



PLANERWAHL PROGRAMM

# Instandsetzung Theater am Hechtplatz

Zürich-Altstadt

Planerwahl im selektiven Verfahren für Generalplanerleistung  
W.7641.PW / BAV 60546



**Herausgeberin**  
Stadt Zürich  
Amt für Hochbauten  
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11  
[www.stadt-zuerich.ch/planerwahl](http://www.stadt-zuerich.ch/planerwahl)

18. 12. 2020

**Redaktionelle Bearbeitung**  
Megumi Komura

**Gestaltung**  
blink design, Zürich

April 2020  
Vorlage\_Programm-Planerwahl-Architektur.indd  
M-System 204

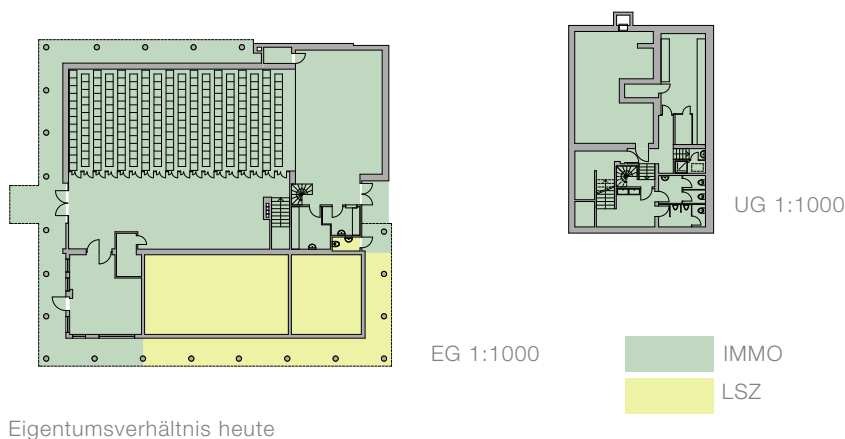
# INHALT

<b>A</b>	<b>PROJEKTRAHMEN</b>	<b>4</b>
	Ausgangslage	4
	Perimeter, Objekt	4
	Baugeschichte	5
	Ziele	13
	Kosten	14
	Termine Projekt	14
	Pläne Bestand	15
	Fotos Bestand	19
<b>B</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>21</b>
	Auftraggeberin und Verfahren	21
	Teilnahmeberechtigung	21
	Planerwahlgremium	23
	Entschädigung	23
	Auftragserteilung	24
	Termine Verfahren	25
	Präqualifikation (1. Phase)	26
	Zuschlag (2. Phase)	27
	Benachrichtigung	28
<b>C</b>	<b>ZUGANG ZUR AUFGABE</b>	<b>29</b>

## A PROJEKTRAHMEN

### Ausgangslage

Das Theater am Hechtplatz liegt im Herzen der Altstadt zwischen Bellvue und Central und besteht aus dem 1958 von kleinen Verkaufsbuden umgenutzten städtischen Kleintheater und den Läden am Limmatquai. Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich: der Bereich des Theaters gehört der Immobilien Zürich (IMMO) und die beiden Ladenlokal entlang des Limmatquais der Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). Aufgrund des beeinträchtigten Zustandes des inventarisierten Theaters wird für dessen Instandsetzung ein geeignetes Planerteam gesucht, wobei ein Planerwahlverfahren zur Vergabe der Generalplanerleistungen durchgeführt wird.



Als erste Einschätzung für den Umgang der anstehenden Instandsetzungsarbeiten wurde eine interne Machbarkeitsstudie erstellt, welche die vorgesehenen Massnahmen aufzeigt. Dieses Dokument wird den fünf Bewerbenden (GP), die sich für die 2. Phase qualifiziert haben, zur Verfügung gestellt.

### Perimeter, Objekt

Adresse	Hechtplatz 7, 8001 Zürich-Altstadt
Baujahr	1835
Architekt	Leonhard Zeugheer
Eigentümer	Stadt Zürich
Inventarnummer (regional)	21017 00 00
Gebäudeversicherungs-Nummer	G00195
Kataster-Nummer	AA2403



Flugbild des Theaters mit markiertem Perimeter

## Baugeschichte

- 1835 Erbaut durch Architekt Leonhard Zeugheer, Nutzung als Verkaufsbuden und Ersatz der Bretterbuden auf der Münsterbrücke. Die Kaufbuden waren die Vorläufer der Ende 19. Jh. entstehenden Warenhäuser.
- 1958 Nutzungsänderung in ein Kleintheater. Ernst Gisel erstellte ein Erweiterungsbau und schloss die Passage zwischen den zwei Riegel. So entstand das heutige Volumen.
- 1980 Sanierung der Lüftung (170'000.- CHF)
- 1987 Sanierung und Umbau durch Martin Spühler:
  - Sanierung der Fassaden und Säulen
  - Neueindeckung Dach
  - Theatereingang - Reorganisation
  - Kosten 900'000.- CHF



Stadtplan 1793 (GIS)



Stadtplan 1900 (GIS)

- 2003      Machbarkeitsstudie AHB
- 2004      Ersatz Heizung und Lüftung
- 2015      Modernisierung der Brandmeldezentrale
- 2016      Raumoptimierung in der Künstlergarderobe und Auffrischung der Toiletten.



Aussenaufnahme 1907 (baz, <https://baz.e-pics.ethz.ch>, Okt. 2020)



Aussenaufnahme 1964 (baz, wie links)



Aussenaufnahme 1964 (baz, wie oben)



### **Inventar der kantonalen Denkmalpflege / bauhistorische Würdigung der Kaufbuden und des Theaters**

Um einen Ersatz für die Verkaufsstände entlang dem Fraumünster und an der alten Wühre zu bieten, beauftragte die Stadt Zürich 1835 den damals noch jungen Architekt Leonard Zeugheer (1812-1866). Dieser entwarf für den Hechtplatz entlang einer schmalen Gasse zwei gleichartige Bauten, die Platz für jeweils zehn Kaufbuden boten. Das östliche Gebäude baute Architekt Ernst Gisel in den Jahren 1958-1959 zum



Theater am Hechtplatz um; miteinbezogen wurde die schmale Gasse, die seither als Vestibül dient. Die Umnutzung führte an drei Fassaden zu Veränderungen, teilweise mit ineinandergreifenden Elementen. Zum Limmatquai blieb die Gestaltung von 1835 mit den kleinen rundbogigen Kaufläden hinter einer Säulenreihe beinahe unverändert bestehen. Aus Sicht der Denkmalpflege sind beide Zeitschichten schutzwürdig und für die Zeugenschaft des Schutzobjektes bedeutend, sodass auch zukünftig die ehemaligen Kaufbuden als Ladenzeile und der Theaterumbau erhalten werden sollte. Zum Schutzobjekt gehören auch der historisch bedingte, kleinteilige Grundriss sowie historische Oberflächen, Ausstattungselemente und Fassaden mit den charakterisierenden Fensteröffnungen und geschlossenen Wandbereichen.

Die Nutzung des Theaters fand stets auf begrenztem Raum statt, welches sich auch in der inneren Raumaufteilung widerspiegelt: Der zur Bühne hin abfallende Theaterraum ist mit engen Reihen bis an die Aussenwand bestuhlt und wird nur einseitig durch das Vestibül erschlossen. Die Cafeteria und der Kassenbereich sind wie die WC-Anlagen und Garderoben auf engstem Raum untergebracht. Gleichwohl erhält das Theater auch dadurch seinen außergewöhnlichen Reiz.

Das Theater am Hechtplatz, Hechtplatz 7, bestehend aus den ehemaligen Kaufbuden und dem Theater wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 3048/1981 ins Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Darin ist es als Schutzobjekt von regionaler Bedeutung aufgeführt, was der zweithöchstmöglichen Einstufung entspricht.

Einen formellen Schutzvertrag gibt/braucht es nicht, da die Stadt Zürich Eigentümerin der Gebäude ist und der Schutzzumfang ergibt sich aus der ihr gemäss § 204 PBG zukommenden Selbstbindung. Sie hat in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

### **Umgang mit dem schützenswerten Bestand**

Massnahmen, welche Veränderungen am Schutzobjekt mit sich bringen, müssen in Absprache und im engen Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass bauliche Veränderungen neben einer sorgfältigen Dokumentation des Bestandes auch Untersuchungen wie Materialanalysen und Sondagen notwendig machen. Bauliche Veränderungen sollten das Ensemble aus den zwei Zeitschichten wahren und sich diesem unterordnen. Aufgrund der begrenzten Räumlichkeiten sind baulichen Anpassungen sorgfältig abzuwägen, so dass das Schutzobjekt in seiner Zeugenschaft nicht beeinträchtigt wird. Seitens der Projektierenden wird eine aktive Auseinandersetzung mit der Frage erwartet, wie die Wahrung des Denkmalwertes und der Zeugenschaft der Anlage mit den vorgesehenen Massnahmen sichergestellt werden kann.

Kantonale Denkmalpflege Zürich, Lukas Knörr, 27. November 2020

## Aufgabe

### Allgemein

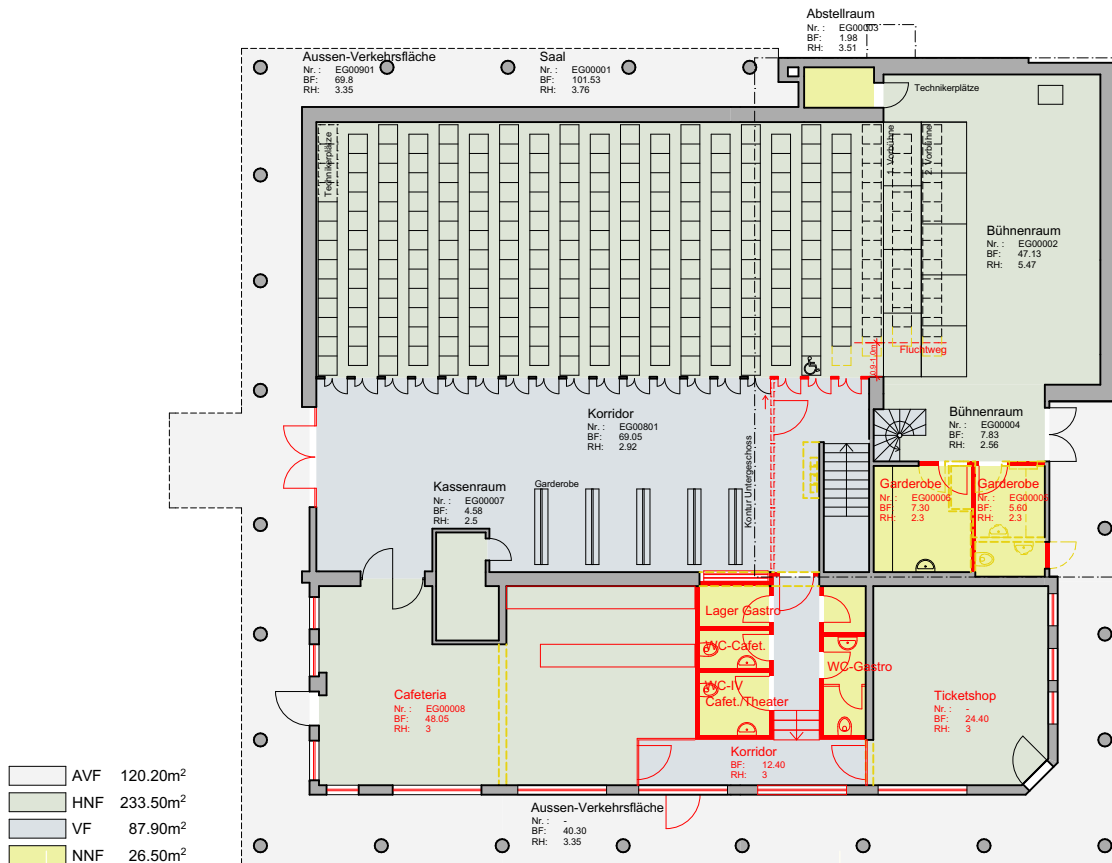
Das Theater am Hechtplatz soll gesamthaft instandgesetzt werden, um das Gebäude weiter betriebsfähig zu halten. Die erforderlichen Massnahmen wurden mittels Machbarkeitsstudie umrissen und sind im Rahem des Vorprojekts zu präzisieren und allenfalls zu erweitern. Angestrebt wird die Gebrauchstauglichkeit für eine weitere Nutzungsdauer von 30 Jahren.



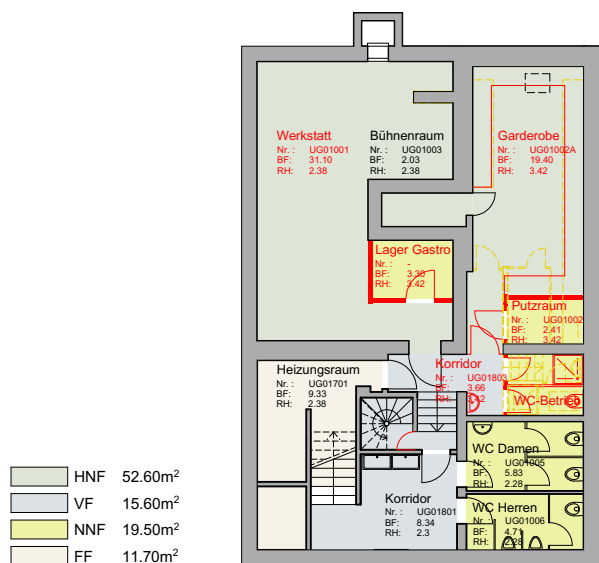
Ansicht von der Schiffflände

Es werden vor allem die bühnentechnischen Einrichtungen nach dem heutigen Standard der sicherheitstechnischen Normen und Vorschriften erneuert. Mit der Baueingabe jedoch greifen Auflagen in Bezug auf Brandschutz (zweiter Fluchtweg vom Foyer) sowie vom Gesundheitsschutz (zusätzliche WCs), die aufgrund der Platzmangel innerhalb der derzeitigen Fläche des Theaters nicht umsetzbar sind. Um die geforderte Mehrfläche zu gewinnen, wird die Ladenschicht entlang des Limmatquai dem Theater zur Verfügung gestellt, die als erweitertes Bistro und Ticketshop umgenutzt wird. Ausserdem soll durch den Umbau eine betriebliche Verbesserung (Ticketverkauf/Bistro, Foyer, Garderoben) erzielt werden. Die bestehenden Räumlichkeiten sollen unkomplizierten, jedoch solgfältig und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen erneuert und aufgefrischt werden. Hierbei sind insbesondere die Anforderung der hindernisfreien Bauten (v. a. fünf Rollstuhlplätze mit Höranlage im Saal) sowie die energetische Ertüchtigung im Sinne des nachhaltigen Bauens als Kernaspekte zu berücksichtigen. Die Aussenfassade soll in seiner heutigen Form belassen werden.





Erdgeschoss 1:200 (Machbarkeitsstudie, AHB 2018)



Untergeschoss 1:200 (Machbarkeitsstudie, AHB 2018)

0 2 5 10 m



## Vorgesehene Instandsetzungsmassnahmen

### Rohbau

- Erweiterung Cafeteria und Ticketshop

### Gebäudehülle

- Überprüfung Isolierung Dach
- Überprüfung Dämmung Aussenwand UG
- Überprüfung Ersatz der Dachschindeln
- Fensterersatz in Holz und Einteilung gemäss historischem Bild
- Komplettersatz Sonnenschutz und Brush-Up Fassade
- Überprüfung Installation PV-Anlage (darf nur auf dem Flachdach installiert werden)

### Theatertechnik

- Ersatz der alten Aufhängungen im Saal (Statik/Sicherheit)
- Sämtliche Einrichtungen der Bühnenmaschinerie demontieren (Statik/Sicherheit)
- Neue Tragkonstruktion aus Stahl, mit neuen Bühnenzügen
- Erneuerung Vorbühnenkonstruktion
- Erneuerung Bühnenboden
- grösstmögliche Absenkung Orchestergraben
- Erneuerung Bühnenbeleuchtung
- Erneuerung der elektroakustischen Anlage
- Ersatz Bühnertextilien

### Gebäudetechnik

- Kessellersatz der Gasheizung (Baujahr 2004). Möglichkeit der Umstellung auf erneubare Energie prüfen. Neue Geräte dürfen auf dem Flachdach aufgestellt werden, jedoch dürfen sie nicht sichtbar sein von der Strassenebene.
- Anpassungen und Ergänzungen der Wärmeverteilung aufgrund der Umbaumassnahmen, Heizung in den Läden nachrüsten
- Minimale Anpassung Lüftung Saal/Bühne/Foyer/Bar aufgrund der Umbaumassnahmen: Luftführung Kasse/Bar überprüfen und soweit machbar anpassen, Überprüfung Verbesserung Kühlung Direktverdampfer, Überprüfung neue Lüftung/Kühlung Läden (Mieterausbau), Ersatz Abluftventilator Werkstatt UG, Überprüfung Verbesserung Lüftung Künstlergarde-robe UG.
- Erneuerung und Ergänzungen der Sanitärapparate und Leitungen
- Überprüfung Aussenwasseranschluss: Neuinstallation beim Künstlereingang, Verschiebung beim Haupteingang
- Anpassungen und Ergänzungen der Abwasserleitungen aufgrund der Umbaumassnahmen
- Komplettersatz elektrische Installationen (inkl. Theatertechnik), Hauptverteilung kann belassen werden. Erdung und Potenzialausgleich überprüfen und ergänzen, Saalleuchten erden oder auf Schutzkleinspannung umrüsten.
- Gesamterneuerung der Informations- und Kommunikationstechnik (ICT) auf aktuellem Stand der Technik
- Installation Höranlage Rollstuhlplätze Saal (SIA 500)
- Überprüfung Neuinstallation Aussensteckdose beim Haupteingang und Künstlereingang

### Beleuchtung

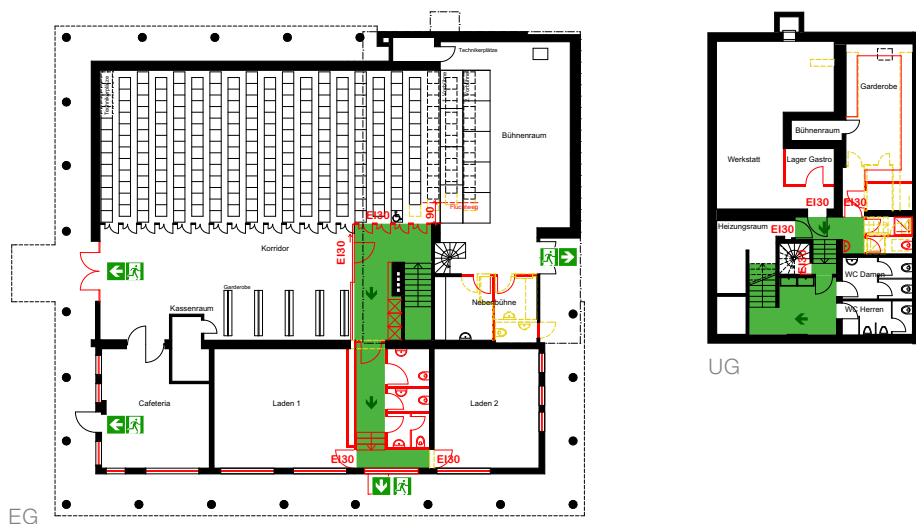
- Ersatz Glühlampen im Saal durch LED-Retrofit-Lampen ("dim to warm"), Ersatz der Steuerung
- Erneuerung Beleuchtung in Bar/Garderoben/Nebenräumen mit LED-Lampen
- Erneuerung Beleuchtung Aussen für Plakatwände, neue einheitliche Steuerung mit Dämmerungssensor

### Innenausbau

- Erneuerung sämtlicher Oberflächen
- Ausbau Cafeteria/Ticketshop
- Erweiterung Sanitäranlagen inkl. IV-WC (Anforderung UGZ erfüllen)
- Erweiterung fünf Rollstuhlplätze im Saal (Anforderung SIA 500 erfüllen)
- Optimierung Lagerflächen

### Brandschutz

- zweiter Fluchtweg vom Saal (inkl. Brandschutzmassnahmen)
- Fluchtweg UG (inkl. Brandschutzmassnahmen)
- Verlegung der Wasserlöschposten aufgrund der Umbaumaassnahmen
- Anpassung und Ergänzung der Brandmeldeanlage aufgrund der Umbaumaassnahmen
- neue Notlichtanlage mit Zentral-Batterie und Einzelleuchten-Überwachung
- RWA über Bühne oder Foyer
- Fluchtweg vom Lüftungszentrale / Beleuchtungsraum über eine Scherenleiter oder über Dach mit Leiter und Schutzkorb
- Erneuerung Fluchttüre Haupteingang



Schema Fluchtweg (Machbarkeitsstudie, AHB 2018)

### Schadstoffe

- Schadstoffsanierung

### **Erweiterung und Umnutzung**

Die Ladenschicht entlang des Limmatquai wird dem Theater zur Verfügung gestellt und als erweitertes Café und Ticketshop umgenutzt. Dieser Bereich dient dazu, die - vom Brandschutz (zweiter Fluchtweg vom Foyer) sowie vom Gesundheitsschutz (zusätzliche WCs) - geforderte Mehrfläche abzudecken. Lagerfläche vom Bistro in der Ladenschicht ist erwünscht aus betrieblichen Gründen (ebenerdige Lieferung, Nähe zur Bar, Lärm gegenüber Saal). Wichtig ist ausserdem eine interne Verbindung vom Ticketshop (Öffnungszeiten: 16-19h) zur Bar und ein direkter Weg zwischen Ticketshop und Bühnenbereich. Vorteilhaft wäre ausserdem, wenn ein Teil vom Café temporär als erweiterter Backstage-Bereich vom Theater genutzt werden kann. Dafür wäre ein Durchgang zwischen Künstlergarderobe und Ladenschicht notwendig.

### **Nachhaltiges Bauen**

Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung soll das Theater am Hechtplatz unter Berücksichtigung der städtischen 7-Meilenschritte energetisch ertüchtigt werden. Z. B. können an der Gebäudehülle - in Sprache mit Denkmalschutz - energetische Verbesserung situativ vorgenommen werden. Ein Ersatz oder eine Verbesserung der Fenster sowie eine partielle Dämmung im Dachbereich/Estrich sind auch mögliche Massnahmen. Gemäss Meilenschritt 5 müssen neu eingebaute Materialien den Eco-BKP entsprechen.

<https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/hbd/Deutsch/Hochbau/Weitere%20Dokumente/Fachstellen/Nachhaltiges-Bauen/7-Meilenschritte/7-Meilenschritte-2014.pdf>

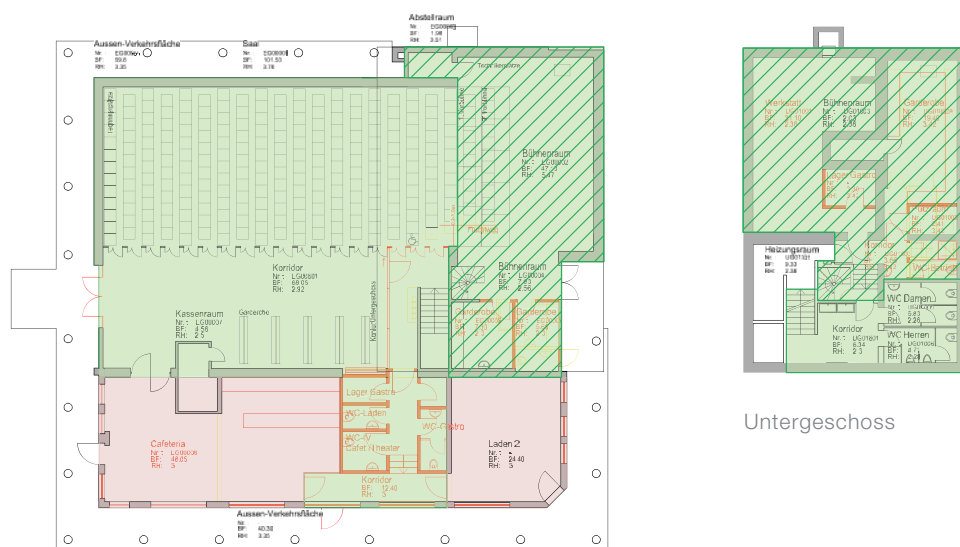
### **Terminplan Realisation**

Der Umbau sollte in den ausgedehnten Sommerpausen erfolgen. Der Spielplan des Theaters wird bis zwei Jahre im Voraus erstellt. Die Zuschauerplatzzahl ist vertragsrelevant, die Künstlerverträge werden, analog dem Spielplan, weit im Voraus abgeschlossen. Um den Spielbetrieb möglichst nahtlos weiterzuführen, ist es daher unerlässlich, den Zeitraum für den Umbau möglichst früh genau abzustecken und einzuhalten.

Die einzuhaltende Bauzeit (verlängerte Sommerpausen) ist wie folgt:  
Mitte April - Ende Oktober 2023 (nach Möglichkeit nicht Ladenfläche)  
Mitte April - Ende Oktober 2024 (nach Möglichkeit Ladenfläche)  
Ausserhalb dieser Zeitfenster muss das Theater nutzbar sein.

Ein mögliches Szenario ist, dass der Publikumsbereich (inkl. Fluchweg) sowie Künstlerbereich (inkl. Bühne) als Erstes nach der verlängerten Sommerpause in Betrieb genommen wird. In diesem Fall würde das Café sowie der Ticketshop vermutlich zeitversetzt realisiert werden (Bauen unter Betrieb oder in Etappen) und dafür müssten eventuell Provisorien auf dem Hechtplatz geplant werden.

Mögliche Primeter für Realisierung



Erdgeschoss

- Publikums- und Künstlerbereich
- Café und Ticketshop

## Ziele

### Gesellschaft

- Die Instandsetzungsmassnahmen sollen die architektonischen Merkmale des Gebäudes stärken.
- Es wird ein sorgfältiger Umgang mit der schützenswerten Substanz angestrebt.
- Es soll eine hohe betriebliche Funktionalität erreicht werden.

### Wirtschaft

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

## Umwelt

- Anhand der städtischen 7-Meilenschritte soll das Projekt optimal umgesetzt werden.
- Eine energetische Verbesserung und Optimierung im Betrieb wird angestrebt.

## Kosten

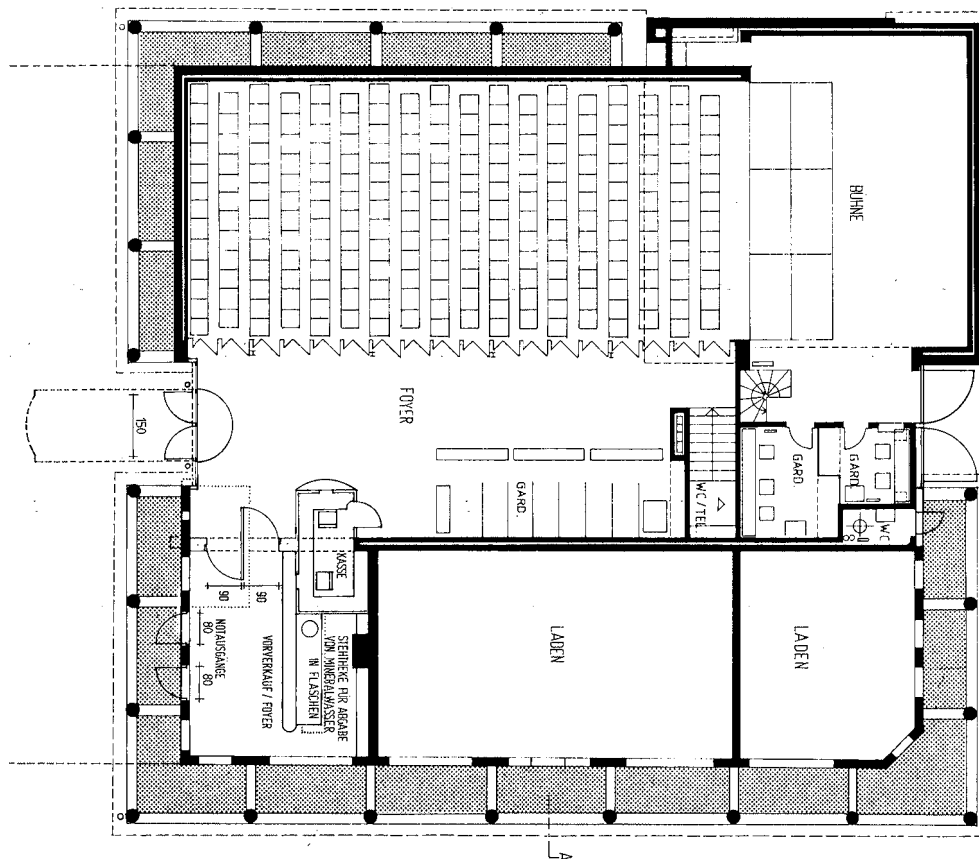
Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von 6 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von knapp über 7 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven 20 %) aus. Die Kosten sollten im Rahmen der Projektierung geklärt werden.

## Termine Projekt

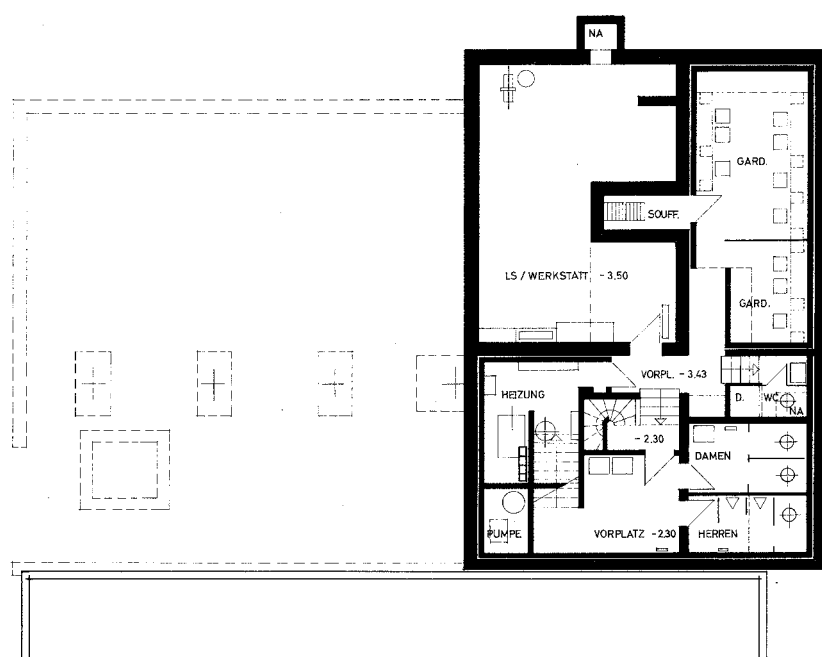
Projektierungsbeginn	Juli 2021
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	August 2021
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Oktober 2021
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Februar 2022
Baubewilligung und Objektkredit	September 2022
Baubeginn (z. B. Publikums-/Künstlerbereich)	April 2023
Realisation (z. B. Publikums-/Künstlerbereich)	April - Oktober 2023
Bezug (z. B. Publikums-/Künstlerbereich)	November 2023
Baubeginn	April 2024
Realisation	April - Oktober 2024
Bezug	November 2024



## Pläne Bestand



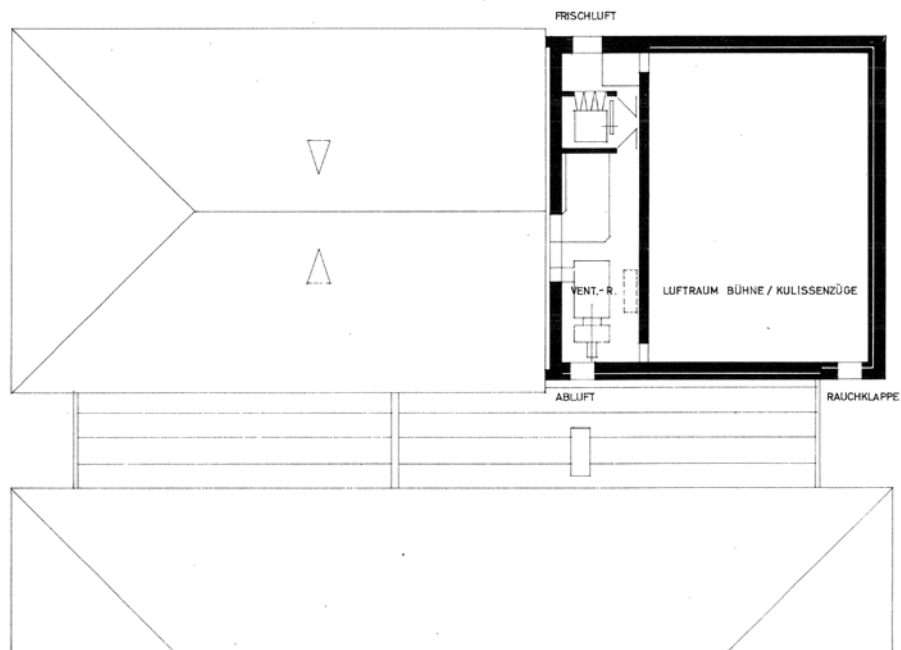
Erdgeschoss 1:200 (Zeichnung aus 1987)



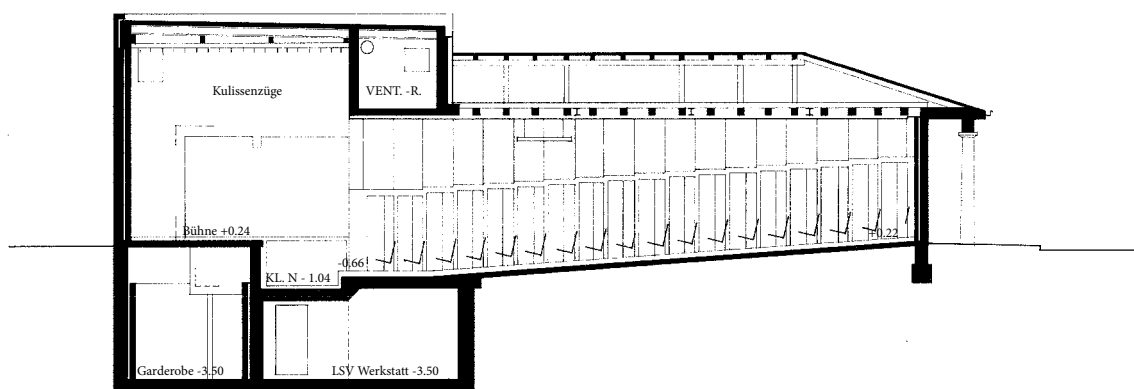
Untergeschoss 1:200 (Zeichnung aus 1959)

0 2 5 10 m

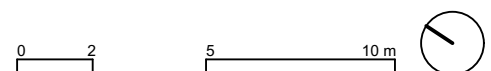


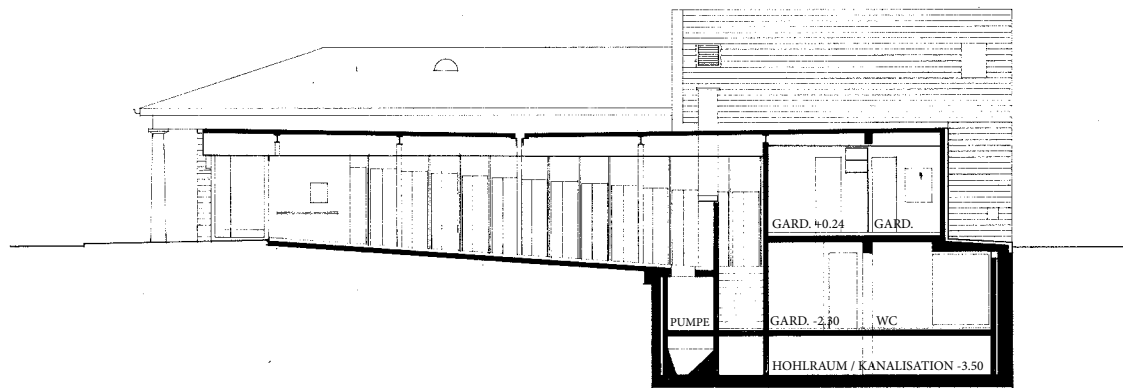


Dachgeschoss 1:200 (Zeichnung aus 1959)

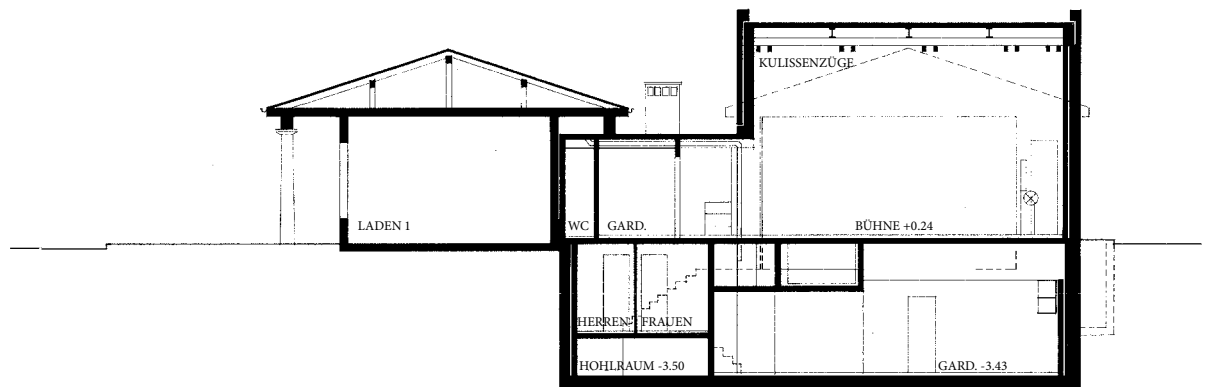


Längsschnitt Theatersaal 1:200 (Zeichnung aus 1959)

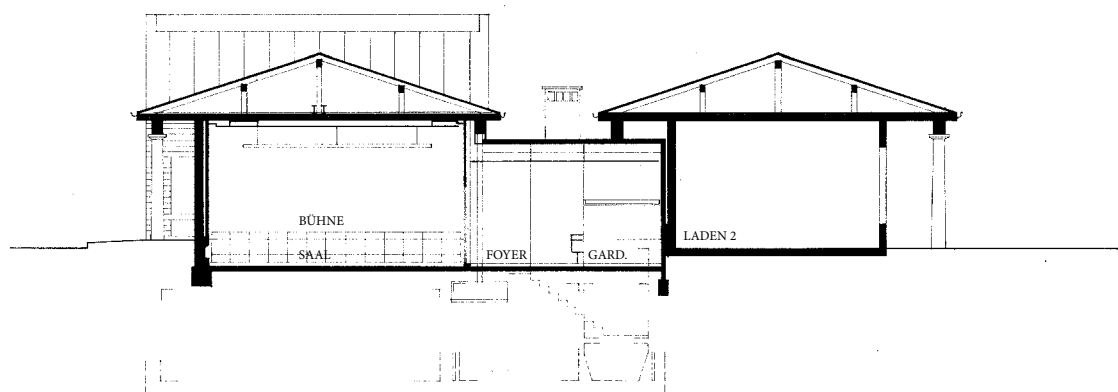




Längsschnitt Foyer 1:200 (Zeichnung aus 1959)



Querschnitt Bühne 1:200 (Zeichnung aus 1959)



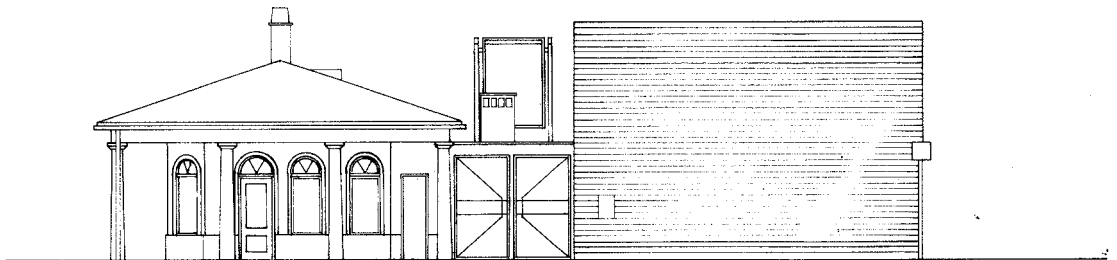
Querschnitt Zuschauerraum 1:200 (Zeichnung aus 1959)



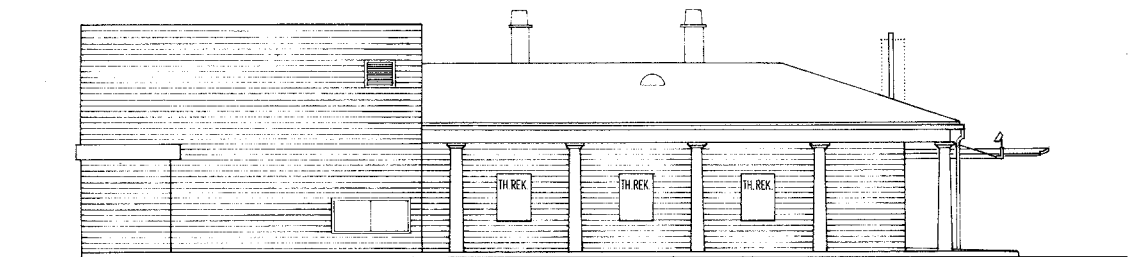
Ansicht Hechtplatz 1:200 (Zeichnung aus 1987)



Ansicht Limmatquai 1:200 (Zeichnung aus 1987)



Ansicht Kruggasse 1:200 (Zeichnung aus 1987)



Ansicht Schiffflände 1:200 (Zeichnung aus 1987)

Fotos Bestand



Bistro und Eingang



Ansicht Eingang Theater bei NightOfLight 2020



Ansicht Schiffllände



Ansicht Schiffllände



Ansicht Limmatquai



Ansicht Limmatquai





Foyer Theater



Durchgang Theater zu Bar



Bar mit Kassenschalter



Garderobe



Theatersaal



Bühne



## B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens Generalplaner zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben «Instandsetzung Theater am Hechtplatz» 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 (GP), welche die Eignungskriterien am Besten erfüllen, zur Einreichung eines Lösungsvorschlags (Zugang zur Aufgabe) und eines Honorarangebots eingeladen. Der Generalplaner unter den 5 Bewerbenden, der 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](http://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

#### **Paketpostadresse**

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

#### **Briefpostadresse**

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

### Teilnahmeberechtigung

Es werden Generalplaner 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 Generalplaner 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 (Präqualifikation, 1. Phase):**

- BKP 298 Generalplanung (keine Mehrfachbewerbung möglich)
- BKP 291 Architektur (keine Mehrfachbewerbung möglich)
- BKP 291 Baumanagement (Mehrfachbewerbung möglich)

Mit der Selbstdекlaration muss genannt werden, wer die Gesamtleitung gemäss SIA 102 ausüben wird.

**Leistungsumfang (Zuschlag, 2. Phase):**

Der Generalplaner muss in der Lage sein, sämtliche zu erwartenden Planungsleistungen abzudecken. Entsprechend soll das Leistungsangebot sämtliche zu erwartenden Planungsleistungen enthalten. Nebst den ausgeschriebenen Bereichen der Präqualifikation sind für die Phase Zuschlag weitere für die Planung und Realisation der Bauaufgabe notwendigen Teammitglieder vom Generalplaner nach eigener Einschätzung vorzuschlagen und auf einem A4-Blatt (Hochformat) in Form von einem Organigramm einzureichen. Es soll mindestens folgende Bereiche enthalten:

- BKP 292 Bauingenieurwesen
- BKP 293 Elektroingenieurwesen
- BKP 294/5 HLK- und Sanitäringenieurwesen
- BKP 296.3/4 Bauphysik / Akustik (Lärm Bar gegenüber Saal)
- BKP 297.7 Brandschutzplanung
- BKP 378 Bühnentechnik
- BKP 296.9 Gastroplanung

Mit Ausnahme der Generalplanung und der Architektur ist die Teilnahme von Fachingenieuren und Spezialisten in mehreren Angebotsteams erlaubt (Mehrfachbewerbung und Mehrfachselektion möglich).

Im Fachbereich Bühnentechnik werden die Planerleistung und Ausführung vom Gewerk separat vergeben, damit die Vorschriften und Grundsätze (Unabhängigkeit/Transparenz) des öffentlichen Beschaffungswesens eingehalten werden können.

## Planerwahlgremium

Die eingereichten Unterlagen werden durch das Planerwahlgremium beurteilt und bewertet.

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

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

### **Architektur**

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung und Bauausführung
- Dem jeweiligen Projektausschuss-Delegierten AHB
- Der Vertretung der Eigentümer
- Der Vertretung der kantonalen Denkmalpflege

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 Generalplanerleistungen 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](http://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.

Die Auftraggeberin behält sich vor, in begründeten Fällen Einfluss auf die Zusammensetzung des Planungsteams zu nehmen.

### Honorarkonditionen

Die Projekterarbeitung richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zürich. Aktuell gelten folgende Honorarkondition:

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102, 103 und 108 / Ausgabe 2014 und den allgemeinen Bedingungen des Amts für Hochbauten gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen vom April 2020.
- Das Honorar nach Baukosten wird wie folgt ermittelt:
  - Teilleistungen:  $q = 100\%$  (SIA 102, 103, 108)
  - Die aufwandbestimmten Baukosten gelten über das Gesamtprojekt mit folgenden Koeffizienten (SIA-Werte für das Jahr 2017):  
SIA 102:  $Z1 = 0.062$ ,  $Z2 = 10.58$   
SIA 103:  $Z1 = 0.075$ ,  $Z2 = 7.23$   
SIA 108:  $Z1 = 0.066$ ,  $Z2 = 11.28$
- **Schwierigkeitsgrad, Anpassungsfaktor, Faktor für Umbauten, Teamfaktor und Stundenansatz sind als Teil der Abgabeunterlagen zu offerieren**

Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 29 vom 17.01.2018. Allfällige Reisekosten und Spesen ausser- und innerhalb der Stadt Zürich werden nicht vergütet.

### Weiterführende Informationen

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

Die Bauherrschaft behält sich vor, im weiteren Verlauf des Projektes die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) nach ISO EN 19650 einzufordern. Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert. Die Stadt Zürich bevorzugt Arbeit und Resultate mit offen dokumentierten Datenstrukturen. Mit der Teilnahme erklären sich die Projektverfassenden bereit, die Planung in diesem Sinne und gemäss den Grundleistungen nach den SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare auszuführen.

## Termine Verfahren

### Präqualifikation

Submissionsinserat	22. Januar 2021
Ausgabe Unterlagen	<a href="http://www.stadt-zuerich.ch/planerwahl">www.stadt-zuerich.ch/planerwahl</a> oder <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a>
Eingabetermin	16. Februar 2021, bis 16 Uhr (Datum des Poststempels ist nicht massgebend)
Benachrichtigung	Mitte März 2021

### Zuschlag

Ausgabe Unterlagen/Begehung Theater	Voraussichtlich 9. April 2021
Eingabetermin	Voraussichtlich 20. Mai 2021, bis 16 Uhr (Datum des Poststempels ist nicht massgebend)
Benachrichtigung	Voraussichtlich Mitte Juni 2021

## Präqualifikation (1. Phase)

### Eignungskriterien innerhalb des Teams

- Projektierungs- und Bauausführungskompetenz für Architekturleistung (Grundlage Referenzobjekte):
  - Kompetenz, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale, ökonomische und nachhaltige Bauten zu entwickeln und auszuführen.
  - Erfahrung im Umgang mit denkmalpflegerischen Schutzobjekten
- Projektierungs- und Bauausführungskompetenz für alle ausgeschriebenen Leistungen (Grundlage Referenzobjekte):
  - Erfahrung mit Instandsetzungen eines Theaters (inkl. Technik) oder/und mit Aufgaben von vergleichbarer Komplexität.
  - Erfahrung mit Bauaufgaben bei Gastronomiebauten, vorzugsweise Umbau/Ausbau
  - Erfahrung mit ähnlichen Aufgaben (Instandsetzung/Umbau) und vergleichbaren Anforderungen im Bauen unter Betrieb und/oder in Etappen.
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement (Grundlage Selbstdeklaration / Referenzen):
  - Sicherstellung eines qualitätsvollen Projektmanagements, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht (Denkmalpflege, Brandschutz, Bauen unter Betrieb/Etappierung).
  - Erfahrung als Generalplaner

### Einzureichende Unterlagen

#### Referenzprojekte

- Der Generalplaner hat für die nachstehend angegebene Anzahl Referenzprojekte einzureichen:
  - Generalplanung 1 Referenzprojekt (A)
  - Architektur 2 Referenzprojekte\* (B/C)
  - Baumanagement 1 Referenzprojekt\*\* (D)

\* davon eine Referenz einer Inneninstandsetzung im denkmalpflegerischen Kontext

\*\* die Referenz im Bauen unter Betrieb oder in Etappen

A/B/C/D entsprechen den Referenzobjekten in Selbstdeklarationen.

#### 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.
- Bei Arbeitsgemeinschaften im Fachbereich Architektur sind auch maximal zwei A3-Blätter für die Darstellung ihrer Referenzprojekte



jekte zugelassen.

- Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.
- Wird das Baumanagement vom Bereich Architektur oder Generalplaner erbracht, kann eines der beiden Referenzprojekte Architektur oder das Referenzprojekt Generalplaner gleichzeitig als Referenzprojekt Baumanagement eingereicht werden.

#### Selbstdeklaration

- Von den Fachleuten aus allen vorgeschriebenen Bereichen wird je eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.
- Es ist erlaubt, die gleiche Referenz für mehrere Fachbereiche einzureichen. In diesem Fall muss auf dem A3-Blatt sowie auf der Selbstdeklaration klar benannt werden, für welche Fachbereiche die Referenz gilt. Ausserdem müssen die Referenzprojekte deklariert werden, für welche Referenzkategorie sie gelten, wie "Bauen unter Betrieb", "Instandsetzung", "denkmalpflegerischer Kontext" usw.

#### Hinweise

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

#### Unterlagen Ausgabe

- Programm
- Selbstdeklaration Formular

## Zuschlag (2. Phase)

#### Zuschlagskriterien

##### Qualität

- Architektur / Denkmalpflege
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

##### Honorar

- Honorarofferte

### **Einzureichende Unterlagen**

Zugang zur Aufgabe (Siehe Kapitel C)

- Dargestellt auf zwei A3-Blättern, einseitig bedruckt, mit dem Vermerk «Instandsetzung Theater am Hechtplatz». Der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken.
- Organigramm des Generalplaners in der vorgeschlagenen Zusammensetzung im Format A4 (hoch) einzureichen mit Firmanamen, Adresse und Namen der geplanten Person in Federführung

Honorarberechnung

- Ausgefüllt und unterschrieben. Schwierigkeitsgrad, Anpassungsfaktor, Faktor für Umbauten, Teamfaktor und Stundenansatz sind gemäss Kapitel «Auftragserteilung» ebenfalls zu offerieren.

Hinweise

- Abgabe zusätzlich im PDF-Format per E-Mail an Projektleitung AHB: Megumi Komura, megumi.komura@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
- Formulare «Honorarberechnung» und «Leistungsspiegel»
- Planungsgrundlagen (Pläne und Fotos)
- Machbarkeitsstudie Instandsetzung Theater am Hechtplatz, 2018

## **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 Kapitel «Planerwahlgremium») zugestellt, der öffentlich unter [www.stadt-zuerich.ch/planerwahl](http://www.stadt-zuerich.ch/planerwahl) einsehbar ist. Die Publikation eines Beitrags der Teilnehmenden erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).

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



## C ZUGANG ZUR AUFGABE

### Allgemein

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

### Zugang zur Aufgabe

Der vorangehend beschriebene Zugang zur Aufgabe soll mittels Plänen, Bildern, Skizzen und Erläuterungen vermittelt werden. Hierbei werden keine ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet. Für nachstehenden Teilaspekt der Gesamtinstandsetzung sollen skizzenhafte Lösungsvorschläge erarbeitet werden.

Im Rahmen der Instandsetzung wird die Ladenschicht entlang des Limmatquai dem Theater zur Verfügung gestellt und als erweitertes Café und Ticketshop umgenutzt. Mit dem Umbau soll das kleine, zweckmässige Café zu einem attraktiven Treffpunkt im Quartier mit neuen Kulturangeboten (Lesungen, kleine Konzerte usw.) weiter entwickelt werden. Ziel ist ein durchgängiger Ganztagsbetrieb mit einem kleinen, einfachen Essensangebot, das in einer minimalen Küche vorbereitet werden kann.

Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen soll ein Vorschlag für das Café/Bar erarbeitet werden. Dabei soll insbesondere eine überzeugende Lösung der Ladenschicht aufgezeigt und ein geeigneter Innenausbau für die Bar mit zugehöriger Möblierung/Beleuchtung sowie Farb- und Materialidee für Oberflächen skizziert werden. Der Vorschlag soll auf zwei A3 Seiten mit Grundriss und Schnitt im Massstab 1:100 sowie mit weiteren geeigneten Mitteln dargestellt werden. Ein Rückbau des Kassenhäuschens und der Bar inkl. Rückwandmöbel aus 1987 ist möglich.

Erwartet wird ein Grundriss, der einen zusammenhängenden Raum schafft und gleichzeitig die räumliche Kleinteiligkeit der Ladenschicht zur Geltung bringt (Vorschlag soll Machbarkeitsstudie verbessern). Dafür ist eine überzeugende Lösung für Kernausbildung (WCs/Lager/Bar/Ticketshop) sowie eine geschickte Ausgestaltung vom Fluchweg notwendig, um die Zerstückelung der Ladenschicht in zwei Teilen zu verhindern. Eine strenge Raumunterteilung innerhalb des Cafés würde den Betrieb erschweren.

Raumprogramm für Ladenschicht umfasst:

Café/Bar: Flexibler und offener Raum für Passanten und Theatergäste.  
8x 4er-Tische mit Sitzbänken, Bar mit Kühlvitrine ca. 4 Laufmeter.  
Wandregal für Kaffeemaschine u. Geschirr 4 Laufmeter, Spülbecken,  
Spülmaschine, Backofen, Platz für mobile Kochplatten.

Ticketshop: zwei (Ticketverkauf u. Barleitung) komplett ausgestattete  
Arbeitsplätze, Regal 4 m<sup>2</sup> (Wandfläche), Tresor. Interne Verbindung zum  
Foyer und zur Bar ist wichtig, direkter Weg zum Bühnenbereich wün-  
schenswert.

Nebenräume: 1 WC für Gäste, 1 WC für Personal, 1 IV-WC (nach SIA  
500). Lager als Regal 5 Laufmeter (mehrere Tiefkühler, Eismaschine,  
Getränkelerager, Altglas), muss direkt bei der Bar sein, kann in 2 Räumen  
verteilt werden.

