SZU
Sihltal Zürich Uetliberg
Bahn

Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG
8045 Zürich

Projektwettbewerb «Bahnhofsgebäude Adliswil»

PROGRAMM (STAND PRÄQUALIFIKATION)

Zürich, 01. März 2022

Inhaltsverzeichnis

1	**Überblick**	**5**
1.1	Verfahren	5
1.2	Termine	5
1.3	Gegenstand	5
1.4	Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	6
2	**Durchführung**	**7**
2.1	Ausloberin	7
2.2	Verfahrensbegleitung	7
2.3	Verfahren	7
2.4	Preise, Ankäufe und Entschädigung	8
2.5	Nachfolgeauftrag	8
2.6	Urheberrecht	9
2.7	Streitfälle	9
2.8	Preisgericht	10
2.9	Teilnehmer:innen	10
2.10	Termine	10
2.11	Zur Verfügung gestellte Unterlagen	10
2.12	Benutzungsrecht	11
2.13	Kennzeichnung	11
2.14	Beurteilungskriterien	11
2.15	Rangierung	12
3	**Präqualifikation**	**13**
3.1	Selektives Verfahren	13
3.2	Teilnahmebedingungen	13
3.3	Vorleistungen	13
3.4	Einzureichende Unterlagen	14
3.5	Abgabeform	15
3.6	Ausschreibung und Bezug der Bewerbungsunterlagen	15
3.7	Eingabe der Bewerbung	15
3.8	Selektion der Teilnehmer:innen	15
3.9	Entscheid	16
3.10	Option: Verfahrensabbruch nach der Präqualifikationsphase	16
4	**Aufgabenstellung Wettbewerb**	**17**
4.1	Ausgangslage	17
4.2	Bahnhofsgebäude Adliswil	17
4.3	Neuer Bushof	20
4.4	Absicht der SZU	20
4.5	Aufgabenbeschrieb	21
4.6	Rahmenbedingungen	28
5	**Prozessschritte und geforderte Unterlagen**	**33**
5.1	Startveranstaltung	33
5.2	Fragenstellung / -beantwortung	33

5.3 Abgabe der Beiträge 33
5.4 Vorprüfung 35
5.5 Jurierung 36
5.6 Abschluss 36
5.7 Veröffentlichung 36

6 Schlussbestimmungen 37
6.1 Genehmigung 37

1 Überblick

1.1 Verfahren

Bezeichnung:	«Bahnhofsgebäude Adliswil»
Verfahrensart:	Selektiv (mit Präqualifikation)
Wettbewerbsart:	Projektwettbewerb für Generalplaner:innen
Anzahl Stufen:	einstufig
Durchführung:	- öffentliche Ausschreibung der Präqualifikation - anonyme Durchführung des Wettbewerbs
Sprache:	Deutsch

1.2 Termine

Abgabe Teilnahmeantrag:	01. April 2022
Veröffentlichung an Teilnehmer:	19. April 2022 (Versand der Verfügung)
Ausgabe Unterlagen:	09. Mai 2022
Startveranstaltung vor Ort:	**12. Mai 2022, 13.30 Uhr** (obligatorisch)
Ausgabe der Modellgrundlage:	an der Startveranstaltung
Fragestellung zur Aufgabe:	bis 20. Mai 2022, 17.00 Uhr
Fragenbeantwortung:	bis 03. Juni 2022
Abgabe der Beiträge (Text/Plan):	**bis 29. August 2022, 12.00 Uhr**
Abgabe des Modells:	bis 9. September 2022, 17.00 Uhr
Ergebnis Wettbewerb:	Oktober / November 2022

1.3 Gegenstand

Das Bahnhofsareal, mit dem Bahnhof Adliswil, befindet sich an zentraler Lage in der Stadt. Das heutige Bahnhofsgebäude im Eigentum der Sihltal Zürich Üetliberg Bahn SZU AG (nachfolgend SZU oder Ausloberin) mit Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben (Baujahr 1983) entspricht in verschiedenen Aspekten jedoch nicht mehr dem heutigen Standard (Erscheinung, Zustand, Grundrissqualität, Zugänglichkeit der Nutzflächen etc.). Dies zeigt sich trotz des zentralen Standorts u.a. bei der aktuellen, nicht optimalen Vermietungssituation. Mit der Realisierung des neuen Bushofs und einer neu geplanten Personenunterführung, als direkte Verbindung zu den Geleisen, ergeben sich für das Bahnhofsgebäude neue Chancen, aber auch Risiken. Um optimal von dieser neuen Situation zu profitieren, bedarf es einer Revitalisierung des Gebäudes sowie einer Neugestaltung der Umgebung, des Platzes und der heute unbefriedigenden Zugänglichkeit der öffentlichen Geschosse mit hohem Personenverkehr. Zugleich hat die durchgeführte Machbarkeitsstudie gezeigt, dass eine Aufstockung des Gebäudes im städtebaulichen Kontext möglich ist.

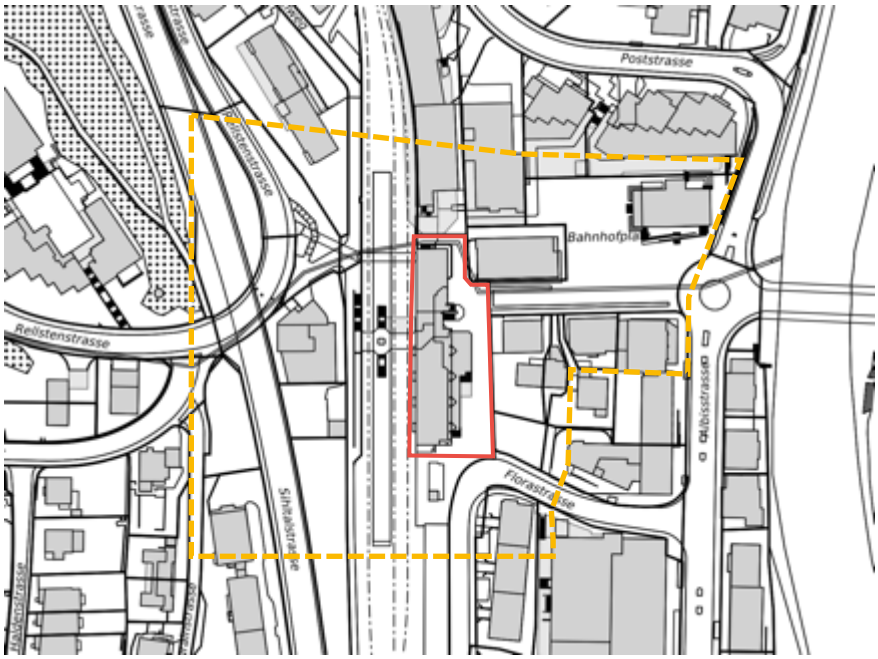
Für die optimale Revitalisierung des Gebäudes und die Vergabe der Generalplanerleistungen sollen im Rahmen des Projektwettbewerbs Lösungsvorschläge entwickelt werden. Die Wettbewerbsaufgabe umfasst insbesondere unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit folgende Themen:

— Vision/Positionierung des künftigen Bahnhofsgebäudes im Markt
— Grundrissoptimierung innerhalb des bestehenden Gebäudes
— Erweiterung (Aufstockung) der Liegenschaft
— Schaffung von privaten Aussenräumen
— Fassadengestaltung
— Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung der Fussgängerströme

1.4 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Kanton:	Zürich
Politische Gemeinde:	8134 Adliswil
Perimeter (Grundstück Nrn.):	8195

Der Bearbeitungsperimeter umfasst das bestehende Bahnhofsgebäude Adliswil und die direkt angrenzende Umgebung (vgl. nachfolgende Abbildung). Der Bearbeitungsperimeter ist Teil des Grundstücks Nr. 8195. im Besitz der SZU. Der Betrachtungsperimeter umfasst das Bahnhofsareal mit der umliegenden Gebäudestruktur und den Verbindungswegen sowie öffentliche Plätzen, welche das Bahnhofsareal erschliessen.



Situationsplan mit eingezeichnetem Bearbeitungsperimeter (rot) und Betrachtungsperimeter (gelb) des Projektwettbewerbs
Quelle: GIS Kanton Zürich / Wüest Partner

2 Durchführung

2.1 Ausloberin

Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG
Wolframplatz 21
8045 Zürich

2.2 Verfahrensbegleitung

Für die Organisation und die Administration des Projektwettbewerbs wurde die Wüest Partner AG beauftragt. Ansprechperson ist Roger Blumenthal.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Tel. 044 289 90 00
www.wuestpartner.com

2.3 Verfahren

2.3.1 Verfahrensart

Das Wettbewerbsverfahren untersteht dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz. Es wird ein selektiver, anonymer, einstufiger Projektwettbewerb gemäss Art. 12 Abs. 3 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) durchgeführt. Der Präqualifikation für die Teilnahme am Wettbewerb wird öffentlich ausgeschrieben. Mit dem Verfahren wird ein Generalplaner (inkl. Fachplaner:innen und Spezialisten:innen) für die Gesamtleitung, Generalplanung und Bauleitung SIA Phasen 31-53 für das geplante Bauvorhaben gesucht.

Im Rahmen der Präqualifikationsphase können interessierte Architekten:innen, die gemäss Kapitel 3.2 teilnahmeberechtigt sind, einen Antrag auf Teilnahme am Wettbewerb mit den geforderten Qualifikationsunterlagen einreichen. Durch ein Qualifikationsverfahren werden anschliessend diejenigen Bewerber:innen selektioniert, welche sich auf Grund Ihres Leistungs-, Fähigkeits- und Motivationsnachweises für die Lösung der gestellten Aufgabe am besten eignen (vgl. Kapitel 3 Präqualifikation). Insgesamt werden durch das Preisgericht fünf bis sieben Teilnehmer:innen bestimmt, welche zum anonymen, einstufigen Projektwettbewerb zugelassen werden. Nach dem Zulassungsentscheid sind innerhalb von 10 Arbeitstagen die weiteren Fachplaner:innen des Generalplanerteams (ggf. Baumanagement, Landschaftsarchitekt:in, Bauingenieur:in und Gebäudetechniker:in) sowie die Federführung des Generalplanerteams der Auftraggeberin bekannt zu geben. Die Auftraggeberin behält sich vor, in begründeten Fällen und in Absprache mit dem Generalplaner, Einfluss auf die Zusammensetzung des Planungsteams zu nehmen.

Die im Rahmen des Wettbewerbs anonym eingereichten Beiträge werden, sofern diese die Zulassungsbedingungen erfüllen, durch das Preisgericht an der

Jurierung beurteilt und rangiert. Das Preisgericht spricht eine Empfehlung für die Weiterbearbeitung zuhanden der Ausloberin aus.

Die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009, gilt subsidiär zum vorliegenden Programm.

2.3.2 Sprache

Das gesamte Verfahren wird in Deutsch durchgeführt. Die Beiträge sind ebenfalls in deutscher Sprache abzugeben.

2.4 Preise, Ankäufe und Entschädigung

2.4.1 Pauschalentschädigung

Für die Teilnahme an der Präqualifikation und am Wettbewerb wird keine Entschädigung ausbezahlt. Allfällige Kosten für beigezogene Spezialisten:innen gehen zu Lasten der Teilnehmer:innen.

2.4.2 Preise

Dem Preisgericht steht für die Prämierung der Wettbewerbsbeiträge sowie Ankäufe (max. 40% der Gesamtpreissumme) eine Gesamtpreissumme von CHF 110'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung, welche voll ausbezahlt wird. Eine gleichmässige Verteilung eines angemessenen Teils der Gesamtpreissumme als Entschädigung auf alle Teilnehmer:innen wird nicht ausgeschlossen.

2.4.3 Ankäufe bei Programmverstössen

Hervorragende Beiträge mit wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen können zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Dafür sind 4 Stimmen des Preisgerichts und die Zustimmung aller Vertreter der Ausloberin erforderlich.

2.5 Nachfolgeauftrag

2.5.1 Grundsatz

Die Ausloberin beabsichtigt alles zu unternehmen, damit der aus dem Wettbewerb siegreich hervorgehende Lösungsvorschlag durch die Verfasser:innen im Generalplanermodell umgesetzt werden kann. Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Die Fertigstellung ist im Jahr 2025 geplant.

Die Projektierung soll im Generalplanermodell mit einer Hauptansprechperson erfolgen. Die Ausloberin behält sich vor, in begründeten Fällen und in Absprache mit dem Siegerteam, Einfluss auf die weitere Zusammensetzung des Planungsteams zu nehmen. Ausgenommen hiervon sind die vor dem Wettbewerb bekanntgegebenen und durch die SZU bestätigten beigezogenen Fachplaner:innen. Vorbehalten bleibt der Ausweis einer genügenden fachlichen, technischen und finanziellen Leistungsfähigkeit (d.h. insbesondere keine relevanten Betreibungen oder Ausstände gegenüber Vorsorgeeinrichtungen, Steuerbehörden und Versicherungen).
Ein ganzer oder teilweiser Verzicht auf eine Beauftragung aufgrund der obigen Vorbehalte ist von der Auftraggeberin nicht zu entschädigen. Art. 17.1 letzter Satz sowie Art. 27 SIA 142/2009 gelangen nicht zur Anwendung.

2.5.2 Honorarkonditionen

Die SZU beabsichtigt, die Leistungen je Teilphasen (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) mit einem Pauschalpreis zu vergüten. Die Arbeiten werden phasenweise freigegeben. Die Pauschalpreise sollen anhand des durchschnittlichen Zeitaufwandes in Abhängigkeit von den aufwandbestimmenden Baukosten und eines eingesetzten mittleren Stundenansatzes hergeleitet werden. Die Berechnung des durchschnittlichen Zeitaufwands in Abhängigkeit von den aufwandbestimmenden Baukosten [B] ist mittels der Formeln $Tm = B \times (Z1+Z2/\sqrt[3]{B})/100 \times n \times q/100 \times r \times U$ sowie $H = Tm \times i \times s \times h$ vorgesehen.

Für die Honorarberechnung zur Erbringung der Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102, 103, 105 108 / Ausgabe 2014 und den allgemeinen Bedingungen der SZU gelten aktuell folgende Faktoren:

Faktoren	Architektur	Landschaftsarch.	Bauingenieur	HLKS	Elektro
Schwierigkeitsgrad n	1	1	0.9	0.9	0.9
Anpassungsfaktor r	1	1	0.9	0.9	0.9
Teamfaktor i	1	1	1	1	1
Faktor für Sonderleistungen s	1	1	1	1	1
Teilleistungen %, q	100	100	100	100	100
Faktor für Umbau U	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Koeffizient Z1	0.062	0.062	0.075	0.066	0.066
Koeffizient Z2	10.58	10.58	7.23	11.28	11.28

Es ist ein durchschnittlicher Stundenansatz von CHF 135 vorgesehen.
Das Honorar des Generalplaners wird zusätzlich vergütet und beträgt max. 5% der Grundleistungen des Gesamtauftrag (ohne Zusatzleistungen).

Falls aus Sicht des Projektverfassers aufgrund des Lösungsvorschlages ein Anpassungsbedarf einzelner oben genannten Faktoren gesehen wird, ist dies im Rahmen der Wettbewerbsabgabe eindeutig zu deklarieren und nachvollziehbar zu begründen.

Die Beauftragung erfolgt nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens mittels eines Generalplanervertrages.

2.6 Urheberrecht

Das Urheberrecht der Wettbewerbsbeiträge verbleibt bei den Verfassern. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge (gemäss SIA 142i) gehen ins Eigentum des Auftraggebers bzw. deren Rechtsnachfolger über.

2.7 Streitfälle

Die Ausloberin teilt die Entscheide des Preisgerichts schriftlich mittels beschwerdefähiger Verfügung inkl. Rechtsmittelbelehrung mit. Bei Streitfällen kann beim zuständigem Gericht Beschwerde eingereicht werden. Der Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Entscheide des Preisgerichtes in Ermessensfragen können nicht angefochten werden

2.8 Preisgericht

2.8.1 Mitglieder mit Stimmrecht

Fachpreisrichter:innen
– Silva Ruoss, Guagliardi Ruoss dipl. arch. eth swb, Zürich*
– Jonas Wüest, Jonas Wüest Architekten GmbH, Zürich
– Monika Schenk, Hager Partner AG, Zürich
* Vorsitz

Sachpreisrichter
– Mischa Nugent, Direktor SZU
– Marcel Geser, Bereichsleiter Markt SZU

Ersatzpreisrichter
– Marco Graf, Leiter Marketing-Kommunikation SZU, Ersatz-Sachpreisrichter
– Mark van Kleef, Fischer Architekten AG, Zürich, Ersatz-Fachpreisrichter

2.8.2 Mitglieder in beratender Funktion
– Patrik Schmid, Wüest Partner AG, Berater
– Roger Zeier, Roger Zeier Bauökonomie AG, Ennetbaden, Baukostenplaner
– Ggf. Vertretung der Stadt Adliswil

Bei Bedarf können während des Verfahrens weitere Mitglieder in beratender Funktion beigezogen werden.

2.9 Teilnehmer:innen
Im Rahmen des Qualifikationsverfahren selektioniert das Preisgericht fünf bis sieben Architekten:innen, welche zur Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassen werden. Die Einladung zum Wettbewerb wird mittels Verfügung den Bewerbern mitgeteilt.

2.10 Termine

Ausschreibungszeitraum		(min. 25 Tage) 01. März 2022
Abgabe Bewerbung / Präqualifikation		**Freitag, 1. April 2022**
Information der zugelassenen Teilnehmer (Veröffentlichung des Entscheides)		Dienstag, 19.April 2022
Bezug der Wettbewerbs-Unterlagen		Montag, 9. Mai 2022
Startveranstaltung und Ausgabe der Modellgrundlage vor Ort	n	**Donnerstag, 12. Mai 2022; 13.30 Uhr**
Fragestellung zur Aufgabe	n + 1 Woche	Freitag; 20. Mai 2022; 17.00 Uhr
Fragebeantwortung	n + 3 Wochen	Freitag, 3. Juni 2022
Abgabe der Beiträge (Text/Plan)	n + 15 Wochen	Montag, 29. August 2022; 12.00 Uhr
Abgabe des Modells	n + 17 Wochen	Freitag, 9. Sept.2022; 17.00 Uhr
Publikation Jurybericht	n + 25 Wochen	**Oktober/November 2022**

2.11 Zur Verfügung gestellte Unterlagen
Den Teilnehmer:innen werden nach der Zulassung für die Teilnahme am Projektwettbewerb für die Bearbeitung der Aufgabe folgende Unterlagen zum Download zur Verfügung gestellt:

01 Definitives Programm des Projektwettbewerbs «Bahnhofsgebäude Adliswil»
02 SZU Markenpersönlichkeit

03 Situationsplan AV (DXF)
04 Höhenlinien (DXF)
05 Machbarkeitsstudie 2019, Ciriacidis Architekten, 28.03.2019
06 Informationen Bushof
07 Bestandspläne des bestehenden Gebäudes
08 Dossier mit Informationen zum bestehenden Gebäude
09 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich
10 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz
11 Bauordnung der Gemeinde Adliswil
12 Rechtskräftiger Zonenplan
13 Aktueller Grundbuchauszug
14 Luftbild 2020, WebGIS des Kanton Zürich
15 Gefahrenkarte, WebGIS des Kanton Zürich
16 Lärm- und NIS-Beurteilung (nicht ionisierende Strahlung)
17 Dokument «Standard Nachhaltigkeit Hochbau», Kanton Zürich
18 Fotos vom Areal
19 Formular «Kennzahlen»
20 Formular «Verfasserblatt»
21 Modellgrundlage aus Gips, weiss, 1:500, ca. 38 cm x 74 cm

Zugangsdaten zum Datenserver (*Daten stehen ab der Startveranstaltung zu Verfügung*):
Adresse: .....
Password: .....

Auf den WebGIS-Portalen des Kantons Zürich (https://maps.zh.ch/) und des Bundes (https://map.geo.admin.ch) können bei Bedarf noch weitere Karten und Informationen abgerufen werden.

2.12 Benutzungsrecht

Die exklusiv zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen ausschliesslich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projektwettbewerb verwendet werden. Jegliche andere kommerzielle wie auch nichtkommerzielle Verwendung ist untersagt.

2.13 Kennzeichnung

Sämtliche Dokumente sind vollständig anonym mit den folgenden Kennzeichnungen zu versehen:
– Projektwettbewerb «Bahnhofsgebäude Adliswil»
– Kennwort

Wichtig: Das zur Verfügung gestellte Formular «Verfasserblatt» ist vollständig ausgefüllt in einem separaten, mit dem Kennwort sowie dem Stichwort «Verfasser» beschrifteten und verschlossenen Kuvert abzugeben.

2.14 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht nimmt unter Abwägung der folgenden Kriterien, die sich vom Aufgabenbeschrieb ableiten lassen (vgl. 4.5), und der Berücksichtigung der Markenwerte der SZU eine Gesamtwertung vor. Die Kriterien können im Laufe des

Prozesses noch verfeinert werden. Die Reihenfolge entspricht keiner Wertung oder Gewichtung.

Städtebau und Architektur
- Beurteilung der stadträumlichen und architektonischen Qualitäten mit Bezug zum Platz, Ort und zur Topografie
- Ausdruck und Erkennbarkeit der Funktion, Materialisierung, Beständigkeit mit öffentlicher Ausstrahlung im Bereich des Bahnhofareals
- Architektur mit identitätsstiftendem Charakter und Adressbildung

Aussenraum und Erschliessung
- Differenzierte Anordnung und Hierarchisierung der öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenräume
- Qualität bezüglich Anordnung, Gestaltung und Nutzung (u.a. Aufenthaltsqualität)
- Führung der Passanten mit attraktiver und behindertengerechter Erschliessung des Bahnhofsgebäudes/-areals.
- Bezug/Einfügung zu den bestehenden Freiräumen und zur Landschaft im Umfeld

Nutzungskonzeption und Positionierung
- Vision/Marktpositionierung für das künftige Bahnhofsgebäude
- Wohnungen mit hohem Nutzwert, hoher räumlicher Qualität, guter Belichtung, hoher Flächeneffizienz und vielfältiger Möblierbarkeit
- Büro- /Dienstleistungsflächen mit attraktiver Zugänglichkeit und Flexibilität bezüglich Grösse/Einteilung in Bezug auf allfällige künftige Bedürfnisse/Alternativnutzungen
- Verkaufsflächen mit hoher Flexibilität bezüglich Grösse/Einteilung in Bezug auf allfällige künftige Bedürfnisse/Alternativnutzungen, Positionierung im Gebäude unter Berücksichtigung der Passantenströme mit attraktiver Zugänglichkeit

Nachhaltigkeit
- Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsziele gemäss Kapitel 4.5.6.

Wirtschaftlichkeit
- Volumen- und Flächeneffizienz
- Anlagekosten pro Hauptnutzfläche, resp. vermietbare Fläche
- Geringe Betriebs- und Unterhaltskosten
- Einhaltung der Zielkosten (rund CHF 14 Mio. | eBKP-H A-Z)

Die Beurteilung im Rahmen des Projektwettbewerbs erfolgt qualitativ unter Berücksichtigung einschlägiger Kennwerte. Dazu ist von den Teilnehmer:innen das Erhebungsblatt Projektkennzahlen (Mengentabelle als Excel) korrekt und vollständig auszufüllen.

2.15 Rangierung

Alle zur Beurteilung zugelassenen Beiträge werden in einer Rangfolge aufgeführt.

3 Präqualifikation

3.1 Selektives Verfahren

Die Präqualifikation des Wettbewerbs wird öffentlich ausgeschrieben. Mit dem Präqualifikationsverfahren werden diejenigen Bewerber:innen selektioniert, welche aufgrund ihres Leistungs-, Fähigkeits- und Motivationsnachweises für die Lösung der gestellten Aufgabe als am besten geeignet erachtet werden. Auf die Diversität des Teilnehmerfelds wird geachtet. Insgesamt werden fünf bis sieben Teilnehmende bestimmt, welche zum Projektwettbewerb eingeladen werden.

3.2 Teilnahmebedingungen

An der Präqualifikation dürfen Architekturbüros teilnehmen, welche selbst oder im Team mit anderen Dienstleister:innen/Planer:innen für die Umsetzung des Lösungsvorschlages als Generalplaner agieren können.

Nach der Zulassung zum Projektwettbewerb sind zur Abdeckung der beschriebenen Planungsleistungen die weiteren Teammitglieder (exkl. Bauphysik/Akustik und Brandschutzplanung) zu nennen. Alle Spezialist:innen bzw. Unternehmungen sind unter Nennung des zuständigen Projektleiters namentlich aufzuführen. Es wird vorausgesetzt dass:

- der Generalplaner in der Lage ist, neben der Planungsleistung «Architektur» mindestens nachfolgende zu erwartenden Planungsleistungen termingerecht abzudecken: Gesamtleitung, Landschaftsarchitektur/Freiraumgestaltung, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE + GA), Bauphysik/Akustik, Brandschutzplanung.
- sämtliche involvierte Personen bzw. Unternehmungen jeweils nur in einem Team am Wettbewerb teilnehmen.
- für jedes namentlich erwähnte Mitglied des Teams der Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt, ist.

Nachwuchsförderung:
Im Sinne der Nachwuchsförderung kann im Rahmen der Präqualifikation auch ein Nachwuchsteam (federführende Architekt:innen als Büroinhaber:in mit Jahrgang 1987 und jünger) berücksichtigt werden.

3.3 Vorleistungen

Vor der Wettbewerbsausschreibung wurden nach dem Wissensstand der Ausloberin bereits folgende Vorleistungen durch ein Architekturbüro erbracht.

Machbarkeitsstudie «Bahnhofsgebäude Adliswil», Ciriacidis Architekten GmbH, Zürich:
Um die Möglichkeiten aufzuzeigen und allfällige Probleme zu eruieren, wurde mit der Ciriacidis Architekten GmbH, Zürich, zwischen November 2018 und Februar 2019 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie resultierten eine Maximalvariante (Aufstockung auf vier Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss) sowie eine Minimalvariante (Grundrissanpassungen innerhalb des best. Bauvolumens). Ebenso wurden Optionen für die Aufwertung der bestehenden Personenunterführung geprüft.

Der mögliche Wettbewerbsvorteil des Verfassers wird im Projektwettbewerb durch die Abgabe der vollständigen Schlussdokumentation sowie durch eine grosszügige Bearbeitungsphase kompensiert. Der Verfasser der Studie wird zur Teilnahme an der Präqualifikation uneingeschränkt zugelassen.

3.4 Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind im Rahmen der Präqualifikation zur Bewerbung für die Teilnahme am Wettbewerb fristgerecht einzureichen:

- Referenzprojekt A: Darstellung eines vergleichbaren Referenzobjekts eines Wohn- und Gewerbehaus oder Bahnhofsgebäude (Umbau) des Architekturbüros anhand von Text, Plänen und Fotos auf einer Seite A3 quer. Der Bezug zur gestellten Aufgabe sowie zu den Themen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist zu erläutern.
- Referenzprojekt B: Darstellung eines realisierten Referenzobjekts (Umbau) des Architekturbüros mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität, bei welchem ein wesentlicher Anteil des Gesamthonorars gemäss Ordnung SIA 102 (Architekt) und wünschenswert in Generalplanerfunktion geleistet wurde sowie die abgerechnete Bausumme (BKP 1-9/eBKP-H B-W) über CHF 10 Mio. beträgt. Die erbrachten Teilleistungen sind auszuweisen. Das Referenzprojekt ist anhand von Text, Plänen und Fotos auf einer Seite A3 quer zu beschreiben. Der Bezug zur gestellten Aufgabe sowie zu den Themen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist zu erläutern. Ausgenommen von der erforderten Abgabe eines realisierten Referenzobjekts sind Nachwuchsbüros.
- Darlegung der Motivation für die Bewerbung und der Interesse für die gestellte Aufgabe (A4-Format). Von den Nachwuchsbüros wird eine vertiefte Darstellung der Motivation erwartet.
- Vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Bewerbungsformular, A4-Format
- Übersicht der Mitarbeiteranzahl je Stufe bzw. bei Unternehmungen mit weniger als 20 Mitarbeitenden die Arbeitserfahrung in Jahren der einzelnen Mitarbeiter:innen. (A4-Format)

Nach Bestätigung der Zulassung zum Projektwettbewerb werden zusätzlich folgende Unterlagen erwartet:

- Vorgesehene Projektorganisation in einem Diagramm dargestellt (A4-Format)
- Vollständig ausgefülltes Bewerbungsformular mit Unterzeichnung aller vorgeschlagenen Fachplaner (A4-Format).
- Übersicht der Mitarbeiteranzahl je Stufe bzw. bei Unternehmungen mit weniger als 20 Mitarbeitenden die Arbeitserfahrung in Jahren der einzelnen Mitarbeiter:innen. (A4-Format) für sämtliche vorgeschlagenen Fachplaner.

Die Ausloberin behält sich vor, im Einzelfall auch ein Auszug des Handelsregisters oder eine Wohnsitzbestätigung der Gemeinde der weiteren Mitglieder der Teams einzuholen. Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt. Die eingereichten Bewerbungsunterlagen dienen ausschliesslich für das Präqualifikationsverfahren und gehen anschliessend ins Eigentum der Ausloberin über.

3.5 Abgabeform

- Alle Unterlagen sind im Doppel ausgedruckt auf einem festen Papier sowie in digitaler Form (PDF) auf einem USB-Stick abzugeben. Unterlagen per E-Mail werden nicht berücksichtigt.
- Für die Beurteilung durch das Preisgericht werden die Dokumente an der Wand präsentiert, daher sind die Unterlagen nicht zu heften oder zu falten.
- Alle Angaben sind in Deutsch zu verfassen.

3.6 Ausschreibung und Bezug der Bewerbungsunterlagen

Der Wettbewerb wird auf SIMAP.ch ausgeschrieben. Auf der SIMAP-Plattform werden folgende Dokumente zur Verfügung gestellt:

- Wettbewerbsprogramm im Entwurf mit Kapitel «Präqualifikation» als PDF (vorliegendes Dokument)
- Bewerbungsformular als Word und PDF

3.7 Eingabe der Bewerbung

Die Bewerbungsunterlagen (Teilnahmeantrag) sind bis spätestens am Freitag, den 1. April 2022 um 16.00 Uhr bei Wüest Partner an der folgenden Adresse abzugeben oder per Post zuzustellen:

Domizil-Adresse:
Wüest Partner AG
z.H. Janine Erzinger
Betreff «Projektwettbewerb Bahnhofsareal Adliswil: Präqualifikation»
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Der Absender/ Die Absenderin ist selbstverantwortlich, dass die Bewerbung spätestens bis zum angegebenen Datum am Abgabeort eintrifft (Poststempel ist nicht massgebend). Später eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. Bei Abgabe am Empfang wird eine Eingangsbestätigung ausgehändigt.

3.8 Selektion der Teilnehmer:innen

Gesucht werden Teilnehmer:innen, die hohe architektonische und städtebauliche Qualität sowie eine funktionale, wirtschaftliche und ökologisch nachhaltige Lösung gewährleisten. Aufgrund der dargestellten Referenzobjekte und der Selbstdeklaration wird das Preisgericht die bestgeeigneten Bewerber:innen auswählen. Bewertungs- und Eignungskriterien sind (Reihenfolge ohne Gewichtung/Wertung):

- Darlegung der Planungs- und Ausführungskompetenz bei komplexen Projekten, insbesondere im Bahnhofumfeld oder Umbauprojekten mit ähnlicher Aufgabenstellung anhand von Referenzprojekten mit hoher architektonischer Qualität unter Berücksichtigung der Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.
- Kompetenzen und Qualifikationen des Architekturbüros und des ausgewiesenen Projektleiters im Bereich des Entwurfs und Realisierung von vergleichbaren Projekten mit ähnlichem Komplexitätsgrad und Erfahrung in einem Generalplanerteam.
- Qualität und Bezug der Referenzprojekte zur Aufgabenstellung.
- Kapazität bzw. Leistungsfähigkeit der beteiligten Unternehmungen.

— Potenzial der Zusammensetzung des Teams für eine architektonisch, funktionale und städtebaulich gute Lösung
— Darlegung der Erfahrung mit Sanierungen und Erweiterungen, der Umnutzung und Neupositionierung von Gebäuden
— Darlegung der Motivation für die Bewerbung und des Interesses für die gestellte Aufgabe
— Gesamteindruck der Bewerbungsunterlagen

Das Preisgericht beurteilt die eingegangenen Bewerbungen anhand der aufgeführten Kriterien und lässt fünf bis sieben Bewerber:innen an das Wettbewerbsverfahren zu. Beurteilt werden nur die eingereichten Unterlagen bzw. gemachten Angaben. Eine Gewichtung der Kriterien erfolgt nicht.

3.9 Entscheid

Das Preisgericht entscheidet über die Teilnahme am Wettbewerb. Die Ausloberin stellt den Bewerber:innen eine beschwerdefähige Verfügung zu.

3.10 Option: Verfahrensabbruch nach der Präqualifikationsphase

Sollte das Preisgericht an der Präqualifikation zum Schluss kommen, dass für die Durchführung eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens nicht ausreichend Bewerbungen mit genügender Qualität eingegangen sind, kann das Verfahren abgebrochen werden. Eine Entschädigung für die eingereichten Unterlagen erfolgt nicht.

4 Aufgabenstellung Wettbewerb

«Bis zur Startveranstaltung des Wettbewerbes können sich einzelne Inhalte noch ändern oder ergänzt werden. Der Umfang und Inhalt der Aufgabe sollten dabei jedoch keine markanten Änderungen erfahren.»

4.1 Ausgangslage

Das Bahnhofsareal Adliswil befindet sich an zentraler Lage in der Stadt. Das Bahnhofsgebäude (Baujahr 1983) mit Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben entspricht in verschiedenen Aspekten jedoch nicht mehr dem heutigen Standard. Dies betrifft die Erscheinung, den Zustand, die Grundrissqualität sowie insbesondere auch die ungenügende Zugänglichkeit der Nutzflächen. Dies zeigt sich trotz des zentralen Standorts unter anderem bei der aktuellen, nicht optimalen Vermietungssituation. Mit dem neuen Bushof verändert sich zudem die Erschliessungssituation.

Um die Möglichkeiten aufzuzeigen und allfällige Probleme zu eruieren, wurde durch die Wüest Partner AG im Jahr 2017 eine Konzeptstudie erstellt. Die SZU hat daraufhin beschlossen, zwei in der Studie aufgezeigte Varianten weiter zu vertiefen. Zusammen mit der Ciriacidis Architekten GmbH, Zürich, wurde zwischen November 2018 und Februar 2019 dafür eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie resultierten eine Maximalvariante (u.a. Sanierung, Aufstockung auf vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, Grundrissoptimierungen, Schaffung von private Aussenräumen) sowie eine Minimalvariante (Grundrissanpassungen innerhalb des best. Bauvolumens). Ebenso wurden Optionen für die Aufwertung der bestehenden Personenunterführung geprüft. Der Auftakt zur Stadt Adliswil soll für die Ankommenden am Bahnhof attraktiv sein und für die Abfahrenden positiv in Erinnerung bleiben.

Mit der nachgelagerten vertieften Potentialabschätzung und Risikoanalyse der Entwicklungsvariante MAX im Jahr 2020 durch die Wüest Partner AG wurde eine Entscheidungsgrundlage geschaffen. In diesem Rahmen wurden für eine erfolgreiche Neupositionierung des Bahnhofsgebäude auch Gespräche mit der Stadt Adliswil und ausgewiesenen Ladenflächenspezialisten geführt. Auf Basis der gewonnen Erkenntnisse hat der Verwaltungsrat der SZU am 06.09.2021 unter Abwägung der Chancen und Risiken, entschieden, dass die Entwicklungsvariante «Max» als Basis für die Umsetzung dienen soll. Zugleich wurde die Geschäftsleitung mit der Durchführung eins Architekturwettbewerbs beauftragt.

4.2 Bahnhofsgebäude Adliswil

Das Bahnhofsgebäude wurde 1983 durch H. Müller und P. Nietlispach Architekten aus Zürich erbaut. Das rund 70 Meter lange Gebäude entlang der Gleise besteht aus zwei Sockelgeschossen mit Gewerbenutzung, wobei das Erdgeschoss als Hochparterre ausgebildet wurde, und zwei darüber liegenden Geschossen mit gemischter Nutzung aus Gewerbe und Wohnen. Daneben tritt partiell das Unterschoss in Erscheinung, in welchem weitere Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen angeordnet sind. Dem Gebäude eigen ist eine augenfällige, komplexe, dezentrale Erschliessungsstruktur zur Verbindung der verschiedenen Niveaus, welche über Rampen, aussen- und innenliegende Treppenaufgänge, Terrassenbereiche, Laubengänge sowie einer Unter- und Überführung funktioniert. Die Erschliessung der oberen Nutzungseinheiten über den Laubengang im 1. Obergeschoss erlaubt grosse zusammenhängende Gewerbeflächen im Unter- sowie im Erdgeschoss.

Die Wohneinheiten im 2. Obergeschoss sind in Ost-/West-Ausrichtung organisiert und verfügen jeweils über einen Balkon Richtung Osten zum Gleisfeld. Die Erscheinung des Gebäudes wird geprägt durch die zweischalige Fassadenkonstruktion mit Sichtmauerwerk und Betonelementen, die Pfeiler sowie die vorstehenden Erker und Balkonvorsprünge, welche die Fassade gliedern. Im Gebäude werden aktuell folgende Nutzflächen angeboten (total: 2'441 m^2):

Nutzung	Geschoss	Fläche [m^2]
Verkauf / Gastronomie	UG / EG / 1. OG	1'124
Büro	1. OG	234
Gastronomie	EG	310
Lager	UG	349
Wohnungen	1./2. OG	424

Schadstoffe / Altlasten
Derzeit liegt keine Untersuchung bezüglich Schadstoffe oder Altlasten vor. Eine Belastung kann nicht ausgeschlossen werden.

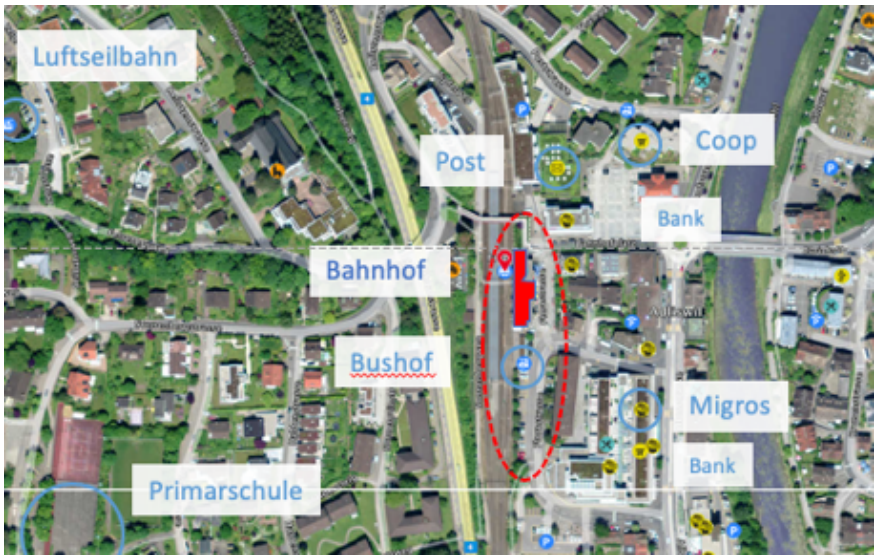
Statik und Erdbebensicherheit
Derzeit liegt keine detaillierte Untersuchung bezüglich der Erdbebensicherheit vor. Gemäss Abklärungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie kann die Erdbebensicherheit durch die Betonwände der beiden Treppenhauskerne gewährleistet werden. Die statischen Anforderungen sind je nach Projekt zu prüfen.

Haustechnik
Die Haustechnik stammt mehrheitlich aus dem Erstellungsjahr 1984. Seither wurden vereinzelte lokale Sanierungen vorgenommen. Die aktuelle Heizerzeugung beruht auf Erdgas sowie Erdöl und der letzte Heizungsersatz ist 1999 erfolgt. Das Gebäude verfügt über Lüftungsanlagen Im 2. und 1. Untergeschoss sowie im Erdgeschoss und teilweise 1. Obergeschoss. Die Sanitäranlagen wurden 2009 untersucht und die Resultate in einem Bericht festgehalten. Auf Grund des festgestellten Zustands wurden im Jahr 2011 die Wasserleitungen im 2. Untergeschoss 2015

die Wasserleitungen im 1. Untergeschoss saniert. Die Elektro-Hauptverteilung im 2.UG wurde im Jahr 2012 erneuert. Eine Teil-Erneuerung des Warenlifts sowie der Duplex-Liftanlagen ist in den Jahren 2009/2010 erfolgt.

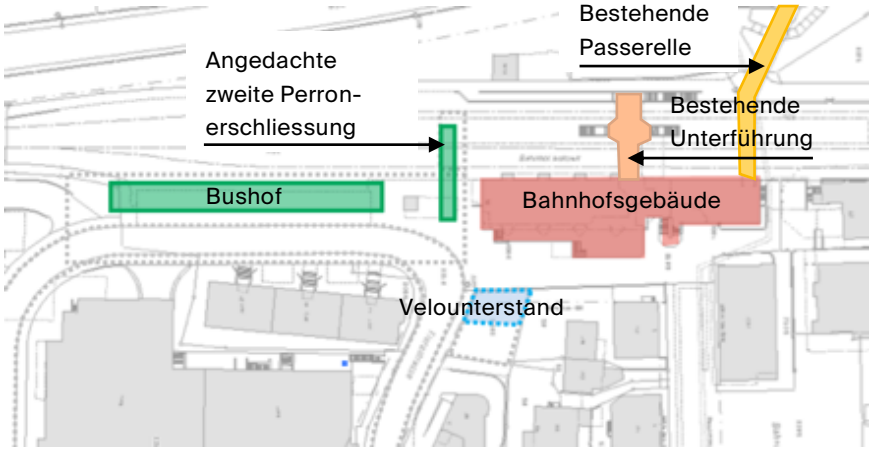
4.2.1 Einbettung im Umfeld

Das Bahnhofsgebäude befindet sich im Zentrum der Stadt Adliswil und ist über den Bahnhofsplatz und die Florastrasse erschlossen. Daneben führen eine Bahngleisunter- sowie eine Überführung (Passerelle im Besitz der Stadt Adliswil) in das westlich der Geleise angrenzende Wohnquartier mit Schulbauten und zur Luftseilbahn Adliswil-Felsenegg.



Die heutige Bebauung ermöglicht einen Sichtbezug vom Bahnhofsplatz zur katholischen Kirche und weiter zur Felsenegg. Der Sichtbezug zur Albiskette stellt ein charakteristisches Merkmal des Ortes dar und trägt zur Orientierung bei.

4.2.2 Erschliessungssituation



Übersichtsplan Unterführungen und Passerelle

Das Bahnhofsgebäude wird über den vorgelagerten Platzbereich erschlossen. Die Pendlerströme aus dem Zentrum führen dabei direkt am Gebäude vorbei bzw.

durch das Gebäude zu den Gleisen. Mit dem soeben fertigstellten neuen Bushof und die damit einhergehende Verlegung sämtlicher Buslinien an den Bahnhof verändert sich die Erschliessungssituation rund um den Bahnhof. Insbesondere wenn in einer zweiten Phase die angedachte neue Personen-Unterführung realisiert werden würde. Diese soll eine direkte Verbindung vom Busbahnhof zum Mittelperron schaffen, jedoch ohne Weiterführung zur anderen Seite des Gleisfelds. Die Realisation der zweiten Unterführung im Bereich des Bushofs setzt eine Verbreiterung des Mittelperrons voraus. Zum aktuellen Zeitpunkt ist nicht abschliessend bestimmt, ob und wann die Unterführung umgesetzt wird (frühestens 2029).

4.3 Neuer Bushof

Der neue Bushof mit markanter Überdachung und darunterliegender Tiefgarage ist südlich, unmittelbar neben dem Bestandsgebäude angeordnet. Detaillierte Angaben zur Umgebungsgestaltung inkl. der Materialisierung im Bereich des Bushofs liegen dem Programm bei.

Visualisierung Bushof
Quelle: Stadt Adliswil, Broschüre zur Volksabstimmung vom 23 Sept. 2018

4.4 Absicht der SZU

Mit der Realisierung des neuen Bushofs und einer neu geplanten Personenunterführung, als direkte Verbindung vom Bushof zu den Gleisen, ergeben sich für das bestehende Bahnhofsgebäude neue Chancen und Risiken. Um optimal von dieser neuen Situation zu profitieren, bedarf es einer Revitalisierung des Gebäudes, einer Neugestaltung der Umgebung, des Platzes und der heute unbefriedigenden Zugänglichkeit der öffentlichen Geschosse mit hohem Personenverkehr. Mit der Auslobung des Projektwettbewerbs soll für den Standort die sinnvollste bauliche Lösung gefunden und anschliessend zusammen mit dem Siegerteam im Generalplanermodell umgesetzt werden.

Lösungsfindung

Mit dem Verfahren sollen im Rahmen der Neupositionierung insbesondere unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit folgende Fragestellungen geklärt werden:

– Vision/Marktpositionierung des künftigen Bahnhofsgebäudes

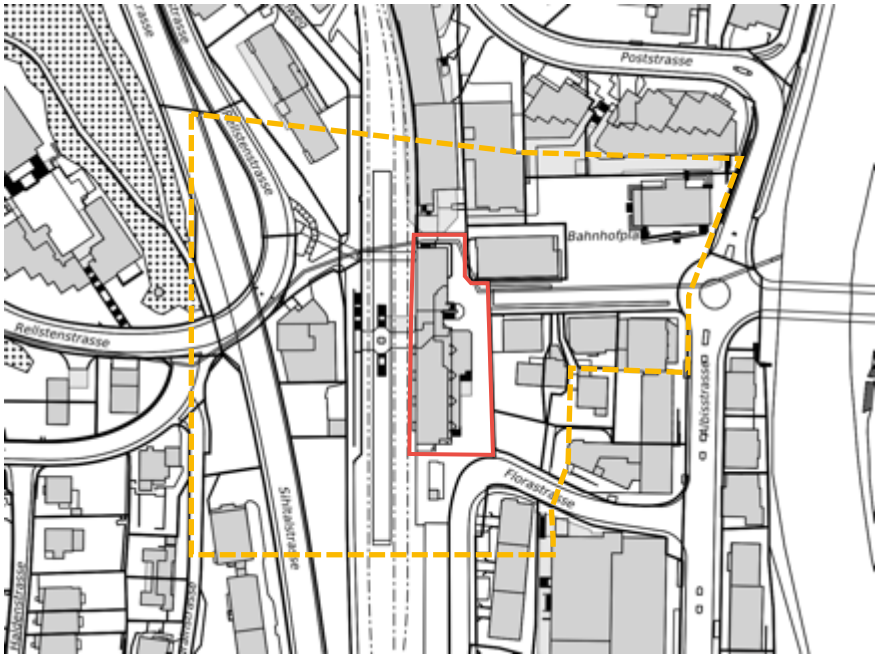
– Grundrissoptimierung innerhalb des bestehenden Gebäudes
– Erweiterung (Aufstockung) des Gebäudes
– Schaffung von privaten Aussenräumen der Wohnungen
– Fassadengestaltung
– Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung der Fussgängerströme

Projektanforderungen
Das vorgeschlagene Projekt soll kostenoptimiert sein und folgenden Punkten bestmöglich genügen:
– Funktionalität und Qualität hinsichtlich des Raumangebots mit möglichst grosser Flexibilität
– Hohe Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualitäten
– Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in Struktur, Kosten und Betrieb
– Architektur und Einpassung in die Umgebung
– Berücksichtigung der Markenwerte der SZU

4.5 Aufgabenbeschrieb

4.5.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter für den Projektwettbewerb umfasst das Grundstück Nr. 8195 abzüglich der Bahnanlage und des geplanten Landverkaufs für den Bushof. Der Betrachtungsperimeter umfasst das Bahnhofsareal mit der umliegenden Gebäudestruktur sowie den Verbindungswegen und öffentliche Plätzen, welche das Bahnhofsareal erschliessen:



Situationsplan mit eingezeichnetem Bearbeitungsperimeter (rot) und Betrachtungsperimeter (gelb) des Projektwettbewerbs
Quelle: GIS Kanton Zürich / Wüest Partner

Eine gemeinsame Zentrumsentwicklung unter Einbezug der umliegenden Immobilienbesitzer ist nicht vorgesehen. Trotzdem sollen bei den Überlegungen die angrenzenden Parzellen für die Gestaltung des Projektperimeters mitberücksichtigt werden.

4.5.2 Städtebau und Architektur

In seiner Funktion als Bahnhofsgebäude soll das Gebäude als präsenter, öffentlicher Bau im Bereich des Bahnhofareals in Erscheinung treten und einen identitätsstiftenden Charakter ausstrahlen. Die zukünftige städtebauliche Struktur sowie die Architektur sollen der klaren Orientierung und Adressbildung dienen. Die volumetrische Ausbildung soll in Bezug zum Ort gesetzt und die charakteristischen Eigenschaften des Orts analysiert und weiterentwickelt werden. Die Entwicklungsvariante MAX der durchgeführten Machbarkeitsstudie sieht auf der gesamten Länge des Gebäudes eine Aufstockung auf vier Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss vor. Der Umgang mit dem Sichtbezug vom Bahnhofsplatz zur katholischen Kirche und weiter zur Felsenegg soll im Rahmen des Wettbewerbs geprüft und möglichst erhalten bleiben.

4.5.3 Aussenräume und Erschliessung

Das Bahnhofsareal soll unter Berücksichtigung der übergeordneten Vernetzung über eine attraktive Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr verfügen. Der Auftakt der Stadt Adliswil soll für die Ankommenden am Bahnhof attraktiv sein und für die Abfahrenden positiv in Erinnerung bleiben. Die Kleinteiligkeit der an das Gebäude angrenzenden öffentlichen Aussenräume soll geklärt werden und im Bereich des Bahnhofgebäudes ein grosszügiger Ankunftsbereich entstehen. Die Orientierung soll optimiert und die Zugänge und Erschliessungsbereiche, insbesondere für die Erdgeschossnutzung, unter Beachtung des Personenflusses attraktiver gestaltet werden. Ausserdem soll eine differenzierte Anordnung der öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenräume erfolgen. Damit soll das Bahnhofsareal zu einem anregenden Durchgangsort sowie auch zu einem attraktiven Aufenthaltsort werden. Die öffentlichen Verbindungen innerhalb des Bahnhofareals sowie in die nähere Umgebung sollen behindertengerecht ausgestaltet werden.

Umgang mit der bestehenden Unterführung

Die bestehende Unterführung im Bereich des Bahnhofgebäudes soll erhalten bleiben und allfällig zu einem späteren Zeitpunkt (frühestens 2029) verbreitert und attraktiver gestaltet werden. Dies wird insbesondere in Betracht gezogen, falls auf eine zweite Unterführung und/oder die Passerelle verzichtet wird. Eine verbreiterte Unterführung würde den Einbau eines zusätzlichen Lifts im Mittelperron erlauben, um die behindertengerechte Erschliessung zu optimieren. Die Schnittstelle bzw. der Erschliessungsbereich vom Bahnhofsvorplatz zur Unterführung soll entsprechend vorausschauend konzipiert werden. Der Zugang vom Bahnhofsplatz zu den Gleisen muss jederzeit gewährleistet sein (auch während der Bauzeit).

Umgang mit der zweiten Unterführung

Mit der allfälligen Realisierung der zweiten Unterführung und der somit entstehenden direkten Verbindung ab dem Bushof zu den Gleisen ändern sich auch die Pendlerströme. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Erschliessungssituation des Bahnhofsgebäudes. Da der Zeitpunkt der Realisation der zweiten Unterführung jedoch noch nicht klar ist (frühestens 2029), soll der im Rahmen des Wettbewerbes zu entwickelnden Lösungsvorschlag mit einer (allenfalls verbreiteter) wie auch mit zwei Unterführungen funktionieren.

Umgang mit der Passerelle
Im nördlichen Bereich des Bahnhofareals befindet sich eine Passerelle im Besitz der Stadt Adliswil, welche mit einem Baurecht und einem Fusswegrecht für die Öffentlichkeit im Grundbuch gesichert ist. Zusammen mit den Liftanlagen im Bahnhofsgebäude gewährleistet sie eine behindertengerechte Verbindung zwischen Bahnhofsvorplatz und der Rellstenstrasse.

Die Passerelle befindet sich heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Vorgaben betreffend einer Erneuerung bzw. Neuplatzierung der Passerelle werden im Rahmen des definitiven Wettbewerb-Programms kommuniziert.

4.5.4 Angestrebte Nutzungskonzeption / Positionierung

Das Bahnhofsgebäude soll in den unteren Geschossen für die Verkaufs- und Büronutzung und in den oberen Geschossen zum Wohnen optimiert werden. Die zusätzlich gewonnene Nutzfläche im Rahmen der Erweiterung und Aufstockung soll hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Auf Basis der Standort- und Objektanalyse wird folgende Nutzungsanordnung in Bezug auf die Geschosse vorgegeben:

Untergeschoss und EG:	Verkaufs- / Gastro- und Lagerflächen
1. OG:	Büronutzung / Dienstleister (z.B. Gesundheit wie Zahnarzt, Physiotherapie- oder Arztpraxen etc.)
2. / 3. OG und Dachgeschoss:	Wohnnutzung

Gesucht wird ein Konzept zur Neupositionierung des Gebäudes auf dem Markt. Die zukünftige Nutzung soll in ihrer Gesamtheit zur Identität des Gebäudes beitragen und in der Wahrnehmung mit einem «Nutzungsthema» verankert werden. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass eine Flexibilität der Nutzflächen hinsichtlich Grösse der Einheiten erreicht werden kann, so dass zukünftig mit geringfügigen baulichen Eingriffen auf eine sich ändernde Marktnachfrage reagiert werden kann. Bezüglich der einzelnen Nutzungen sollen folgende Anforderungen berücksichtigt werden:

Verkauf / Gastronomie

Die Anordnung der Verkaufsnutzung soll an präsenter Lage von einer möglichst hohen Passantenfrequenz profitieren können und über eine attraktive Zugänglichkeit verfügen. Die Einteilung in Geschäftseinheiten soll möglichst flexibel und zusammen mit einer effizienten Ver- und Entsorgung konzipiert werden. Dabei ist die Ansiedlung von etablierten Fachgeschäften mit Zielkunden anzustreben. Als mögliche Zielkunden werden insbesondere Passanten und Pendler, sowie auch Anwohner und Touristen (von der Felsenegg-Bahn kommend) erachtet. Der Fokus soll auf Geschäften mit Produkten des alltäglichen Bedarfs oder kleinen Geschäften in Kombination mit einem ansässigen Dienstleister liegen (Bioladen, Delikatessenladen, Blumengeschäft etc.). Die Ergänzung des Angebots mit einem kleinen Gastrobetrieb (beispielsweise Café, Bäckerei oder Take-away) ist zu prüfen. Die Fortführung des Restaurants im aktuellen Umfang ist nicht vorgesehen. Die Weiterführung des Kiosks an guter Passantenlage ist hingegen in Betracht zu ziehen.

Für die angestrebte Nutzung sind mehrheitlich Flächeneinheiten in der Grösse von 100 -150 m^2 vorzusehen. Im Untergeschoss ist eine zwischen 400m^2 bis 500m^2 zusammenhängende Verkaufsfläche sowie Lagermöglichkeiten von rund 70m^2 für einen Foodanbieter (z.B. Denner) zu planen. Die Anlieferung muss zwingend über die Südfassade erfolgen (Anlieferung wurde beim Neubau des Bushofs berücksichtigt).

Ein besonderes Augenmerk soll zudem den weiteren Nutzflächen im Untergeschoss gelten, welche heute über die Unterführung erschlossen werden. Es wird eine architektonische Lösung gesucht, welche die Attraktivität jener Nutzflächen verbessert und das Feld von möglichen Mietern möglichst offen hält.

Ausserdem soll das bereits ansässige Reiseberatungszentrum «ZVV-Contact» als zukünftiger Nutzer berücksichtigt werden (heutige Anordnung im Hochparterre). Der bestehende Innenausbau des «ZVV-Contact», welcher unlängst

hochwertig erneuert wurde, soll hierbei aus finanziellen Gründen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Büro / Dienstleistungen:
Die Räumlichkeiten für Büros oder Dienstleistungen sollen zum öffentlichen Charakter des Gebäudes beitragen. Als zukünftige Nutzer sind aufgrund der Standortqualität beispielsweise Unternehmungen im Gesundheitsbereich (Zahnärzte, Physiotherapie etc.) oder aber auch klassische Büro- bzw. Co-Working-Flächen denkbar. Idealerweise ergänzen sich die gewerblichen Mieter gegenseitig. Die Nutzflächen sollen über eine attraktive Erschliessung zugänglich gemacht werden. Inwiefern diese mit der Wohnungserschliessung kombiniert werden, hängt vom Lösungsvorschlag ab. Eine gewisse Flexibilität betreffend der Grösse der zukünftigen Mietobjekte ist auch hier wünschenswert.

Wohnen:
Im Fokus stehen Wohnungen, welche für Einzelpersonen, Paare oder Wohngemeinschaften (z.B. für Pendler:innen, Senior:innen) geeignet sind. Familienwohnungen werden an dieser Lage als weniger geeignet betrachtet. Dies bedeutet, dass vorwiegend kleinere Wohneinheiten im mittleren Preissegment angestrebt werden sollen. Für die Wohnnutzung sind insbesondere eine hohe räumliche Qualität, wenig Verkehrsfläche, eine gute bzw. flexible Grundrissnutzung, eine gute Belichtung und Besonnung sowie der Schutz vor Aussenlärm anzustreben. Jede Wohnung, welche zwei oder mehr Zimmer aufweist, soll zudem über einen privaten Aussenraum verfügen. Als Richtwert gelten folgende Wohnflächen und Anzahl Nasszellen in Abhängigkeit der Zimmeranzahl:

Zimmeranzahl	Nutzfläche [m^2]	Nasszellen	Privater Aussenraum
1 bis 1.5 Zimmer	35- 45	1 Nasszelle mit Dusche	Wünschenswert
2 bis 2.5-Zimmer	55 – 65	1 Nasszelle mit Dusche	Zwingend
3 bis 3.5-Zimmer	75 - 90	1 Nasszelle mit Bad, sep. WC	Zwingend
4 bis 4,5-Zimmer	90-100	2 Nasszellen, Bad und Dusche	Zwingend

Es wird kein Wohnungsmix vorgegeben und es muss nicht zwingend die ganze Bandbreite an Wohnungsgrössen (1.5 bis 4.5 Zimmer-Whg) abgedeckt werden. Es wird ein dem Ort angemessener Vorschlag erwartet, welcher die qualitativen Anforderungen berücksichtigt.

4.5.5 Haustechnik
Die Haustechnikanlagen sind so zu konzipieren, dass diese einem zukunftsfähigen, wirtschaftlichen und nachhaltigem Gebäude entsprechen. Im Rahmen des Projektbeitrags ist ein der Nutzung entsprechendes Konzept zu erarbeiten. Hinsichtlich kontrollierter Wohnungslüftung oder Photovoltaikanlage bestehen keine Vorgaben. Eine Photovoltaikanlage wird, falls sinnvoll, dennoch angestrebt.

4.5.6 Gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit
Die SZU strebt ein zukunftsfähiges, wirtschaftliches und nachhaltiges Gebäude an. Dazu ist eine umfassende Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie notwendig. Das Verfahren und das Bauvorhaben orientieren sich an den Zielen des «Standard Nachhaltigkeit Hochbau des Kanton Zürich» (siehe Beilage Nr. 17). Die Nachhaltigkeitsziele sind im Dokument in die drei Bereiche

Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gegliedert und umfassen beispielweise folgendes:

Gesellschaft
– hohe städtebauliche und architektonische Qualität
– Planung und Realisierung des Gebäudes gemäss SIA-Norm 500:2009 (Hindernisfreie Bauten)
– Gewährleistung einer subjektiven Sicherheit
– Schaffung von begegnungsfördernden Räumen
– Schaffung von Räumen mit hoher Gebrauchsqualität, Nutzungsflexibilität und -variabilität betreffend Umnutzung, Veränderbarkeit und Erweiterungsmöglichkeiten
– hoher Nutzungskomfort durch die Nutzung des natürlichen Lichteinfalls
– Schutz vor Lärm aus externen und internen Quellen
– gute Raumluftqualität
– Schutz vor ionisierender und Reduktion von nicht ionisierender Strahlung
– bestmöglicher Wärmeschutz im Sommer
– möglichst grosse Behaglichkeit für die Nutzerinnen und Nutzer hinsichtlich des winterlichen Wärmeschutzes

Wirtschaft
– Minimierung der Lebenszykluskosten
– Schaffung von guten Voraussetzungen für Betrieb und Nutzung der Immobilie
– Unterhalt und Ersatz von Bauteilen nach individuellem Lebenszyklus
– Schutz vor Naturgefahren und Gewährleistung der Erdbebensicherheit
– Nutzung lokal vorhandener Infrastrukturen und Ressourcen zur technischen Erschliessung (Bspw. Abwärme, Erdwärme, Anergienetz usw.)

In der Konzeption werden die Weichen für ein wirtschaftliches Projekt gestellt. In dieser frühen Phase liegt das grösste Potential an Optimierungsmöglichkeiten. Es soll unter Berücksichtigung der wesentlichen Einflussfaktoren und Themen der bauliche und betriebliche Aufwand reduziert werden. Neben den Zielen des «Standard Nachhaltigkeit Hochbau des Kanton Zürich» sind folgende Faktoren von Bedeutung:

– Grundrisstypologie mit wirtschaftlichen Wohnungsgrössen und Konzentration der Nasszonen im Grundriss sowie einer Minimierung von Verkehrs- und Nebenflächen, jedoch unter Bewahrung der angestrebten räumlichen Qualität
– Nutzungsflexibilität: der angestrebte Flächen- und Nutzungsmix soll die heutigen Bedürfnisse ansprechen und zugleich eine räumliche Flexibilität aufweisen, um auf künftige ggf. veränderte Bedürfnisse reagieren zu können
– Einfache und bewährte Konstruktionsdetails und Verwendung von hochwertigen und langlebigen, robusten Materialien
– Einfache statische Strukturen und optimalen Spannweiten sowie geringen statischen Eingriffen im Bestand
– Komplexität der Gebäudetechnik, optimale Platzierung der Technikzentralen sowie vertikales Installationskonzept (Steigzonen) und Prüfen von Low-Tech-Ansätzen

Umwelt

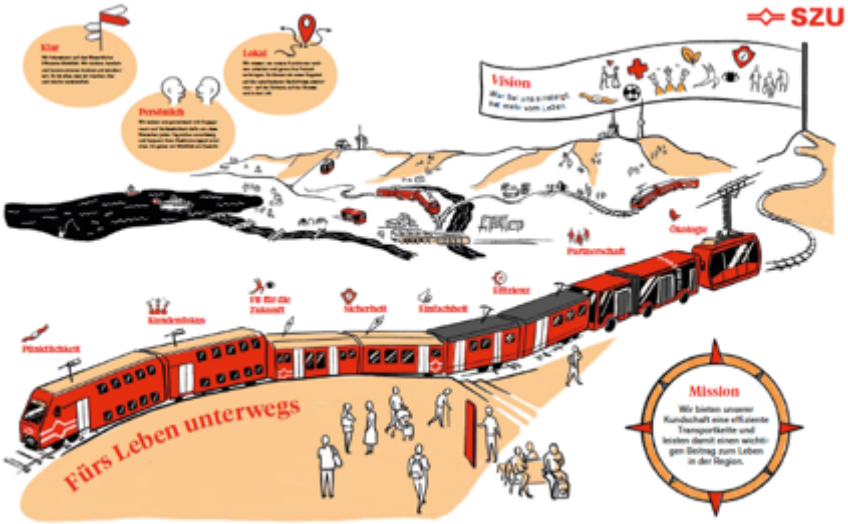
– Minimierung des Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen bei der Erstellung und im Betrieb
– Es soll ein wirtschaftlicher Materialeinsatz angestrebt und die Trennung von Bauteilen mit unterschiedlichem Lebenszyklus ist nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Das Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume sollen unter Einbezug von ökologischen Aspekten konzipiert werden.
– Ressourcen-/Umweltschonung bei den verwendeten Materialien
– Gewährleistung einer langfristig und effizient funktionierenden Bau- und Gebäudetechnik
– Optimierung des Energieverbrauchs im Betrieb
– Sachgerechte Entsorgung und gute Anlieferungsbedingungen
– Ausschöpfung des am Standort vorhandenen natürlichen Potenzials an Flora und Fauna
– Naturnaher Umgang mit Regenwasser auf der Parzelle
– Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen

Zertifizierung

Das Gebäude soll Minergie-Eco zertifiziert werden.

4.5.7 Markenwerte der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG

Die Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG hat die Mission, ihrer Kundschaft eine effiziente Transportkette zu bieten und damit einen wichtigen Beitrag zum Leben in der Region zu leisten. Wer bei der SZU einsteigt, soll mehr vom Leben haben. Die Marke beruht auf den Werten «Klar», «Lokal» und «Persönlich».



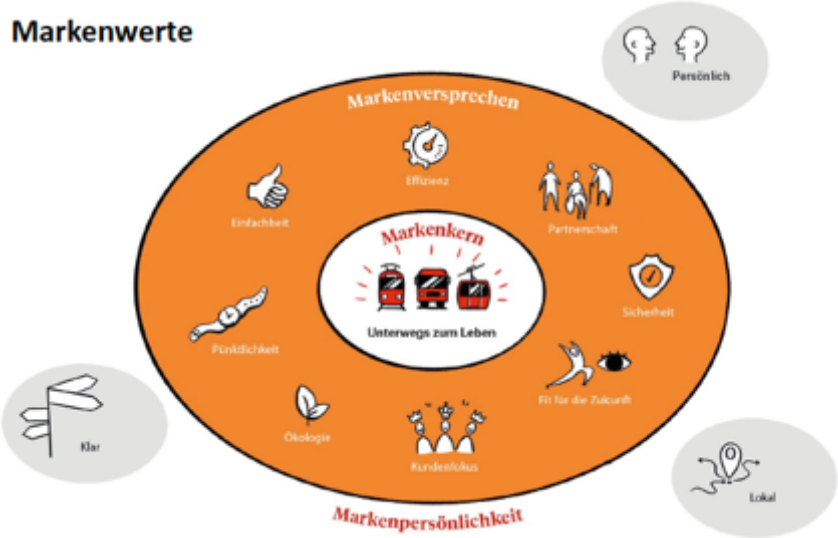
Darstellung Markenpersönlichkeit der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG
Quelle. Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Originaldokument siehe Unterlagen

«Klar»: Die Unternehmung fokussiert auf das Wesentliche: Effiziente Mobilität. Die SZU denkt, handelt und kommuniziert konkret und strukturiert. So soll alles, was die SZU macht, klar und intuitiv verständlich sein.

«Lokal»: Die SZU weiss, wo ihre Kund:innen wohnen, arbeiten und gerne ihre Freizeit verbringen. So kann die SZU ihr Angebot auf die verschiedenen Bedürfnisse abstimmen – auf der Schiene, auf der Strasse und in der Luft.

«Persönlich»: Die SZU setzt sich mit Engagement und Verlässlichkeit dafür ein, dass Menschen jeden Tag sicher, zuverlässig und bequem ihrem Bestimmungsort erreichen. So gibt die SZU der Mobilität ein Gesicht.

Der Markenkern folgt dem Grundsatz «Unterwegs zum Leben». Das Markenversprechen beinhaltet die Elemente Effizienz, Partnerschaft, Sicherheit, Fit für die Zukunft, Kundenfokus, Ökologie, Pünktlichkeit und Einfachheit.



Darstellung Markenwerte
Quelle: Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Originaldokument siehe Unterlagen

Die Markenwerte der SZU sollen als integraler Bestandteil des Lösungsvorschlags mitberücksichtigt werden. Die Philosophie des Unternehmens soll in den gewählten Massnahmen zum Ausdruck kommen.

4.6 Rahmenbedingungen

4.6.1 Planungsprämissen

Bestand / Eingriffstiefe
Aufgrund der gut erhaltenen Bausubstanz des Gebäudes aus den 80er Jahren wird ein vollständiger Abbruch des Bestands und die Erstellung eines Ersatzneubau ausgeschlossen. In dieser Hinsicht ist kein Ankauf eines Wettbewerbbeitrags möglich, welcher einen vollständigen Ersatzneubau vorschlägt.

Raumprogramm
Es wird kein konkretes Raumprogramm vorgegeben. Der Nutzungs- und Wohnungsmix ist gemäss Kapitel 4.5 auf die angestrebten Zielgruppen auszulegen.

Zielkosten (E-BKP A-Z)
Die Zielkosten für die Gesamtsanierung und Neupositionierung orientieren sich an der Grobkostenschätzung der Variante MAX gemäss der durchgeführten Machbarkeitsstudie (rund CHF 14 Mio. | eBKP-H A-Z)

Baurechtliche Grundlagen
Die Erneuerung des Bahnhofsgebäude Adliswil soll im Rahmen der Regelbauweise erfolgen. Ein Gestaltungsplanverfahren wird nicht in Betracht gezogen.

Etappierung
Da aufgrund der voraussichtlichen Eingriffstiefe die heutigen Mieter die Nutzflächen verlassen müssen, ist keine Etappierung vorgesehen.

Lösungsvarianten
Es sind keine Varianten zugelassen. Mit Ausnahme der Anordnung der Passerelle (vgl. 4.5.3).

Schnittstelle zu angrenzenden Parzellen
Gemäss Abklärungen mit der Stadt Adliswil sind für die Gestaltung des Platzbereichs an den Schnittstellen zum umliegenden Stadtraum keine Bedürfnisse oder konkreten Vorgaben vorhanden. Die angrenzenden Eigentümer sind nicht in das Planungsverfahren involviert.

Lärm-Beurteilung
Gemäss Zonenordnung der Stadt Adliswil ist der Zentrumszone West (ZW) die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet. Gemäss den erfassten Emissionsdaten der SZU (Auszug Lärmkataster vom 15.02.2022) für den Bahnhof Adliswil sind am Tag Emissionswerte (Lre) von 66.7 dBA und in der Nacht von 57.9 dBA vorliegend (Lre).

Die Belastungsgrenzwerte gemäss LSV Anhang 3 sind für die Empfindlichkeitsstufe III folgendermassen festgelegt:

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES III	60	50	65	55	75	70

Die kritischen Abstände zur Lärmquelle (Gleismitte) zur Einhaltung der Grenzwerte gemäss ES III werden durch die SZU mit 1.5m am Tag und 2m in der Nacht ausgewiesen. Gemäss vorliegenden Prüfresultat kann im Abschnitt des Bahnhofs 2m ab Gleismitte der Immissionsgrenzwert eingehalten werden.

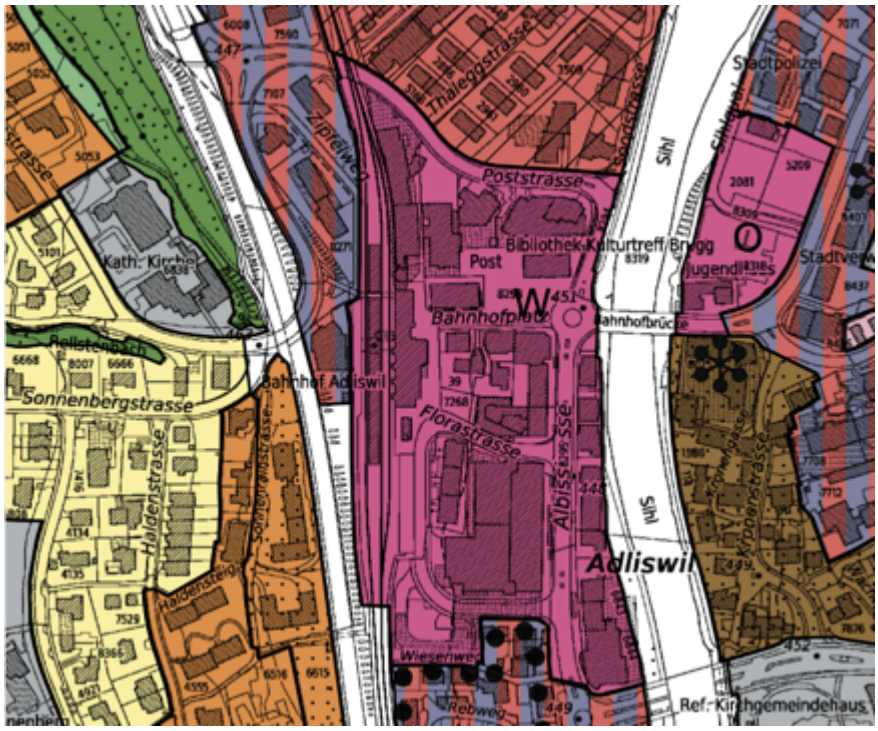
NIS-Beurteilung
Für alte Anlagen legt die NISV fest, dass bei einer Überschreitung des Anlagegrenzwertes diese Anlage mit einem Rückleiter (Erdseil) auszurüsten ist. Die von der NISV geforderte Massnahme einer Installation eines Rückleiters wurde entlang der Bahnstrecke S4 und somit auch beim Bahnhof Adliswil bereits durchgeführt. Gemäss Bericht der ENOTRAC AG vom 08.02.2022 ergeben sich aus Sicht des NISV für die Belastung durch von der Bahn verursachte nichtionisierende Strahlung auf der Seite des Bahnhofgebäudes keine Auflagen.

Erschütterungen
Werte und Bestimmungen zu Erschütterungen durch den Bahnbetrieb und notwendige Massnahmen sind in der Projektierungsphase (im Nachgang zum Wettbewerb) genauer zu beleuchten. Aktuell liegen keine Erhebungen zu möglichen Erschütterungen vor.

Bauen in Gleisnähe
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass während der Bauphase voraussichtlich auf der gesamten Länge zwischen Bau und Gleis 2 eine Schutzwand nötig ist. Das Gleis 1, direkt angrenzend an die Fassade, kann während des Baus stillgelegt werden. Die Schutzwand muss mit einem Mindestabstand von 2.25m ab Gleisachse (Gleis 2) platziert werden.

4.6.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Bau- und Zonenordnung Adliswil
Die Parzellen-Nr. 8195 liegt in der Zentrumszone West. Gemäss Bau- und Zonenordnung Adliswil (ZH) gelten folgenden Regelbauvorschriften:
– Ausnützungsziffer 110%
– Vollgeschosse: 5
– Dachgeschoss bei erreichter Vollgeschosszahl: 1
– Grenzabstand: 6.00m
– Gebäudehöhe: 16m
– Firsthöhe: 4.00m



Zonenplan
Quelle: interaktives Baurecht Adliswil (ZH) / ortsplanung.ch

- Kernzone
- Kernzone
- Quartiererhaltungsz.
- Zentrumszone West
- Zentrumszone Ost
- Zentrumszone Quartier
- Zweigesch. Wohnzone
- Dreigesch. Wohnzone
- Viergesch. Wohnzone
- Wohnz. mit Gewerbe
- Gewerbezone 1
- Gewerbezone 2
- Gewerbezone 3
- Zone für öff. Bauten
- Zone für öff. Bauten
- Erholungszone
- Freihaltezone
- Reservezone¨
- Gestaltungsplanpflicht
- Mässig stör. Gew.zul.
- Höheneinstufung
- Abw. Lärmempf.-Stufe
- Immissionsbereich NIS

Zulässige Ausnützung
Mit der Erneuerung des Bahnhofsgebäude Adliswil soll das Grundstück im Rahmen der Regelbauweise bestmöglich ausgenützt werden. Beim Grundstück handelt es sich um die Parzellen-Nr. 8195 im Besitz der SZU, wovon für den neuen Bushof nach Erhalt der Baubewilligung für die Erneuerung des Bahnhofgebäudes Landfläche im Umfang von 1'210m^2 der Stadt Adliswil verkauft werden. Die Stadt Adliswil hat schriftlich bestätigt, dass die zulässige Ausnützung gemäss rechtsgültigem Zonenplan vom 5. April 1995 (Stand 2010) des Landteils, welcher verkauft wird, bei einer Realisierung des Ausbaus des Bahnhofsgebäudes der SZU

vollumfänglich übertragen wird. Der Ausnützungs-Transfer ist bewilligungspflichtig und kann rechtlich erst erfolgen, wenn die Konsumation mittels eines Bauprojektes nachgewiesene wird. Unter Abzug der nicht-anrechenbaren Grundstücksfläche im Bereich des Gleisfeldes verbleibt eine durch die Stadt Adliswil zugesichert anrechenbare Grundstücksfläche von 3'670m^2. Daraus resultiert eine zulässige anrechenbare Geschossfläche von maximal 4'037m^2. Die SZU möchte die gesetzliche erlaubte Fläche umsetzten und strebt eine möglichst hohe Ausnützung an. Gemäss der Machbarkeitsstudie rechnet der Auftraggeber nach der Erneuerung des Bahnhofgebäudes mit einer vermietbaren Fläche (HNF und NNF) von rund 3'900m^2.

Vorabklärungen mit der Stadt Adliswil

Um das Projektrisiko besser einschätzen zu können, wurde die baurechtliche Situation auf Basis der Machbarkeitsstudie mit der Stadt Adliswil besprochen. Die Abklärungen ergaben unter anderem:

- Die Aufstockung des Gebäudes wird von der Baukommission aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung der massgebenden baurechtlichen Bestimmungen begrüsst.
- Die Regelbauweise in Bezug auf die Entwicklungsvariante «MAX» der Machbarkeitsstudie wird eingehalten. Das oberste Geschoss muss jedoch gemäss Regelbauweise zwingend innerhalb des Dachgeschossprofils liegen, damit die Gebäudehöhe und Geschossigkeit eingehalten werden.
- Die Grenzabstände werden eingehalten.
- Die anrechenbare Grundstücksfläche von 3'670m^2 wird zugesichert.

Erweiterung des Gebäude in die Tiefe

Unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen zur Regelbauweise kann eine Erweiterung oder Auskragung des Gebäudes zum Vorplatz hin geprüft werden. Auf eine Auskragung in Richtung Gleisfeld ist aus Sicht SZU zu verzichten. Das Bauen in Gleisnähe ist bereits sehr kompliziert. Die nötige Schutzwand und ggf. die NIS-Vorgaben würden die Auskragung wohl einschränken. Äusserst kompliziert erachtet die SZU den Fassadenunterhalt im Gleisbereich. Hierzu müsste ein Unterhaltskonzept miteingereicht werden. Aus heutiger Sicht der SZU steht der potenzielle Raumgewinn durch eine Auskragung Richtung Gleisfeld in einem Missverhältnis zu künftigen Einschränkungen.

Parkplätze

Im Rahmen des Projektwettbewerbs müssen keine Parkplätze innerhalb des Planungsperimeters geplant werden. In Absprache mit der Stadt Adliswil können die erforderlichen Abstellplätze gemäss der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze im Parkhaus Bushof gesichert werden oder allenfalls mittels Ersatzabgabe freigekauft werden.

Fahrräder

Gemäss Art. 38 BZO sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume für Fahrräder usw. bereitzustellen.

4.6.3 Dienstbarkeiten

Im Grundbuchauszug vom 02.12.2021 für Kataster Nr. 8195, Adliswil sind auf dem betreffenden Grundstück folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

- Last: verschiedene Durchleitungsrechte zugunsten der Stadt Adliswil und der Swisscom
- Last: Wegrechte zugunsten verschiedener Katasternummern
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten verschiedener Katasternummern
- Last: Leitungsbaurecht für eine Wasserleitung zugunsten der Stadt Zürich
- Last: Durchleitungsrecht (Kabelleitung) übertragbar zugunsten EKZ
- Last: Durchleitungsrecht für Gas zugunsten Stadt Adliswil
- Last: Baurecht für Passerelle und Fusswegrecht für die Öffentlichkeit zugunsten der Stadt Adliswil
- Recht: Grenz- resp. Überbaurecht für Fahrleitungsmasten zulasten Kataster 8196
- Recht: Beschränktes Benützungsrecht an maximal 34 Autoabstellplätzen, mit Unterhaltsregelung zulasten Kataster 8196
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, um zum Bahntrasse zu gelangen sowie Fortbestand- und Nutzungsrecht bezüglich Reklametafeln mit Unterhaltsregelung zulasten Kataster 8196
- Recht: Alleiniges Benützungsrecht am Zweiradabstellplatz inkl. Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsregelung zulasten Kataster 8196
- Last: Überbaurecht für eine unterirdische Garagenbaute und Grenz- resp. Näherbaurecht für Mehrfamilienhaus zugunsten Kataster 8196

Die Anpassungen am Gebäude und die vorgesehene Aufstockung werden durch die vorhandenen Dienstbarkeiten voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

5 Prozessschritte und geforderte Unterlagen

5.1 Startveranstaltung

Die Teilnahme an der Startveranstaltung ist für alle Teilnehmer:innen verpflichtend. Vor Ort werden die Aufgabenstellung, die Ziele sowie das Verfahren erläutert, das Betrachtungsgebiet besichtigt und das definitive Programm sowie die Modellgrundlage abgegeben. An der Veranstaltung selbst werden aufgrund der Gleichbehandlung aller Teilnehmer:innen zum Wettbewerbsprogramm keine inhaltlichen Fragen beantwortet. Der Treffpunkt und die Uhrzeit werden mit einer separaten Einladung frühzeitig mitgeteilt.

5.2 Fragenstellung / -beantwortung

Über den Wettbewerben werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Die teilnehmenden Teams können innerhalb der angegebenen Frist schriftlich und anonym Fragen zum Wettbewerbsprogramm stellen. Die Fragerunde dient zur Klärung von Fragen zur Aufgabenstellung.
Die Fragen sind auf SIMAP.ch anonym und termingerecht einzureichen. Später oder anderweitig (E-Mail/Post) eingehende Fragestellungen werden nicht berücksichtigt. Die Beantwortung der Fragen erfolgt durch das Preisgericht. Sämtliche Antworten werden auf SIMAP.CH zusammengefasst freigeschaltet und können ab dem angegebenen Termin abgerufen werden. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Programms.

5.3 Abgabe der Beiträge

Für die Jurierung sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen (in einer Planmappe oder gerollt) und digital (USB-Stick) anonym an die folgende Adresse der Verfahrensbegleitung mit dem Betreff «*Projektwettbewerb Bahnhofsgebäude Adliswil: Abgabe*» termingerecht entweder per Post zuzustellen oder persönlich abzugeben (werktags, 8.00 – 12.00 Uhr, 13.00 – 17.00 Uhr; **Ausnahme:** am Donnerstag, den 25. und Freitag, den 26. August bleibt der Empfang geschlossen.

Bei persönlicher Abgabe sind die Dokumente am Empfang abzugeben. Bei Abgabe wird eine Eingangsbestätigung ausgehändigt. Da die Personen am Empfang nicht im Verfahren involviert sind, ist die Anonymität sichergestellt.

Die Verantwortung bezüglich fristgerechter, vollständiger und unbeschädigter Abgabe/Zustellung liegt beim Teilnehmer. Zu spät eingereichte Unterlagen (Poststempel ist nicht relevant) werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Das Verfasserkuvert darf nicht digital abgeben werden.

Domizil-Adresse:
Wüest Partner AG
z.H. Janine Erzinger
Betreff «Projektwettbewerb Bahnhofsareal Adliswil: Abgabe»
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Alle Unterlagen sind anonym und gemäss 2.13 zu kennzeichnen.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

Lösungsvorschlag

- **Pläne**
  - *Umfang*
    - Situationsplan mit Dachaufsichten inkl. relevanter Höhenkoten, Mst. 1:500
    - Grundrisse Untergeschoss und Erdgeschoss mit Darstellung der unmittelbaren Umgebung inkl. Bezeichnung der Nutzungen, Mst. 1:200
    - Grundrisse von jedem Ober- und Dachgeschoss inkl. Bezeichnung der Nutzungen, Mst 1:200
    - Relevante Quer- und Längsschnitte mit Höhenkoten, Mst 1:200 (mind. 3)
    - Ansichten Fassaden, Mst 1:200
    - Relevante Fassadenschnitte mit Bezeichnung der Materialien, Mst 1:50
  - *Darstellung*
    - Darstellung von Abbruch (gelb), Bestand (schwarz) und Neubau (rot)
    - Situationsplan nach Norden ausgerichtet
    - Beschriftung der projektieren Raumflächen und Nutzungen
    - In den Grundrissen sind Höhenkoten sowie Schnittlinien einzutragen
    - In den Schnitten sind die Höhenkoten und das heutige sowie das künftige Terrain einzutragen
    - Sämtliche Pläne sind mit Massstabsleiste einzureichen
    - Erläuterungsbericht auf dem Plan
    - 2 Plansets auf festem Papier im Format A0 liegend, max. 6 A0
    - 3 Plansets als A3 Verkleinerungen für die Vorprüfung

- **Erläuterungen und Nachweise**
  - *Umfang*
    - Erläuterungen zu allen relevanten Themenbereichen (Städtebau, Architektur, Aussenraum, Passantenführung, Zielgruppe(n), Haustechnik, Nachhaltigkeit, weitere funktionale und konstruktive Überlegungen)
    - Formular «Projektkennzahlen» (Vorlage Kostenplaner)
    - Flächenschemas, Flächen- und Volumenberechnungen gemäss SIA 416 zu den geforderten Flächen- und Volumenangaben im Formular «Projektkennzahlen»
    - Flächenspiegel der Verkaufs-, Büro-, Lager- und Wohnflächen
    - Ausnützungsziffer berechnung
    - ggf. eine Erklärung zum Vorschlag für abgeänderte Honorar-Faktoren mit Begründung
    - Ausgefülltes Formular «Verfasserblatt»: in separatem verschlossenem Umschlag
  - *Darstellung*
    - Erläuterungen sind auf den A0 Plänen zu integrieren
    - Berechnungen und Nachweise sind auf separaten Blättern darzulegen (Format A4, geheftet oder gebunden)

– **Digitale Version**
  – *Umfang*
    – Planset im PDF-Format mit max. 300 dpi.
    – Erläuterungen, Berechnungen und Nachweise als Word- oder Excel-Format und im PDF-Format
    – Dxf/dwg sämtlicher Pläne
  – *Abgabeform*
    – Sämtliche Dateien sind anonymisiert auf einem USB-Stick einzureichen.
    – Es ist darauf zu achten, dass auch in den Metadaten der Dokumente (z.B. Name des Autors), keine Rückschlüsse auf den Verfasser gezogen werden können.

Gipsmodell
In die zur Verfügung gestellte Modellgrundlage ist das Bauvolumen und die wichtigsten Elemente des Freiraumkonzepts abstrahiert und in weiss einzubauen. Das Modell ist mit dem Kennwort zu kennzeichnen und termingerecht während den Bürozeiten (8.00 – 11.30 Uhr, 13.30 – 16.00 Uhr) am Empfang an nachfolgender Adresse abzugeben. Bei der Abgabe wird eine Quittung ausgestellt. Wird das Modell versandt, liegt die Verantwortung beim Teilnehmer, dass das Model termingerecht, anonym und unbeschädigt zugestellt wird.

Domizil-Adresse:
Wüest Partner AG
z.H. Janine Erzinger
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Verfasserblatt
Das Verfasserblatt ist ausgefüllt in einem separaten, mit dem Kennwort sowie dem Stichwort «Verfasser» beschrifteten und verschlossenen Kuvert abzugeben.

5.4 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung werden die eingegangenen Beiträge der Teilnehmerauf folgende Punkte geprüft:
– Vollständigkeit und Einhaltung der formalen Vorgaben
– Umsetzung der Aufgabenstellung
– Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen
– Einhaltung der Anonymität
– Kontrolle und Plausibilisierung der Mengenangaben*
– Ermittlung und Gegenüberstellung der Kosten nach eBKP-H im Vergleich*

* durch Kostenplaner

Im Rahmen der Vorprüfung wird durch den Kostenplaner Roger Zeier, Roger Zeier Bauökonomie AG, eine Kostenprüfung durchgeführt. Dafür wird für alle zugelassenen Wettbewerbsbeiträge eine Kostenschätzung (+/- 25%) erstellt, welche für die Jurierung zur Verfügung gestellt wird. Von der Vorprüfung wird zuhanden des Preisgerichts eine Zusammenfassung erstellt.

5.5 Jurierung

Das Preisgericht diskutiert, beurteilt, beschreibt und rangiert die zugelassenen Beiträge gemäss den festgelegten Kriterien und empfiehlt den Sieger zur Weiterbearbeitung bzw. Realisation. Bei Bedarf gibt das Preisgericht Empfehlungen und Hinweise für die Weiterbearbeitung zuhanden der Ausloberin ab. Von der Veranstaltung wird ein Protokoll erstellt, welches als Grundlage für den Schlussbericht dient.

5.6 Abschluss

Den Teilnehmer:innen wird das Resultat des Wettbewerbs mit einer beschwerdefähigen Verfügung zugestellt. Die Ergebnisse des Projektwettbewerbs werden in einem Schlussbericht, mit Schlussfolgerungen zur Aufgabenstellung sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen, zusammengefasst. Der vom Preisgericht unterzeichnete Schlussbericht wird den Teilnehmer:innen zeitgleich mit der Verfügung in digitaler Form zugestellt. Nach Abschluss des Verfahrens ist eine öffentliche Publikation der Ergebnisse vorgesehen.

5.7 Veröffentlichung

Bis zum Abschluss des Verfahrens (Rechtskraft des Schlussberichtes) dürfen durch die Teilnehmer keine Beiträge und Bestandteile davon veröffentlicht werden.

6 Schlussbestimmungen

6.1 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde von der Ausloberin und den Mitgliedern des Preisgerichts mit Stimmrecht genehmigt.

Zürich, 17.02.2022

Mischa Nugent
Sachpreisrichter

Marcel Geser
Sachpreisrichter

Marco Graf
Sachpreisrichter (Ersatz)

Silva Ruoss
Fachpreisrichterin

Monika Schenk
Fachpreisrichterin

Jonas Wüest
Fachpreisrichter

Mark van Kleef
Fachpreisrichter (Ersatz)