



PLANERWAHL PROGRAMM

Wohn-und Gewerbehaus Freiestrasse 56/58

8032 Zürich-Hottingen

Planerwahl im selektiven Verfahren: BKP 298 Generalplaner,
W.7709.PW, 27600 BAV



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

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

04. Oktober, 2022
Projektleitung und redaktionelle Bearbeitung
Anina Huber

Gestaltung
blink design, Zürich

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

INHALT

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Perimeter	6
	Aufgabe	7
	Ziele	9
	Kosten	9
	Termine Projekt	9
	Pläne Bestand	10
	Fotos Bestand (Aussen)	15
	Fotos Bestand (Innen)	16
B	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	18
	Auftraggeberin und Verfahren	18
	Teilnahmeberechtigung	19
	Planerwahlgremium	20
	Entschädigung	21
	Auftragserteilung	21
	Termine Verfahren	23
	Präqualifikation (Phase 1)	24
	Zuschlag (Phase 2)	25
	Benachrichtigung	26
C	ZUGANG ZUR AUFGABE	27

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Das Wohn- und Gewerbehaus Freiestrasse 56 und 58 ist ein Zeuge der industriellen Vergangenheit Hottingens. Seit der Erstellung fanden immer Wohnen und Gewerbe Platz nebeneinander. Die Erzeugnisse des Hinterhauses wurden im Verkaufslokal des Vorderhauses präsentiert. Anfangs wurde der rückwärtige Teil als Klavierfabrik, später als Möbelfabrik genutzt. In den 1950er- Jahren zogen mit dem Kinder- und Jugendtheater Metzenthin und dem Konservatorium Zürich (heute Hochschule der Künste) pädagogisch-künstlerische Institute in den Gewerbeteil des Gebäudes ein. Seit 2012 werden die Räume des Konservatoriums durch die Kantonsschule Hottingen genutzt.

Die Liegenschaften sind in einem schlechten Allgemeinzustand und müssen umfassend instandgesetzt werden. Das Kinder- und Jugendtheater Metzenthin ist aktuell auf verschiedene Stellen im Gebäude verteilt und verfügt über mehrere Zugänge, sodass einige der Räume nicht ohne Verlassen des Gebäudes erreicht werden können. Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung soll die Raumdisposition der beiden Nutzenden des Gewerbetteils, Theater Metzenthin und Bildungsdirektion Kanton ZH optimiert und entflochten und deren Zugangssituation geklärt werden. Die Räumlichkeiten sollen an das neue Nutzungsszenario (Zentrum für Theater, Musik und Bildnerisches Gestalten) und den heutigen Anforderungen entsprechend angepasst werden. Das neue Nutzungsszenario stellt hohe Anforderungen an die Gebäudeakustik, was zu einer hohen Eingriffstiefe führt. Die Wohnungen der Freiestrasse 58, welche sich ebenfalls in renovierungsbedürftigem Zustand befinden, sollen sanft instandgestellt werden. Einige Grundrisse wurden im Bereich der Küche und der Nasszellen bereits verändert, befinden sich sonst aber noch im Originalzustand. Weitere Anpassungen an den Wohnungsgrundrissen sollen nur wo notwendig vorgenommen werden.

Die gebäudetechnischen Installationen befinden sich in sehr unterschiedlichem Alter und Zustand. Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung müssen sämtliche Installationen und Apparate ersetzt werden. Die Wärmeerzeugung, aktuell mit Gas betrieben, gilt es durch ein System mit erneuerbarer Energie zu ersetzen. Diverse Gebäudeelemente haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden. Die asbesthaltigen Materialien sind im Zuge der Gesamtinstandsetzung fachgerecht zu entfernen. Die Liegenschaften sollen gesamthaft in einer Etappe und in unbewohntem Zustand instandgesetzt werden.

Die beiden zusammengebauten Liegenschaften Freiestrasse 56 und 58 sind im Besitz von Liegenschaften Stadt Zürich und sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung eingetragen. Die Stadt Zürich untersteht der Selbstbindung bei

inventarisierten Objekten. Diese verpflichtet die Eigentümerin in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass das Schutzobjekt geschont und ungeschmälert erhalten bleibt. § 204 PBG

Die aus denkmalpflegerischer Sicht wesentlichen Merkmale der Liegenschaften werden in nachfolgendem Würdigungstext beschrieben. Ein detaillierter Schutzzumfang liegt nicht vor.

Denkmalpflege

Das Wohn- und Gewerbehause Freiestrasse 56, 56a und 58 wurde 1870/71 vom Ravensburger Architekten Theodor Geiger (1832–1882) für den Bauherrn August Martmer erstellt. Während der spätklassizistische Bau an der Freiestrasse als Wohnhaus erbaut wurde, diente das rückwärtige, als schlichter Nutzbau erstellte Gebäude mit dem bauzeitlichen Fachwerkanbau bis 1880 der Klavierfabrikation. Diese scheint bis Mitte der 1870er-Jahre für Zürich bedeutend gewesen zu sein, war jedoch wegen hoher Exportzölle schon bald dem Untergang geweiht. So gelangte die Anlage an der Freiestrasse 1881 an einen Möbelfabrikanten, der ganze Zimmereinrichtungen herstellte.

Im stadtnahen Hottingen widerspiegelt sich bei diesem Gebäude eine für kurze Zeit typische Entwicklung: Das Nebeneinander von gut bürgerlichen Wohnhäusern und Produktionsstätten. Das dreigeschossige Wohn- und Ladengebäude an der Freiestrasse mit einem flach ansteigenden Walmdach wirkt ausgeglichen: Die Fenster sind regelmässig gesetzt, im Parterre in Form und Grösse leicht abweichend von den sonst einheitlichen Fensterrahmen. 1908 wurde an der Nordecke eine markante Schaufensteranlage in Formen des Jugendstils eingebaut – ein Ladengeschäft an dieser Stelle bestand bereits im 19. Jahrhundert. Im rückwärtigen Fabrikgebäude sind die Dekorationselemente schlichter. So entsteht baulich eine feine Hierarchisierung der Gebäudeteile zugunsten des Wohnhauses an der Freiestrasse. Während in den Wohnbereichen im Inneren trotz stellenweisen baulichen Veränderungen noch viel originale Strukturen und Substanz erhalten ist, ist im Gewerbeteil nur noch wenig von der originalen Ausstattung vorhanden.

Studien

Im Rahmen der Vorbereitung dieses Verfahrens analysierte das Amt für Hochbauten im Jahr 2009 den Zustand des Gebäudes und untersuchte im Jahr 2017 (mit Ergänzungen im Jahr 2019) in einer Machbarkeitsstudie verschiedene Szenarien, welche Schulnutzungen im Gebäude realisiert, wie die Nutzungen im Gebäude verteilt und deren Zugangssituation geklärt werden kann. Das in der Studie von 2017 (mit Ergänzungen im Jahr 2019) erarbeitete Grundrisslayout für das zur Umsetzung bestimmte Nutzungsszenario (Zentrum für Theater, Musik und Bildnerisches Gestalten) wird sämtlichen Präqualifizierten abgegeben.

Perimeter

Die städtische Liegenschaft an der Freiestrasse 56/58 (Kat.-Nr. HO3002) liegt in unmittelbarer Nähe des Gemeindehauses von Hottingen. Diese Gegend, bekannt als der Hottinger Boden, zählt zu den ältesten Siedlungsorten von Hottingen. Die Grundstückfläche beträgt rund 1104 m² und liegt in der Quartiererhaltungszone II 4. Der Mindestwohnanteil beträgt 25%. Zusammen mit dem Haus an der Freiestrasse 62 bildet das Wohn- und Gewerbehaus ein letztes Überbleibsel der typisch lockeren Bebauungsstruktur dieses Gevierts. Das Geviert rund um die Freiestrasse 56/58 weist vergleichsweise viel gewerbliche Nutzung auf, die Liegenschaft fügt sich somit gut in diesen Kontext ein.



Luftbild Freiestrasse 56/58

Aufgabe

Das Wohn- und Gewerbehaus Freiestrasse 56/58 ist in einem schlechten Allgemeinzustand und soll gesamthaft instandgesetzt sowie an ein neues Nutzungsszenario des Gewerbeteils angepasst werden.

Nach Gegenüberstellung der verschiedenen Nutzungsszenarien im Zuge der Machbarkeitsstudie sollen die Schulungs- und Theaterflächen für eine Kombination aus Musikunterricht, Bildnerischem Gestalten und Theater genutzt werden. Im Rahmen der Neuorganisation der Räumlichkeiten soll insbesondere die Zugangssituation mit getrennten Eingängen für Schule und Metzenthin geklärt und eine behindertengerechte Erschliessung (exkl. Wohnungen) sichergestellt werden. Eingriffe bei den Wohnungen erfolgen wo notwendig, die baulichen Massnahmen sind dabei möglichst gering zu halten.

Als besondere Anforderung an den Generalplaner gilt die Entwicklung von kostengünstigen, pragmatischen und einfachen Lösungen unter Berücksichtigung der Denkmalpflege und unter Einbezug aller Beteiligten.

Die erforderlichen Massnahmen sind hinsichtlich eines ausgewogenen Kosten-/Nutzenverhältnisses und unter Berücksichtigung der Sicherstellung des Betriebs für die Dauer von 30 Jahren zu projektieren.



Strassenansicht Freiestrasse 58 um 1943, Baugeschichtliches Archiv Zürich

Vorgesehene Massnahmen

Folgende Instandsetzungsmassnahmen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie umrissen und sind im Vorprojekt auszuarbeiten:

Allgemein

- Bauliche Massnahmen gemäss Nutzungsszenario Zentrum Theater, Musik & Bildnerisches Gestalten (Planstand 12.02.2019)
- Einbau Lift Haus Nr. 56
- Ertüchtigung Gebäudestatik inkl. Beurteilung Erdbebensicherheit
- Akustische Massnahmen
- Feuerpolizeiliche Massnahmen

Gebäudehülle

- Dämmung Kellerdecke und Dach
- Dämmen der Heizkörpernischen
- Fensterersatz in Absprache mit Denkmalpflege (denkmalpflegerisch wertvolle Fenster sind zu erhalten, können aber ertüchtigt werden)
- Dämmung Annexbau
- Schliessen der offenen Giebelfassade Annexbau
- Instandsetzung Fassade, neuer Anstrich, örtlicher Putzersatz
- Neuer Anstrich Sonnenschutz
- Instandsetzung Flachdach und Dachterrasse
- Instandsetzung Spenglerarbeiten

Gebäudetechnik

- Neuer Lift inkl. RWA-Anlage
- Ersatz Bad- und Kücheninstallationen inkl. Leitungen
- Neue Wärmeerzeugung auf Basis erneuerbarer Energie (Annahme KGS: Holzpellets-Heizung)
- Neue zentrale Warmwassererzeugung
- Komplettersatz Wärmeverteilung
- Komplettersatz Elektroinstallationen
- Einbau RWA-Anlagen Treppenhäuser
- Instandsetzung Kanalisation

Ausbau

- Renovation der inneren Oberflächen wo notwendig, falls möglich nur streichen (schutzwürdige Oberflächen wie Täfer, Parkett, historische Plattenböden, Stuck, Deckenmalerei etc. sind in Absprache mit der Denkmalpflege instand zu stellen)
- Teilweise Ersatz der Bodenbeläge, Abschleifen der Parkettböden
- Schadstoffsanierung

Option

- Einbau Wohnung in DG Haus Nr. 58 inkl. neuem Ausstieg auf Dachterrasse

Ziele

Gesellschaft

- Sorgfältiger Umgang mit der geschützten Bausubstanz
- Hohe Qualität der Massnahmen hinsichtlich Architektur
- Erhalt preisgünstigen Wohnraums
- Hohe betriebliche Funktionalität

Wirtschaft

- Effizienter Einsatz der finanziellen Mittel, geringe Betriebs- und Unterhaltskosten zur weiteren Gewährleistung preisgünstiger Wohnungen sowie Theater- und Schulungsräumen
- Optimales Kosten-/Nutzungsverhältnis für eine Nutzungsdauer von 30 Jahren

Umwelt

- Optimale Umsetzung der städtischen 7-Meilenschritte
- Bauökologisch sinnvolle Konstruktionssystem und Materialien
- Minimaler Energiebedarf und Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb im Sinne von Netto-Null.

Kosten

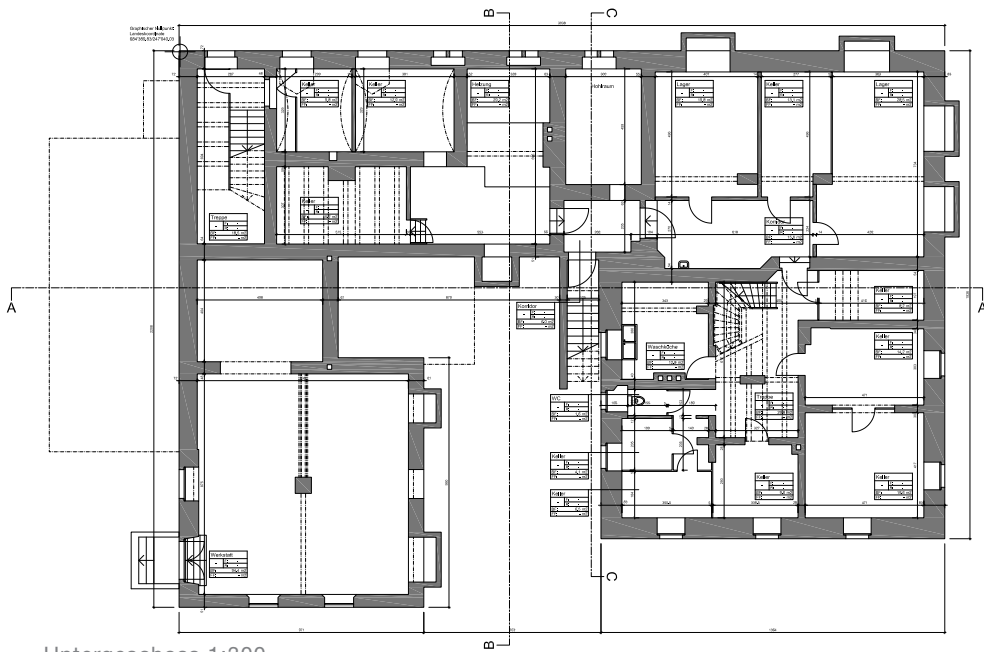
Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung ist von Erstellungskosten von 11.3 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) inkl. Ausbau Dachwohnung auszugehen, wovon maximal rund 3.8 Mio. Franken für das Wohnen eingesetzt werden sollen.

Termine Projekt

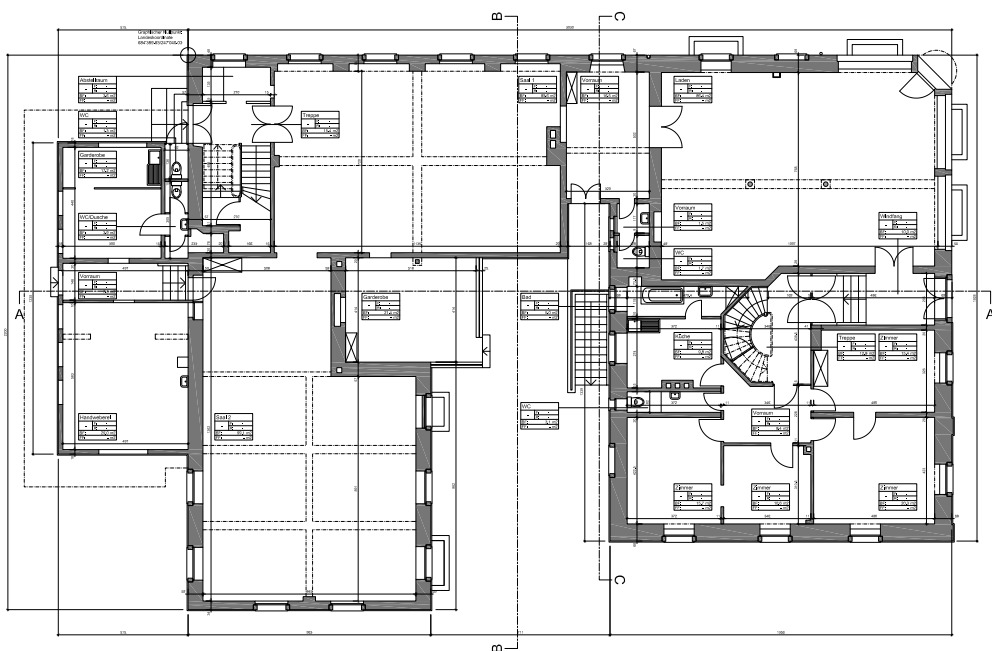
Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

Projektierungsbeginn	Juli 2023
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	November 2023
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	März 2024
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Dezember 2024
Baubewilligung und Objektkredit	September 2025
Baubeginn	Juni 2026
Bezug	August 2027

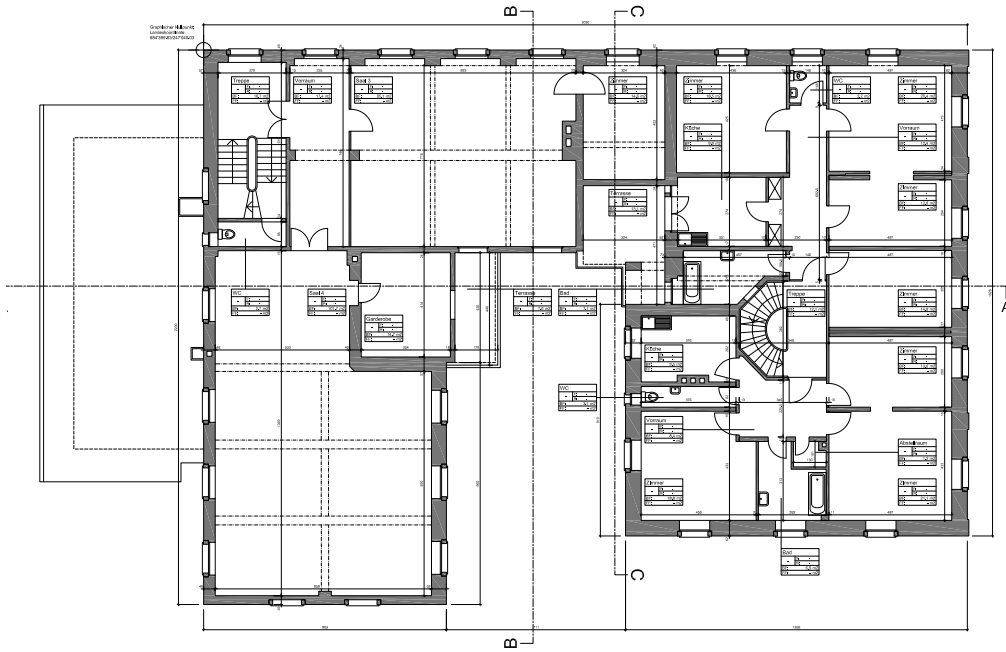
Pläne Bestand



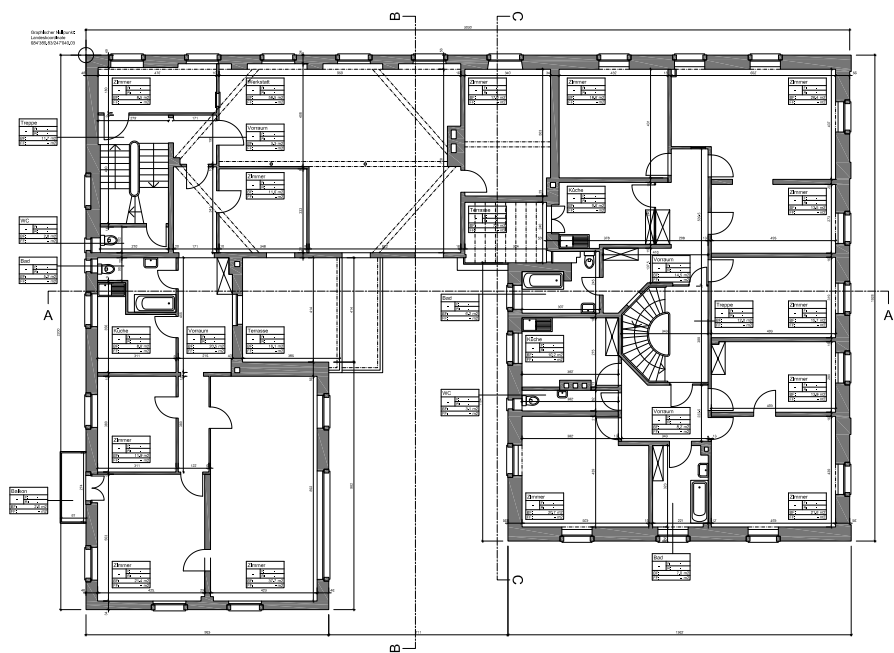
Untergeschoss 1:300



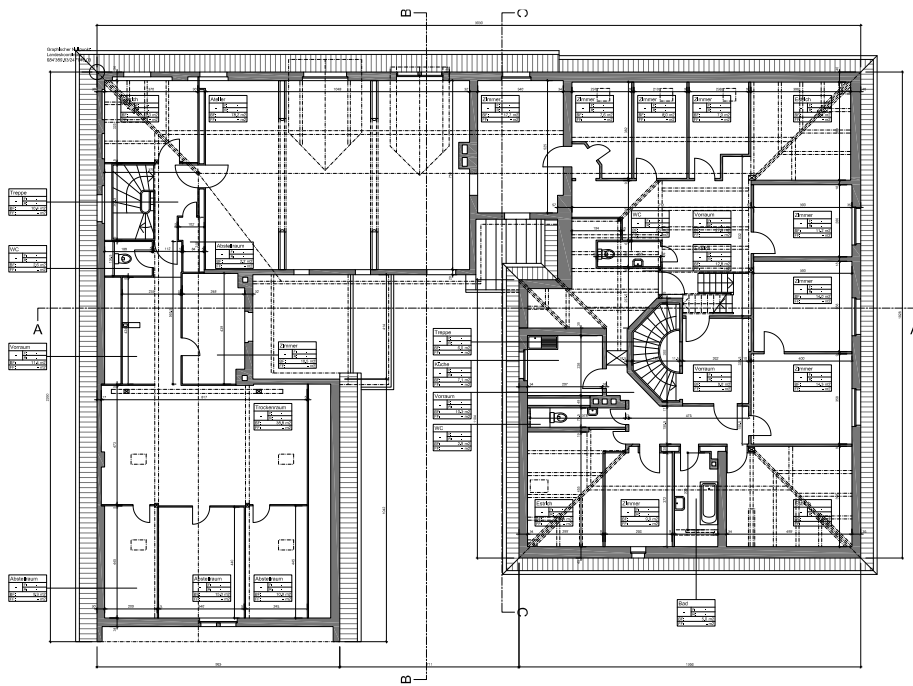
Erdgeschoss 1:300



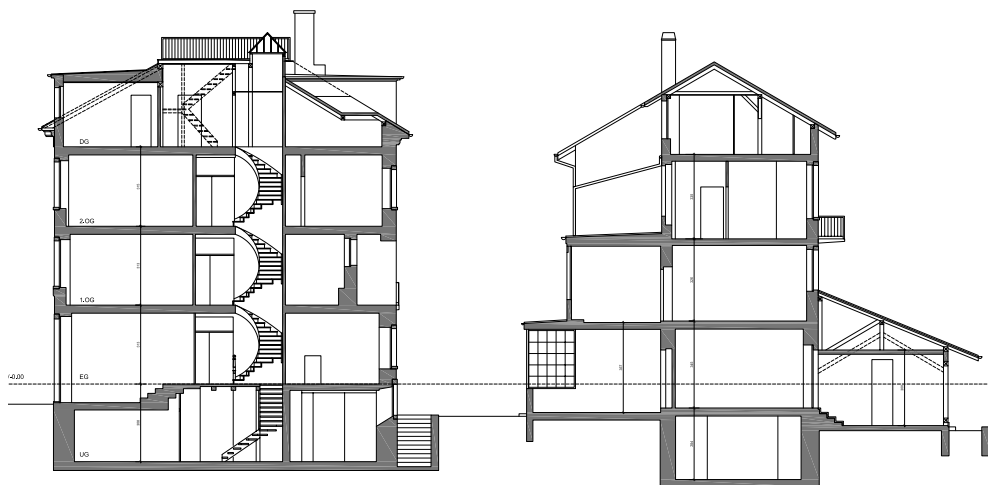
1. Obergeschoss 1:300



2. Obergeschoss 1:300



Dachgeschoss 1:300



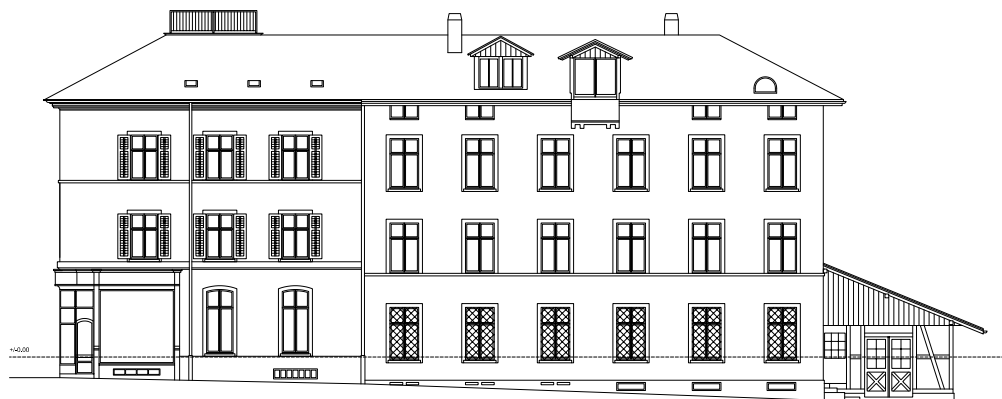
Schnitt A-A 1:300



Schnitt B-B 1:300



Nordostfassade 1:300



Nordwestfassade 1:300



Schnitt C-C 1:300



Südwestfassade 1:300



Südostfassade 1:300

Fotos Bestand (Aussen)



Freiestrasse 58



Freiestrasse 56



Durchgang zu Haus Nr. 56



Innenhof



Zugang Haus Nr. 56



Schopf Haus Nr. 56

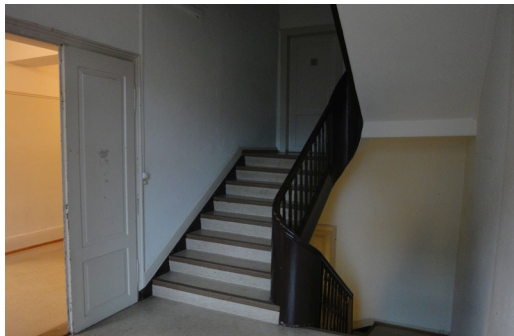
Fotos Bestand (Innen)



Saal Erdgeschoss Haus Nr. 56



Ehemaliges Ladenlokal Haus Nr. 58



Treppenhaus Haus Nr. 56



Treppenhaus Haus Nr. 58



Wohnung Dachgeschoss Haus Nr. 58



Loggia Haus Nr. 58



Lagerraum Metzenthin Haus Nr. 56



Waschküche Haus Nr. 58



Heizverteilung



Kaltwasserverteilung



Küche Haus Nr. 58



Gasheizung

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 «Wohn- und Gewerbehäuser Freiestrasse 56/58» ein.

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

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

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

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

www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

Bei Fragen zum vorliegenden Planerwahlverfahren steht Ihnen Anina Huber, Projektleiterin zur Verfügung

Kontakt: T +41 44 412 49 65, anina.huber@zuerich.ch

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten

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, Bauingenieurwesen 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
- 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 vom Generalplaner vor Projektierungsbeginn vorzuschlagen. Die Leistungen sind Bestandteil der Honorarofferte, z.B.

- BKP 296.3 Bauphysik
- BKP 296.4 Akustik
- BKP 297 Brandschutzplanung

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:

Planerwahlgremium

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung, Bauausführung
- Dem jeweiligen Projektausschuss-Delegierten AHB
- Die Vertretung der Eigentümer
- Die Vertretung der Denkmalpflege

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 (HLKKSE) und Bauphysik/Akustik.

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 Amtes 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 Generalplanerfunktion

- Schwierigkeitsgrad, Anpassungs- und Teamfaktor, Faktor für Umbauten und Stundenansatz sind als Teil der Abgabeunterlagen zu offerieren.
- Das Honorar für die Generalplanerfunktion 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 Generalplaneraufträgen:
www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement

Termine Verfahren

Präqualifikation (Phase 1)

Submissionsinserat	28. Oktober 2022
Ausgabe Unterlagen	www.simap.ch
Eingabetermin	28. November 2022, bis 16 Uhr (Datum des Poststempels ist nicht massgebend)
Benachrichtigung	Anfang Februar 2023

Zuschlag (Phase 2)

Ausgabe Unterlagen	Voraussichtlich 27. Februar 2023
Eingabetermin	11. April 2023, bis 16 Uhr (Datum des Poststempels ist nicht massgebend)
Benachrichtigung	Voraussichtlich Ende Juni 2023

Abgabeadressen Unterlagen auf Papier (Phase 1 und Phase 2)

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich
Empfang, 2.Obergeschoss, Raum 205.

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/zO4Ef98qCkMr9Cu>

Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform.

Nur digital eingereichte Angebote sind formell nicht zugelassen und werden gestützt auf § 4 a Abs. 1 lit. b IVöB-Beitrittsgesetz und § 24 Submissionsverordnung ausgeschlossen

Paketpostadresse

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

Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

Präqualifikation (Phase 1)

Eignungskriterien

- Projektierungskompetenz/-potenzial und Bauausführungskompetenz/-potenzial (Grundlage Referenzobjekte):
 - Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale, ökonomische und nachhaltige Bauten zu entwickeln und auszuführen.
 - Erfahrung im Umgang mit Denkmalschutzobjekten.
 - Erfahrung mit Aufgaben von vergleichbarer 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

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

– Generalplanung oder Gesamtleitung*	1 Referenzprojekt
– Architektur	2 Referenzprojekte
– Baumanagement	1 Referenzprojekt

Hinweise

- Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext abzugeben
- Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die der Komplexität der Aufgabe entsprechen und die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.
- Bei Arbeitsgemeinschaften sind auch maximal zwei A3-Blätter für die Darstellung ihrer Referenzprojekte zugelassen.
- Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses auch 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 (Ort: Upload Züribox, Link siehe Kapitel Termine Verfahren S.23).
- *Der Nachweis der Referenz Generalplanung (GP) kann auch mit der Funktion der Gesamtleitung der Schlüsselperson nachgewiesen werden. Die Schlüsselperson des GP muss zwingend Erfahrung als GesamtleiterIn aufweisen. Im Sinne einer Nachwuchsförderung kann die Leistung aber innerhalb eines Architektenvertragsmodells und nicht zwingend im Vertragsmodell des GP erbracht worden sein.

Selbstdeklaration

- Von den vorgeschriebenen Teammitgliedern (vgl. Seite 16) werden pro Gewerk je eine separat ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.

Hinweise

- Es sind die abgegebenen Formulare zu verwenden. Jedes Teammitglied muss eine separate Selbstdeklaration ausfüllen.
- In der Selbstdeklaration sind für alle Fachbereiche der vorgeschriebenen Teammitglieder Referenzobjekte zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung anzugeben.
- Separate auf A3 Blättern dargestellte Referenzobjekte sind nur für die genannten Fachbereiche (siehe S. 22) abzugeben. Die Referenzobjekte in den A3 Blättern und in der Selbstdeklaration sollen übereinstimmen.
- Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.

Unterlagen Ausgabe

- Programm
- Selbstdeklaration (Formular pro Fachbereich)

Zuschlag (Phase 2)

Zuschlagskriterien

Qualität

- Architektur, Umgang mit inventarisierter Bausubstanz
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

Honorar

- Honorberechnung

Einzureichende Unterlagen

Zugang zur Aufgabe (Siehe Kapitel C)

- Dargestellt auf zwei A3-Blättern, einseitig bedruckt, mit dem Vermerk «Wohn- und Gewerbehäuser Freiestrasse 56/58». 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»
- Grundrisse für das neue Nutzungsszenario gemäss Machbarkeitsstudie AHB 2017 (Erg. 2019)
- Bestandespläne (PDF)

Benachrichtigung

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

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

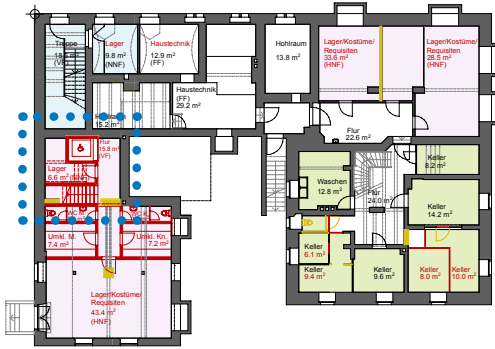
Bei den beiden zusammengebauten, inventarisierten Liegenschaften sind die Umbau- und Instandsetzungsmassnahmen sorgfältig abzuwägen. Der Gewerbeteil der zusammengebauten Liegenschaften Freiestrasse 56 und 58 wird zukünftig als Zentrum für Theater, Musik und Bildnerisches Gestalten vom Theater Metzenthin und der Bildungsdirektion Kanton ZH genutzt. Im Rahmen der Neuorganisation der Räumlichkeiten gemäss des in der Machbarkeitsstudie 2017 erarbeiteten Grundrisslayouts (vgl. abgegebene Unterlagen) soll insbesondere die Zugangssituation mit getrennten Eingängen für Schule und Theater Metzenthin geklärt und eine behindertengerechte Erschliessung des Gewerbetells sichergestellt werden. Eingriffe bei den Wohnungen erfolgen wo notwendig, die baulichen Massnahmen sind dabei möglichst gering zu halten. Mit gezielten Massnahmen, unter Berücksichtigung der Denkmalpflege und unter Einbezug aller Beteiligten sollen die Gebäude an das neue Nutzungsszenario angepasst und für den nächsten Lebenszyklus instandgestellt werden. Die Einhaltung der Kosten sowie die Ausführung von kostengünstigen, pragmatischen und einfachen Lösungen haben oberste Priorität.

Spezifische Fragestellung

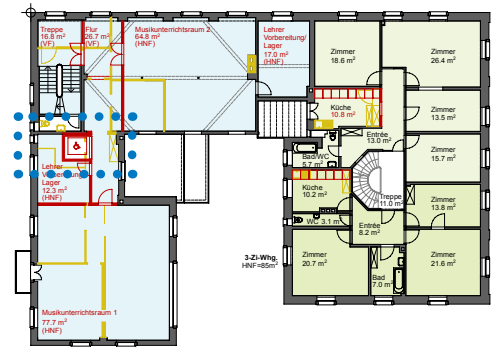
Zeigen Sie auf, wie die im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelte Position des Lifts für den Gewerbeteil mit einer sorgfältigen Dacheinbindung architektonisch und denkmalpflegerisch überzeugend gelöst werden kann. Die baulichen Massnahmen sollen in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen.

Spezifische Anforderungen

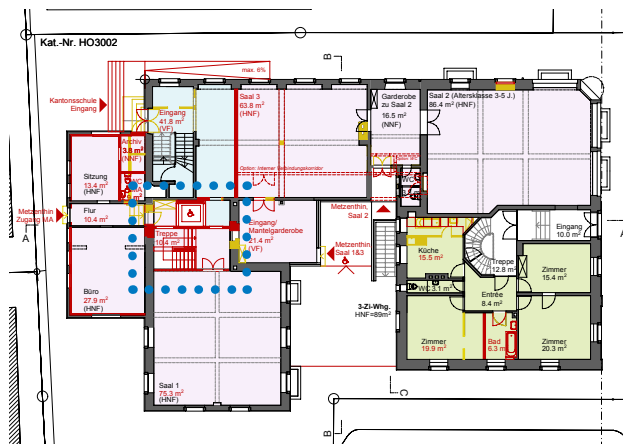
Erwartet werden Pläne, die die architektonische Ausformulierung und die Einbindung des Lifts in die bestehende inventarisierte Bausubstanz aufzeigen. Aussagen können weiter auch Anhand von Fotos, Skizzen, Collagen, Text und Diagrammen gemacht werden.



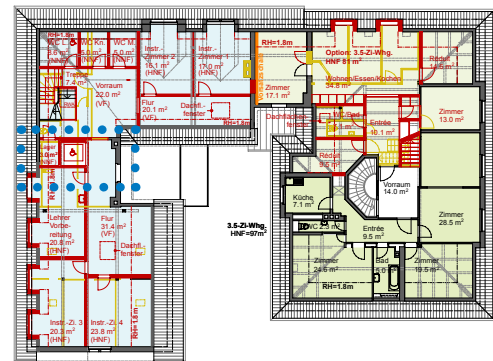
Untergeschoss 1:500



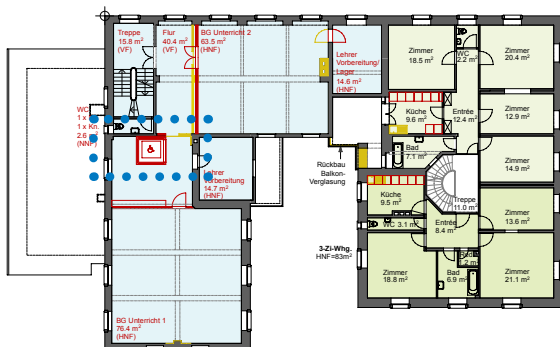
2. Obergeschoss 1:500



Erdgeschoss 1:500



Dachgeschoss 1:500



1. Obergeschoss 1:500



Süwestfassade 1:500



Perimeter Zugang zur Aufgabe

