

SAW Alterssiedlung «Werdhölzli»

Programm Planersubmission - Leistungen Fachingenieur Elektro

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

Bauobjekt: Ersatzneubau Alterssiedlung Werdhölzli

Architekten: Knorr & Pürckhauer Architekten AG, Zürich

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

Auftrag: Fachingenieur BKP 293 Elektro

Verfahrensart: Offenes Verfahren im Nicht-Staatsvertragsbereich

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

Vermerk (Stichwort): „SAW Werdhölzli Fachingenieur Elektro“

Eingabefrist: 2. August 2021 (Eingangsdatum massgebend)

Anbieter / Bietergemeinschaft:

Name: /

Adresse: /

Ort: /

Telefon: /

E-Mail: /

Honorar BKP 293, Fachingenieur Elektro

Honorar nach den aufwandbestimmenden Baukosten, deren Höhe für die Offerte mit 1'500'000 exkl. MWST CHF vorgegeben ist.

Unternehmervarianten / Pauschalen werden ausgeschlossen.

Sämtliche Leistungen	Inkl. MWST	Fr.
Nebenkosten	Inkl. MWST	Fr.
Total BKP 293 inkl. Nebenkosten	Inkl. MWST	Fr.

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

Zürich, 18. Juni 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	Überblick	4
2	Verfahren und allgemeine Bestimmungen.....	6
2.1	Auftraggeberin	6
2.2	Art des Verfahrens.....	6
2.3	Ausschreibende Stelle	6
2.4	Grundlagen und Rechtsweg.....	6
2.5	Verbindlichkeit	6
2.6	Ausgabe Ausschreibungsunterlagen.....	7
2.7	Offerteingabe / einzureichende Unterlagen.....	7
2.8	Fragen zur Ausschreibung	7
2.9	Abgabe Angebote	7
2.10	Allgemeine Bedingungen	7
2.11	Entschädigungen	7
2.12	Eignungskriterien.....	8
2.13	Zuschlagskriterien	8
2.14	Prüfung und Bewertung der Offerteingabe	8
2.15	Weitere Beauftragung/ Vertragsunterlagen	8
2.16	Projekthandbuch	8
2.17	Planer- und Bausitzungen	9
2.18	Fachbauleitung	9
2.19	Arealbesichtigung.....	9
3	Ausgangslage und Projekt	10
3.1	Portrait Bauherrschaft.....	10
3.2	Zielgruppe der SAW	10
3.3	Ausgangslage	10
3.4	Betriebliche Anforderungen und Raumprogramm	11
3.5	Wettbewerbsprojekt	12
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	Gebäudeautomation.....	19
4.7	Kostenvoranschlag	19
4.8	Unterteilung des Honorangebots in Phasen.....	19
4.9	Enthaltene Leistungen	20
4.10	Vertragsgrundlagen.....	20
4.11	Nebenkosten	20

1 ÜBERBLICK

EINLEITUNG

Die Siedlung Werdhölzli (Kataster AL8001, Bändlistrasse 68/70) wurde 1973 im Auftrag der Genossenschaft Gemeinschaftshaus Zürich erbaut. 2002 wurde die Siedlung von der SAW gekauft, 2003 konnte auch der Landkauf durch die SAW (vorher Baurecht) vollzogen werden. Heute befinden sich in der Siedlung 41 Alterswohnungen. Aufgrund des schlechten Gebäudezustands, des teuren Betriebs und des hohen Ausnützungspotentials für das Areal möchte die SAW einen Ersatzneubau realisieren.



STRASSEN-PERSPEKTIVE, SIEGERPROJEKT «WIEDEHOPF», KNORR & PÜRCKHAUER ARCHITEKTEN AG, ZÜRICH

GRUNDSTÜCK

Das Grundstück liegt südlich und westlich an lärmexponierter Lage im Einflussbereich von Autobahn, Strasse und Tram. Nordöstlich befinden sich Familiengärten, der Anschluss des Grundstücks daran bietet das Potential für eine grosszügige Aussenanlage. Das Grundstück liegt allseitig erhöht und weist eine Fläche von 4'882 m² auf.

PROJEKT

Der Projektvorschlag Wiedehopf übt mit seiner expressiven, strukturell bemerkenswerten und grosszügigen Konzeption sowie den sorgfältig durchgearbeiteten räumlichen und architektonischen Elementen eine grosse Anziehungskraft aus. Eine einfache Adressierung sowie die Orientierung der allermeisten Wohnungen in vier Himmelsrichtungen schaffen für die Bewohnerinnen und Bewohner gleichwertig hohe Wohn- und Aufenthaltsqualitäten. Das Projekt überzeugt an diesem speziellen Ort am Stadtrand mit seiner prägnanten, identitätsstiftenden Erscheinung, die zum Bestand geschickt neue Beziehungen knüpft und die Lärmproblematik erfolgreich bewältigt. Es bildet auf allen Ebenen den Baustein für eine Aufwertung und eine qualitätsvolle Verdichtung mit gelungenen Bezügen zum Quartier.

(Aus dem Jurybericht)

FLÄCHEN UND VOLUMEN NACH SIA 416	Nutzfläche (HNF)= ca.5'528 m2 Geschossfläche (GF)= ca. 9'672 m2 Gebäudevolumen (GV)= ca. 30'726 m3	
KOSTEN	Die Zielkosten dieser Submission (aufwandbestimmende Baukosten Elektro) liegen bei rund CHF 1.5 Mio.. Die Zielkosten für das Projekt liegen bei rund CHF 25 Mio.. (BKP 1-9, inkl. Abbruch, Altlasten, inkl. Kreditreserve von 10% BKP 1-9 zzgl. SAW-NK, inkl. Bauherren-Nebenkosten von 4.5% BKP 1-9, inkl. MWST 7.7%).	
VERFAHREN	Das Verfahren wird als offenes Verfahren im Nicht-Staatsvertragsbereich durchgeführt. Aufgrund der festgelegten Eignungs- und Zuschlagskriterien wird ein Fachingenieurbüro ausgewählt, das die Leistungen BKP 293 Elektro erbringt.	
AUFTRAG	Der Auftrag umfasst die zu erbringenden Leistungen Fachingenieur Elektro inkl. Gebäudeautomation für das gesamte Projekt.	
TERMINE VERFAHREN	Publikation simap Fragen Antworten Eingabefrist Angebote bis am Vergabe	18. Juni 2021 25. Juni 2021 2. Juli 2021 2. August 2021 Mitte/ Ende August 2021
AUSFÜHRUNGS- TERMINE	Planungsbeginn Fachplanung BKP 293 Beginn Bauprojekt Baubeginn Geplanter Bezugstermin	September 2021 Frühjahr 2022 Sommer 2024 Sommer 2026

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.

2.3 AUSSCHREIBENDE STELLE

Im Auftrag der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich:

planzeit GmbH
Elisa Schwartz-Uppendieck
Rosengartenstrasse 1
CH-8037 Zürich
044 201 37 73
elisa.schwartz@planzeit.ch

2.4 GRUNDLAGEN UND RECHTSWEG

Das Verfahren fällt nicht in den Staatsvertragsbereich.

Grundlagen sind die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, 2001), das Beitrittsgesetz (BeiG, 2003) und die Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO, 2003).

Die Verfahrenssprache ist deutsch. Subsidiär zur Anwendung kommt die Ordnung SIA 103 Ausgabe 2014 soweit diese nicht anderslautenden Vereinbarungen oder Vertragsdokumenten widerspricht.

2.5 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.

2.6 PUBLIKATION AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN

Am Freitag, **18. Juni 2021** werden die Unterlagen auf simap publiziert:

1. Programm Planersubmission – Fachingenieur Elektro, pdf-File
2. Deckblatt Programm Planersubmission als Word-Dokument zum Ausfüllen
3. Formular Selbstdeklaration und Referenzen, als pdf- und word- Dokument
4. Formular für die Honorarofferte, Excel-File
5. Wettbewerbsprogramm vom September 2020*, pdf (inkl. Raumprogramm)
6. Projekt „Wiedehopf“ von Knorr & Pürckhauer Architekten AG, Zürich, Stand Wettbewerb, Situation, Grundrisse, Schnitte, Ansichten als pdf
7. SAW Vertragsmuster Submission, pdf
8. Auszug Baustandards SAW - Gebäudeautomation, pdf

2.7 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, ausgefülltes Word-Dokument «Deckblatt» Honorar nach den aufwandbestimmenden Baukosten, deren Höhe für die Offerte mit 1'500'000 CHF vorgegeben ist. Unternehmervarianten werden ausgeschlossen.

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

2.8 FRAGEN ZUR AUSSCHREIBUNG

Fragen zur Ausschreibung sind bis Freitag, **25. Juni 2021** auf simap zu stellen.

Die Beantwortung der gesammelten Fragen erfolgt bis Freitag, **2. Juli 2021** per Mail

2.9 ABGABE ANGEBOTE

Bis **Montag, 02. August 2021**

(Eingangsdatum massgebend), mit der Aufschrift:

"SAW Werdhölzli 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.

2.10 ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

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

2.11 ENTSCHÄDIGUNGEN

Die Teilnahme am Verfahren wird nicht entschädigt.

2.12 EIGNUNGSKRITERIEN

- Vollständigkeit und Rechtzeitigkeit von allen verlangten Unterlagen gemäss Ziffer 2.7
- 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.

2.13 ZUSCHLAGSKRITERIEN

Projektierungskompetenz und Ausführungskompetenz

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 und Grösse (GF, Anzahl Wohnungen/ grobes Raumprogramm), Bauherrschaft (Bezugsperson), Bausumme (BKP 2 und Anteil Elektro), erbrachten Dienstleistung (Angabe bearbeitete SIA-Phasen), Qualitätsmerkmale und des Baujahres (vorzugsweise Referenzen der Schlüsselperson).

Organisatorische Eignung/ Projektmanagement

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

Der Zuschlag erfolgt gemäss diesen Kriterien durch die Auftraggeberin.

2.14 PRÜFUNG UND BEWERTUNG DER OFFERTEINGABE

Die Prüfung und Bewertung der Offerteingaben erfolgt gemeinsam durch die Auftraggeberin und die ausschreibende Stelle.

2.15 WEITERE BEAUFTRAGUNG/ VERTRAGSUNTERLAGEN

Die Auftraggeberin beabsichtigt mit dem Planer einen Honorarvertrag nach SIA 108 abzuschliessen und die Leistungen anschliessend phasenweise abzurufen.

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 Honorarzahungen werden als Teilzahlungen des Pauschalhonorars betrachtet.

Vorbehalt:

Der Zuschlag erfolgt unter dem Vorbehalt, dass vorgängig die Planungsleistungen BKP 291 Architektur für das Projekt «Wiedehopf» rechtskräftig an Knorr & Pürckhauer Architekten AG vergeben wurden und ein diesbezüglicher Vertrag abgeschlossen ist.

2.16 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.

2.17 PLANER- UND BAUSITZUNGEN

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

2.18 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.

2.19 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 im Pensionsalter. 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.

3.3 AUSGANGSLAGE

Die Siedlung Werdhölzli (Kataster AL8001, Bändlistrasse 68/70) wurde 1973 im Auftrag der Genossenschaft Gemeinschaftshaus Zürich erbaut.

2002 wurde die Siedlung von der SAW gekauft, 2003 konnte auch der Landkauf durch die SAW (vorher Baurecht) vollzogen werden. Heute befinden sich in der Siedlung 41 Alterswohnungen. Aufgrund des schlechten Gebäudezustands, des teuren Betriebs und des hohen Ausnutzungspotentials für das Areal möchte die SAW einen Ersatzneubau realisieren.

Das Grundstück liegt südlich und westlich an lärmexponierter Lage im Einflussbereich von Autobahn, Strasse und Tram. Auch durch die geplante Erstellung einer Passarelle über die Autobahn in Höhe der Tramendstation Werdhölzli, die der Erschliessung des geplanten neuen Eishockeystadions südlich der Autobahn dienen soll (Parzelle AL8729, siehe auch nachfolgende Übersicht Nachbarbebauung) werden an Spieltagen Lärmemissionen zu erwarten sein. Nordöstlich befinden sich Familiengärten, der Anschluss des Areals daran bietet das Potential für eine grosszügige Aussenanlage.

3.4 BETRIEBLICHE ANFORDERUNGEN UND RAUMPROGRAMM

Wohnungsspiegel

Die Grösse der Wohnung ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus nachhaltigen Überlegungen ein entscheidender Faktor. Bezüglich Wohnungsgrösse ist die untere Limite der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) anzustreben – sie darf indes nicht unterschritten werden.

Das Projekt «Wiedehopf» setzt 70 Wohnungen zuzüglich 2 Clusterwohnungen und 2 Zusatzzimmer um. Der Wohnungsspiegel des Projekts zeigt sich wie folgt:

	9 x	1* 1 ½-Zimmer-Wohnungen	ca. 51 m ²	Einpersonenhaushalt
	6 x	2-Zimmer-Wohnungen	ca. 58 m ²	Einpersonenhaushalt
	49 x	2 ½-Zimmer-Wohnungen	ca. 63 m ²	Ein- bis Zweipersonenhaushalt
	6 x	3-Zimmer-Wohnungen	ca. 71 m ²	Zweipersonenhaushalt
1* davon	1 x	1 ½-Zimmer-Gäste-Wohn.	Ca. 51 m ²	
	2 x	Cluster-Wohnung	ca. 195 m ²	4-5 Personen-Cluster
	2 x	Zusatz-Zimmer	ca. 23 m ²	mit eigener, kleiner Nasszelle

Grundsätzliche Anforderungen Wohnungen

Grundsätzlich wichtig für die Attraktivität einer Wohnung sind räumlich-architektonische Qualitäten, vielseitige Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung, Ruhe, sowie die Nutzbarkeit eines privaten Aussenraums. Es ist erwünscht, dass die Grundrisse unterschiedliche Nutzungsverteilungen zulassen (Nutzungsflexibilität).

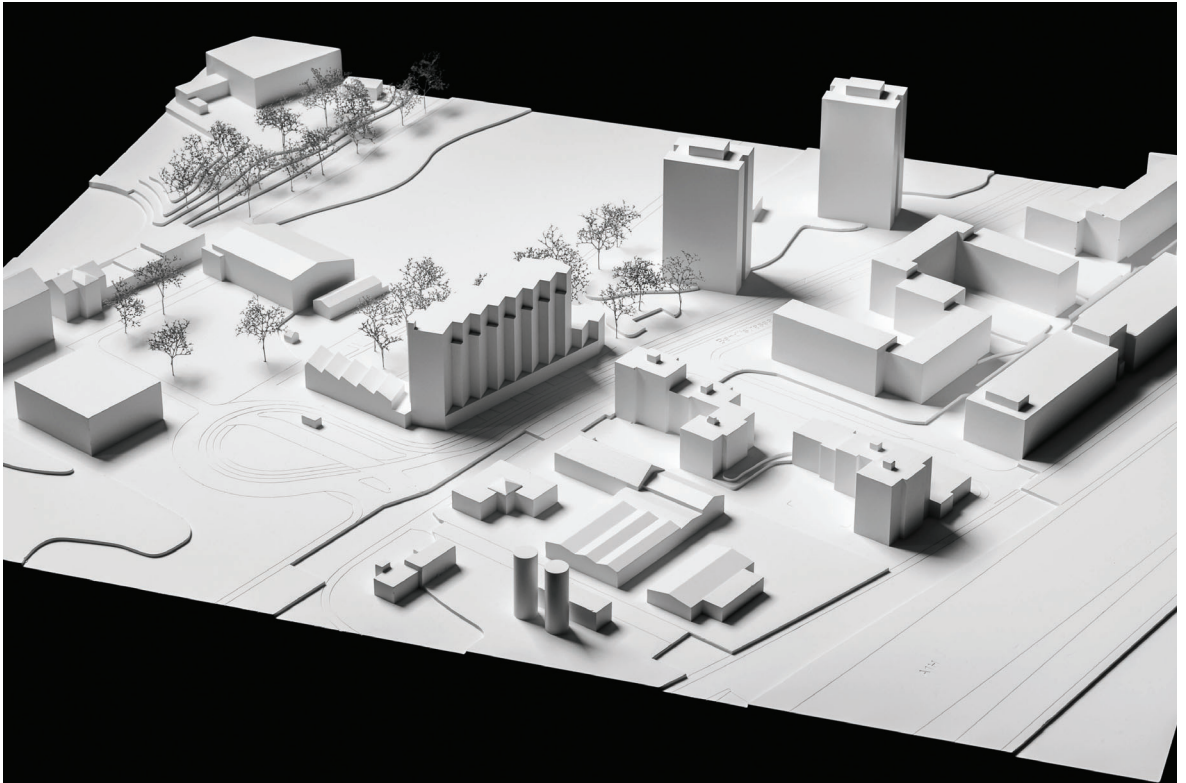
Einige der Wohnungen sollen flexibel und reversibel die Möglichkeit bieten, im Eingangsbereich und/oder dem privaten Aussenraum mit der Nachbarwohnung verbunden werden zu können.

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.

Neben den Alterswohnungen und den ergänzenden Betriebsräumen setzt das Projekt folgende weitere Nutzungen um:

Gemeinschaftsraum und Begegnungszone	ca. 340 m ²
Fitnessraum	ca. 20 m ²
Gewerbe	ca. 230 m ²
Tagesbetreuung Demenz	ca. 214 m ²

3.5 WETTBEWERBSPROJEKT



MODELLFOTO WIEDEHOPF

Projektbeschreibung aus dem Jurybericht:

Mit einem kräftigen linearen Baukörper von 30 m Höhe wird der Strassenraum klar gefasst. Über eine Vorzone sind die vier Hauseingänge direkt von der Bändlistrasse erschlossen. Entlang der Tramendhaltestelle entwickelt sich kontrastierend aus dem Gebäudesockel ein Flachbau; ein zweigeschossiges Volumen, das sich auf die umliegenden Gewerbebauten bezieht und eine neue Identität im Hinblick auf die künftige Entwicklung dieses Ortes schafft - der Shedbau kann dannzumal auch als Reminiszenz an dessen Vergangenheit gelesen werden. Durch die gestaffelte Grundrissfigur des Hochbaus wird einerseits geschickt im grossen Massstab der Bezug zu den benachbarten Hochhäusern geschaffen und andererseits wird durch die Staffelung der Fassade dem Thema des Lärms begegnet.

Die fein abgestimmte Gliederung des plastischen Hauptvolumens in Sockel, Schaft und Krone führt im obersten Geschoss zu Kleinwohnungen mit der speziellen Möglichkeit zur Begegnung über gemeinsame Loggien. Die Fassaden sind mit Risaliten, Putzfeldern und den Loggien ansprechend materialisiert und lassen den Bau trotz beachtlicher Dimensionen nicht monumental erscheinen.

Vor den Eingängen an der Bändlistrasse liegen mit Pioniergehölzen dicht bepflanzte Auen-Vorgärten. Im Gelenk der beiden Baukörper führt ein grosszügiger Portikus neben der Terrasse des geplanten Restaurants zum Gemeinschaftsraum und zur "rue interieure" - der gemeinschaftlichen Wandelhalle. Sie ist als Orangerie konzipiert und bildet eine spannende Übergangsschwelle zum Außenraum, die auch bei schlechtem Wetter genutzt werden kann.

Der grosszügige Freiraum ist als konsequente geometrische Abstraktion einer Flusslandschaft konzipiert, die vielfältige Nutzungen zulässt. Die entstehenden Inseln sind durch asphaltierte Wege verbunden und chaussierte, kleinere Einheiten bieten Räume für Gemüsegärten mit Pflanzkisten, für Outdoor-Fitness oder zum

Boccia spielen. Mit Morgensonne und Blick auf den Auen-Garten ist die Terrasse im ersten Stock des Flachbaus - der Demenzgarten - angelegt.

Der sogenannte Flussgarten schlägt eine sehr dichte Bepflanzung mit hohem ökologischem Potential vor. Der Erhalt der Grossbäume auf der nördlichen Seite wird sehr geschätzt und als stadtklimatischer Beitrag gewürdigt. Die neben dem Gemeinschaftsraum vorgeschlagene Wasserfläche ist verständlich, nutzt in ihrer Ausformulierung aber das Potential der Vegetation zu wenig, um das abgesenkte "Siedlungsnest" stärker zu definieren. Zu prüfen bleibt der Anteil und Typus des Hartbelages sowie die räumliche Organisation der Nutzungen innerhalb der Vegetation, damit die konzeptionelle abstrakte Geometrie der Flusslandschaft überzeugend in Lebens- und Begegnungsräume übersetzt werden kann.

Im Erdgeschoss sind verschiedene Nutzungen über die vorgelagerte Halle in plausibler Art verbunden. Die Tagesbetreuung Demenz mit eigener Adresse, einer lichtdurchfluteten Wohnhalle und vorgelagerter Terrasse verspricht eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Clusterwohnungen bilden den östlichen dreigeschossigen Gebäudekopf und sind mit den Zusatzzimmern und Nebenräumen an einem eigenen Treppenhaus organisiert. Sie offerieren gelungene Verknüpfungen von individuellen und gemeinschaftlichen Bereichen und damit verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Das Prinzip der diagonal versetzten Wohnungen im strassenbegleitenden Bau generiert sehr hohe Wohnqualitäten mit einem Rundlauf über das Bad und einer allseitigen Orientierung. Die Wohnungen sind in der Mehrzahl als Zweispänner organisiert, an beiden Enden des hohen Gebäudekörpers wird mit einem Dreispänner auf die Kopf-Situation reagiert. Während der Regelgrundriss mit dem Prinzip der durchgesteckten Wohnung und dem inneren Rundlauf durch das Bad sehr überzeugend gelöst wird, sind diese Qualitäten bei einigen Wohnungen an den Gebäudeköpfen noch nicht vollständig eingelöst.

Das Gebäude wird in konventioneller Ortsbauweise mit Recycling-Beton und Einstein-Mauerwerk konstruiert. Durch die Massivbauweise, eine grosse Fassadenabwicklung, die grosszügige Wandelhalle im Erdgeschoss und die fünf Erschliessungskerne ist das Projekt in Bezug auf die Vorgaben der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit herausgefordert. Der kompakte Baukörper und gute Kennwerte lassen aber insgesamt eine erfolgreiche Umsetzung erwarten. In Bezug auf den Umgang mit der Lärmproblematik handelt es sich um ein vorbildliches Projekt. Einerseits schafft es mit der im Erdgeschoss zusammenhängenden Gebäudeform einen grosszügigen, geschützten ruhigen Aussenraum. Andererseits verbindet es hohe Wohnqualitäten durch Süd- und Westbezüge mit der konsequenten Anordnung der Schlafräume zu den lärmabgewandten Nord- und Ostseiten. Darüber hinaus können durch eine geschickte Nutzungsanordnung alle Lärmwerte im Flachbau eingehalten werden.

Der Projektvorschlag Wiedehopf übt mit seiner expressiven, strukturell bemerkenswerten und grosszügigen Konzeption sowie der sorgfältig durchgearbeiteten räumlichen und architektonischen Elemente eine grosse Anziehungskraft aus. Eine einfache Adressierung sowie die Orientierung aller Wohnungen in vier Himmelsrichtungen schaffen für die Bewohner*innen gleichwertig hohe Wohn- und Aufenthaltsqualitäten. Das Projekt überzeugt an diesem speziellen Ort am Stadtrand mit seiner prägnanten, identitätsstiftenden Erscheinung, die zum Bestand geschickt neue Beziehungen knüpft und die Lärmproblematik erfolgreich bewältigt. Es bildet auf allen Ebenen den Baustein für eine Aufwertung und eine qualitätsvolle Verdichtung mit gelungen Bezügen zum Quartier.



GRUNDRISS ERDGESCHOSS, STAND WETTBEWERB O. MASSSTAB

das Projekt einbindet. Der gesamte Lebenszyklus der Anlagen rückt so in den Fokus, der Mehrwert für die Bauherrschaft spiegelt sich dabei in den Bereichen wie Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Die Materialisierung der Gebäudetechnik-Komponenten erfolgt nach den Nachhaltigkeits-Richtlinien von ECO-Bau. Zugängliche und flexibel änderbare Steigzonen und Erschliessungen bilden einen zentralen Bestandteil. Durch die Gebäudestruktur sind sehr kurze Erschliessungswege gegeben. Aufgrund eines ausgewogenen Fensteranteiles und der hohen Speichermasse sind tiefe Wärmeverluste zu erwarten. Zudem ist der sommerliche Wärmeschutz durch die vorgeschlagene Bauweise ideal. Mit den gewählten Gebäudetechnik-Systemen kann ein nachhaltiges und äusserst effizientes Gesamtkonzept, realisiert werden. Durch das vorliegende Gebäudetechnikkonzept werden weitere ideale Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen und nachhaltigen Betrieb geschaffen. Die Unterhalts- und Betriebskosten präsentieren sich daher optimiert und minimiert.

Hinweis Gebäudetechnik aus Vorprüfung Nachhaltigkeit und Empfehlungen Jury

Es ist ausreichend Photovoltaikfläche vorzusehen, dafür ist auch die Fläche auf dem Sheddach zu aktivieren. (Siehe unten Photovoltaik-Konzept).

3.6 NACHHALTIGKEIT UND GEBÄUDETECHNIK

Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

Die Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich (SAW) beabsichtigt den Ersatzneubau der Siedlung Werdhölzli 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.

2021 tritt das neue kantonale Energiegesetz in Kraft, welches einen hohen Grad an Installation von Photovoltaik ($10 \text{ W}_{\text{peak}}$ pro m^2 EBF) und die Erfüllung der gewichteten Energiekennzahl $E_{hwk} \leq 35 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ fordern wird.

Die Erfüllung der 2000-Watt-Anforderungen an die Gebäude soll angestrebt werden. Das soll mit der Anwendung des SIA 2040:2017 Effizienzpfades Energie sichergestellt werden.

Gebäudetechnik

Grundsätzlich gilt, dass die gebäudetechnischen Systeme bedienungsfreundlich und so einfach wie möglich zu gestalten sind.

Für alle Gewerke der Gebäudetechnik und der Gebäudeautomation gelten die diesbezüglichen Richtlinien und Merkblätter der Stadt Zürich und der KBOB, welche [unter https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/beratung/energie-gebaeudetechnik/vorgaben.html](https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/beratung/energie-gebaeudetechnik/vorgaben.html) 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 die Alterssiedlung Werdhölzli an ewz-Fernwärme (ab Kläranlage) anzuschliessen. Der Anteil CO₂-freie Wärme liegt bei 75%, der Strom besteht zu 100% aus erneuerbaren Quellen.

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 Eingangsbereichen im EG und in den gemeinschaftlich genutzten Räumen angeboten werden. Es ist eine UKV-Verkabelung auf Racks für die Haustechnikbindung sowie Info-Screens in den Eingangsbereichen bereitzustellen.

Photovoltaik

Es besteht ein PV-Contracting mit EWZ. Die Schnittstellen sind zu planen.

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

Gemäss Vorprüfung des Wettbewerbsprojekts und den Empfehlungen der Jury ist die Photovoltaikfläche zu vergrössern und dafür ist auch die Fläche auf dem Sheddach zu aktivieren.

Als Faustregel gilt die Anforderung der MuKEN2014 mit $10 \text{ W}_{\text{peak}}$ pro m^2 Energiebezugsfläche, das entspricht 6 m^2 PV-Modulfläche optimal orientierte PV-Modulfläche pro 100 m^2 EBF. Die Module sollten nicht durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Bäume verschattet werden.

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 geht von einer Gesamtinvestitionssumme von rund 25 Mio CHF (BKP 1-9, inkl. Abbruch, Altlasten, inkl. Kreditreserve von 10% BKP 1-9 zzgl. SAW-NK, inkl. Bauherren-Nebenkosten von 4.5% BKP 1-9, inkl. MWST 7.7%) aus. 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. 4). Das separate Excel-File ist zwingend auszufüllen und als unterzeichneter Ausdruck einzureichen. Zusätzlich ist das ausgefüllte Word-Dokument «Deckblatt» einzureichen. Das Honorar wird nach den aufwandbestimmenden Baukosten, deren Höhe für die Offerte mit CHF 1'500'000.-- vorgegeben ist, ermittelt.

Unternehmervarianten und Pauschalen werden ausgeschlossen.

Die Bauherrschaft geht von Einzelvergaben an die ausführenden Firmen aus.

4.2 GRUNDLAGEN DER HONORARBERECHNUNG

LHO SIA 108/2014 (SN508 108)

4.3 AUFWANDBESTIMMENDE BAUKOSTEN FÜR DAS ANGEBOT

1'500'000.-- 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 Vergabebeanträge 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 GEBÄUDEAUTOMATION

Die separate Beauftragung und/ oder Vergütung der Leistungen gemäss SIA 108 2014, Art. 8 Gebäudeautomation ist nicht vorgesehen. Die zur Planung und Realisierung einer Gebäudeautomation gemäss dem Auszug der Baustandards SAW – Gebäudeautomation (Beilage 9) notwendigen Leistungen sind in die offerierten Honorare für Planerleistungen Elektro (293) einzukalkulieren; der Absatz „4.5 Koordination“ ist dabei zu beachten.

4.7 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).

4.8 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%

4.9 ENTHALTENE LEISTUNGEN

Folgende Leistungen gelten grundsätzlich als im Auftrag enthalten:

- Koordinationsaufwand mit Architekten und Fachingenieuren (federführend Architekt, Fachkoordination Gebäudetechnik durch HLKS-Ingenieure)
- Planung und Zertifizierung des Objektes in Minergie-P-Eco-Standard (Mitwirkung, Ausschreibung, Fachbauleitung)
- Planung und Zertifizierung SNBS (Mitwirkung)
- Energienachweis (Mitwirkung)
- Schallschutz, Anforderungen gemäss Norm SIA 181
- Beratung/Mitwirkung bei Einholung von Fördergeldern (z.B. energetische)

4.10 VERTRAGSGRUNDLAGEN

- Gemäss Vertragsformular 1001.1 SIA 2014/ Vertragsmuster Submission (Beilage Nr. 7)
- Allgemeine Vertragsbedingungen KBOB 2020

4.11 NEBENKOSTEN

Alle Druckaufträge werden über einen noch zu bestimmenden Planraum der SAW abgewickelt. Die Kosten werden zu Lasten der SAW gehen. Alle weiteren Nebenkosten (Reisekosten, Reisezeit, Spesen, etc.) müssen im Formular Honorarofferte in Prozent vom Honorar offeriert werden.

Es werden keine weiteren Nebenkosten entschädigt.