



PLANERWAHL PROGRAMM
Wohnhäuser Breitensteinstr.
Gesamtinstandsetzung
Zürich-Wipkingen

Planerwahl im selektiven Verfahren: BKP 298 Generalplanung
W.7901PW, 27590 BAV



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

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

Zürich 2022

Projektleitung und redaktionelle Bearbeitung
Ruth Wigger

Gestaltung
blink design, Zürich

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

INHALT

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Perimeter	5
	Aufgabe	6
	Ziele	6
	Kosten	7
	Termine Projekt	7
B	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	8
	Auftraggeberin und Verfahren	8
	Teilnahmeberechtigung	9
	Planerwahlgremium	9
	Entschädigung	10
	Auftragserteilung	10
	Termine Verfahren	13
	Abgabeadressen	13
	Präqualifikation (Phase 1)	14
	Zuschlag (Phase 2)	15
	Benachrichtigung	16
C	ZUGANG ZUR AUFGABE	17

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Die Wohnhäuser an der Breitensteinstrasse mit Baujahr 1922 sind in die Jahre gekommen. Die beiden Doppelhäuser mit 24 Wohnungen und neun Mansarden befinden sich in einem stark abgenutzten Zustand. Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) ist Eigentümerin der Hausteile Breitensteinstrasse 9, 11 und 15. Der Hausteil Breitensteinstrasse 7 ist bis ins Jahr 2047 dem Jugendwohnnetz (Juwo) im Baurecht abgegeben. Die Wohnhäuser sollen im Rahmen eines gemeinsamen Projekts gesamthaft instand gesetzt werden.

Die Wohnhäuser sind nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgeführt.

In der Machbarkeitsstudie vom Februar 2021 wurden verschiedene Varianten untersucht: Instandhaltung mit Erneuerung der Wärmeerzeugung durch Fernwärme, Gesamtinstandsetzung und Neubau. Der Strategieentscheid der LSZ und der Juwo sieht eine Gesamtinstandsetzung vor, um günstigen Wohnraum im Bestand zu erhalten. Das gemeinsame Ziel ist es, ergebende Synergien in der zeitgleichen Planung und Umsetzung zu nutzen, jedoch klare Schnittstellen und Kostenteiler zu berücksichtigen.

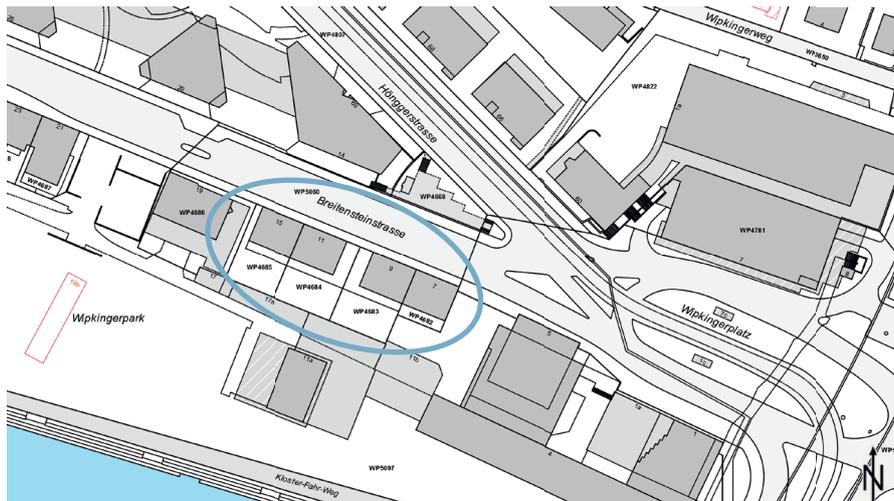
Die Liegenschaften sollen für die nächsten 30 Jahre instand gesetzt werden. Mit einer kostenbewussten Planung soll günstiger Wohnraum in seiner Substanz mit tiefem Ausbaustandard erhalten bleiben.

Die Machbarkeitsstudie Februar 2021 wurde von Peter Moor Architekten Zürich erarbeitet. Diese Studie sowie weitere Grundlagen im Zusammenhang mit der Studie werden sämtlichen Teilnehmenden der 2. Phase abgegeben. Die Verfassenden sind ebenfalls zum Verfahren zugelassen.

Perimeter

Die Wohnhäuser an der Breitensteinstrasse befinden sich in der Nähe des Wipkingerplatzes und sind nach Süden gegen die Limmat hin orientiert. Jeder Hausteil ist abparzelliert und mit Ausnahme der Liegenschaft Breitensteinstrasse 7 (Juwo) sind den Wohnhäusern grosszügiger Aussenraum zugeordnet.

Objektname	Wohnhäuser Breitensteinstrasse
Adresse	Breitensteinstrasse 7, 9, 11 und 15, Zürich-Wipkingen
Baujahr	1922
Architekt	V. Lorenz
Eigentümer	Breitensteinstrasse 9, 11 und 15 Stadt Zürich
Baurechthemer	Breitensteinstrasse 7 Juwo
Kataster-Nummern	WP4682, WP4683, WP4684, WP4685



Katasterplan



Luftbild

Aufgabe

Ziel der Massnahmen ist eine möglichst kostengünstige Gesamtinstandsetzung für eine weitere Nutzungsdauer von 30 Jahren. Angestrebt wird eine deutliche Reduktion der erforderlichen Betriebsenergie und das Erreichen der Vorgaben des Minergie-Standards.

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Gebäudehülle: Instandsetzung Dach inklusive Schadstoffanalyse und allfälliger Schadstoffsanierung, Dämmung des Dachraums und Erneuerung der Spenglerarbeiten, Aussendämmung der Fassaden, Sanierung der Kellerwände und Schutz vor Eindringen von Feuchtigkeit, Erneuerung der Fenster inklusive Einbau von Schallschutzfenstern entlang der Strasse, Reparatur und allfällige Anpassung oder Erneuerung des Sonnenschutzes.
- Gebäudeinneres: Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung der Oberflächen inklusive keramische Beläge von Nasszellen und Küchen, Einbau von neuen Wohnungs- und Kellertüren gemäss Brandschutzvorgaben.
- Gebäudetechnik: Anschluss an das Fernwärmenetz, Erneuerung der Wärmeverteilung, Erneuerung des Kanalisationsanschlusses, Komplettersatz der Elektroinstallationen sowie der Sanitärleitungen und Sanitärapparate, Installation bzw. Erneuerung der Abluftanlagen in Küche und Nasszellen, Einbau neuer Steigzonen gemäss Brandschutzvorgaben.
- Aussenraum: Erstellung von gedeckten Veloabstellplätzen an geeigneter Stelle, Instandsetzung der Umgebung inkl. ökologische Aufwertung der Grünflächen.

Die Bauarbeiten werden in unbewohntem Zustand durchgeführt, Etappen sind nicht vorgesehen.

Ziele

Gesellschaft

Kostengünstige Wohnungen für einkommensschwache Kleinfamilien, Paare oder Jugendliche

Wirtschaft

Einfacher Standard, preiswerte Details und Materialien

Umwelt

Aufwertung der Biodiversität in der Umgebung

Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von 7.95 Mio. Franken (inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 9.54 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven +20 %) aus.

Termine Projekt

Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

Projektierungsbeginn	November 2022
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	April 2023
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Oktober 2023
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Oktober 2024
Baubewilligung und Objektkredit	April 2025
Baubeginn	Sommer 2025
Bezug	Ende 2026

B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens Generalplanerbüros zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben «Gesamtinstandsetzung Breitensteinstrasse» 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. Das Generalplanerteam, das unter den 5 Bewerbenden die Zuschlagskriterien am Besten erfüllt, wird mit der Projekterarbeitung beauftragt.

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

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

www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

Bei Fragen zum vorliegenden Planerwahlverfahren steht Ihnen Ruth Wigger, Projektleiterin AHB, zur Verfügung (Kontakt: ruth.wigger@zuerich.ch).

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

Teilnahmeberechtigung

Es werden Generalplanerteams 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 und Ingenieurwesen mit Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen.

Vorgeschriebene Teammitglieder

- BKP 298 Generalplanung
- BKP 291 Architektur / Baumanagement
- BKP 292 Bauingenieurwesen
- BKP 293 Elektroingenieurwesen
- BKP 294 HLK-Ingenieurwesen
- BKP 295 Sanitäringenieurwesen

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 nach der Planerwahl vorzuschlagen, 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 und Bauausführung
- Dem Projektausschuss-Delegierten AHB
- Die Vertretung der Eigentümerschaft / Baurechtnehmer, LSZ und Juwo

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, insbesondere: Gesamtleitung, Architektur, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKSE), Bauphysik und Brandschutz.

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 102/103/105/108 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	ELEKTRO	HLKS
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 Generalplanung

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

Weiterführende Informationen

Unter nachfolgender Internetadresse finden Sie Informationen zu den allgemeinen Bedingungen des AHB für Planungsleistungen:

www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement

Termine Verfahren

Präqualifikation

Submissionseinserat	1. April 2022
Ausgabe Unterlagen	www.stadt-zuerich.ch/planerwahl oder www.simap.ch
Eingabetermin	3. Mai 2022, bis 16 Uhr
Benachrichtigung	Datum des Poststempels ist nicht massgebend Anfang Juni 2022

Zuschlag

Ausgabe Unterlagen	voraussichtlich 17. Juni 2022
Eingabetermin	voraussichtlich 9. August 2022, bis 16 Uhr
Benachrichtigung	voraussichtlich Ende September 2022

Abgabeadressen

Abgabeadressen Unterlagen auf Papier:

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

Paketpostadresse

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

Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

Abgabeadresse Unterlagen digital (max. 20 MB):

ruth.wigger@zuerich.ch

Betreff: Teilnehmerantrag WH Breitensteinstrasse

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 Grösse und Komplexität.
- 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
- Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses ebenfalls ein A3-Blatt mit einem Referenzprojekt vorzulegen.
- Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die der Grösse und Komplexität der Aufgabe entsprechen und die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.
- Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.
- Die Unterlagen sind zusätzlich im PDF-Format einzureichen (siehe Kapitel Abgabeadressen Seite 13).

Selbstdeklaration

Von den vorgeschriebenen Teammitgliedern (vgl. S. 9) 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 mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Blättern übereinstimmen.
- Separate auf A3 dargestellte Referenzprojekte sind nur für die genannten Fachbereiche (siehe Seite 14) abzugeben.
- Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.

Unterlagen Ausgabe

- Programm
- Formulare Selbstdeklaration

Zuschlag (Phase 2)

Die Auswahl (aus den Teilnehmenden) der mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Architekturbüros wird aufgrund der unten genannten Zuschlagskriterien getroffen.

Zuschlagskriterien

Qualität

- Architektur
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

Honorar

- Honorarofferte

Einzureichende Unterlagen

Zugang zur Aufgabe (Siehe Kapitel C)

- Dargestellt auf zwei A3-Blättern, einseitig bedruckt, mit dem Vermerk «Gesamtinstandsetzung Breitensteinstrasse». 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 verändert werden. Restliche Faktoren vergleiche Kapitel «Auftragserteilung».

Unterlagen Ausgabe

- Programm
- Formulare «Honorarberechnung» und «Leistungsspiegel»
- Machbarkeitsstudien AHB 2012 und Peter Moor Architekten 2021
- Bestandespläne (Scans)
- 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.



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

Die aktuellen Mietzinse der Mietshäuser sind tief. Durch den Einsatz der richtigen Mittel und Prioritäten sollen die geplanten baulichen Massnahmen einen wiederum tiefen Mietzins ermöglichen (Kostenmiete), das ist eines der Hauptziele der beiden Eigentümern LSZ und Juwo.

Die Apparate und Installationen von Küche und Bad haben ihre Lebensdauer erreicht und werden in allen 24 Wohnungen ersetzt.

Wie organisieren Sie Küche und Bad, um eine hohe Gebrauchstauglichkeit zu erreichen, auf die engen Raumverhältnisse adäquat zu reagieren und einen überzeugenden architektonischen Ausdruck zu erreichen? Worauf fokussieren Sie, um trotz bescheidenen Mitteln in den beiden Räumen eine wohnliche und freundliche Atmosphäre zu schaffen? (Für die Aufgabe darf angenommen werden, dass das Badezimmer und die Küche mit einer einfachen Abluftanlage über Dach ausgerüstet werden.)

Auf zwei A3 Seiten sollen Küche und Bad mit den vorgeschlagenen Einrichtungen in Planform und geeignetem Massstab dargestellt werden. Weiter erwarten wir einen Farb- und Materialbescrieb für die Vermittlung der architektonischen Absicht und für eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten. Bewusst geben wir keinen Apparatokatalog ab, das Minimum von 4 1/2-Küchenelementen ist denkbar.

