



Umnutzung und Sanierung von Altstadtliegenschaften

Liegenschaften Obertor 11, 13 und 17 8400 Winterthur

Planerwahl im selektiven Verfahren
BKP 291 Architektur

Programm
Winterthur, 24. November 2021

Auftraggeberin:

Stadt Winterthur
Departement Bau

Amt für Städtebau
Hochbau, Entwicklung
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Projektleitung Entwicklung:
Vanessa Joos

Telefon 052 267 56 58
vanessa.joos@win.ch

In der Altstadt von Winterthur liegt das rund 6'500 m² umfassende «Areal Obertor». Das Areal setzt sich aus den «Fortuna-Liegenschaften» zwischen Stadthausstrasse und Obertor sowie den heute durch die Stadtpolizei genutzten Liegenschaften zwischen Obertor und Badgasse zusammen.

Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, plant, die Liegenschaften Obertor 11, 13 und 17 nach Auszug der Stadtpolizei und einer Zwischennutzung ab Mitte 2024 zu sanieren. Die Liegenschaften 11 und 13 sollen im Erdgeschoss gewerblich genutzt werden, in den Obergeschossen sollen bezahlbare Wohnungen realisiert werden. Das «Haus zum Adler», Obertor 17, soll vermietbare hochwertige Büroflächen zur Verfügung stellen.

Für die Liegenschaften Badgasse 6 und Obertor 15/17a im Innenhof ist eine Abgabe im Baurecht angedacht. Sollte sich dies als nicht realisierbar erweisen, sollen diese Liegenschaften ebenfalls durch die Stadt entwickelt werden.

Inhaltsverzeichnis

1. Projektrahmen	6
Ausgangslage	6
Perimeter	6
Objekte	7
Denkmalschutz	7
Ortsbild	8
Massnahmenkonzept	9
Gestaltungsplan	10
Kosten	11
Termine Projekt	11
2. Allgemeine Bestimmungen	12
Verfahren	12
Auftraggeberin und Eingabeadresse	12
Teilnahmeberechtigung	12
Nachwuchsförderung	12
Beurteilungsgremium	12
Verbindlichkeitserklärung	13
Urheberrecht	13
Auftragserteilung	13
Gesamtleitung	13
KBOB Vertrag	14
Honorarkonditionen	14
Ablauf und Termine	14
Fragerunde	15
Abgegebene Unterlagen 1.Phase	15
Einzureichende Unterlagen 1.Phase	15
Eignungskriterien	16
Abgegebene Unterlagen 2. Phase	16
Einzureichende Unterlagen 2. Phase	16
Zuschlagskriterien	17
Zugang zur Aufgabe	17
Präsentation	17
Varianten	18
Benachrichtigung	18
Versicherung	18
Anwendbares Recht	18
3. Genehmigung	19

1. Projektrahmen

Ausgangslage

In der Altstadt von Winterthur liegt das rund 6'500 m² umfassende «Areal Obertor». Das Areal setzt sich aus den «Fortuna-Liegenschaften» zwischen Stadthausstrasse und Obertor sowie den heute durch die Stadtpolizei genutzten Liegenschaften zwischen Obertor und Badgasse zusammen. Die Umnutzung der Fortuna-Liegenschaften wurde bereits erfolgreich umgesetzt. Sie führte zu einer Belebung der oberen Altstadt und einer besseren Anbindung an die untere Altstadt.

Wenn ab Herbst 2022 die Stadtpolizei die Altstadt schrittweise verlässt, folgt die Zwischennutzung durch die Kantonspolizei Zürich und Staatsanwaltschaft des Kantons Zürich. Ab Mitte 2024 wird der Weg frei für eine neue Nutzung der Gebäude zwischen Obertor und Badgasse. Als Nutzung der Liegenschaften Obertor 11 und 13 werden in den Erdgeschossen Läden und in den Obergeschossen bezahlbare Wohnungen angestrebt. Im überkommunalen Inventarobjekt Adler am Obertor 17 soll im historischen Bestand eine Büronutzung Platz finden.

Die gesuchte Unternehmung soll die Planung der Sanierung und Umnutzung der Liegenschaften übernehmen. Vom Vorprojekt, über das Bauprojekt, die Ausführung inklusive Bauleitung bis hin zur Übergabe an die Bauherrschaft.

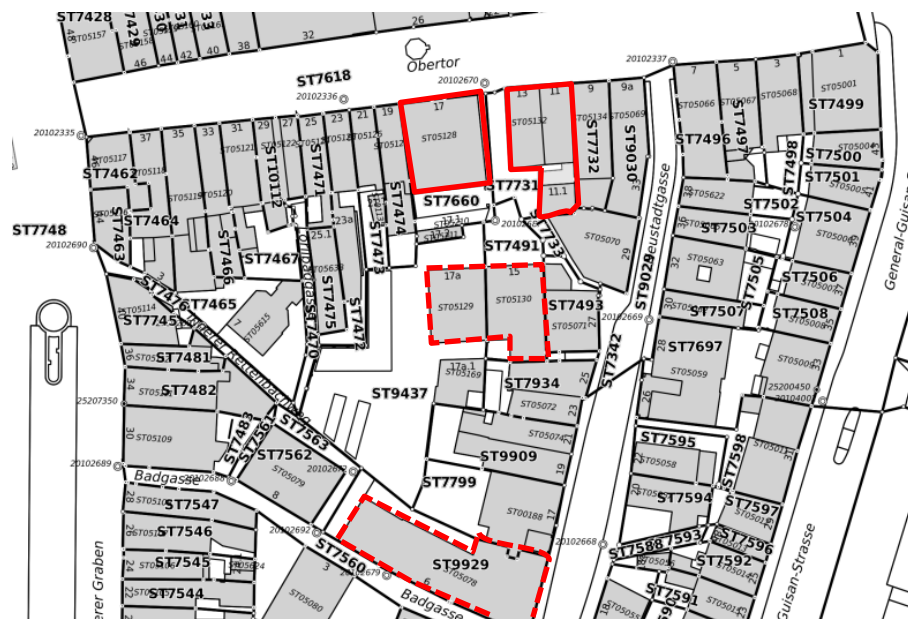
Option 1

Für die Liegenschaft Obertor 15/17a im Innenhof ist eine Abgabe im Baurecht an eine Trägerschaft angedacht. Sollte sich dies als nicht realisierbar erweisen, soll diese Liegenschaft ebenfalls durch die Stadt entwickelt werden und Bestandteil dieses Auftrags werden.

Option 2

Für die Liegenschaft Badgasse 6 ist eine Abgabe im Baurecht verbunden mit einer Spa Nutzung angedacht. Sollte sich dies als nicht realisierbar erweisen, soll diese Liegenschaften ebenfalls durch die Stadt entwickelt werden und Bestandteil dieses Auftrags werden.

Perimeter



Situationsplan: Ausschnitt Katasterplan Stadt Winterthur (Ohne Massstab)

— Perimeter
- - - Erweiterter Perimeter

Objekte	Obertor Haus Nr. 11, 13, 8400 Winterthur Parzelle ST7731 GVZ-Nr. 5132 Baujahr unbekannt, Umbau 1969 und 1764 BIS Nr. 1311
	Obertor Haus Nr. 17, Haus Zum Adler, 17.1 und 17.2 (Unterstände) Parzelle ST7660 GVZ-Nr. 5128, 5210, 5211 Baujahr 1764 BIS Nr. 1311
	Alle Liegenschaften sind im Eigentum der Stadt Winterthur, nach dem Auszug der Stadtpolizei im Eigentum des Departements Finanzen, Immobilien.
	Die Liegenschaft <i>Obertor 17</i> ist im Inventar der Denkmalpflege als Inventarobjekt überkommunal geführt.
Option 1	Falls die Abgabe im Baurecht nicht gelingt, gilt der erweiterte Perimeter: Obertor Nr. 15 Parzelle ST7491 GVZ-Nr. 5130 Baujahr BIS Nr. 1311 Obertor Nr. 17a und 17a.1 (Garagengebäude) Parzelle ST9437 GVZ-Nr. 5129, 5169 Baujahr BIS Nr. 1311 Alle Liegenschaften sind im Eigentum der Stadt Winterthur, nach dem Auszug der Stadtpolizei im Eigentum des Departements Finanzen, Immobilien.
Option 2	Falls die Abgabe im Baurecht nicht gelingt, gilt der erweiterte Perimeter: Badgasse 6 Parzelle ST9929 GVZ-Nr. 5078 Baujahr 1862-1864, Umbau 1979/80 BIS Nr. 1312 Die Liegenschaft ist im Eigentum der Stadt Winterthur, nach dem Auszug der Stadtpolizei im Eigentum des Departements Finanzen, Immobilien. Die Liegenschaft <i>Badgasse 6</i> ist im Inventar der Denkmalpflege als Inventarobjekt überkommunal geführt.
Denkmalschutz	Bauliche Substanz Obertor 11/13: Die Liegenschaften wurden 1969 entkernt und zusammengelegt. Sie verfügen über ein gemeinsames Treppenhaus mit Lift. Die Räume sind kleinteilige Büroräume mit den dazugehörigen Nebenräumen wie Toiletten und Abstellräumen. Es gibt einen Niveausprung zwischen beiden Gebäudeteilen. Die Brandmauer zwischen den Gebäuden sollte weitestgehend bestehend bleiben.

Bauliche Substanz Obertor 17:

Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss sind durch den Einbau von Schalterhalle, Haftzellen, Kommandoraum und Sicherheitsschleusen sehr stark verändert worden.

Im 1. bis 3. Obergeschoss ist die historische Bausubstanz weitgehend vorhanden, die Räume weisen teils gut erhaltene Stuckdecken auf.

Der Keller ist überhoch mit schöner Gewölbedecke und Anschluss ans 2. Untergeschoss der Liegenschaften Obertor 11 und 13.

Das Gebäude befindet sich im Inventar für Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung.

Ortsbild

Das Areal Obertor gehört zur Stadterweiterung des 13. Jahrhunderts. Im ganzen Geviert zwischen Obertor, Neustadtgasse, Tösstalstrasse und oberer Graben gab es historisch nie den Druck zur Überbauung der als Gärten genutzten Hinterhöfe. Das Geviert ist auch im letzten Jahrhundert von grossmassstäblichen Eingriffen verschont geblieben. Die kleinteilige Struktur ist noch vorhanden und kann als Alleinstellungsmerkmal dieses Bereichs der Altstadt angesehen werden. Zur Sicherung der vorhandenen baulichen Struktur wurden die Hofbaulinien festgesetzt.

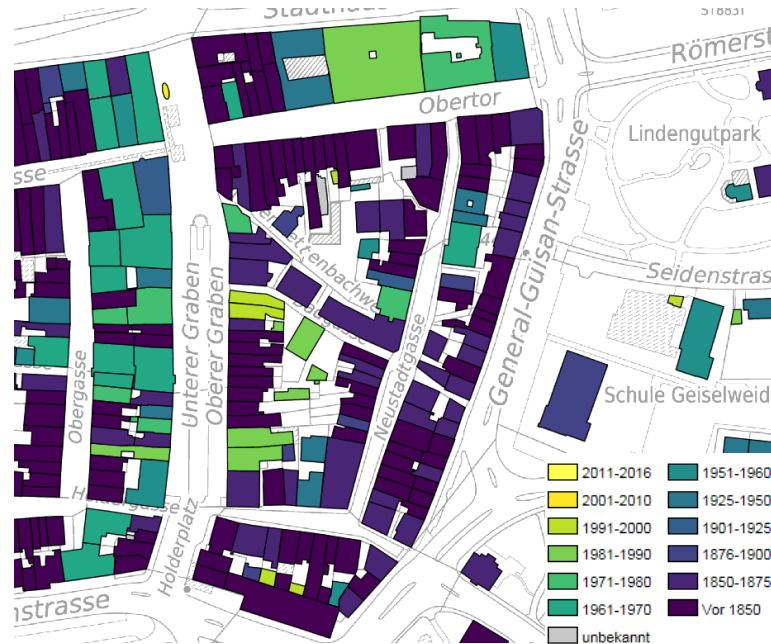
Das Areal Obertor ist im ISOS in der Kategorie A («Erhalten der Substanz») aufgeführt.



Vogelschau 1648: Neustadt mit unbebautem Hinterhof



Stadtplan 1755



Auszug aus GIS: Baujahr der Liegenschaften

Das Gebiet weist eine Bausubstanz auf, die vorwiegend vor 1875 erstellt wurde. Das betrachtete Areal ist somit älter als die durchschnittliche Altstadtbebauung.

Massnahmenkonzept

Obertor 11, 13: **Fassadenerhalt**

Obertor 17, *Haus zum Adler*
überkommunes Schutzobjekt
Sensible Umnutzung

Obertor 15, 17a, Hinterhofgebäude:
Umnutzung und Instandsetzung

Hinterhof mit diversen Nebenbauten
Kein Bauland, öffentlich

Badgasse 6, *Badewannenmoschee*
überkommunes Schutzobjekt
Sensible Umnutzung

GrafikAfS



Altlasten

Es liegt eine Untersuchung der Altlasten vom 28. September 2018 von Jäckli Geologie vor: Exemplarische Erhebung von problematischen Baustoffen («Gebäudecheck») und Angaben zur Entsorgung. So gut wie alle Liegenschaften weisen signifikante Mengen an Asbest und teilweise Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe auf.

Dienstbarkeiten

Es liegen zahlreiche Dienstbarkeiten vor:

Obertor 13:
Fassadenschutz, Fuss- und Fahrwegrechte, Ableitungsrecht

Obertor 17:
Fassadenschutz, Fuss- und Fahrwegrechte, Ableitungsrecht, **Balkeneinbaurecht**

Gestaltungsplan	Der Gestaltungsplan für das rund 6500 m2 umfassende «Areal Obertor» ist vom Stadtrat genehmigt (SR.21.524-1) worden. Die Basis dazu bildeten die Ergebnisse aus den drei kooperativen Workshops. Im Gestaltungsplan ist festgelegt, dass der Durchgang zwischen Obertor und Badgasse öffentlich wird. Entstehen sollen zudem Läden, Büros und Wohnungen am Obertor, eine innovative Wohn-Gewerbe-Nutzung im Innenhof und eine Wellnessanlage an der Badgasse. Der öffentliche Gestaltungsplan Obertor ist im Genehmigungsprozess, die Festsetzung erfolgt voraussichtlich im Mitte 2022. Die genaue Ausformulierung der Rahmenbedingungen kann sich noch ändern.
------------------------	--



Ausschnitt Gestaltungsplan Stadt Winterthur, öffentliche Auslage Herbst 2021 (Ohne Massstab)

**Machbarkeits-
studie 2018**

Um beim Auszug der Stadtpolizei ab Ende 2022 für die neue Entwicklung bereit zu sein, wurde 2018 die weitere Planung in Auftrag gegeben. Ausgehend von einer positiv ausfallenden Markt- und Potenzialanalyse wurde die Idee einer Hotelnutzung auch ökonomisch überprüft. Die Hotelnutzung hat sich dabei als nicht rentabel erwiesen. Der wesentliche Grund dafür sind die Anlagekosten für die Umnutzung der bestehenden Gebäude in einen Hotelbetrieb, die unverhältnismässig hoch gegenüber dem voraussichtlichen relativen Ertrag stehen, dies insbesondere durch die Aufteilung des Betriebs auf mehrere Liegenschaften.

Massgebende Bauvorschriften

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000, rev. 7. November 2016
- Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, nachgeführt bis 1. November 2021

- VKF-Brandschutzvorschriften 2015, rev. 01.09.2019
- Gebäudestandard 2019

Nachhaltiges
Bauen

Die folgenden Empfehlungen zum nachhaltigen Bauen in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt sollen soweit möglich bei der Projektierungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden:

Gesellschaft

Die räumliche Identität und Wiedererkennung, die Sicherheit und das Wohlbefinden der Nutzenden und auch die Rücksicht auf das umliegende Quartier sind zu beachten.

Wirtschaft

Hinsichtlich günstiger Umbaukosten ist ein optimierter Eingriff in die bestehende Bausubstanz anzustreben. Dabei sind einfache, zweckmässige und rückbaubare Konstruktionselemente zu wählen. Wichtig für die Lebenszykluskosten sind immer zugängliche und ersetzbare, bewährte Gebäudetechnik-Systeme, damit die Instandsetzungskosten niedrig gehalten werden können. Bei der Materialwahl ist zudem grosser Wert auf eine lange Lebensdauer unter hoher Beanspruchung sowie geringen Pflegebedarf zu legen.

Umwelt

Es gilt der Gebäudestandard 2019. In Absprache mit dem Baupolizeiamt der Stadt Winterthur, Abteilung Energie und Technik, ist beim Ausführungsprojekt der Minergie-Standard einzuhalten. Dabei ist der Minergie-ECO «Vorgabekatalog und Umsetzungshinweise für Modernisierungen, Stand Januar 2018» für die vorgesehenen Umbaumaassnahmen anzustreben.

Im Innen- und Aussenbereich ist eine gezielte Verwendung von emissionsarmen bzw. emissionsfreien Baustoffen und Einrichtungen im Dialog mit der Denkmalpflege anzustreben.

Kosten

Eine erste Kostenprognose geht von ca. 7 Mio. Fr. Gesamtkosten (inkl. Honorare und inkl. 7.7 % MWST) aus und ist als Basis für die Honorarofferte zu verstehen. Eine Kostenschätzung $\pm 15\%$ ist im Rahmen des Vorprojekts nach Definition des genauen Projektrahmens zu erstellen. Weitere Kostenberechnungen sind anschliessend phasengerecht zu erstellen.

**Termine
Projekt**

Benachrichtigung / Zuschlag	ca. Mitte 2022
Vorprojekt / Bauprojekt	ab Q1 2023
Ausführungskredit	Q3 2023
Bewilligungsverfahren	Q4 2023
Baubeginn voraussichtlich	Q2 2024
Bezug voraussichtlich	Q2 2026

2. Allgemeine Bestimmungen

Verfahren	<p>Die Stadt Winterthur, vertreten durch das Amt für Städtebau, lädt in einem selektiven Verfahren zur Abgabe einer Leistungs-offerte (Vergabe der Planungsleistungen Architektur BKP 291) betreffend Umnutzung und Sanierung der Liegenschaften Obertor 11, 13 und 17 ein.</p> <p>Es handelt sich um ein selektives Verfahren im Staatsvertragsbereich. Das Verfahren unterliegt den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Das Verfahren ist nicht anonym.</p>
Auftraggeberin und Eingabeadresse	<p>Stadt Winterthur Departement Bau Amt für Städtebau, Hochbau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur</p> <p>Öffnungszeiten Sekretariat Montag bis Donnerstag: 8.00-12.00 Uhr und 13.30-17.00 Uhr Freitag: 8.00-12.00 Uhr und 13.30-16.00 Uhr</p>
Bauherrschaft	<p>Stadt Winterthur Departement Finanzen Bereich Immobilien Pionierstrasse 7 8403 Winterthur</p>
Teilnahmeberechtigung	<p>Teilnahmeberechtigt sind Architekturbüros aus der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.</p> <p>Die Bildung von Planergemeinschaften ist möglich. Die Planergemeinschaft muss gesamthaft die Eignungskriterien erfüllen. Bei Planergemeinschaften ist eine Ansprechperson zu definieren. Subplanungsbüros sind zugelassen. Eine Mehrfachbewerbung von Planungsbüros wird ausgeschlossen. Der Beizug von Fachpersonen (Gebäudetechnik, Baustatik, Bauphysik usw.) wird nicht erwartet. Es ist vorgesehen, das Projektteam nach dem Vergabeverfahren mit den notwendigen Fachpersonen jeweils im freihändigen Verfahren zu komplettieren. Es ist beabsichtigt, die siegreiche Unternehmung bei der Auswahl der Fachpersonen miteinzubeziehen.</p>
Nachwuchsförderung	<p>Die Auftraggeberin beabsichtigt mindestens ein Nachwuchsteam der Fachrichtung Architektur zu selektionieren. Bewertet wird in diesem Fall über die Fachkompetenz, aber nicht über den geforderten Leistungsnachweis. Als Referenzen können sich in der Projektierung befindende Bauvorhaben oder erfolgreiche und aussagekräftige Wettbewerbsbeiträge abgegeben werden. Bedingung für die Nachwuchsförderung: Bürogründung nicht länger als 5 Jahre her oder sämtliche Büroinhaber mit Jahrgang 1981 oder jünger.</p>
Beurteilungsgremium	<ul style="list-style-type: none">• Monika Kilga, Architektin BSA SIA, KilgaPopp Architekten AG• Nora Bruske, Bauberaterin, Kantonale Denkmalpflege• Erich Dürig, Bereichsleiter Immobilien• Hansjörg Felix, Hauptabteilungsleiter Immobilien• Andrea Wolfer, Leiterin Hochbau, Amt für Städtebau

- Michael Boogman, Teamleiter Entwicklung, Amt für Städtebau
- Vanessa Joos, Projektleiterin Entwicklung, Amt für Städtebau (Ersatz)

Der allfällige Beizug von weiteren Expertinnen und Experten bleibt vorbehalten, ebenso der Ersatz eines Mitgliedes des Gremiums durch das AfS.

Verbindlichkeits- erklärung	Mit dem Einreichen des Angebots und den einzureichenden Unterlagen anerkennen die Unternehmungen das beschriebene Submissionsverfahren, das vorliegende Programm und die damit verbundenen Abläufe.
Dauer der Gültig- keit des Angebots	Die Dauer der Gültigkeit des Angebots beträgt 12 Monate ab Eingabedatum.
Urheberrecht	Das Urheberrecht am «Zugang zur Aufgabe» verbleibt bei der Unternehmung. Alle eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Stadt Winterthur über. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Schweizerischen Urheberrechtsgesetzes (URG).
Auftrags- erteilung	Es ist vorgesehen, die ausgewählte Unternehmung unmittelbar im Anschluss an das Verfahren mit dem Vorprojekt der Gesamtsanierung zu beauftragen. Ebenfalls ist vorgesehen, die Unternehmung mit dem Bauprojekt, der Ausschreibung und Ausführung zu beauftragen, vorbehaltlich der Genehmigung des Ausführungskredits durch die zuständige Instanz. Mit der Teilnahme an diesem Verfahren verpflichtet sich die teilnehmende Unternehmung, entsprechende Ressourcen zur Einhaltung des Terminplans zur Verfügung stellen zu können.
Notmassnahmen	Auf Grund des Alters der Liegenschaften kann nicht ausgeschlossen werden, dass unerwartet Schäden auftreten. Eine rasche und kompetente Beurteilung von Ursache und Ausmass, das Aufzeigen von möglichen Interventionen unter Berücksichtigung des gesamten Kontextes sowie die Einschätzung der Dringlichkeit und Kosten von Massnahmen gehören zu möglichen Aufgaben der Unternehmung. Gegebenenfalls sind kurzfristig Notmassnahmen umzusetzen und die Ressourcen hierfür durch die Unternehmung bereit zu stellen.
Folgeaufträge	<p>Die Auftraggeberin behält sich vor, neue gleichartige Aufträge, die sich auf den hier ausgeschriebenen Grundauftrag beziehen, freihändig der Zuschlagsempfängerin oder dem Zuschlagsempfänger zu vergeben (§ 10 Abs. 1 lit. g SVO).</p> <p>Falls die Verfahren der Liegenschaften Obertor 15/17a (Option 1) und Badgasse 6 (Option 2) scheitern, werden auch diese Liegenschaften durch die ausgewählte Unternehmung saniert und umgebaut. Es wird von einer ungefähren Verdoppelung des Auftragsvolumens ausgegangen, sollten beide Optionen in den Auftrag aufgenommen werden.</p>
Gesamtleitung	<p>Die Auftraggeberin beabsichtigt für das Erbringen der Leistungen Planerinnen und Planer folgender Sparten zu beauftragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architektur und Baumanagement (BKP 291) • weitere Spezialistinnen und Spezialisten nach Absprache mit den Architektinnen und Architekten <p>Die Gesamtleitung und Koordination gemäss SIA 102 übt die beauftragte Unternehmung aus. Die Gesamtleitung nimmt weiter die Aufgaben auf Stufe</p>

QSS1 gemäss VKF Brandschutzrichtlinien vom 01.01.2019 wahr und ist für die Qualitätssicherung im Brandschutz verantwortlich.

KBOB Vertrag	<p>Zur Information über den bei einer Auftragserteilung abzuschliessenden Planervertrag wird den Unternehmungen das Dokument «Planervertrag KBOB» inkl. Vertragsbestandteile zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Unternehmungen nehmen die Konditionen im abgegebenen Vertragsentwurf mit der Eingabe ihres Angebots zustimmend zur Kenntnis.</p>
Honorarkonditionen	<p>Die Honorierung der Leistungen ist bis und mit SIA Teilphase 31 Vorprojekt zu pauschalisieren. Wird die Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ eingehalten, erfolgt keine Anpassung. Eine Anpassung erfolgt nur, wenn der Honoraraufwand die vereinbarte Vergütung um 25% über- oder unterschreitet, oder wenn die Bauherrschaft Mehrbestellungen in Auftrag gibt, oder neue Erkenntnisse im Projekt aufgenommen werden mussten, welche in dieser Teilphase nachweislich zu einem erhöhten Planungsaufwand führen. Ab SIA Phase 32 Bauprojekt ist die Art der Honorarberechnung noch zu bestimmen.</p>
Vorgegebene Faktoren	<p>Für die Honorarberechnung sind die folgenden Faktoren als Basis festgelegt:</p> <p>Baukategorie: IV Schwierigkeitsgrad n: 1.0 Umbaufaktor u: 1.1 Leistungsanteil q: 100%</p>
Zu offerierende Faktoren	<p>Folgende Faktoren sind zu offerieren und gelten sowohl für den Grundauftrag als auch für die Optionen 1 und 2:</p> <p>Anpassungsfaktor r: zu offerieren Stundenansatz h: zu offerieren</p>
Grundleistungen	<p>Die Grundleistungen definieren sich nach der Ordnung SIA 102 und dem Vertragsbestandteil VB1.</p>
Ablauf und Termine	<p>Präqualifikation:</p> <p><u>Inserat Submission (über Simap)</u> <u>Freitag 10. Dezember 2021</u></p> <p><u>Eingabetermin</u> <u>Freitag 20. Januar 2022</u></p> <p><u>Benachrichtigung Selektion</u> <u>bis Freitag 17. Februar 2022</u></p> <p>Zuschlag:</p> <p><u>Ausgabe Unterlagen / Begehung</u> <u>voraussichtlich 02. März 2022</u></p> <p><u>Fragestellung</u> <u>voraussichtlich bis 17. März 2022</u></p> <p><u>Fragenbeantwortung</u> <u>voraussichtlich bis Mittwoch 31. März 2022</u></p> <p><u>Eingabetermin</u> <u>voraussichtlich 03. Mai 2022</u></p> <p><u>Präsentation</u> <u>voraussichtlich 06./13 Mai 2022</u></p> <p><u>Benachrichtigung</u> <u>voraussichtlich Juli 2022</u></p>

Begehung	Die Begehung ist Voraussetzung für die Gültigkeit des Angebots und ist für die Teilnehmenden der 2. Phase obligatorisch. Treffpunkt ist das Haus Adler, Obertor 17 8400 Winterthur, um 14.00 Uhr am betreffenden Datum.
Eingabe	<p>Die vollständigen Eingabeunterlagen sind in einem verschlossenen Couvert mit dem Stichwort «Umnutzung und Sanierung Obertor 11, 13 und 17» einzugeben.</p> <p>Die Eingabe der Unterlagen muss bis spätestens um 16 Uhr am betreffenden Eingabedatum bei der Eingabeadresse eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Unterlagen können zu den Öffnungszeiten auch bei der Eingabeadresse abgegeben werden.</p>
Fragerunde	<p>Für die selektionierten Unternehmungen der 2. Phase wird im Rahmen des Verfahrens eine Fragerunde, an welcher schriftlich eingereichte Fragen beantwortet werden, durchgeführt. Die Fragen sind per E-Mail an die folgende Adresse zu richten:</p> <p>vanessa.joos@win.ch Betreff: «Umnutzung und Sanierung Obertor 11, 13 und 17»</p> <p>Die Beantwortung der eingereichten Fragen wird in Zusammenarbeit mit dem Beurteilungsgremium erfolgen. Die Beantwortung wird allen teilnehmenden Unternehmungen per E-mail zugestellt. Die Fragenbeantwortung gilt als integrierter Bestandteil des Programms.</p> <p>Das Beurteilungsgremium kann keine individuellen Auskünfte geben.</p>
Entschädigung	Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt. Für die Aufwendungen der 2. Phase zur Ausarbeitung der Aufgabenstellung und Honorarofferte steht eine Summe von Fr. 25'000.- exkl. MWST zur Verfügung. Diese wird gleichmässig auf die ausgewählten Unternehmungen aufgeteilt.
Präqualifikation	Aufgrund einer Präqualifikation (selektives Verfahren, 1. Phase) werden ca. drei bis fünf Unternehmungen zur Einreichung eines Angebots eingeladen. Die Einladung erfolgt zugunsten der Unternehmungen, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen. Mindestens eines der ausgewählten Unternehmungen ist ein Nachwuchsbüro.
Abgegebene Unterlagen 1.Phase	<ul style="list-style-type: none"> • 1_Programm Umnutzung und Sanierung Obertor 11,13 und 17 • 2_Allgemeine Angaben über die Unternehmung / Selbstdeklaration • 3_Vertragsentwurf KBOB als pdf-Datei • 4_Vertragsbestandteil VB1 (Leistungsumfang) • 5_Vertragsbestandteil VB2 (Honorarberechnung Architekt) • 6_Vertragsbestandteil VB10 (Gebäudestandard 2019) • 7_Inventarblatt Denkmalpflege Obertor 17 als pdf-Datei <p>Diese Unterlagen können über Simap bezogen werden.</p>
Einzureichende Unterlagen 1. Phase	<p>Referenzobjekte</p> <p>Von den Unternehmungen werden je zwei Referenzobjekte auf A3 verlangt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sind Referenzobjekte zu wählen, die einen Bezug zu den Eignungskriterien und zur gestellten Aufgabe haben.

- Bei Arbeitsgemeinschaften aus dem Bereich Architektur sind ebenfalls maximal zwei A3-Blätter für die Darstellung der Referenzobjekte zugelassen.
- Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses ein zusätzliches, eigenes A3 Blatt vorzulegen.

Selbstdeklaration

- Es ist das abgegebene Formular «2_Selbstdeklaration» zu verwenden
- Sämtliche Mitglieder einer Arbeitsgemeinschaft müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen

Nicht verlangte Dokumente werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

Eignungskriterien

Fachliche Kompetenz und Potenzial

Bewertung der Erfahrung und Kompetenz der Unternehmung in der Projektierung und Ausführung von:

- Bauvorhaben im Hinblick auf ökonomische, funktionale und nachhaltige Aspekte vergleichbar mit den zu sanierenden Gebäuden
- Bauvorhaben in denkmalgeschützten Gebäuden, Schwerpunkt Umgang mit historischer Bausubstanz

Nachweis durch: Zwei Referenzobjekte

Die Referenzobjekte müssen vollständig ausgeführt sein.

Es ist möglich, dass Referenzauskünfte bei den angegebenen Kontaktpersonen eingeholt werden und in die Beurteilung einfließen.

Organisatorische Kompetenz

Bewertung der Eignung der Unternehmung

- Personelle Besetzung, die ein qualitätsvolles Bau- und Projektmanagement gewährleisten kann, welches der Komplexität der Bauaufgabe entspricht
- Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit des Architekturbüros, Angaben zu Ausbildung und Erfahrung der Schlüsselperson(en), die Verfügbarkeit der jeweiligen für das Bauvorhaben verantwortlichen Schlüsselperson(en) wird vorausgesetzt

Nachweis durch: Beilage «2_Selbstdeklaration»)

Zuschlag

Die aus der Präqualifikation hervorgehenden Unternehmungen werden eingeladen, im Rahmen der zweiten Phase des Verfahrens einen Lösungsansatz für einen Teilaspekt der Planung auf konzeptioneller Ebene darzustellen und eine Honorarofferte einzureichen.

Abgegebene Unterlagen 2. Phase

- 7_Katasterplan als DWG/PDF
- 8_Pläne als DWG/PDF

Diese Unterlagen werden den Teilnehmenden der 2. Phase digital gestellt.

Einzureichende Unterlagen 2. Phase

- Zugang zur Aufgabe, es sollen die in der Aufgabenstellung beschriebenen Themen dargestellt werden

- 5_Vertragsbestandteil VB2, rechtsgültig unterzeichnet und ausgefüllt für alle Optionen

Nicht verlangte Dokumente werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

Zuschlagskriterien

Die Auswahl der mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Unternehmung wird aufgrund der folgenden Zuschlagskriterien getroffen:

- **Zugang zur Aufgabe** 60%
Siehe Abschnitt «Zugang zur Aufgabe»
- **Präsentation** 20%
Siehe Abschnitt «Präsentation»
- **Preis: Honorarofferte** 20%

Zugang zur Aufgabe

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens haben die Unternehmungen einen Lösungsansatz für einen Teilaspekt der Planung auf konzeptioneller Ebene darzustellen.

Exemplarisch soll ein Vorschlag für die Erschliessung der Wohnungstypologien im Obertor 11 und 13 skizziert werden. Gesucht ist eine möglichst ökonomische, architektonisch ansprechende und sozial unterstützende Erschliessung von Wohnungen im Mietwohnungsbau (Treppenhaus) sowie eine angemessene Adressbildung (Eingangssituation).

Es werden keine fertig ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet, es soll jedoch aufgezeigt werden, wie mit einfachen Mitteln oder wenigen Eingriffen eine ansprechende aber kostengünstige Architektur entwickelt werden kann.

Damit soll die Herangehensweise wie auch die architektonische Haltung der Unternehmung im Umgang mit der bestehenden Substanz dokumentiert werden. Die Skizzen sind mit nachvollziehbaren Erläuterungen direkt auf den Plänen betreffend behördlichen Rahmenbedingungen, der geplanten Eingriffstiefe und der Verhältnismässigkeit zu ergänzen. Ebenfalls können durch die Unternehmungen Referenzbilder eingereicht werden.

Folgende Rahmenbedingungen sind u.a. zu berücksichtigen:

- Massgebende Bauvorschriften
- Behindertengerechtigkeit
- Nachhaltiges Bauen, Energie, Lärm- und Schallschutz
- Denkmalpflege
- Brandschutz

Darstellung

Darstellung in freigestellter Form: Textliche Erläuterung, (Plan-)Skizzen, Referenzbilder, Collagen usw.
Freie Aufteilung auf einem einzureichenden DIN A1 Hochformat.
Die Unterlagen müssen für das Beurteilungsgremium auch aus Distanz gut lesbar sein.

Präsentation

Die Schlüsselpersonen Architekt/-in und Bauleiter/-in müssen bei der Präsentation zwingend anwesend sein.

Im Rahmen des «Zugangs zur Aufgabe» wird eine kurze Präsentation der eingeladenen Unternehmung erwartet, in der folgende Punkte erläutert und präsentiert werden:

- Präsentation der Unternehmung (max. 3 Folien)
- Vorstellung des Organigramms und der Schlüsselpersonen
- Präsentation Zugang zur Aufgabe mittels der abzugebenden Unterlagen (1 A1, kann auch projiziert werden)

Das Gespräch soll es beiden Parteien ermöglichen, Rückfragen zu stellen. Eine Einladung mit detaillierten Angaben zu Zeitfenster und Präsentationsort wird rechtzeitig an die Anbietenden verschickt.

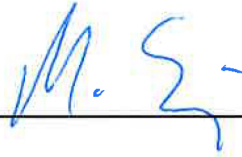
Für die Präsentation und das Gespräch stehen je Unternehmung max. 45 Minuten zur Verfügung.

Varianten	Varianten zum Angebot sind nicht zulässig.
Teilangebote/ Lose	Teilangebote werden nicht akzeptiert und es ist keine Bildung von Losen vorgesehen.
Benachrichtigung	Nach der Präqualifikation werden alle teilnehmenden Unternehmungen der 1. Phase über die Auswahl der Unternehmungen schriftlich informiert. Nach dem Zuschlag werden alle Unternehmungen der 2. Phase über den Entscheid des Verfahrens schriftlich informiert. Es wird ein Schlussbericht zum Verfahren erstellt und falls es die Pandemielage zulässt, eine Ausstellung organisiert.
Arbeitsschutz Gesamtarbeitsverträge	Die Unternehmung verpflichtet sich, die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen sowie die Bedingungen der Gesamtarbeitsverträge, der Normalarbeitsverträge oder bei deren Fehlen die branchenüblichen Vorschriften einzuhalten, die an den Orten gelten, wo die Arbeiten ausgeführt werden. Sie erklärt sich bereit, Nachweise auf Aufforderung hin innert Frist beizubringen. Auskünfte erteilt das Kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA), Arbeitsbedingungen, Postfach, 8090 Zürich (www.awa.zh.ch , E-Mail: awa@vd.zh.ch)
Versicherung	Die Unternehmung hat nachzuweisen, dass sie über eine Versicherungsdeckung in ausreichendem Umfang verfügt (Angaben auf Formular «2_Selbstdeklaration_Planer»).
Anwendbares Recht	Schweizer Recht ist sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abzuschliessenden Vertrag anwendbar. Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte, nicht handschriftlich und rechtsgültig unterzeichnete Angebote oder solche, bei denen Unterlagen oder Beilagen fehlen, werden gestützt auf § 4 a Abs. 1 lit. b IVöB-BeitrittsG ausgeschlossen. Dasselbe gilt, wenn Leistungsverzeichnisse abgeändert werden.
Rechtsmittelbelehrung	Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen, sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Ausschreibung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
Gerichtsstand	Als Gerichtsstand wird Winterthur bestimmt.

3. Genehmigung

Das vorliegende Programm ist vom Beurteilungsgremium genehmigt worden am 30.11.2021:

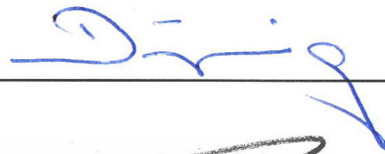
Monika Kilga



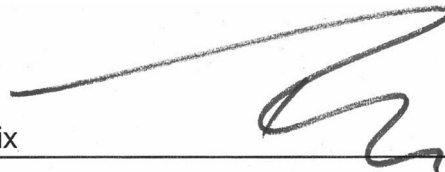
Nora Bruske



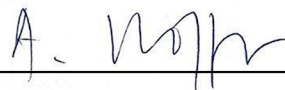
Erich Dürig



Hansjörg Felix



Andrea Wolfer



Michael Boogman

