



PLANERWAHLPROGRAMM  
**PARKHAUS & WERKHOF  
ZÜRICHHORN**

Zürich-Seefeld

Planerwahl im selektiven Verfahren: BKP 298 Generalplaner  
W.6662.PW, BAV 25022



**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)

Dezember, 2021

**Projektleitung und redaktionelle Bearbeitung**  
Simon Kraus

**Gestaltung**  
blink design, Zürich

Juli 2021  
Vorlage\_Programm-Planerwahl-Architektur.indd  
M-System 204

# INHALT

<b>A</b>	<b>PROJEKTRAHMEN</b>	<b>4</b>
	Ausgangslage	4
	Bauliche Vorgeschichte	5
	Perimeter	9
	Aufgabe	11
	Ziele	13
	Kosten	14
	Termine Projekt	14
<b>B</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>16</b>
	Auftraggeberin und Verfahren	16
	Teilnahmeberechtigung	17
	Planerwahlgremium	17
	Entschädigung	18
	Auftragserteilung	19
	Termine Verfahren	21
	Präqualifikation (Phase 1)	22
	Zuschlag (Phase 2)	23
	Benachrichtigung	24
<b>C</b>	<b>ZUGANG ZUR AUFGABE</b>	<b>26</b>

## A PROJEKTRAHMEN

### Ausgangslage

Das Parkhaus wurde in den Jahren 1965-1967 zusammen mit einer Alterswohnsiedlung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, einer Kinderkrippe, einem ERZ-Werkhof, einem öffentlichen Schutzraum von Schutz und Rettung und einer Trafostation des Elektrizitätswerks erstellt. Es umfasst eine Tankstelle mit Shop, zwei Untergeschosse (UG) mit insgesamt 224 Parkplätzen sowie eine mieterseitig erstellte vollautomatische Autowaschanlage, die unabhängig betrieben wird.

Seit Oktober 2014 wird das Parkhaus Zürichhorn von der Parking Zürich AG (PZAG) betrieben. Die Insgesamt 224 Parkplätze werden an Dauermieterinnen und -mieter (209) vermietet bzw. für das Kurzzeitparking (15) genutzt.

Das Parkhaus Zürichhorn befindet sich im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und wird im Eigenwirtschaftsbetrieb Parkierungsbauten (2036) geführt.

Der Werkhof der Stadtreinigung von ERZ befindet sich im Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und hat den Auftrag, die Reinigung (04:00 – 22:00Uhr) und den Winterdienst (24h) an 365 Tagen im Jahr auf öffentlichem Grund der Stadtkreise 7 und 8 sicherzustellen. Von hier aus wird der Winterdiensteinsatz für die Region Süd (einschliesslich Innenstadt und dem See entlang bis Leimbach) geleitet. Die Garderobeninfrastruktur des Werkhofs ist ungenügend und die Sanitärräume sind nicht mehr zeitgemäss (Frauen/Männer) zudem fehlt ein Sitzungszimmer und die Sozialräume reichen für die aktuelle Mitarbeiterzahl nicht mehr aus. Weiter ist insgesamt die Wärmedämmung (Fenster/Fassade) ungenügend, was zu unbehaglichen Raumtemperaturen führt. Im Zuge der Gesamtinstandsetzung sollen daher auch die Räumlichkeiten des Werkhofs erweitert und den heutigen Anforderungen angepasst werden und die Hülle energetisch ertüchtigt werden.



Vogelperspektive mit eingetragenem Perimeter

## Bauliche Vorgeschichte

### **1992 Tragwerksanierung**

Rückbau der Entwässerungs- / Entlüftungskanäle aus Beton an der Untersicht der Decke über 2. UG. Für die Lüftung wurden neue Blechkanäle im 1. UG montiert, für die Entwässerung neue PE-Rohre an der Decke im 2. UG. Die früheren, kombinierten Kanäle in der Bodenplatte wurden belassen, jedoch mit neuen vorgefertigten Kanalplatten und neuen Einlaufrosten versehen.

Zur Kontrolle der Auftriebsanker wurden 14 Ankerköpfe freigelegt und die Öffnung durch wasserdichte Deckel verschlossen, so dass sie jederzeit für Kontrollmessungen zugänglich sind.

Im Treppenhaus 02 an der Dufourstrasse 142, dem Hauptzugang für Fussgänger, wurde ein Lift eingebaut. Zudem wurden im Erdgeschoss des Wohngebäudes eine Kinderkrippe und ein Hort eingerichtet.

### **2002 Einbau Werkstatt 2. UG**

Im Auftrag der AMAG, damals Betreiberin des Parkhauses, wurde im 2. UG eine provisorische Werkstatt mit befristetem Betrieb errichtet. Die Werkstatt wurde als eigener Brandabschnitt ausgebildet. Nach dem Ende des Werkstattbetriebs wurde der Bereich als abgetrennte Einstellhalle weitergenutzt. Die Trennwände sind noch vorhanden. Gemäss Einschätzung der Feuerpolizei kann der abgetrennte Bereich belassen werden.

### **2009-2010 Gesamtinstandsetzung Alterssiedlung**

Umbau und Instandsetzung des Wohnhochhauses. Die in den drei siebengeschossigen Gebäudeflügeln untergebrachten Wohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) wurden umfassend instandgesetzt und neu organisiert. Zimmer wurden zusammengelegt, Küchen und Bäder komplett erneuert und eine Balkonschicht als Stahl-



Einfahrt Parkhaus, im Hintergrund Sozialräume Werkhof, Salzsilo und Alterswohnungen (Bildnachweis: Baugeschichtliches Archiv, Steiger Jonathan)

konstruktion vor die Fassade gehängt.

Die Gebäudeteile stehen auf dem Zwischengeschoss, welches die Lasten mit einem komplizierten Wand-/Trägersystem auf die Tiefgaragenstützen abträgt. Die neuen Wandöffnungen erforderten deshalb vielfältige Abfangungen und Kraftumleitungen. Zur Erdbebenaussteifung wurden Wände vorbetoniert oder mit Klebebewehrung verstärkt. Im Zuge der Instandsetzung wurde das Grundstück RI5297 von der Stadt Zürich an SAW veräussert.

### **2013 Sprinkleranlage**

In den zwei Geschossen des Parkhauses wurde eine neue Sprinkleranlage eingebaut mit einer neuen Sprinklerzentrale im ersten Untergeschoss im Bereich Treppenhaus / Lift ausgestattet.

### **2014 Erweiterung Salzsilo**

Die Silos im Werkhof ERZ wurden umgebaut und das Salzsilo erheblich vergrössert. Die dafür benötigte Auflast auf die Decke über 1. UG wurde erhöht. Die Tragsicherheit der Decke wurde neu beurteilt und für Fahrzeuge bis 24 t als nicht gegeben erachtet. Damit der Werkhofbetrieb ohne Einschränkungen weitergeführt werden konnte, wurde als Sofortmassnahme zur Durchstanzsicherung eine Spriessung der Decke vorgenommen.

### **2015 Neue Autowaschanlage**

Im 1. UG wurde die alte Autowaschanlage rückgebaut. Die Gelegenheit wurde genutzt um eine Betonsanierung auszuführen. Die Hartbetonüberdeckung wurde teilweise abgespitzt und Potenzialfeldmessungen ausgeführt. Der Überbeton an Stützen und Wänden wurde mittels



Ausfahrt Parkhaus mit Tankstelle und Shop, im Hintergrund Alterswohnungen (Bildnachweis: Baugeschichtliches Archiv, Steiger Jonathan)

Hochdruckwasserstrahlen bis auf die Armierung abgespitzt und anschliessend mit Spezialmörtel reprofiliert. Schliesslich wurde eine neue Autowaschanlage eingebaut und in Betrieb genommen.

### **2019 Sichernde Sofortmassnahmen**

Seit den im Jahr 2014 verbauten Deckenstützen aus Stahl als provisorische Notfallmassnahme, einer sogenannten Notspriessung, und der letzten Zustandserfassung im 2017 haben die Wassereintritte zugenommen und sich auf bisher nicht betroffene Bereiche der Parkdecks ausgeweitet. Weitere sichernde Sofortmassnahmen wurden zwingend notwendig und wurden 2019 ausgeführt. Diese umfassten:

- Realisierung einer Ergänzung zu der im 2014 ausgeführten Notspriessung auf beiden Parkgeschossen.
- Erneuerung undichter Fugen bei den Betonplatten des Werkhofs
- Punktuelle Sanierung verschiedener Betonabplatzungen an der Decke des 1. Untergeschosses sowie eines Deckenunterzugs
- Installation von Wasserauffangwannen und Ablaufvorrichtungen an der Deckenuntersicht des 1. UG.

### **2020 Durchführung Fernleitung Energiedienstleistungen**

Das EWZ hat eine Fernleitung zwecks Fernwärmeverbunds von der neuen Wohnsiedlung Hornbach durch das Parkhaus in die Alterssiedlung Dufourstrasse der SAW geführt. Für allfällige Mehrkosten aufgrund dieser Mitbenützung der Baute im Zuge der Sanierung des Parkhauses hat EWZ aufzukommen.

Eine spätere Inanspruchnahme dieser Energiedienstleistungen (Anschluss an Fernwärmeverbund) für die Zwecke des Parkhauses und des Werkhofs sind im Rahmen der Planung zu prüfen.



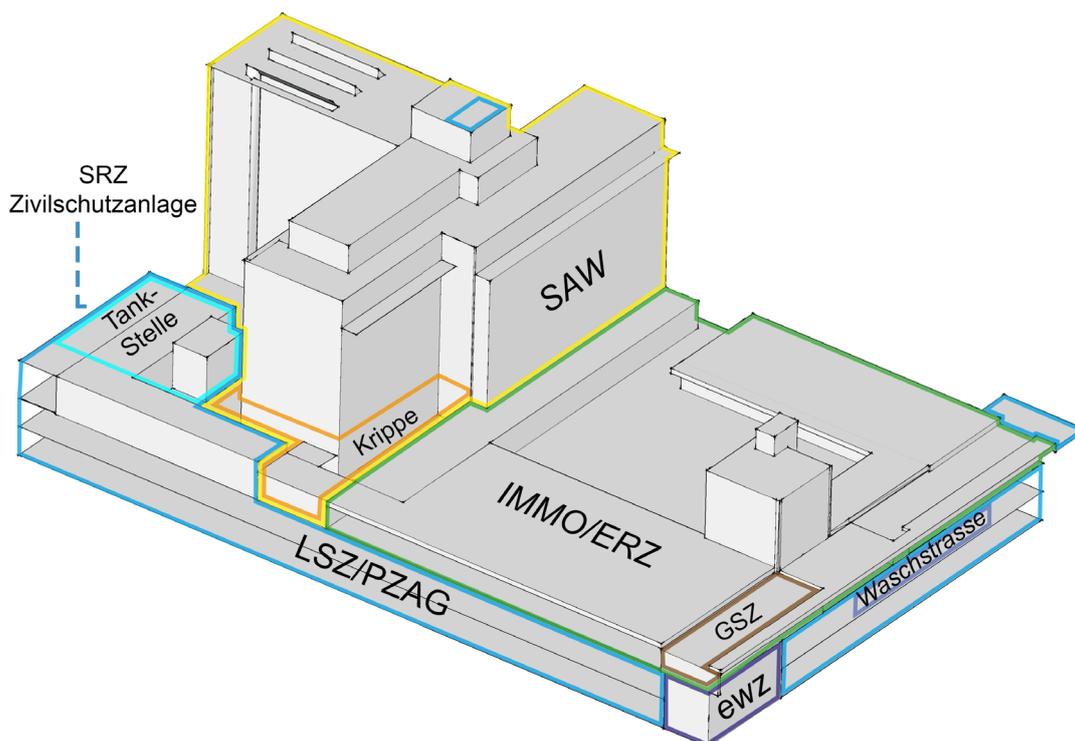
Einfahrt Werkhof, im Hintergrund Alterswohnungen  
(Bildnachweis: Baugeschichtliches Archiv, Steiger Jonathan)

### Heutiger baulicher Zustand

Das in der 60er-Jahren erbaute Parkhaus Zürichhorn hat das Ende seines Lebenszyklus erreicht bzw. in Teilen überschritten und weist v.a. in Bezug auf das Tragwerk verschiedene bauliche Mängel auf. Zudem entsprechen viele Elemente des Parkhauses nicht mehr den heutigen Anforderungen und Normen. Es fehlt beispielsweise eine ausreichende Entrauchungsmöglichkeit, die Entfluchtung ist anzupassen, und die technischen Anlagen sind altersbedingt zu ersetzen.

In Bezug auf das Tragwerk zeigen sich folgende bauliche Mängel:

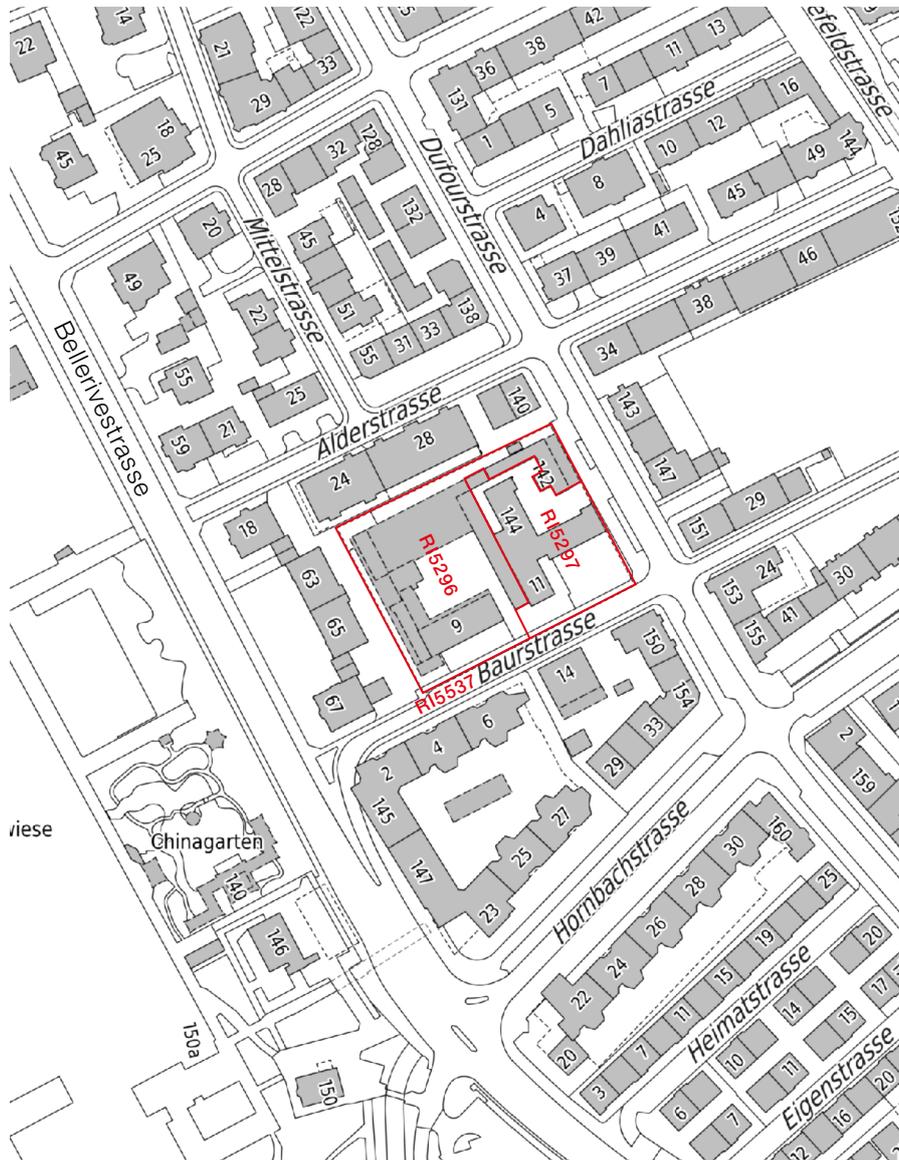
- Im Bereich des Werkhofplatzes musste im Herbst 2015 sowie Herbst 2019 der Boden als sichernde Sofortmassnahme provisorisch abgestützt werden, da die Tragsicherheit für Fahrzeuge bis 24 t fraglich war. Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung soll die Decke deshalb verstärkt werden.
- Decken, Wände und Stützen im 1. und 2. UG erfüllen teilweise aufgrund ungenügender Bewehrungsüberdeckungen die geltenden Brandschutzanforderungen nicht. Bei der Hofeinfahrt ist ausserdem die Durchstanzverstärkung ungenügend gegen Brand geschützt.
- Das Eindringen von chloridhaltigem Wasser durch undichte Stellen und Risse im Hartbeton führt zu lokaler Korrosion und gefährdet die Dauerhaftigkeit und Tragsicherheit des Tragwerks.
- Die lokale Tragsicherheit ist bei AnkerAusfall ungenügend.



Axonometrie mit eingetragenen Eigentümern/Nutzenden

## Perimeter

Der Werkhof und das Parkhaus liegen zu grossen Teilen auf der Parzelle RI5296, welche insgesamt 3'352 m<sup>2</sup> umfasst und im Eigentum der Stadt Zürich ist. Teile des Parkhauses befinden sich zudem unterirdisch im Bereich der Parzellen RI5297. Diese Parzelle umfasst 1'685 m<sup>2</sup> und ist im Eigentum der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich. Ein Streifen der Längsseite des Parkhauses überstellt (unterirdisch) die vorhandene Baulinie und ragt unter die Parzelle RI5537, welche zum öffentlichen Grund (Trottoir) der Stadt Zürich gehört. Die Parzellen liegen in der Bauzone QI (Quartiererhaltungszone I). Die südwestlich gelegene Wohnüberbauung ist im Inventar der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege aufgeführt.



Situation mit eingetragenem Perimeter

### **Beteiligte und deren primären Interessen**

- Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)
  - Statische Ertüchtigung Tragwerk
  - Abdichtung Decke über 1. UG
  - Ertüchtigung Brandschutz (Statik, Entfluchtung)
- Parking Zürich AG (PZAG)
  - Ersatz der Gebäudetechnik, Signaletik
  - Instandsetzung unter Betrieb
- Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich (SAW)
  - Minimierung Lärmbelästigung
  - Kein aktueller Instandsetzungsbedarf
- Immobilien bzw. Entsorgung + Recycling Stadt Zürich (IMMO/ERZ)
  - Nutzlasterhöhung Bereich Werkhof/Salzsilo
  - Ausbau Sozialräume
  - Ev. Teilüberdachung (Emissionsschutz)
  - Kein Betriebsunterbruch im Winter (November – April, 24h)
- Schutz & Rettung Zürich (SRZ, Zivilschutzanlage)
  - Schutz des sensiblen Lagergutes
- Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ)
  - Unterbruchfreier Betrieb Trafostation und Durchleitung Fernwärmeverbund Akuter Instandsetzungsbedarf (Wassereinbruch)
- Osterwalder AG (AVIA), Betreiberin Tankstelle
  - Kein Betriebsunterbruch (bzw. Minimierung des Unterbruchs)
- Soft Car Wash AG, Betreiberin Autowaschanlage
  - Kein Betriebsunterbruch (bzw. Minimierung des Unterbruchs)

### **Projektabgrenzung**

Die Gebäudeteile und Räumlichkeiten der SAW (inkl. Krippe), die Zivilschutzanlage (SRZ) und der Traforaum (ewz) sind explizit vom Projektperimeter ausgenommen. Den entsprechenden Schnittstellen, Abhängigkeiten und den zu erwartenden Emissionen bzw. Immissionen ist jedoch im Rahmen der Projektierung besondere Beachtung zu schenken.

Die Leitungen des Fernwärmeverbunds (u.a. WS Hornbach) - welche das erste Untergeschoss des Parkhauses queren - fallen in den Zuständigkeitsbereich von ewz.

## Aufgabe

Die baulichen Massnahmen umfassen die Instandsetzung des Rohbaus und Flachdachsanieierung der Tiefgarage für einen weiteren Nutzungszyklus von 30 Jahren, sowie eine Anpassung der Räumlichkeiten des ERZ-Werkhofs. Ersatz der technischen Anlagen (HLKKSE). Auflagen, die im Zusammenhang mit der Instandsetzung ausgelöst werden, müssen erfüllt werden. Der Finanzbedarf für die Instandsetzung des Tragwerks mit Abdichtung, Traglasterhöhung, Erneuerung und Erweiterung der Sozial- und Administrativräume des ERZ-Werkhofs und der Ersatz der Gebäudetechnik sind zu ermitteln. Zusätzlich zu den baulichen Kosten, sind auch die Kosten für Provisorien, und über die Betreiber- bzw. Eigentümervertretung diejenigen für den Betrieb des Werkhof ERZ, das Parkhaus inklusive der Waschstrasse, sowie die Mietzinsausfälle zu ermitteln. Allfällige Mehrkosten infolge Etappierung (laufender Betrieb Parkhaus, Betrieb Werkhof) sowie die Folgen einer Traglasterhöhung (Anzahl Parkplätze, Ertragsausfälle etc.) müssen erarbeitet und alle Massnahmen entsprechend gegliedert werden.

Die Bewirtschaftung der Schnittstellen und des Kostenteilers ist integraler Bestandteil der gesamten Projektierung. Die Schnittstellen sind sehr vielfältig in diesem Gesamtkomplex und müssen zwingend in der Projektorganisation, der Kommunikation, der Planung bis hin zu den Kostenaufstellungen explizit Niederschlag finden.

Damit der Parkhausbetrieb während der Bauphase aufrechterhalten werden kann, werden die baulichen Massnahmen in mehreren Bauetappen ausgeführt, sofern dies aus betriebswirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist. Die Mehrkosten der Etappierung und insbesondere auch die Verlängerung des Bauprojekts sind aufzuzeigen. Der Werkhof wird, insbesondere während der Instandsetzung der Betondecke über dem 1. UG, den Betrieb zwischenzeitlich provisorisch auslagern müssen. Da der Betrieb im Winter zwingend gewährleistet sein muss, müssen die betreffenden Arbeiten im Sommerhalbjahr ausgeführt werden.

Im Rahmen der Vorbereitung dieses Verfahrens wurde vom Architekturbüro Eckert und dem Bauingenieurbüro Synaxis eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese Studie wird den ausgewählten Teilnehmenden (Zugang zur Aufgabe) zur Verfügung gestellt. Die Verfassenden sind ebenfalls zum Verfahren zugelassen.

Im Wesentlichen werden in der Machbarkeitsstudie folgende Massnahmen vorgeschlagen:

### **Allgemeine Massnahmen**

- Totalersatz der Werkleitungen und der Liegenschaftsentwässerung
- Ersatz der technischen Anlagen (HLKKSE)

- Rohbau Tankstellenshop mit definierten Medienübergabepunkten und eigenen Energiezählern.
- Vorbereitung e-Tankstelle mit eigenen Energiezählern.

### **Parkhaus**

- Betonsanierung (Böden / Wände / Decken / Stützen):
  - Ertüchtigung der Sicherheit im Brandfall (Erhöhung der Eisenüberdeckung)
  - Stoppen der Karbonatisierung des Stahlbetons (Verhinderung von Bewehrungskorrosion)
  - Erhöhung der Durchstanzsicherheit von Stützenköpfen
- Ersatz des Bodenaufbaus über der Tiefgarage und im Bereich des Werkhofplatzes
  - Abdichtung (Feuchtigkeitsabdichtung und Verhinderung von Salzeintrag in die Betonkonstruktion)
  - Traglasterrhöhung auf mindestens 32 t (sofern mit vertretbarem Aufwand realisierbar und die dafür entstehenden zusätzlichen Kosten für die Erstellung, den Betrieb und die Mietzinsausfälle des Parkhauses seitens der IMMO getragen werden).
- Instandsetzung des Bodenaufbaus im 1. UG
- Ersatz des Bodenaufbaus und statisch wirksame Aufdoppelung auf der Bodenplatte im 2. UG:
  - Erstellen der normgemässen Tragsicherheit gegen Aufschwimmen des Gebäudes (Auftriebssicherheit)
  - Verbesserung der Tragsicherheit durch Erhöhung der Biegesteifigkeit der Bodenplatte im Falle eines Hochwasserfalls.
  - Instandsetzung der Einfahrtsrampe (Baurstrasse); Ausfahrtsrampe (Dufourstrasse)
- Erarbeitung eines Fluchtwegkonzepts
- Massnahmen zur Erfüllung der brandschutztechnischen Vorgaben:
  - Neues Treppenhaus, nach gültiger Brandschutzrichtlinie, mit neuem Zugang zum Parkhaus (Entflechtung des Tankstellen- und Parkhauszugangs)
  - Trennung der Geschosse mittels Brandabschnittstoren
  - Installation einer maschinellen Rauch- und Wärmeabzugsanlage (MRWA-Anlage)
- Ersatz der Nasszellen für die Nutzerinnen und Nutzer des Parkhauses

### **Werkhof**

- Instandsetzung und Erweiterung der Sozialräume (Gemeinschaftsraum, Sitzungszimmer, Büros, Garderoben, Trockenraum und sanitäre Einrichtungen) gemäss heutigen Standards
- Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach) sowie der HLKSE-Anlagen
- Überprüfung einer Teil-Überdachung (Höhe 4.2 m) des Hofes

- Werkhof ERZ Hauptstromzufuhr muss genug gross dimensioniert sein für die anstehende e-Mobilität

### **Ökologische Nachhaltigkeit**

Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung sollen die Bauten unter Berücksichtigung der städtischen 7-Meilenschritte und Netto-Null-Ziele energetisch ertüchtigt werden. Eine Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energieträger ist zwingend. Sinnvolle energetische Massnahmen an Fassade, Dach und in den Untergeschossen sollen bauphysikalisch untersucht werden. Die Umsetzung einer Photovoltaik-Anlage (Dach, Fassade) ist zu prüfen.

Gewünscht sind einfache, ressourcenschonende und robuste Konstruktionssysteme sowie effiziente und suffiziente Grundrisse mit einer guten Zugänglichkeit der Haustechnikinstallationen. Massnahmen zur Hitzeminderung und Verbesserung der Biodiversität sind zu prüfen und in die Planung und Umsetzung einzubeziehen.

<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/beratung/nachhaltiges-bauen/7-meilenschritte.html>

<https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung-und-bau/fachplanung-hitzeminderung.html>

## Ziele

### **Gesellschaft**

Mit den vorgesehenen Massnahmen soll die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes für die nächsten 30 Jahre sichergestellt werden. Das Raumangebot und insbesondere die Benutzerfreundlichkeit und -Sicherheit soll den heutigen Anforderungen angepasst werden. Das entsprechende Parkplatzangebot, der Betrieb der Tankstelle mit Shop, der Waschstrasse und insbesondere des Werkhofs können durch die Instandsetzung sichergestellt werden, was wichtige Angebote beziehungsweise Dienstleistungen fürs Quartier sind. Die Anlage soll einen hohen Gebrauchswert aufweisen und allen Menschen eine hindernisfreie und sichere Nutzung ermöglichen.

### **Wirtschaft**

Gesucht sind Lösungsvorschläge mit tiefen Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten. Die Bauaufgabe verlangt eine robuste Detaillierung und Materialisierung mit einer grossen Dauerhaftigkeit und einem tiefen Unterhaltsaufwand.

## Umwelt

Das Projekt ist ökologisch nachhaltig zu konzipieren, so dass die Treibhausgasemissionen bei der Erstellung und im Betrieb auf ein Minimum reduziert werden können. Gesucht werden effiziente und suffiziente Grundrisse mit einer guten Zugänglichkeit der Haustechnikinstallationen. Neben dem Einsatz erneuerbarer Energien sind ökologisch sinnvolle Materialien zu wählen, die ein behagliches und schadstoffarmes Innenklima garantieren. Massnahmen zur Hitzeminderung und Verbesserung der Biodiversität sind in die Planung und Umsetzung einzubeziehen.

## Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von 21.7 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 26.0 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven +20 %) aus.

## Termine Projekt

Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

Projektierungsbeginn	Q3 2022
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	Q4 2022
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Q2 2023
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Q1 2024
Baubewilligung und Objektkredit	Q4 2024
Baubeginn	Q3 2025
Bezug	Q4 2027



## 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 «Parkhaus & Werkhof Zürichhorn» ein.

Das Verfahren richtet sich nach der aktuellen Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie nach der aktuellen Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO).

Aufgrund einer Präqualifikation werden die 5 Bewerbenden, welche die Eignungskriterien am Besten erfüllen, zur Einreichung eines Lösungsvorschlags (Zugang zur Aufgabe) und eines Honorarangebots eingeladen. Der Generalplaner, der unter den 5 Bewerbenden die Zuschlagskriterien am Besten erfüllt, wird mit der Projekterarbeitung beauftragt.

Die vorliegenden Unterlagen dienen einerseits als erste Orientierung über die anstehenden Projektierungs- und Bauausführungsarbeiten und andererseits als Grundlage für das Auswahlverfahren.

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

[www.stadt-zuerich.ch/planerwahl](http://www.stadt-zuerich.ch/planerwahl)

Bei Fragen zum vorliegenden Planerwahlverfahren steht Ihnen Simon Kraus, Projektleiter, zur Verfügung (Kontakt: T +41 44 412 45 69, [simon.kraus@zuerich.ch](mailto:simon.kraus@zuerich.ch)).

#### **Ausschreibende Stelle**

Stadt Zürich

Amt für Hochbauten

## Teilnahmeberechtigung

Es werden Generalplaner gesucht, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher organisatorischer, bautechnischer und architektonischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen.

Zulässig und gefordert sind Bewerbungen von Fachleuten aus den Bereichen Generalplanung, Architektur, Baumanagement, Ingenieurwesen, Gebäudetechnik-, Brandschutz- und Verkehrsplanung mit Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen.

### **Vorgeschriebene Teammitglieder**

- BKP 298 Generalplanung
- BKP 291 Architektur / Baumanagement
- BKP 292 Bauingenieurwesen
- BKP 293 Elektronikingenieurwesen
- BKP 294 HLK-Ingenieurwesen
- BKP 295 Sanitäringenieurwesen
- BKP 297.7 Brandschutzplanung
- BKP 299.1 Verkehrsplanung

Mehrfachnennungen bei mehreren Generalplanern sind für alle Fachbereiche (inkl. Baumanagement) möglich, ausser bei den Leistungen Generalplanung, Architektur und Bauingenieurwesen.

## 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:

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung, Bauausführung, Ingenieurwesen, Energie- und Gebäudetechnik
- Dem jeweiligen Projektausschuss-Delegierten AHB
- Den Vertretungen der Eigentümerschaft

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 Planungsleistungen 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 Projektabwicklung für die Realisierung (Gewerke) ist mit Einzelleistungsträgern vorgesehen.

Der Generalplaner muss in der Lage sein, sämtliche zu erwartenden Planerleistungen termingerecht abzudecken, insbesondere: Gesamtleitung, Architektur, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE und GA), Fachkoordination, Bauphysik, Verkehrsplanung, Brandschutzplanung, Beleuchtungsplanung und Planung des umliegenden Aussenraums (Perimeter).

Die Bauherrschaft behält sich vor, die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) nach ISO EN 19650 Kapitel 1–6 und 10–12 zu beauftragen. Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert. Die Datenlieferobjekte für Grundleistungen sind im KBOB-Dokument «Anwendung der Methode BIM» mit Ergänzungen des Amtes für Hochbauten definiert.

Die Stadt Zürich bevorzugt die Arbeit in offen dokumentierten Datenstrukturen und fordert Resultate in offenen, austauschbaren Formaten. Die Zusammenarbeit aller Beteiligten auf Projektplattformen mit offen dokumentierten Schnittstellen soll mit möglichst wenig Medienbrüchen und einem stets eindeutigen Stand der koordinierten und strukturierten Projektdaten erfolgen.

Mit der Teilnahme erklären sich die Projektverfassenden bereit, die Planung in diesem Sinne und im Rahmen der Grundleistungen nach den SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare auszuführen. Der Einsatz der Methode BIM wird im Sinne einer Förderungsmassnahme zusätzlich honoriert (siehe Honorarkonditionen).

### **Honorarkonditionen**

Die Projekterarbeitung richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zürich.

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/103/108 Ausgabe 2014 und den allgemeinen Bedingungen des Amts für Hochbauten gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen vom Juni 2021
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt.
- Das Honorar nach Baukosten wird wie folgt ermittelt:

FAKTOREN	ARCHITEKTUR	BAUING.	HLKKSE+GA FACHKOO.	WEITERE
Schwierigkeitsgrad n	*	*	*	*
Anpassungsfaktor r (**)	*	*	*	*
Teamfaktor i	*	*	*	*
Faktor für Umbauten u	*	*	*	*
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	100	100	100	100
<hr/>				
Stundenansatz CHF, h	*	*	*	*
Koeffizient Z1	0.062	0.075	0.066	0.066
Koeffizient Z2	10.58	7.23	11.28	11.28

\* zu offerierende Faktoren

\*\* inklusive Generalplaner- und BIM-Zuschlag

- Schwierigkeitsgrad, Anpassungs- und Teamfaktor, Faktor für Umbauten und Stundenansatz sind als Teil der Abgabeunterlagen zu offerieren (Formular verwenden).
- Das Honorar des Generalplaners wird zusätzlich vergütet und beträgt max. 5% der Grundleistungen des Gesamtauftrags (ohne Zusatzleistungen). Der Einsatz der Methode BIM wird mit zusätzlich 1% der Grundleistungen des Gesamtauftrags (ohne Zusatzleistungen) vergütet. Das Honorar ist im Anpassungsfaktor einzurechnen.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 29 vom 17.01.2018.
- Nicht zu offerierende Leistungen: Gebäudeaufnahmen und geologische Grunduntersuchungen.

#### Weiterführende Informationen

Weitere Honorarbedingungen gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen AHB (Juni 2021) sowie Informationen und Anwendung der BIM Methode: [www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement](http://www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement)

## Termine Verfahren

### Präqualifikation (Phase 1)

Submissionsinserat	10. Dezember 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 (Papier + digital)	20. Januar 2022, bis 16 Uhr Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.
Benachrichtigung	Ende März 2022

### Zuschlag (Phase 2)

Ausgabe Unterlagen	Voraussichtlich 14. April 2022
Eingabetermin (Papier + digital)	31. Mai 2022, bis 16 Uhr Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.
Benachrichtigung	Voraussichtlich Mitte Juli 2022

### Abgabeadressen Unterlagen auf Papier (Phase 1 und Phase 2):

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21,  
Büro 205, Empfang, 2. Stock, 8001 Zürich

### Paketpostadresse

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

### Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

### Abgabe digital Phase 1

Die einzureichenden Unterlagen sind zusätzlich als PDF in komprimier-  
tem ZIP-Dateiformat, unter folgendem Link hochzuladen:

<https://zueribox.stadt-zuerich.ch/zueribox/index.php/s/OURd-WEnTIBmsLhp>

### Abgabe digital Phase 2

Die einzureichenden Unterlagen sind zusätzlich als PDF in komprimier-  
tem ZIP-Dateiformat, unter folgendem Link hochzuladen:

<https://zueribox.stadt-zuerich.ch/zueribox/index.php/s/GvaqVdQr8i-K6eAB>

**Alle Unterlagen sind in Papierform und digital einzureichen. Gültig-  
keit hat die Abgabe in Papierform.**

## Präqualifikation (Phase 1)

### Eignungskriterien

- Projektierungs- und Bauausführungskompetenz (Grundlage Referenzobjekte):
  - Kompetenz in hoher architektonischer und bautechnischer Qualität funktionale, ökonomische und nachhaltige Bauten zu entwickeln und auszuführen.
  - Erfahrung mit Aufgaben von vergleichbarer Komplexität.
  - Erfahrung mit "bauen unter Betrieb".
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement (Grundlage Selbstdeklaration / Referenzen):
  - Vorausgesetzt wird die Sicherstellung einer qualitätsvollen Gesamtleitung (GP) und einem Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.

### Einzureichende Unterlagen

#### Referenzprojekte

- Der Generalplaner hat für die folgenden Fachbereiche die angegebene Anzahl Referenzprojekte einzureichen:

– Generalplanung	2 Referenzprojekte
– Architektur	1 Referenzprojekt
– Baumanagement	2 Referenzprojekte
– Bauingenieurwesen	2 Referenzprojekte
– Elektronikingieurwesen	1 Referenzprojekt
– HLK-Ingenieurwesen	1 Referenzprojekt
– Sanitäringenieurwesen	1 Referenzprojekt
– Brandschutzplanung	1 Referenzprojekt
– Verkehrsplanung	1 Referenzprojekt

#### Hinweise

- Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext abzugeben
- Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die der Komplexität der Aufgabe entsprechen und die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.
- Bei Arbeitsgemeinschaften sind auch maximal die oben beschriebenen A3-Blätter für die Darstellung der Referenzprojekte zugelassen.
- Nimmt eine Unternehmung mehr als ein Fachaufgabe wahr (z.B. Ingenieurwesen und Generalplanung oder Architektur und Baumanagement) kann die Anzahl Referenzprojekte wie in der Liste oben, je Fachbereich, ausgeschöpft werden.
- Zwingend ist die Abdeckung aller Fachaufgaben in den eingereichten Referenzprojekten.

- Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter bei der Beurteilung berücksichtigt.
- Die Unterlagen sind zusätzlich im PDF-Format einzureichen (siehe Kapitel Termine Verfahren). Wir bitten Sie, die Unterlagen klar beschriftet, in guter Auflösung hochzuladen.
- Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform.

#### Selbstdeklaration

- Von den vorgeschriebenen Teammitgliedern (vgl. Seite 17) des Generalplaners werden pro Gewerk je eine separate ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.

#### Hinweise

- Es sind die abgegebenen Formulare 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 Planerwahl
- Selbstdeklaration (Formular pro Fachbereich)

## Zuschlag (Phase 2)

#### **Zuschlagskriterien**

##### Qualität

- Technische und betriebliche Funktionalität / Konstruktion
- Architektur
- Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

##### Honorar

- Honorarofferte

#### **Einzureichende Unterlagen**

##### Zugang zur Aufgabe (Siehe Kapitel C)

- Dargestellt auf zwei A3-Blättern, Querformat, einseitig bedruckt, mit

dem Vermerk «Parkhaus & Werkhof Zürichhorn». Der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken.

- Abgabe zusätzlich im PDF-Format, in guter Auflösung (siehe Kapitel Termine Verfahren).

Honorarberechnung (Formular)

- Ausgefüllt und unterschrieben. Es können nur die Felder «Stundenansatz», «Teamfaktor», «Schwierigkeitsgrad», «Anpassungsfaktor», der Faktor für Umbauten und die Zusatzleistungen verändert werden. Restliche Faktoren vergleiche Kapitel «Auftragserteilung».

### **Unterlagen Ausgabe**

- Planerwahlprogramm
- Formulare «Honorarberechnung» und «Leistungsspiegel»
- Pläne / Fotos
- Machbarkeitsstudie, Eckert Architekten, 11.07.2017
- Machbarkeitsstudie, Synaxis AG, 02.08.2017
- Zustandsanalyse Elektroanlagen, Mettler + Partner, 03.12.2014
- Strategische Planung Gebäudeautomation Sicherheitsanlagen, Jobst Willers Engineering, 10.12.2014
- Strategische Planung / Konzept HLK, Jobst Willers Engineering, 19.12.2014
- Bestandsaufnahme, Beurteilung Sanitärinstallationen, Sigma Ingenieure, 17.12.2014

## Benachrichtigung

Allen Bewerbenden wird nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Nach dem Zuschlag erhalten alle fünf teilnehmenden Teams eine Verfügung. Zudem wird ihnen auch der Bericht des Planerwahlgremiums (siehe S. 17) 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**

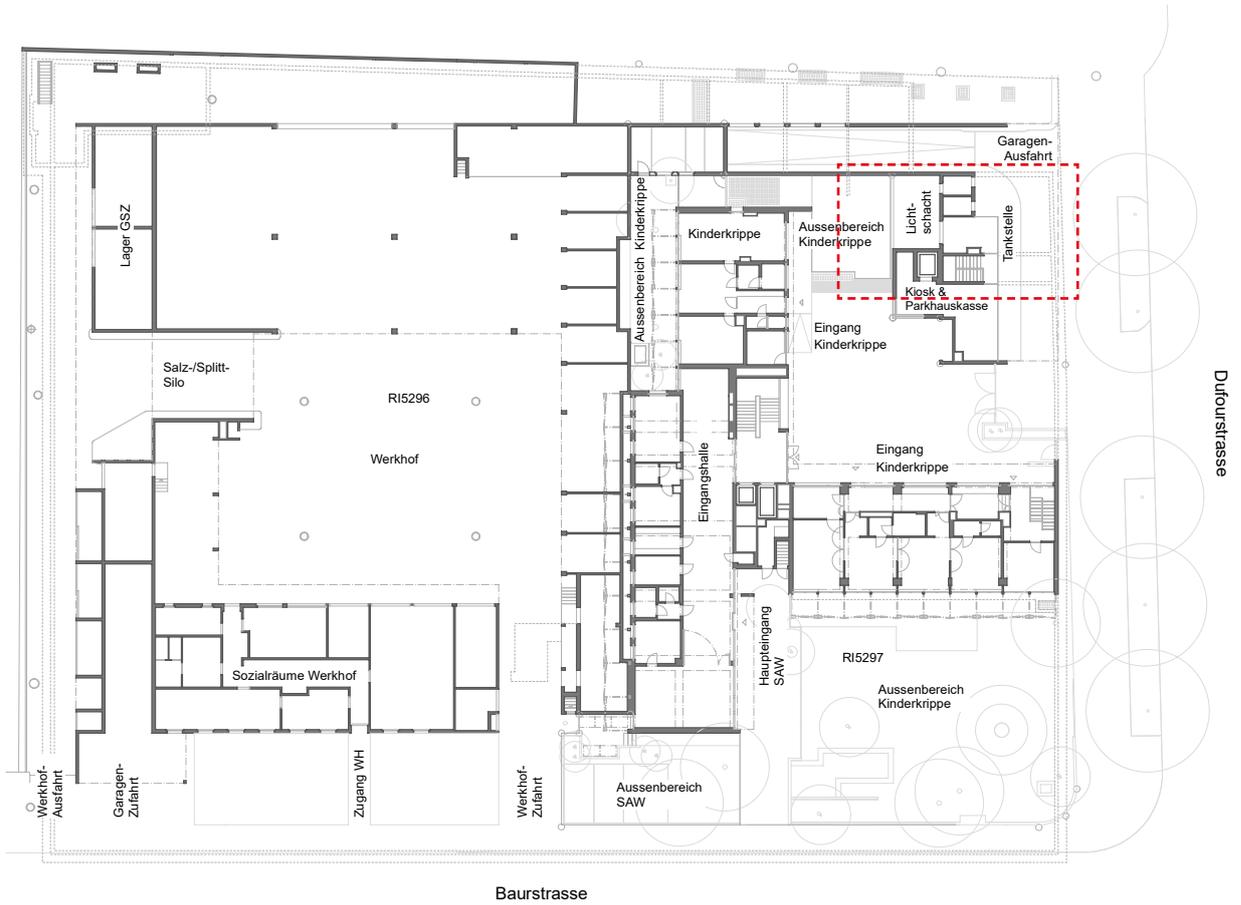
Für die Beurteilung nach qualitativen Aspekten ist ein planerischer Lösungsansatz – ein Zugang zur Aufgabe – erforderlich. Dieser besteht aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, welche den entwerferischen Umgang mit dem Bestand, den massvollen Eingriff in die Bausubstanz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

### **Zugang zur Aufgabe**

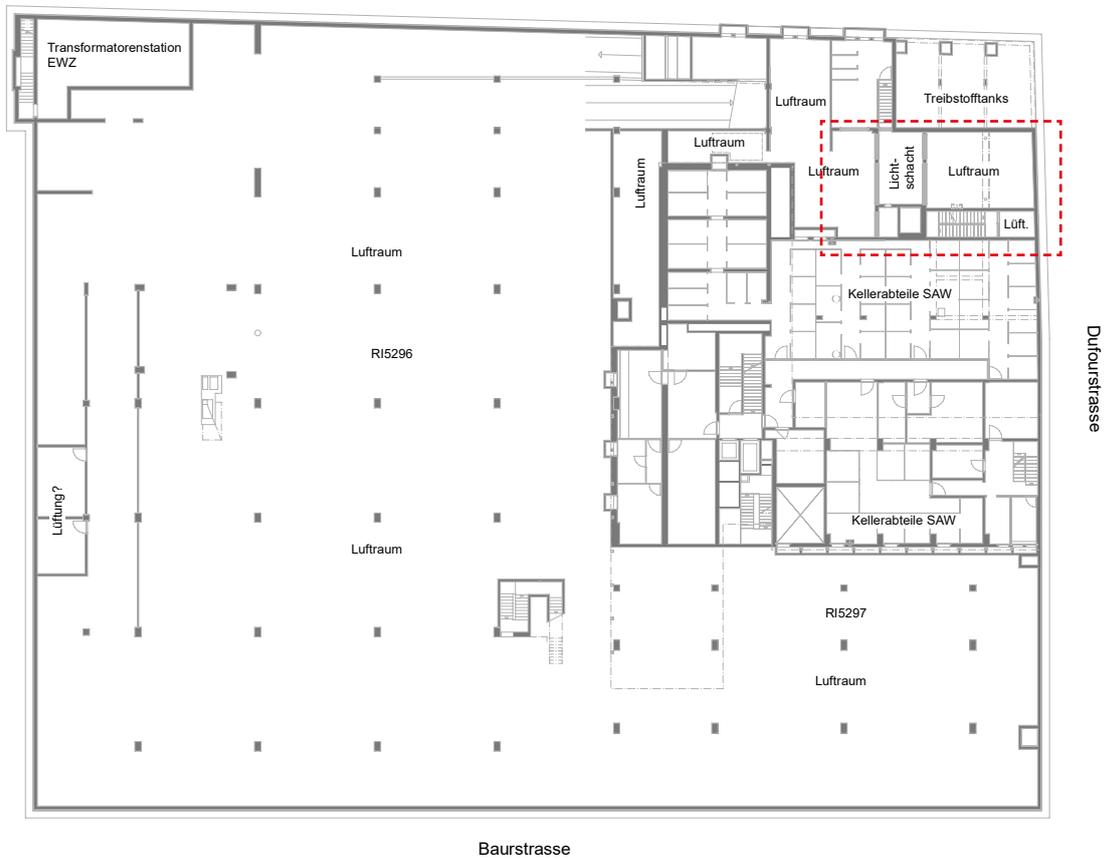
Das zuvor eingehend beschriebene Bauvorhaben weist eine hohe technische Komplexität auf, die im Rahmen der Planung zu bearbeiten den Themenfelder sind sehr divers, die gegebenen Rahmenbedingungen, Abhängigkeiten und Schnittstellen sehr vielfältig, die Ansprüche der Nutzenden äusserst mannigfaltig und die daraus resultierenden Wechselwirkungen sehr umfassend.

Ein zentraler Faktor zur erfolgreichen Abwicklung dieser Gesamtinstandsetzung ist die Identifikation und unablässige Bewirtschaftung dieser Teilaspekte und der vorausschauende Abgleich mit dem Gesamtprojekt. Eruiieren Sie die wichtigsten Aspekte, welche zum Projekterfolg beitragen, und zeigen Sie anhand des vorgegebenen Perimeters (rotes Rechteck), wie Sie diese im Projekt konkret zu berücksichtigen gedenken. Erwartet werden formulierte und skizzierte konzeptionelle Lösungsansätze mit wenigstens Aussagen zu technischen, räumlichen und organisatorischen Fragestellungen.

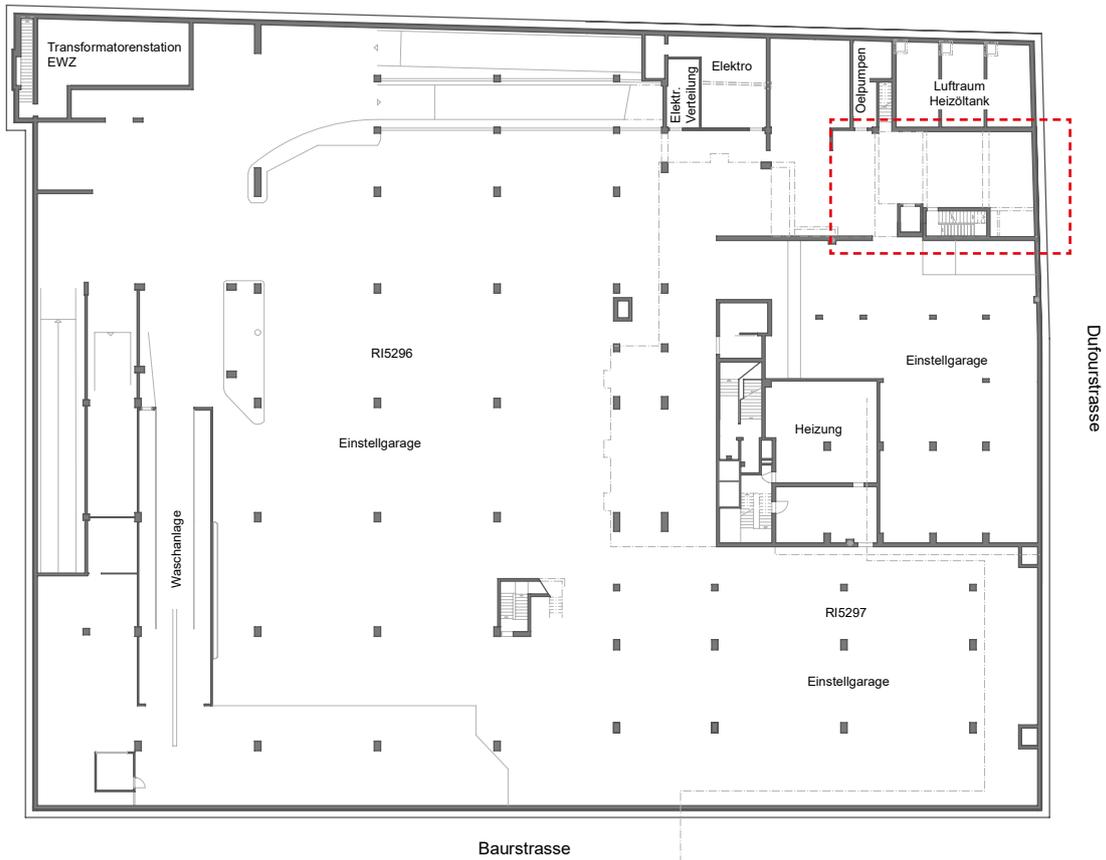
Darstellung anhand von Fotos, Visualisierungen, Skizzen, Text, Schemata und Plänen. Die Eingriffe sollen in den Plänen in schwarz (bestehend), gelb (Rückbau) und rot (neu) erkennbar abgebildet werden.



Grundriss Edgeschoss



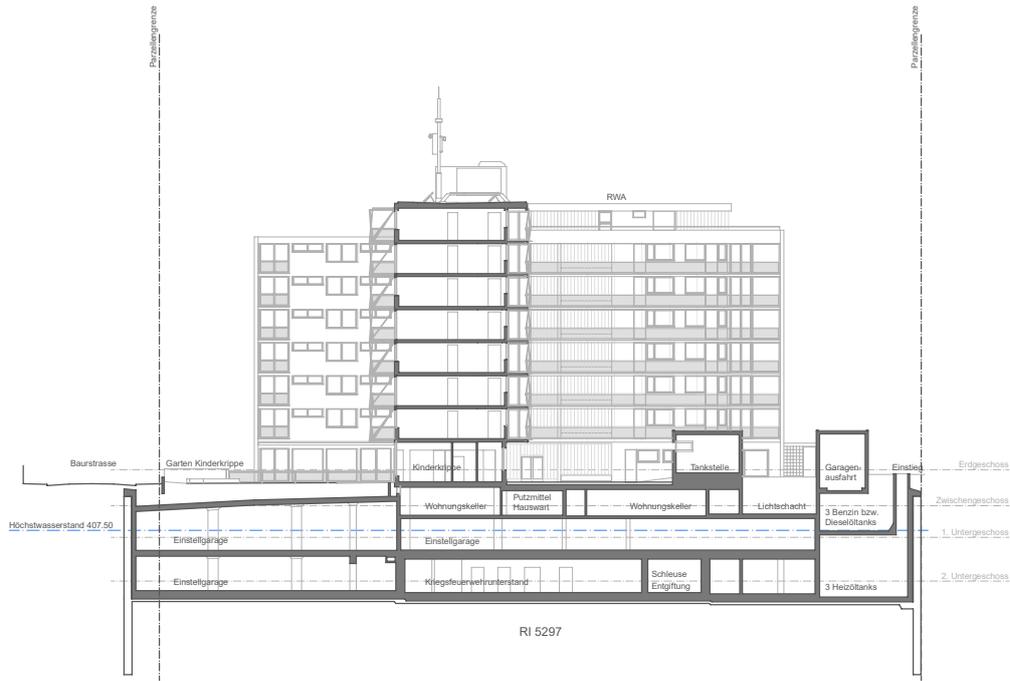
Grundriss Zwischengeschoss



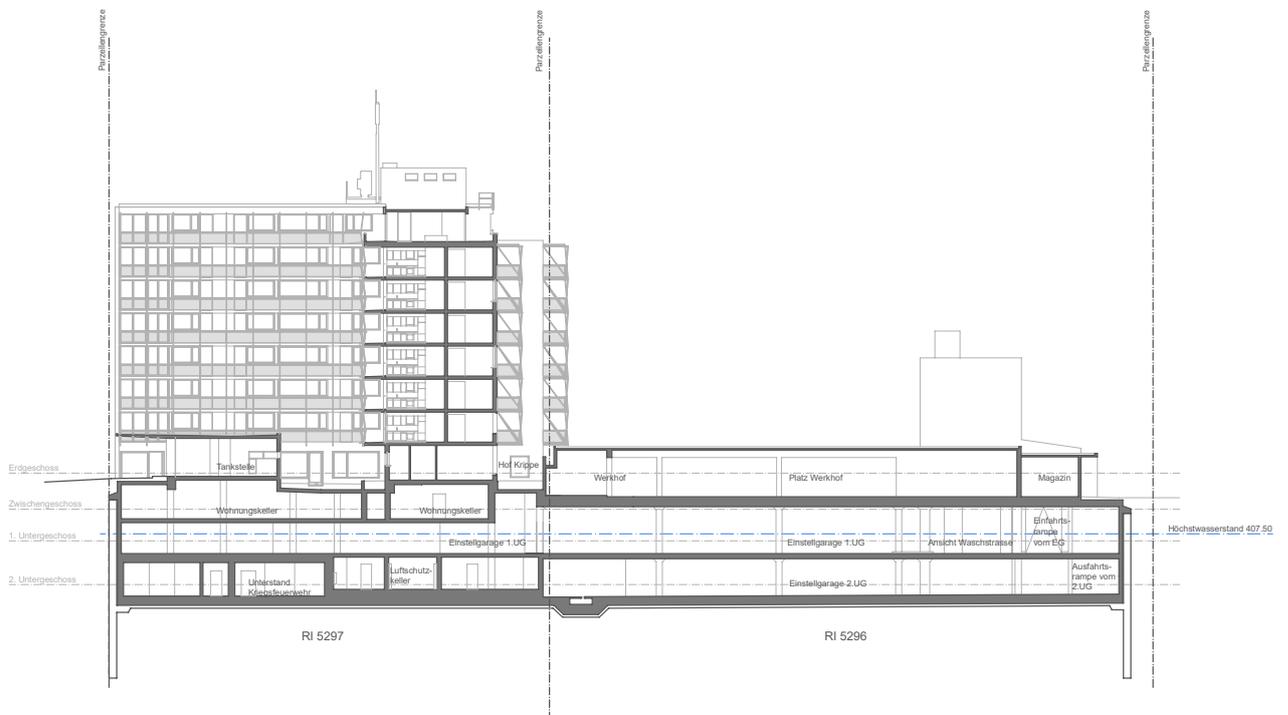
Grundriss 1. Untergeschoss



Grundriss 2. Untergeschoss



Querschnitt



Längsschnitt

