Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

31| 03 | 2022

PLANERWAHL PROGRAMM

Liegenschaft Zehntenhaus

Zürich-Affoltern

Planerwahl im selektiven Verfahren: BKP 298 Generalplaner
W.8034.PW, 27578 BAV

Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

März, 2022

Projektleitung und redaktionelle Bearbeitung
Oliver Bolli

Gestaltung
blink design, Zürich

Juli 2021
Vorlage_Programm-Planerwahl-Architektur.indd
M-System 204

INHALT

A PROJEKTRAHMEN 4
Ausgangslage 4
Perimeter 4
Aufgabe 6
Ziele 8
Kosten 8
Termine Projekt 8
Fotos Bestand 9
Pläne Bestand 10

B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 11
Auftraggeberin und Verfahren 11
Teilnahmeberechtigung 12
Planerwahlgremium 12
Entschädigung 13
Auftragserteilung 14
Termine Verfahren 16
Präqualifikation (Phase 1) 17
Zuschlag (Phase 2) 18
Benachrichtigung 19

C ZUGANG ZUR AUFGABE 20

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Die Liegenschaft «Zehntenhaus» an der Zehntenhausstrasse 8 und 8a stammt aus dem ausgehenden 17. Jahrhundert, sie umfasst ein Wohn- und Gewerbehaus sowie einen Schopf. Die Liegenschaft wurde 2010 von der Stadt Zürich erworben mit dem Ziel, die Gewerberäumlichkeiten für einen Begegnungsort zugunsten der Quartierbevölkerung zu nutzen, wobei eine konkrete Umsetzungsvorstellung zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag. Seit 2013 haben verschiedene Personen und Organisationen aus dem Quartier unter dem Dach der IG Zehntenhaus, heute Verein Zehntenhaus, mit Unterstützung des Sozialdepartements einen soziokulturellen Quartiertreff etabliert. Dieser nutzt bis zur Gesamtinstandsetzung das gesamte Erdgeschoss des Hauptgebäudes. In den beiden Obergeschossen und im Dachgeschoss sind heute insgesamt 7 Wohnungen und eine Werkstatt angeordnet. Die Wohnungen sind aufgrund der ungenügenden Fluchtwegsituation stillgelegt, während die Werkstatt nach wie vor vermietet ist. Der Schopf dient aktuell hauptsächlich zu Lagerzwecken des Quartiertreffs, der Vorplatz beim Haupteingang wird vom Quartiertreff für Veranstaltungen im Freien und zu Anlieferzwecken genutzt. Der öffentlich zugängliche Zehntenhausgarten hinter dem Haus dient von der Öffentlichkeit als Wegverbindung vom Zehntenhausplatz Richtung In Böden und Einkaufszentrum. Die Liegenschaft ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung eingetragen.

Perimeter

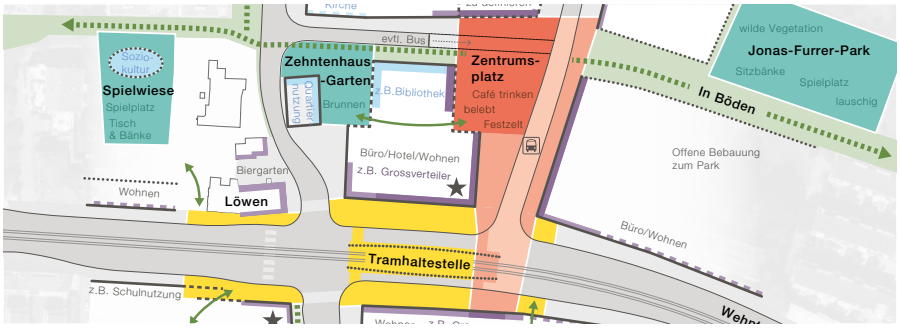
Das markante, im Volksmund als 'Zehntenhaus' bezeichnete Gebäude an der Zehntenhausstrasse 8, bildet zusammen mit den benachbarten Häusern Wehntalerstrasse 544 (altes Gasthaus Löwen) und Zehntenhausstrasse 1-11 eine wichtige Gebäudegruppe, die noch an das ehemalige Oberdorf der früheren Gemeinde Affoltern erinnert.
Das 'Zehntenhaus' war im ausgehenden 17. und in den ersten Jahrzehnten des 18. Jahrhunderts ein stadtbürgerliches Landgut. Geringfügige Umbauten im Dachstuhl lassen sich auf den Zeitraum von 1675/80 datieren. Um 1739 wurde das Gut an den ortsansässigen Heinrich Pfister verkauft, es diente fortan der bäuerlichen Dorfaristokratie (Amtsrichter, Seckelmeister usw.) als Wohnsitz. Im Jahr 1911 wurde die frühere Stallscheune zu einem Magazin mit Wohnhaus ausgebaut, 1921 wurde ein Laden eingebaut. In den Nachkriegsjahren scheint das Gebäude Zehntenhausstrasse 8 während längerer Zeit zu einem Spekulationsobjekt geworden zu sein. 1961 wurde es von Schlossermeister Johann von Dach gekauft, der eine mechanische Bauschlosserei einrichtete.

Das Grundstück mit der Katasternummer AF5305 liegt in der Wohnzone W5 mit Wohnanteil von 40 Prozent und umfasst eine Fläche von 1453 m2. Das Zehntenhaus steht im Baulinienbereich der Zehntenhausstrasse, das Untergeschoss wird durch den Holderbachkanal durchquert.

Situationsplan 1:2000

Zentrumsentwicklung Zürich Affoltern

Mit der Bevölkerungszunahme in der Stadt Zürich hat auch Affoltern ein starkes Wachstum erfahren und es ist zu einem städtisch geprägten Quartier geworden. Dabei wurde das Gebiet rund um den Zehntenhausplatz nicht im gleichen Mass entwickelt. Seit geraumer Zeit ist es der Quartierbevölkerung wie auch der Stadt ein Anliegen, dass Affoltern an diesem Ort ein lebendiges Zentrum erhält. Die Zentrumsentwicklung sieht vor, dass das Zehntenhaus und der Zehntenhausgarten auch zukünftig für eine Quartiernutzung zur Verfügung stehen sollen und zusammen mit dem weiteren, anschliessenden Freiraum das neue Zentrum von Affoltern bilden soll. Der Zehntenhausgarten wird durch die Quartiernutzungen im Zehntenhaus bespielt, dient aber ebenso als ergänzender Freiraum zum zukünftigen Zentrumsplatz.



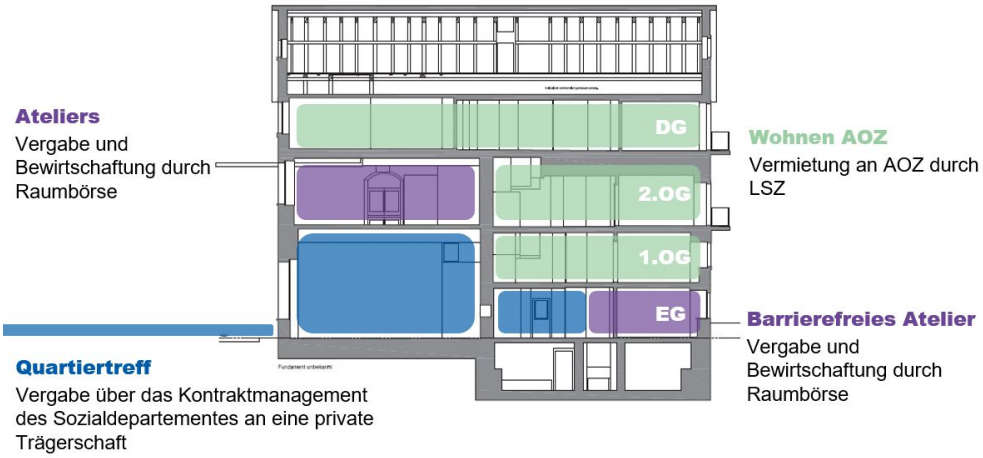
Leitbild Zentrum Affoltern

www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/entwicklungsgebiete/affoltern1/zentrum-affoltern/leitbild/leitbild_affoltern.html

Aufgabe

Umnutzung

Das vorgesehene Nutzungskonzept für das Zehntenhaus, das auf Basis das Leitbildszentrum Affoltern durch das Sozialdepartement entwickelt wurde, geht von einem Nutzungsmix unter Berücksichtigung der quartierspezifischen Ansprüche und Rahmenbedingungen aus. Für die Werkstatt mit Aussenraum und die Wirtschaftsräume im Erdgeschoss sieht es zukünftig eine Nutzung als Quartiertreff mit spezifischem Angebot für alle Bevölkerungskreise mit niederschwelligem Angebot vor. Der Quartiertreff soll die bestehenden Angebote und Leistungen soziokultureller Trägerschaften im näheren Umfeld gezielt ergänzen.
In der Werkstatt und im heutigen Ladenlokal sollen sieben bis acht Ateliers und Kleingewerberäume mit einer Grösse von 12 bis ca. 40m2 realisert werden, die über die Raumbörse der Sozialen Dienste SOD an lokale Gewerbetreibende mit Quartierbezug und Quartiernutzen weitervermietet werden. Der Wohnteil soll von der Asyl-Organisation für den Kanton Zürich (AOZ) bei Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) angemietet und für die Unterbringung von Asylsuchenden mit Wohnsitz in der Stadt Zürich genutzt werden. Die Unterbringung erfolgt im Rahmen der Strategien und Nutzungskonzepte der AOZ. Sie soll vorwiegend Familien mit Kindern berücksichtigen.



Gesamtinstandsetzung

Aufgrund der historischen Bedeutung des Hauses ist ein enger Kontakt zur Denkmalpflege zwingend. Das Gebäude weist einen erheblichen Instandsetzungsbedarf und feuerpolizeiliche Mängel auf. Die Fassaden zur Zehntenhausstrasse sind stark lärmbelastet. Durch die Gesamtinstandsetzung und den damit verbundenen baulichen Massnahmen soll das Zehntenhaus inklusive Schopf für weitere 30 Jahre gebrauchstauglich gemacht werden, die Ausführung erfolgt unbewohnt und in einer Etappe. Unter anderem sind folgende Massnahmen vorgesehen:

Massnahmen Umnutzung / Strukturelle Massnahmen

- Werkstatt EG: Ausbau zu multifunktionalem Raum für öffentliche Quartieranlässe und private Veranstaltungen bis etwa 100 Personen, neue Sichtverbindung und Erschliessung des Quartiertreffs in Richtung Zehntenhausgarten, Einbau einer zweckmässigen Küche
- Wohnung im EG: Ausbau als Büro und Nebenräume Quartiertreff (Raum für Kühlschrank und Lebensmittellager, WC etc.)
- Ladenlokal: Ausbau als separat betreibbares, hindernisfreies Atelier
- Werkstatt 2. OG: Unterteilung und Ausbau zu Ateliers
- Zusammenschluss von Wohneinheiten im 1. und 2. OG sowie im DG, Grundrissanpassungen zur Anpassung an die Bedürfnisse der AOZ
- Einbau Waschküche für Mieterschaft AOZ-Wohnungen
- Statische Ertüchtigungsmassnahmen (inkl. zus. Erdbebennachweis)

Innenausbau

- Instandsetzung der inneren Oberflächen
- Instandsetzung des bestehenden Treppenhauses (im Schutzumfang) und Ertüchtigung als eigener Brandabschnitt (nicht als Fluchtweg)
- ggf. Schadstoffsanierung

Gebäudehülle, Dach, energetische Massnahmen

- Instandsetzung Dach, Dachaufbauten und Spenglerarbeiten, Dämmung Dachstock unter Erhalt des Kehlbodens als Kaltraum
- Gesamtinstandsetzung Gebäudehülle mit Fensterersatz (resp. Ertüchtigung historisch wertvoller Fenster), Rekonstruktion Fensterläden, Instandsetzung und Teilersatz Balkone und Absturzsicherungen, Konzept zur energetischen Ertüchtigung unter Einbezug Denkmalpflege

Gebäudetechnik

- Ersatz Wärmeerzeugung und -Verteilung
- Komplettersatz Elektroanlagen und Sanitärinstallationen
- Prüfung PV-Anlage auf Dach
- Instandsetzung Kanalisation, allenfalls Sicherheitsmassnahmen Holderbachkanal (Explosionsgefahr)

Brandschutz

- Behebung der brandschutztechnischen Probleme, Erstellen einer neuen, aussenliegenden Fluchttreppe
- Erstellen von Brandabschnitten zwischen den Nutzungseinheiten und zum bestehenden Treppenhaus (nicht als Fluchtweg geeignet)

Umgebung

- Erstellung Sitzplatz und Spielbereich für Kinder in Koordination mit dem Zehntenhausgarten (nicht Bestandteil der Planung) und Grün Stadt Zürich, Erstellung Zufahrt und Abstellplatz
- Schopf: Ersatz Vordach, Gesamtinstandsetzung der Gebäudehülle, Ersatz Fenster und Türen, Nutzung z. B. als gedeckter Unterstand, Lager, Abstellraum für Kinderwagen, Veloabstellplätze

Nachhaltiges Bauen

- 7-Meilenschritte Stadt Zürich: www.stadt-zuerich.ch/7-meilenschritte
- Fachplanung Hitzeminderung: www.stadt-zuerich.ch/fachplanung-hitzeminderung

Ziele

Gesellschaft
- Sorgfältiger Umgang mit der schützenswerten Bausubstanz
- Hohe Qualität der Massnahmen hinsichtlich Architektur, Städtebau und Umgebungsgestaltung
- Aufwertung Fassade zum Zehntenhausgarten

Wirtschaft
- Effizienter Einsatz der finanziellen Mittel, geringe Betriebs- und Unterhaltskosten um jährliches Defizit möglichst gering zu halten
- Bauliche Massnahmen in zweckmässigem und bedarfsgerechtem Ausbaustandard und Materialisierung
- Nutzungsdauer von 30 Jahren

Umwelt
- Optimale Umsetzung der städtischen 7-Meilenschritte
- Auf Minimum reduzierte Treibhausgasemissionen bei der Erstellung und im Betrieb
- Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas

Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind maximale Erstellungskosten in der Grössenordnung von 8.5 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) vorgesehen. Ziel ist, mit der Planung die Erstellungskosten weiter zu optimieren. Die Erstellungskosten lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 10.2 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven +20 %) aus.

Termine Projekt

Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

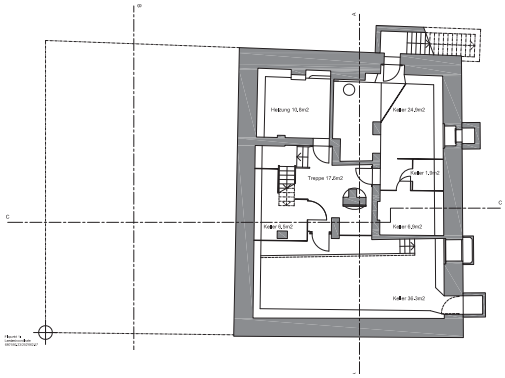
Projektierungsbeginn	November 2022
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	März 2023
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Juli 2023
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Januar 2024
Baubewilligung und Objektkredit	Juli 2024
Baubeginn	Januar 2025
Bezug	Juni 2026

Fotos Bestand

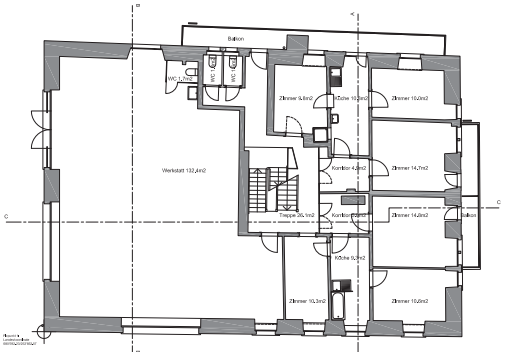
Ansicht von Norden, BAZ, 1991

Ansicht von Süden, BAZ, 1991

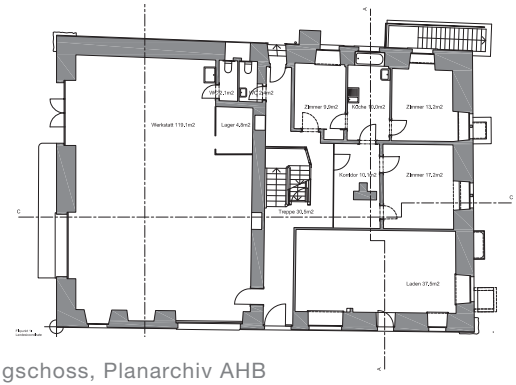
Pläne Bestand



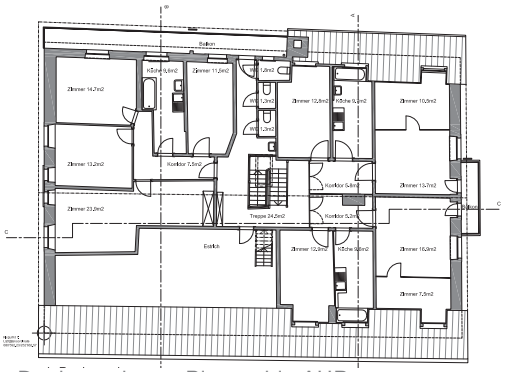
Untergeschoss, Planarchiv AHB



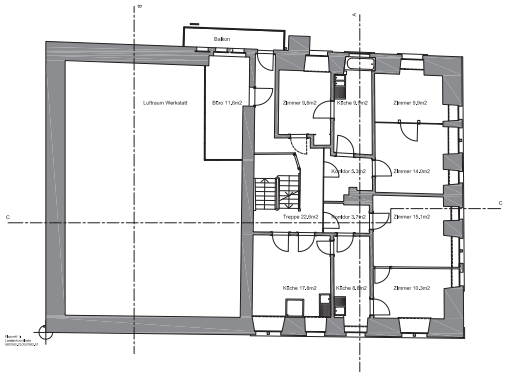
2. Obergeschoss, Planarchiv AHB



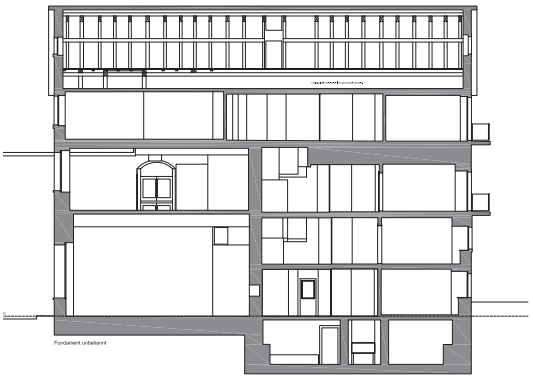
Erdgschoss, Planarchiv AHB



1. Dachgeschoss, Planarchiv AHB



1. Obergeschoss, Planarchiv AHB



Längsschnitt, Planarchiv AHB

B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens Generalplaner zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben «Zehntenhaus» ein.

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

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

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

Allgemeine Informationen zu Planerwahlverfahren des Amts für Hochbauten finden Sie unter:
www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

Bei Fragen zum vorliegenden Planerwahlverfahren steht Ihnen (Oliver Bolli, Projektleiter) zur Verfügung (Kontakt:oliver.bolli@zuerich.ch).

Ausschreibende Stelle
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

Ausgabe und Abgabe (vgl. Termine Verfahren, S. 16)

Teilnahmeberechtigung

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

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

Vorgeschriebene Teammitglieder

- BKP 298 Generalplanung
- BKP 291 Architektur / Baumanagement
- BKP 292 Bauingenieurwesen (vorzugsweise Holzbauingenieur)
- BKP 293 Elektroningenieurwesen
- BKP 294 HLK-Ingenieurwesen
- BKP 295 Sanitäringenieurwesen
- BKP 297.7 Brandschutzplanung

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

Weitere für das Lösen der Aufgabe notwendige Planer sind vom Generalplaner vor Projektierungsbeginn vorzuschlagen und die Leistungen sind Bestandteil der Honorarofferte, z.B.

- BKP 296.3 Bauphysik

Planerwahlgremium

Die eingereichten Unterlagen werden durch das Planerwahlgremium beurteilt und bewertet.

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

Energie- und Gebäudetechnik sowie Nachhaltiges Bauen.
Das Planerwahlgremium tagt wöchentlich in rotierender Zusammensetzung. Die Zusammensetzung des Gremiums wird bewusst schlank gehalten und setzt sich folgendermassen zusammen:

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung, Bauausführung und bedarfsweise Ingenieurwesen sowie Energie- und Gebäudetechnik
- Dem jeweiligen Projektausschuss-Delegierten AHB
- Die Vertretung der Eigentümer

Bei Bedarf wird das Gremium mit Vertretenden der Nutzerschaft bzw. der Denkmalpflege oder der architektonischen Beratung des Amts für Städtebau ergänzt. Die Vorprüfung erfolgt mit den Expertinnen und Experten aus den internen Fachstellen.

Entschädigung

Die Teilnahme am Verfahren wird nicht entschädigt. Es besteht kein Anspruch auf eine Präsentation der Unterlagen.

Um den Entscheid des Planerwahlgremiums für die Vergabe von Architekturleistungen transparent und nachvollziehbar darzulegen und um den eingereichten Beiträgen eine würdige Anerkennung zu verleihen, verfasst das Amt für Hochbauten einen Bericht, der eine kurze Begründung des Zuschlags beinhaltet und die einzelnen Beiträge der fünf Teilnehmenden (planerische Lösungsansätze) vorstellt. Der Bericht soll allen Teilnehmenden zugestellt und als PDF auf www.stadt-zuerich.ch/planerwahl publiziert werden. Zudem sollen die Beiträge der Teilnehmenden nach Bekanntgabe des Entscheids während zehn Tagen im Amt für Hochbauten ausgestellt werden. Die Publikation und Ausstellung der Beiträge erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).

Auftragserteilung

Der Entscheid über die Auftragserteilung der Bauaufgabe liegt beim Amt für Hochbauten. Es ist beabsichtigt, vorbehältlich der Kreditgenehmigung, die Projekterarbeitung entsprechend der Empfehlung des Planerwahlgremiums mit den folgenden Leistungen zu vergeben:

Teilauftrag 1	Vorprojekt, Kostengrobschätzung, Kostenschätzung.
Teilauftrag 2	Bauprojekt, Kostenvoranschlag, Baueingabe, Ausschreibung Teil 1.
Teilauftrag 3	Ausschreibung Teil 2, Bauausführungsplanung, Bauleitung, Dokumentation.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Die Projektabwicklung für die Realisierung ist mit Einzelleistungsträgern vorgesehen.

Der Generalplaner muss in der Lage sein, sämtliche zu erwartenden Planerleistungen termingerecht abzudecken.
Die Bauherrschaft behält sich vor, die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) nach ISO EN 19650 Kapitel 1–6 und 10–12 zu beauftragen. Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert. Die Datenlieferobjekte für Grundleistungen sind im KBOB-Dokument «Anwendung der Methode BIM» mit Ergänzungen des Amts für Hochbauten definiert.
Die Stadt Zürich bevorzugt die Arbeit in offen dokumentierten Datenstrukturen und fordert Resultate in offenen, austauschbaren Formaten. Die Zusammenarbeit aller Beteiligten auf Projektplattformen mit offen dokumentierten Schnittstellen soll mit möglichst wenig Medienbrüchen und einem stets eindeutigen Stand der koordinierten und strukturierten Projektdaten erfolgen.

Mit der Teilnahme erklären sich die Projektverfassenden bereit, die Planung in diesem Sinne und im Rahmen der Grundleistungen nach den SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare auszuführen.

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

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/103/108 Ausgabe 2014 und den allgemeinen Bedingungen des Amts für Hochbauten gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen vom März 2022
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt.
- Das Honorar nach Baukosten wird wie folgt ermittelt:

FAKTOREN	ARCHITEKTUR	BAUING.	HLKSE	WEITERE
Schwierigkeitsgrad n	*	*	*	
Anpassungsfaktor r (**)	*	*	*	
Teamfaktor i	*	*	*	
Faktor für Umbauten u	*		*	
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0	1.0	
Teilleistungen %, q	100	100	100	

Stundenansatz CHF, h	*	*	*	*
Koeffizient Z1	0.062	0.075	0.066	
Koeffizient Z2	10.58	7.23	11.28	

* zu offerierende Faktoren
** inklusive Zuschlag Generalplanungsfunktion

- Schwierigkeitsgrad, Anpassungs- und Teamfaktor, Faktor für Umbauten und Stundenansatz sind als Teil der Abgabeunterlagen zu offerieren.
- Das Honorar für die Generalplanungsfunktion ist zu offerieren. Das Honorar ist im Anpassungsfaktor einzurechnen.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 29 vom 17.01.2018.
- Nicht zu offerierende Leistungen: Geologische Grunduntersuchungen

Weiterführende Informationen
Unter nachfolgender Internetadresse finden Sie Informationen zu den allgemeinen Bedingungen des AHB bei Planungsaufträgen:
www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement

Termine Verfahren

Präqualifikation

Submissionsinserat	08. April 2022
Ausgabe Unterlagen	www.stadt-zuerich.ch/planerwahl oder www.simap.ch
Eingabetermin	05. Mai 2022, bis 16 Uhr Datum des Poststempels ist nicht massgebend.
Benachrichtigung	Mitte Juni 2022

Zuschlag

Ausgabe Unterlagen	voraussichtlich 11. Juli 2022
Eingabetermin	voraussichtlich 22. August 2022, bis 16 Uhr Datum des Poststempels ist nicht massgebend.
Benachrichtigung	voraussichtlich Ende Oktober 2022

Abgabeadressen Unterlagen auf Papier:
Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21,
Büro 205, 2. Stock, 8001 Zürich

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

Briefpostadresse
Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

Abgabeadresse Unterlagen digital
Die einzureichenden Unterlagen sind zusätzlich als PDF in einem komprimiertem ZIP Dateiformat Ordner, klar beschriftet, in guter Auflösung unter folgendem Link hochzuladen:
https://zueribox.stadt-zuerich.ch/zueribox/index.php/s/Hd8YTLspej55lKz

Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform.

Präqualifikation (Phase 1)

Eignungskriterien

- Projektierungskompetenz/-potenzial und Bauausführungskompetenz/-potenzial (Grundlage Referenzobjekte):
  - Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer Qualität funktionale, ökonomische und nachhaltige Bauten zu entwickeln und auszuführen.
  - Erfahrung mit Aufgaben von vergleichbarer Komplexität und Grösse, sowie Erfahrung im Umgang mit historisch wertvoller Bausubstanz mit beschränktem Kostenrahmen.
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement (Grundlage Selbstdeklaration / Referenzen):
  - Vorausgesetzt wird die Sicherstellung einer qualitätsvollen Gesamtleitung (GP) und einem Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.

Einzureichende Unterlagen

Referenzprojekte

- Das Generalplanerteam hat für die folgenden Fachbereiche die angegebene Anzahl Referenzprojekte einzureichen:
  - Generalplanung 1 Referenzprojekt
  - Architektur 2 Referenzprojekte
  - Baumanagement 1 Referenzprojekt
  - Bauingenieurwesen 1 Referenzprojekt

  Hinweise
  - Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext abzugeben, inkl. Aussage zu den erbrachten Planungsleistungen.
  - Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die der Grösse und Komplexität der Aufgabe entsprechen und die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.
  - Bei Arbeitsgemeinschaften ist maximal die oben genannte Anzahl A3-Blätter für die Darstellung der Referenzprojekte zugelassen.
  - Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses ebenfalls ein A3-Blatt mit einem Referenzprojekt vorzulegen.
  - Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.
  - Die Unterlagen sind zusätzlich im PDF-Format einzureichen (siehe Kapitel Termine Verfahren).

Selbstdeklaration
– Von den vorgeschriebenen Teammitgliedern (vgl. S. 12) wird je eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.

  Hinweise
  – Es sind die abgegebenen Formulare zu verwenden. Sämtliche vorgeschriebenen Teammitglieder müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen.
  – Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen idealerweise mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Blättern übereinstimmen.
  – Auf A3-Blättern dargestellte Referenzprojekte sind nur für die auf S. 17 genannten Fachbereiche abzugeben.
  – Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.

Unterlagen Ausgabe
– Programm
– Selbstdeklarationsformulare

Zuschlag (Phase 2)

Zuschlagskriterien

Qualität
– Architektur
– Umgang mit mit historisch wertvoller Bausubstanz
– Funktionalität
– Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

Honorar
– Honorarofferte

Einzureichende Unterlagen

Zugang zur Aufgabe (Siehe Kapitel C)
– Dargestellt auf zwei A3-Blättern, einseitig bedruckt, mit dem Vermerk «Zehntenhaus». Der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken.

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

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

Unterlagen Ausgabe
– Programm
– Formulare «Gesamtplanungshonorare» und «Leistungsspiegel»
– prov. Schutzumfang und Würdigung Denkmalpflege
– Pläne / Fotos

Benachrichtigung

Allen Bewerbenden wird nach der Präqualifikation ein Schreiben mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Nach dem Zuschlag erhalten alle fünf teilnehmenden Teams ein Zu- respektive Absageschreiben. Zudem wird ihnen auch der Bericht des Planerwahlgremiums (siehe S. 10) zugestellt, der öffentlich unter www.stadt-zuerich.ch/planerwahl einsehbar ist. Die Publikation eines Beitrags der Teilnehmenden erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).

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

ENTWURF

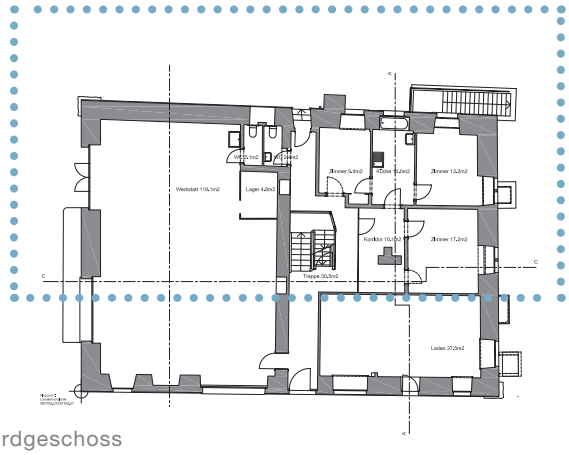
C ZUGANG ZUR AUFGABE

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

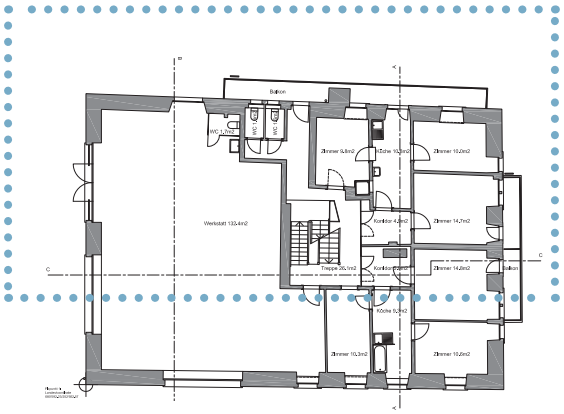
Zugang zur Aufgabe
Beim inventarisierten Gebäude sind die Instandsetzungsmassnahmen sorgfältig abzuwägen. Die heute leerstehenden Wohnungen in den Obergeschossen sollen im Rahmen der Instandsetzung zu AOZ-Wohnungen umgenutzt werden. Sie sollen dabei zu grösseren Einheiten zusammengefasst werden. Im 1. und 2. Obergeschoss ist neu je eine Grosswohnung vorgesehen, das Dachgeschoss soll neu vollflächig als Wohnfläche genutzt werden und über zwei Wohneinheiten verfügen.
Die bestehende Treppenhauskonstruktion aus Holz ist Teil des Schutzumfangs und muss erhalten werden. Die Konstruktion vermag die feuerpolizeilichen Anforderungen an einen Fluchtweg aufgrund der Geometrie und Kontruktionsweise nicht zu erfüllen. Für sämtliche oberen Geschosse muss ein neuer vertikaler Fluchtweg erstellt werden, aus Gründen der Flächeneffizienz kommt nur eine aussenliegende Lösung an der Ostfassade in Frage. Wegen der hohen Brandlast der bestehenden Treppenkonstruktion dürfen die Fluchtwege nicht durch das bestehende Treppenhaus geführt werden.

Spezifische Fragestellung
Der Quartiertreff wird heute vom Vorplatz an der Zehntenhausstrasse erschlossen. Im Zuge der geplanten Aufwertung des Zehntenhausgartens soll der Bezug des Quartiertreffs zum Zehntenhausgarten gestärkt werden. Gesucht ist ein Lösungsvorschlag, wie die bestehenden Balkone an der Ostfassade um eine neue Fluchttreppenanlage ergänzt werden können, mit Aufwertung ihrer Nutzbarkeit unter Berücksichtigung der neuen Fluchtwegbereiche. Zugleich soll eine neue grosszügige Sichtverbindung und Erschliessung aus dem Quartiertreff zum Zehntenhausgarten geschaffen werden. Dabei soll die Chance genutzt werden, durch die geplanten baulichen Massnahmen, den Auftritt des Gebäudes in Richtung Zehntenhausgarten neu zu definieren. Die baulichen Massnahmen sollen in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen.

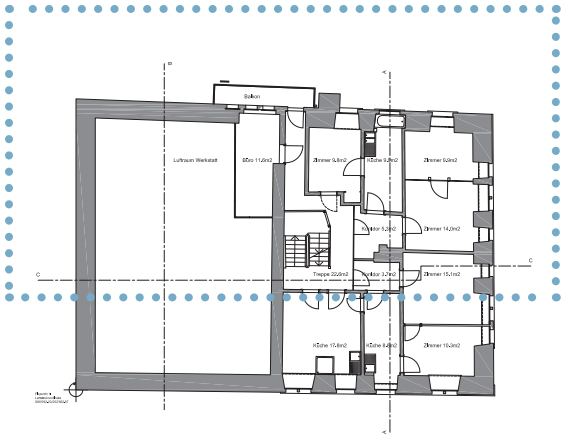
Spezifische Anforderungen
Erwartet werden Pläne, die die neue Treppenanlage in Grundriss und Fassade aufzeigen, das Fluchtwegkonzept aus den Nutzungseinheiten soll schematisch aufgezeigt werden. Erwartet wird auch eine Aussage, wie die Trennung der möblierbaren Balkonbereiche von den Fluchtwegbereichen gelöst wird.
Aussagen können weiter auch Anhand von Fotos, Skizzen, Collagen, Text und Diagrammen gemacht werden.



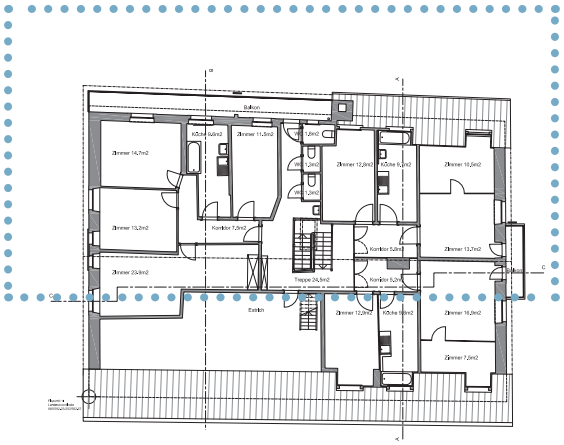
Erdgeschoss



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Dachgeschoss

Ansicht Ost

Perimeter Zugang zur Aufgabe