Fünfspänner mit Zusatzzimmer organisiert. Dadurch können mehrheitlich zweiseitig oder über Eck orientierte Wohnungen angeboten werden, was insbesondere für das Alterswohnen einen wichtigen Mehrwert darstellt. Allerdings entsprechen noch nicht alle Wohnungen den Vorgaben der Wohnbauförderung.

Die Treppenhäuser werden konsequent zu den Hofräumen orientiert und weisen durch die natürliche Belichtung und die angegliederten gemeinschaftlichen Loggien eine hohe Qualität auf. Mit diesen zusätzlichen Aussenräumen entlang der vertikalen Erschliessung bietet das Projekt zwar schöne informelle Begegnungsräume, da aber jede Wohnung auch über einen privaten Aussenraum verfügt, werden diese in ihrem Ausmass in Frage gestellt.

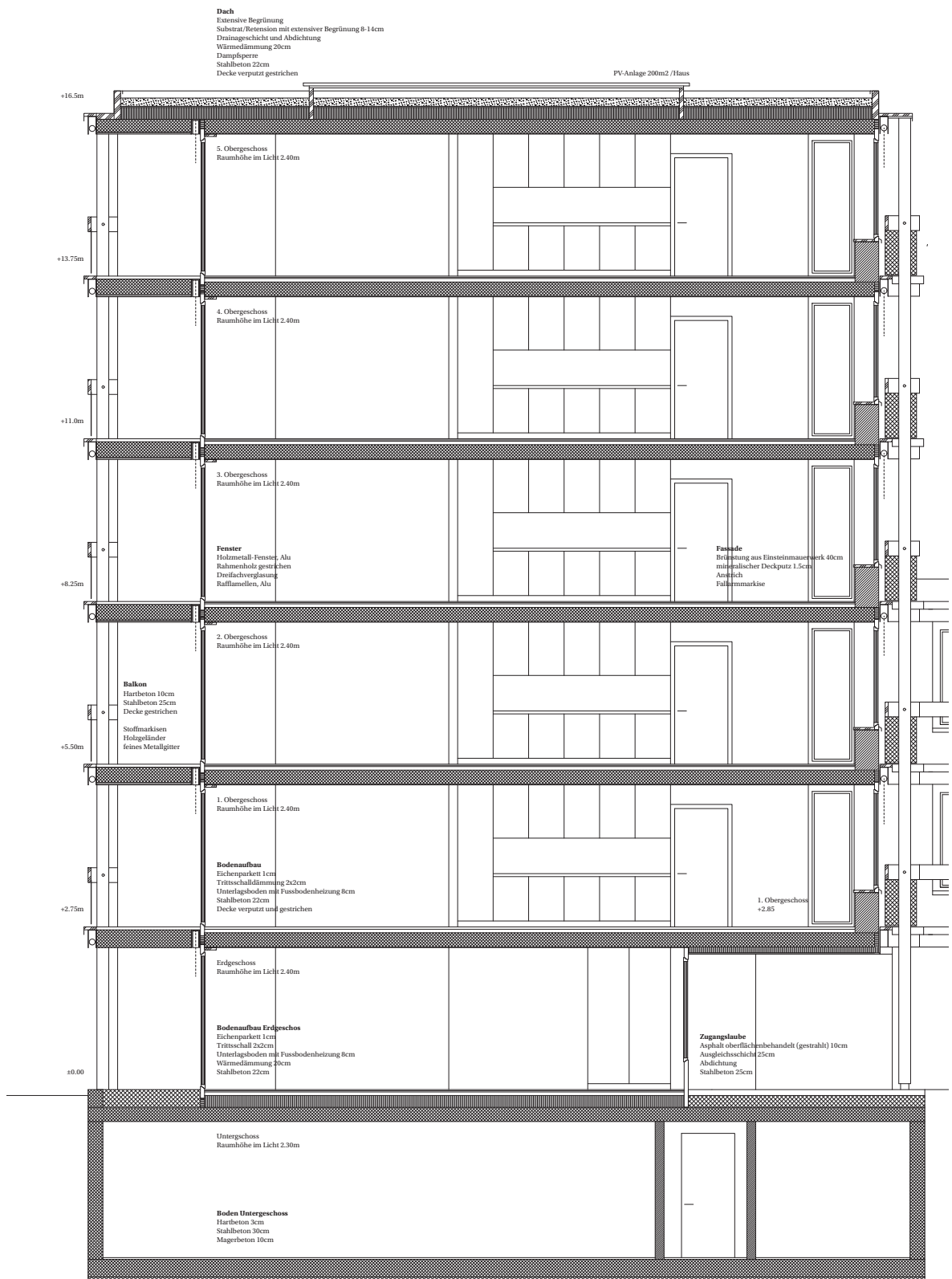
Das Layout der Zweispänner-Wohnungen ist weitgehend souverän. Ein offener Kern mit Bad und Küche besetzt die Tiefe, und zioniert das Wohnen in unterschiedliche Tageszonen. Die Zimmertüren sind entlang der Fassaden angeordnet, was den Kleinwohnungen zu mehr Grosszügigkeit verhilft. Die Wohnungen in den Gebäudeköpfen erreichen nicht überall die gleich hohe Qualität. Einige Wohnungen an der Fellenbergstrasse erfüllen die Anforderungen betreffend Lärmschutz noch nicht vollständig.

Der architektonische Ausdruck wirkt unpräzise und dennoch wertig. Die Putzfassade besticht durch ihre besonders gute und ausgewogene Gestaltung. Mit unterschiedlichen Elementen wird sie stimmig strukturiert, beispielsweise mit dem Skelett der Balkonturmkonstruktionen und den horizontal zeichnenden Brüstungen. Die geschlossenen Stirnfassaden an den Strassen vermögen jedoch noch nicht vollständig zu überzeugen. Vor allem an der Fellenbergstrasse steht der Ausdruck der Fassaden zusammen mit der Eingangssituation unter dem Gebäude im Widerspruch zur grundsätzlich grosszügig formulierten Eingangsgeste. Die Tragstruktur in Massivbauweise mit optimierten Spannweiten ist wirtschaftlich, die Materialisierung der Gebäudehülle in nicht tragendem Einsteinmauerwerk ist passend zum Projekt gewählt. Der verfolgte Low-Tech Ansatz in der Haustechnik lässt eine wirtschaftliche und ökologische Bilanz in der Erstellung und im Betrieb erwarten, aus Sicht Bauphysik bietet das Projekt gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Bauweise.

Insgesamt handelt es sich beim Projekt «Muchacho con Pipa» um einen auf vielen Ebenen sehr sorgfältig ausgearbeiteten Beitrag mit hervorragenden städtebaulichen und hohen architektonischen Qualitäten. Sein überzeugendes, robustes Konzept bietet eine sehr gute Grundlage die Siedlung Espenhof qualitätsvoll und zeitgemäss weiter zu entwickeln sowie den öffentlichen Grünraum aufzuwerten.»







KONSTRUKTIONSSCHNITT, STAND WETTBEWERB O. MASSSTAB



### 3.6 NACHHALTIGKEIT UND GEBÄUDETECHNIK

#### Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

Die Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich (SAW) beabsichtigt die Ersatzneubauten der Siedlung Espenhof nach den Nachhaltigkeitsanforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS zu erstellen.

Gleichzeitig ist der Standard Minergie-P-ECO zu erfüllen, hier ist insbesondere auf die Erfüllung der Energiekennwerte Minergie-P (gewichtete Endenergiekennzahl  $E_{hwk} \leq 35 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ ) und auf die Erfüllung des Grenzwertes GW 2 der Grauen Energie gemäss Minergie-ECO zu achten.

Spätestens 2020 tritt das neue kantonale Energiegesetz in Kraft, welches einen hohen Grad an Installation von Photovoltaik ( $10 \text{ Wpeak pro m}^2 \text{ EBF}$ ) und die Erfüllung der gewichteten Energiekennzahl  $E_{hwk} \leq 35 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  fordern wird.

Als verbindliche Anforderung gilt die Erfüllung der 2000-Watt-Anforderungen an die Gebäude. Das soll mit der Anwendung des SIA 2040:2017 Effizienzpfades Energie sichergestellt werden.

#### Gebäudetechnik

Für alle Gewerke der Gebäudetechnik und der Gebäudeautomation gelten die diesbezüglichen Richtlinien und Merkblätter der Stadt Zürich und der KBOB, welche unter [www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/hochbau/beratung/energie-gebaeudetechnik/vorgaben](http://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/hochbau/beratung/energie-gebaeudetechnik/vorgaben) öffentlich zur Verfügung stehen. Nebst den technischen Anforderungen ist in diesen Richtlinien festgelegt, welche Dokumente beim Abschluss der einzelnen Projektphasen abzugeben sind.

#### Wärmeerzeugung

Die SAW beabsichtigt den Espenhof Nord an ein Fernwärmenetz der Stadt Zürich anzuschliessen. Dieses basiert auf der weitgehenden Nutzung von Erdwärme und garantiert einen Mindestanteil an regenerativer Energie von 70%. Das niedrige Temperaturniveau ist bei der Wärmeverteilung und -abgabe zu berücksichtigen. Die Wärmeerzeugung erfolgt im Contracting durch ewz. Die Schnittstelle ist zu koordinieren und in der Honorarofferte zu berücksichtigen. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Bodenheizung.

#### Lüftung

Der SNBS unterstützt die Umsetzung sowohl von Komfortlüftungsanlagen als auch von natürlichen Lüftungen (mit Abluftanlagen in fensterlosen Räumen). Das Lüftungskonzept wird zur Zeit in Varianten durch die Fachplanenden vom Wettbewerbsverfahren untersucht. Das ausgewählte Lüftungssystem wird von ihnen in den Plänen auf dem Planungsmaassstab 1:100 integriert werden.

#### Sanitär

Der Schutz vor Legionellen ist zu gewährleisten.

#### Elektro

Es ist eine altersgerechte Beleuchtung im Kostenrahmen WBVF zu planen.

Wlan und UKV sind mitzuplanen (Beratung Gesamtprojekt; Planung, Ausschreibung und Fachbauleitung Verkabelung und Rack). Wlan soll in den Treppenhäusern im EG, in den Gemeinschaftsräumen, im Spitzbüro sowie gemäss Vorgaben IMMO für den Kindergarten mit Betreuung angeboten werden. Es ist eine UKV-Verkabelung auf Racks für die Haustechnikbindung sowie Info-Screens in den Treppenhäusern bereitzustellen.

Im Vorprojekt ist die Photovoltaikanlage nach Energiegesetz (gem. MuKE 2014) phasengerecht nachzuweisen. Die projektspezifischen Möglichkeiten zur baulichen Integration in die gesamte Gebäudehülle sind dabei zu prüfen und zur Entscheidung vorzulegen.

Der Blitzschutz ist zu gewährleisten. (Planung, Ausschreibung, Fachbauleitung)

### **3.7 HINDERNISFREIES BAUEN**

Es sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Als Grundlage gilt die Norm für hindernisfreie Bauten SIA 500. Die Zugangswege zu den Bauten, müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Daneben sind die Planungsrichtlinien „Altersgerechte Wohnbauten“ der Fachstelle Hindernisfreie Architektur (Minimalanforderungen der Planungsrichtlinien) sowie der Kriterienkatalog SNBS für die konkrete Planung der Siedlung und der Wohnungen wichtige Grundlagen.

### **3.8 WIRTSCHAFTLICHKEIT**

Das kostengünstige Bauen weist oberste Priorität auf und ist zwingend vom Planungsstart an in der Projektierung zu berücksichtigen. Die SAW ist in der Phase Projektwettbewerb von einer Gesamtinvestitionssumme von rund 53 Mio CHF (BKP 1-9, inkl. Abbruch, Altlasten, inkl. Projektreserve von 5% BKP 1-9, inkl. Bauherren-Nebenkosten von 6.0% BKP 1-9, inkl. MWST 7.7%) ausgegangen. Die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) sind zwingend einzuhalten.

Es sind nachhaltige und im baulichen Unterhalt bewährte Materialien und Konstruktionen anzuwenden. Steigzonen der Haustechnikanlagen sind ökonomisch und gut zugänglich anzuordnen.

## 4 BESTIMMUNGEN HONORAROFFERTE

### 4.1 HONORARBERECHNUNG

Separates Excel-File zum Ausfüllen (Beilage Nr. 3)

### 4.2 GRUNDLAGEN DER HONORARBERECHNUNG

LHO SIA 108/2014 (SN508 108)

### 4.3 AUFWANDBESTIMMENDE BAUKOSTEN FÜR DAS ANGEBOT

2'400'000.-- CHF BKP 293 Elektro (exkl. MWST, Grobkostenschätzung Stand Wettbewerbsprojekt)

Das Planerhonorar wird mittels der offerierten Faktoren an die Bausumme gebunden. Vorgesehen ist die Pauschalierung der Honorare auf Basis KV 70% submissionsbasiert, also nach Erstellung der Vergabeanträge in Höhe von 70% der Gesamt-KV-Summe.

### 4.4 LEISTUNGSANTEILE (Q)

Alle Teilleistungen gemäss Ordnung SIA 108 (2014)

Der Ingenieur ist als Spezialist dem Gesamtleiter (Architekt) unterstellt.

### 4.5 KOORDINATION

Die separate Beauftragung und/ oder Vergütung der Leistungen gemäss SIA 108 2014, Art. 9.4 Technische Fachkoordination und Art. 9.5 Leiter Gebäudetechnik ist nicht vorgesehen. Die notwendigen Koordinationsleistungen sind durch den Ingenieur HLKS zu erbringen.

### 4.6 KOSTENVORANSCHLAG

Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt muss mittels Untergruppen und Gattungen BKP (4-stellig) anhand Vorofferten der wichtigsten Arbeitsgattungen erfolgen (Genauigkeit KV +/- 10%, Basis für Pauschalierung Honorar/rückwirkend über alle Phasen 70% submissionsbasiert).

### 4.7 UNTERTEILUNG DES HONORANGEBOTS IN PHASEN

#### Elektro

Phase 1: Vorprojekt	TL 6%
Phase 2: Bauprojekt/ Bewilligungsverfahren/ Auflageprojekt:	TL 18%
Phase 3: Ausschreibung und Realisierung	TL 76%

### 4.8 ENTHALTENE LEISTUNGEN

Folgende Leistungen gelten grundsätzlich als im Auftrag enthalten:

- Koordinationsaufwand mit Architekten und Fachingenieuren (federführend Architekt, Fachkoordination Gebäudetechnik durch HLKS-Ingenieure)
- Planung des Objektes in Minergie-P-Eco-Standard (Mitwirkung, Ausschreibung, Fachbauleitung)
- Planung und Zertifizierung SNBS (Mitwirkung)
- Energienachweis (Mitwirkung)
- Schallschutz, erhöhte Anforderungen gemäss Norm SIA 181

#### **4.9 VERTRAGSGRUNDLAGEN**

- Gemäss Vertragsformular 1001.1 SIA 2014/ Vertragsmuster Submission (Beilage Nr. 8)
- Allgemeine Vertragsbedingungen KBOB 2017

#### **4.10 NEBENKOSTEN**

Alle Nebenkosten (Repro- Kopier-, Plotkosten), Reisekosten, Reisezeit, Spesen, etc. müssen im Formular Honorarofferte in Anzahl Prozent vom Honorar offeriert werden. Es werden keine weiteren Nebenkosten entschädigt.