



PLANERWAHL PROGRAMM

Gesamtinstandsetzung Wohn- und Geschäftshäuser

Forchstrasse 193, Freiestrasse 217/221
Gattikerstrasse 4, Zürich-Hirslanden

Planerwahl im selektiven Verfahren: BKP 298 Generalplaner,
W.6657.PW, 27562 BAV



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

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

November, 2022

Projektleitung und redaktionelle Bearbeitung
Marcel Mathis

Gestaltung
blink design, Zürich

INHALT

| | | |
|----------|--------------------------------|-----------|
| A | PROJEKTRAHMEN | 5 |
| | Ausgangslage | 5 |
| | Perimeter, Wohnungsspiegel | 7 |
| | Würdigung Denkmalpflege | 8 |
| | Aufgabe | 12 |
| | Ziele | 14 |
| | Kosten | 14 |
| | Termine Projekt | 14 |
| | Pläne Bestand | 15 |
| | Fotos Bestand | 20 |
| | | |
| B | ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN | 22 |
| | Auftraggeberin und Verfahren | 22 |
| | Teilnahmeberechtigung | 23 |
| | Planerwahlgremium | 24 |
| | Entschädigung | 25 |
| | Auftragserteilung | 25 |
| | Termine Verfahren | 27 |
| | Präqualifikation (Phase 1) | 28 |
| | Zuschlag (Phase 2) | 30 |
| | Benachrichtigung | 31 |
| | | |
| C | ZUGANG ZUR AUFGABE | 32 |



A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Die Liegenschaften Forchstrasse 193, Freiestrasse 217 und 221 sowie Gattikerstrasse 4 im Quartier Hirslanden, mit insgesamt 28 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten und dem Restaurant Wilder Mann befinden sich baulich in einem schlechten Zustand und müssen gesamthaft instandgesetzt werden.

Das Gebäudeensemble wurde in zwei Etappen zwischen 1923 und 1926 vom Architekten Anton Fritz Scotoni-Eichmüller erbaut und befindet sich heute im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Die Gebäude sind zudem als Einzelobjekte im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) aufgeführt. Die Stadt hat die Grundstücke mit den Kat.-Nrn. HI2600, HI3045 und HI3132 im Jahr 1933 aus einer Konkursmasse erworben. Die insgesamt vier Wohn- und Geschäftshäuser bilden je zwei viergeschossige Hofrandbebauungen.

In den fünf Liegenschaften befinden sich insgesamt 28 Wohnungen die gemäss Mindestbelegungsvorschriften (Personenanzahl = Zimmeranzahl minus 1) Wohnraum für mindestens 81 Personen bieten. Aktuell sind 18 Wohnungen befristet an die Stiftung Jugendwohnnetz Juwo bzw. an die Asylorganisation Zürich AOZ und 10 Wohnungen unbefristet an Privatpersonen vermietet.

Zusätzlich zu den Wohnungen befinden sich im Dachgeschoss 3 Mansardenzimmer. Im Erdgeschoss und Untergeschoss befinden sich die Gewerbeflächen. Diese messen insgesamt rund 1250 m² und sind in 10 unterschiedlich grosse Einheiten eingeteilt. Alle Gewerbeeinheiten sind aktuell unbefristet vermietet. Unter den Mietparteien befinden sich u. a. eine Bäckerei, ein Cateringservice, eine Buchhandlung, eine Apotheke und ein Secondhand-Mode/Nähatelier. Im eingeschossigen Garagengebäude im Hof befinden sich vier Garagenboxen.

Daneben bietet das Restaurant Wilder Mann auf einer Fläche von etwa 165 m² rund 100 Innen- und 20 Aussensitzplätze an und leistet mit dem Gastronomieangebot einen wichtigen Beitrag zum Quartierleben. Die heutige Mietpartei hat den Betrieb im März 2016 übernommen und verfügt nach der Instandsetzung über eine Mietvertrags-Option von weiteren fünf Jahren.

Die fünf Liegenschaften sind dem Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) zugewiesen. Die 28 Wohnungen sowie die Gewerbeflächen befinden sich im Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen &

Gewerbe. Das Restaurant Wilder Mann wird im Eigenwirtschaftsbetrieb Gastronomie geführt.

Ziel der zu planenden Massnahmen ist, den aktuell sehr preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum und die Gastronomie mit Quartierfunktion für Mietende mit tiefen- bis mittleren Einkommensklassen zu erhalten und den Wohnungsmix beizubehalten.

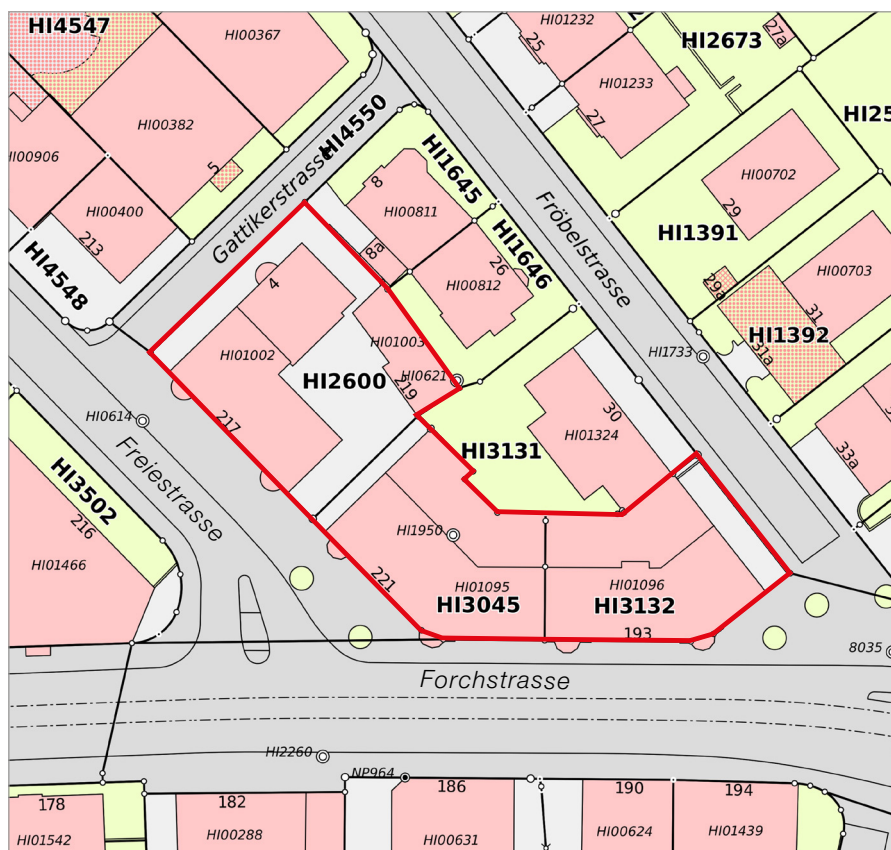
Das bereits im Jahr 2018 begonnene Vorhaben für eine Gesamtinstandsetzung der Liegenschaften wurde zwischenzeitlich zugunsten tieferer Erstellungskosten optimiert. Im Zuge der Projektüberarbeitung konnten durch konsequente Sparbemühungen die Zielkosten gesenkt werden. Unter anderem durch den Entscheid zum Verzicht auf den Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung, durch das Beibehalten der Wohnungsgrundrisse ohne Umnutzung des Mädchenzimmers in ein Badezimmer sowie durch Anpassungen am Standard des Innenausbaus.

Die bauliche Substanz der Gebäude ist am Ende ihres Lebenszyklus angelangt. Der Rohbau mit Beton- bzw. Holzbalkendecken und gemauerten Wänden entspricht der üblichen Bauweise zu Anfang des 20. Jahrhunderts und ist – abgesehen von kleineren Umbauten in den Ladengeschossen – praktisch vollständig erhalten. Alle Gebäude entsprechen nicht mehr den aktuellen energetischen Anforderungen. Weder die Fassaden noch die Keller und Estriche sind ausreichend wärmegeklämt. Die Wärmeerzeugung ist veraltet und befindet sich in einem kritischen Zustand. Instandsetzungsbedürftig sind zudem die Elektroinstallationen, die ihre Lebensdauer überschritten haben, sowie die Wasserleitungen und die Kanalisation. Küchen und Bäder befinden sich teilweise noch im Originalzustand oder wurden nur partiell, bei Mieterinnen- und Mieterwechseln, instandgesetzt. Diese Instandsetzungen liegen grösstenteils bereits 30 Jahre zurück. Der Ausbaustandard der Wohnungen – insbesondere der Küchen- und Sanitäranlagen – ist insgesamt uneinheitlich und allgemein veraltet. Sämtliche Wohnräume weisen jedoch gut erhaltene, verschiedenartige Parkettböden auf.

Die verputzte Fassade und das Dach wurden im Rahmen einer vorgezogenen Massnahme zwischen 2004 und 2007 instandgesetzt. Ebenso wurden einzelne Ladenfenster im Erdgeschoss mit Isolierverglasungen ausgestattet. Das Flachdach der Hofgebäude einschliesslich Aggregataufbauten und Oblichtern sowie das Garagengebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand.

Perimeter, Wohnungsspiegel

Die Liegenschaften Forchstrasse 193, Freiestrasse 217 und 221 sowie Gattikerstrasse 4 befinden sich auf dem Grundstück mit der Katasternummer HI3132, HI3045, HI2600 und weisen eine gesamte Fläche von 1'873 m² auf. Die Grundstücke liegen in der fünfgeschossigen Wohnzone W5 im Geviert Forch-, Freie-, Gattiker, Fröbelstrasse direkt an der Tramlinie 11 Nahe der Haltestelle Wetlistrasse.



Parzelle HI3132, HI3045, HI2600 (rot umrandet)

| Liegenschaft / Parzellen | Parzelle Kat.-Nr. | Fläche m ² |
|---|-------------------|-----------------------|
| Forchstrasse 193 | HI3132 | 515 |
| Freiestrasse 221 (Restaurant Wilder Mann) | HI3045 | 527 |
| Freiestrasse 217 | HI2600 | 831 |
| Gattikerstrasse 4 | | |
| Freiestrasse 219 (Garagengebäude im Hof) | | |
| Total | | 1'873 |

| Wohnungsspiegel / Wohnungstyp | Anzahl |
|-------------------------------|-----------|
| 3 - 3 ½ Zimmer-Wohnungen | 11 |
| 4 - 4 ½ Zimmer-Wohnungen | 9 |
| 5 - 5 ½ Zimmer-Wohnungen | 8 |
| Total Wohnungen | 28 |

Würdigung Denkmalpflege

Die Wohn- und Geschäftshäuser Forchstrasse 193, Freiestrasse 221 (1926) und Freiestrasse 217, Gattikerstrasse 4 (1923) sind in der Zwischenkriegszeit von und für den Architekten Anton Fritz Scotoni-Eichmüller (1880–1932) erbaut worden. Das viergeschossige Gebäude Forchstrasse 193, Freiestrasse 221 präsentiert sich als langer, abgewinkelter Baukörper, der an ein Blockrandgebäude erinnert und nach oben mit einem Mansardenwalmdach schliesst. Das viergeschossige Gebäude Freiestrasse 217, Gattikerstrasse 4 erhebt sich über L-förmigem Grundriss und schliesst nach oben mit einem Mansardwalmdach.



Forchstrasse 193 / Freiestrasse 221, Aufnahme 1939

Stilistisch zeugen die Gebäude von den Einflüssen eines schlichten Heimatstils, was sich unter anderem in den runden Erkern mit Sgraffitokunst (signiert Busti), der ornamentreichen und plastischen Fassadengestaltung oder den mächtigen Mansardwalmdächern zeigt. Aussen wie innen weisen die Häuser hohe handwerkliche und architektonische Qualitäten auf.

Schutzwürdige Bauteile (Auszug Liste Denkmalpflege vom 29.08.22)

Die Liste schutzwürdiger Bauteile zeigt auf, welche Elemente der Gebäude bzw. der Umgebung für das Schutzobjekt wichtig sind. Dabei sind weitere bauliche Entwicklungen, die Kompromisse erfordern, noch nicht berücksichtigt. Bei einem konkreten Bauprojekt ist mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich Kontakt aufzunehmen.

Die Ausstattung im Inneren der einzelnen Häuser ist sehr unterschiedlich. Eine Begehung der Wohnungen und Gewerberäume im Juni 2022 erfolgte stichprobenartig. Die aufgezählten Bauteile sind nicht mehr überall vorhanden. Die nachfolgende Auflistung schutzwürdiger Bauteile bezieht sich daher generell auf die noch vorhandenen Elemente.

Äusseres Forchstrasse 193, Freiestrasse 221

- Die Gebäudevolumetrie sowie die Fassaden in ihrer Materialisierung, Oberflächenbeschaffenheit und den schmückenden Details.
- Der eingeschossige rückwärtige Anbau samt den bauzeitlichen Oberlichtern mit Gitterverdeckungen.
- Die polygonalen Erker entlang den Strassenfassaden.
- Die Balkone gegen den rückseitigen Hinterhof samt den Brüstungsgesimsen aus Naturstein, den bauzeitlichen Balkontüren. Der loggienartig eingezogene Balkon gegen den Hinterhof mit den roten Steinzeugfliesen und dem Ziergitter.
- Der Natursteinsockel, die Art des Verputzes in den Obergeschossen und die steinernen Fassadenpartien bei den Erkern.
- Das Gurtgesims über dem Erdgeschoss, die Sohlbankgesimse unterhalb des ersten und des dritten Obergeschosses.
- Die bauzeitlichen Tür- und Fensteröffnungen, die bauzeitlichen Tür- und Fenstereinfassungen.
- Die hölzernen Fensterläden, die Art der bauzeitlichen Sonnenstoren bei den Erkerfenstern & den Gauben, die bauzeitlichen Fenstergitter.
- Nach Möglichkeit die bauzeitlichen Fenster sowie die Art der bauzeitlichen Fensterteilung und -sprossierung.
- Die bauzeitlichen Schaufenster sowie dort, wo nicht mehr vorhanden, deren bauzeitliche Einteilung und Sprossierung. Die gewellten Metallrollläden (Griesser) bei den Schaufenstern.
- Die Sohlbänke aus Naturstein unterhalb der Schaufenster sowie die darunterliegenden, geschwungenen Gitter zum Untergeschoss
- Die bauzeitlichen Eingangstüren, die Natursteintreppen zu den Haus- und Ladeneingängen.
- Der Fassadenschmuck mit der Figur «Der Wilde Mann» und der dazugehörigen Wandnische mit Konsole, dem darunterliegenden Wirtshausschild mit Laterne, dem Sgraffito-Dekor bei den Erkern, den Pflanzenhalterungen bei den Erkern, die ornamentalen Wandbemalungen bei den Hauseingängen.
- Der Kellerabgang samt dem schmiedeeisernen Geländer entlang der Nordwestfassade.
- Das Dach mit der Dacheindeckung und der hölzernen Dachunterseite, den Lukarnen und Dachaufbauten, den Zierelementen über den Erkern, den Kaminen sowie die kunstvoll gearbeiteten Regenwassersammler entlang der Dachtraufe.

Inneres Forchstrasse 193, Freiestrasse 221

- Die Primärkonstruktion des Gebäudes mit den tragenden Wänden, Stützen, Böden und Decken vom UG bis ins DG sowie die bauzeitliche Dachkonstruktion.
- Die bauzeitliche Grundrissdisposition vom UG bis ins DG.
- Die Treppenhäuser mit den Steinzeugfliesen, den Bodenvertiefungen für die Fussabtreter vor den Wohnungseingängen, Rupfentapeten. Die Treppenstufen in Naturstein, die Podeste, die Geländer und die Handläufe in Holz.
- Die bauzeitlichen Böden wie die Parkettböden und die Böden mit Steinzeugfliesen.
- Das Holztäfer, die Tür- und Fensterlaibungstäfer.
- Die bauzeitlichen Fenstereinfassungen aus Holz, die hölzernen und die gefliesten Fenstersimse.
- Die bauzeitlichen Türgewände, die bauzeitlichen Türschwellen aus Holz. Die bauzeitlichen Türen, die Schiebetüren zwischen einzelnen Räumen. Die bauzeitlichen Tür- und Fensterbeschläge.
- Die Stuckdecken, Stuckfriese und runden Hohlkehlen. Die hölzernen, profilierten Schmuckdecken in den Erkern.
- Die bauzeitlichen Einbauschränke in den Wohnungen.
- Die bauzeitlichen Radiatoren und deren Verkleidungen aus Holz.

Äusseres Freiestrasse 217, Gattikerstrasse 4

- Die Gebäudevolumetrie sowie die Fassaden in ihrer Materialisierung, Oberflächenbeschaffenheit und schmückenden Details.
- Die runden Erker entlang den Strassenfassaden.
- Die loggienartigen Balkone gegen den rückseitigen Hinterhof samt den Brüstungsgesimse aus Naturstein, den bauzeitlichen Balkontüren und den roten Steinzeugfliesen.
- Der Natursteinsockel und die Art des Verputzes in den Obergeschossen.
- Das Gurtgesims über dem Erdgeschoss, das Sohlbankgesims unterhalb des dritten Obergeschosses.
- Die bauzeitlichen Tür- und Fensteröffnungen, die bauzeitlichen Tür- und Fenstereinfassungen.
- Die hölzernen Fensterläden, die Art der bauzeitlichen Sonnenstoren bei den Erkerfenstern & den Gauben, die bauzeitlichen Fenstergitter.
- Nach Möglichkeit die bauzeitlichen Fenster (insbes. im Treppenhaus) sowie die Art der bauzeitlichen Fensterteilung und -sprossierung.
- Die bauzeitlichen Schaufenster sowie dort, wo nicht mehr vorhanden, deren bauzeitliche Einteilung und Sprossierung. Die Sohlbänke aus Naturstein unterhalb der Schaufenster sowie die darunterliegenden, geschwungenen Gitter zum Untergeschoss.

- Die Eingangstüren aus der Bauzeit, die Naturstiebtreppten zu den Haus- und Ladeneingängen.
- Beim nordöstlichen Hauseingang das Vordach samt der profilierten Vordachuntersicht, den kunstvoll gestalteten Konsolen und der Regenrinne mit Tierornamentik sowie der schmiedeiserne Handlauf.
- An der Südostfassade die vertikale Gliederung der Garagen mit Natursteingewänden sowie das leicht vorspringende, ziegelgedeckte Schrägdach über den Garagen.
- Der Fassadenschmuck mit dem Sgraffito-Dekor bei den Erkern, den Pflanzenhalterungen bei den Erkern, dem bauplastischen Schmuck.
- Ein Kellerabgang gegen den rückwärtigen Hinterhof.
- Das Dach mit der Dacheindeckung und der hölzernen Dachuntersicht, den Lukarnen, den Zierelementen über den Erkern, den Kaminen sowie die kunstvoll gearbeiteten Regenwassersammler entlang der Dachtraufe.

Inneres Freiestrasse 217, Gattikerstrasse 4

- Die Primärkonstruktion des Gebäudes mit den tragenden Wänden, Stützen, Böden und Decken vom UG bis ins DG sowie die bauzeitliche Dachkonstruktion.
- Die bauzeitliche Grundrissdisposition vom UG bis ins DG.
- Die Treppenhäuser mit den Steinzeugfliesen im EG, Rupfentapeten, den Treppenstufen in Naturstein und in Holz, den Podesten, den Geländern und Handläufen in Holz.
- Die bauzeitlichen Böden wie die Parkettböden und die Böden mit Steinzeugfliesen.
- Das Holztafer, die Tür- und Fensterlaibungstäfer.
- Die bauzeitlichen Fenstereinfassungen aus Holz, die hölzernen und die gefliesten Fenstersimse.
- Die bauzeitlichen Türgewände, Türschwellen aus Holz, Wohnungs- und Kellertüren, Schiebetüren zwischen einzelnen Räumen, Tür- und Fensterbeschläge.
- Die Stuckdecken, Stuckfriese und runden Hohlkehlen. Die hölzernen, profilierten Schmuckdecken in den Erkern.
- Die bauzeitlichen Einbauschränke in den Wohnungen.
- Die bauzeitlichen Radiatoren und deren Verkleidungen aus Holz.

Umgebung Gesamtareal

- Die Pflästerung rund um die Gebäude und im Hinterhof.
- Die Art der Treppe zwischen den Garagen im Hinterhof (Freiestrasse 219) und der Südostfassade des Gebäudes Gattikerstrasse 4.
- Der Handlauf bei der Zugangstreppe im Nordwesten.

Aufgabe

Allgemein

Die Liegenschaften Forch-, Freie- Gattikerstrasse sollen einer Gesamtinstandsetzung unterzogen werden und für einen neuen Zyklus von rund 30 Jahren gebrauchstauglich gemacht werden.

Das Ziel gemäss Objektstrategie ist der Erhalt von sehr preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum sowie der Erhalt der Gastronomie mit Quartierfunktion. Mit gezielten Massnahmen sollen die Gebäude für den nächsten Lebenszyklus instand gesetzt werden. Eingriffe erfolgen wo notwendig. Der Wohnungsmix wird beibehalten und bleibt unverändert. Die Einhaltung der Kosten hat höchste Priorität. Die geplanten Eingriffe setzen die Instandsetzung in unbewohntem Zustand voraus. Während der Bauzeit ist für Teile des Gewerbes ein Provisorium vorgesehen.

Als besondere Anforderung an den Generalplaner gilt die Entwicklung und Umsetzung von nachhaltigen und ökonomischen Lösungen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekten und unter Einbezug aller Beteiligten. Zwischen den minimal erforderlichen und zwingend nötigen Instandsetzungsmassnahmen ist ein ausgewogenes Kosten-/ Nutzenverhältniss für einen weiteren Lebenszyklus von rund 30 Jahren zu finden.

Projektumfang

Die Gesamtinstandsetzung verfolgt das Ziel, möglichst kostengünstigen Wohn- und Gewerberaum zu erhalten. Die Planung und Ausführung aller Massnahmen erfolgt in enger Absprache mit der Denkmalpflege. Folgende Massnahmen sind vorgesehen und im Vorprojekt zu präzisieren:

- Gebäudehülle: Reparatur Sandsteinelemente, Ausbesserung Fassadenverputz wo nötig, energetische Ertüchtigung, Ersatz und Dämmung des Flachdachs im Hof, Ertüchtigung oder gegebenenfalls Ersatz der Fenster, Wärmedämmung Kellerdecken und Dachböden.
- Photovoltaik: Prüfen Installation Photovoltaik-Anlage unter Berücksichtigung Ortsbildschutzes (ISOS-Objekt mit Erhaltungsziel A).
- Wärmeerzeugung: Einbau eines Heizsystems mit erneuerbarem Energieträger. Heizverteilung und Radiatoren bleiben erhalten.
- Sanitärinstallation: Ersatz der Küchen und Bäder inkl. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen.
- Elektroinstallation: Komplettersatz der Elektroinstallationen.
- Wohnungslüftung: Ersatz der Abluftanlagen in den Küchen und Bädern. Verzicht auf eine kontrollierte Wohnungslüftung.
- Innere Oberflächen: Erneuerung der inneren Oberflächen wo nötig.
- Kanalisation: Sanierung Kanalisation.

- Schadstoffe: Schadstoffsanierung.
- Erdbebenertüchtigung: Gewährleistung der Erdbebensicherheit.
- Blitzschutz: Instandsetzung des Blitzschutzes.
- Umgebung: Instandsetzung der Umgebung.

Weiter sind der Rückbau von diversen Aufbauten im Hof sowie diverser Mieterausbauten im Erd- und Untergeschoss, die Erstellung von Veloparkplätzen sowie Massnahmen zur Förderung der Biodiversität zu planen. Der Umfang der Instandsetzung der Mansardenzimmer wird im Rahmen des Vorprojekts geklärt.

Neben den Instandsetzungsarbeiten sind folgende Massnahmen zur betrieblichen Verbesserung für den Gewerbe- und den Gastronomiebereich im Rahmen des Vorprojekts zu präzisieren:

- Gewerbebereich: Bauliche Anpassungen zur inneren Verbindung der Gewerbeflächen mit erforderlichen Brandschutzmassnahmen, Einbau von drei Treppenliften für die Gewährleistung eines hinderisfreien Zugangs im Erdgeschoss.
- Gastronomiebereich: Rückbau der Kegelbahn, der Küche sowie diverser Ausbauten im Untergeschoss, Rückbau der bestehenden Einbauten im Erdgeschoss, Verlegen der Küche vom Unter- ins Erdgeschoss, Erneuerung des Gastraums, Neuorganisation des Untergeschosses.



Bird's eye view_Gesamtensemble Forch-, Freie-, Gattikerstrasse, Aufnahme aktuell

Ziele

Gesellschaft

- Kostengünstiger Wohnraum für einkommensschwache Haushalte
- Sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz
- Hohe betriebliche und technische Funktionalität
- Hohe Qualität der Architektur

Wirtschaft

- Tiefe Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nutzungsdauer von 30 Jahre

Umwelt

- Bauökologisch sinnvolle Konstruktionssysteme und Materialien
- Min. Energiebedarf & Treibhausgasemissionen (Erstellung & Betrieb)
- Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle im Rahmen des denkmalpflegerischen Schutzobjektes
- Aufwertung der Biodiversität in der Umgebung

Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Erstellungskosten in der Grössenordnung von 22 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 26 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven +20 %) aus.

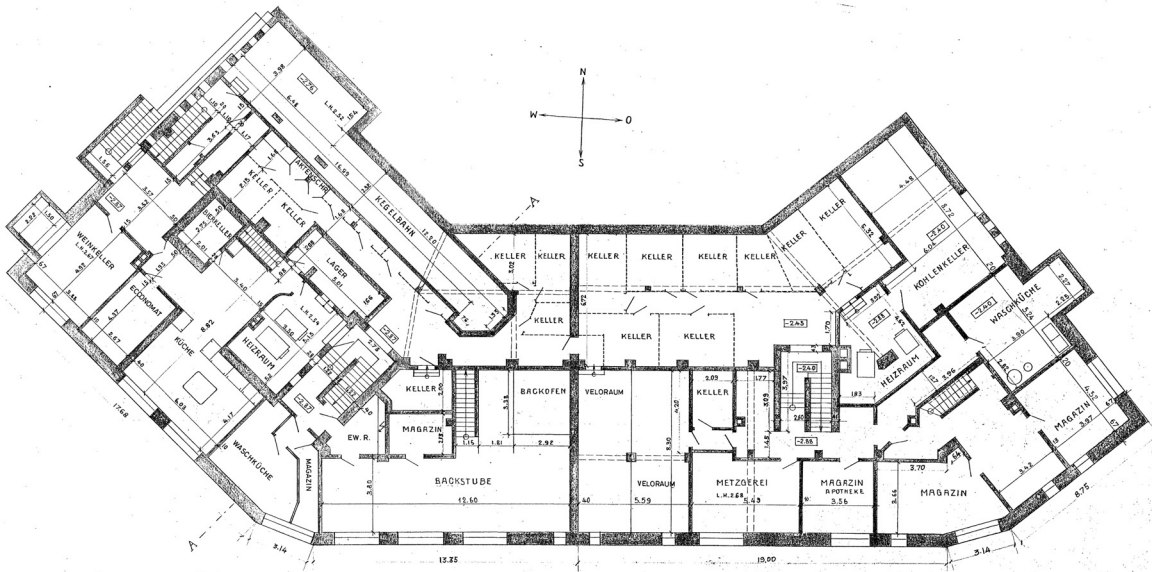
Termine Projekt

Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

| | |
|---|---------------|
| Projektierungsbeginn | Sommer 2023 |
| Abgabe KGS (Kostengrobschätzung) | Herbst 2023 |
| Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung) | Anfang 2024 |
| Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag) | Anfang 2025 |
| Ausschreibung, Baubewilligung, Verpflichtungskredit bis | Herbst 2025 |
| Realisierung, Bauende, Bezug bis | Frühling 2028 |

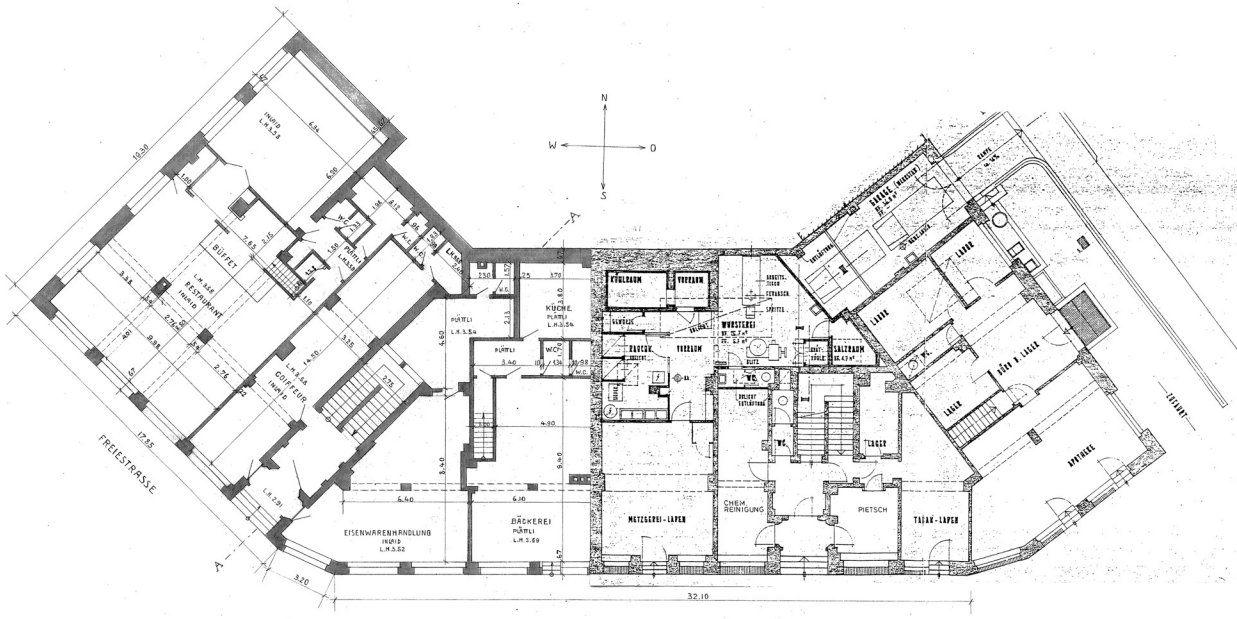
Pläne Bestand

Grundrisse Freiestrasse 221, Forchstrasse 193



Freiestrasse 221
Untergeschoss

Forchstrasse 193

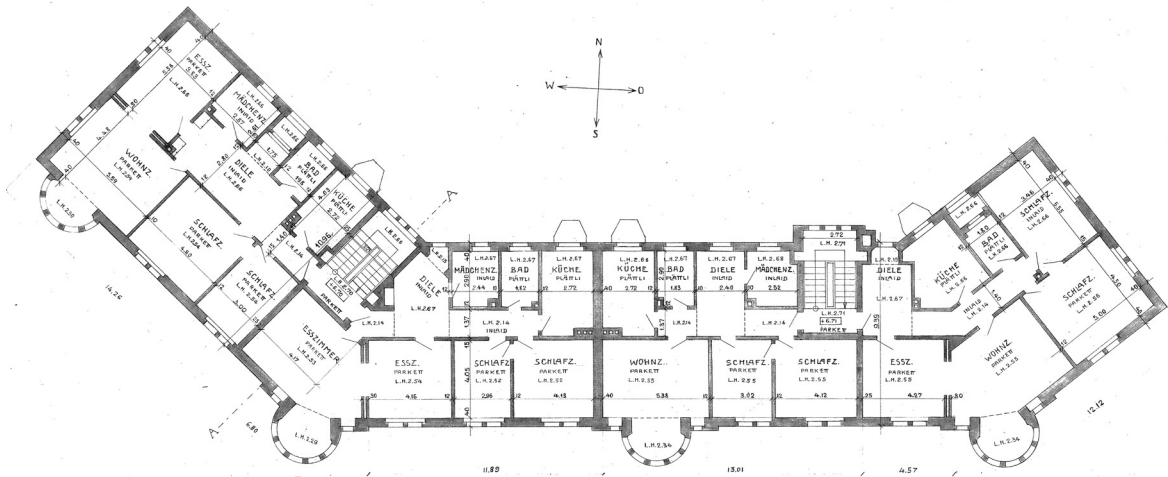


Freiestrasse 221
Erdgeschoss

Forchstrasse 193

Pläne Bestand

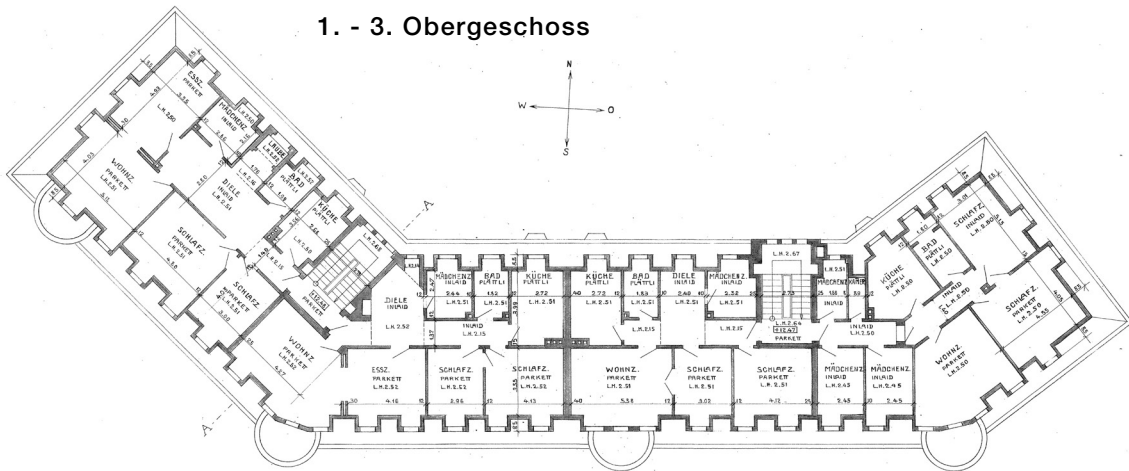
Grundrisse (Forchstrasse 193, Freiestr. 221)



Freiestr. 221

Forchstr. 193

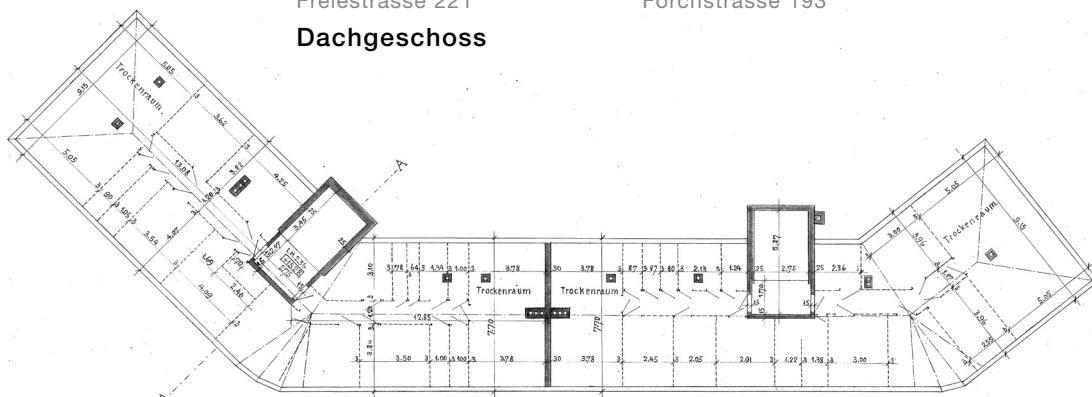
1. - 3. Obergeschoss



Freiestr. 221

Forchstr. 193

Dachgeschoss



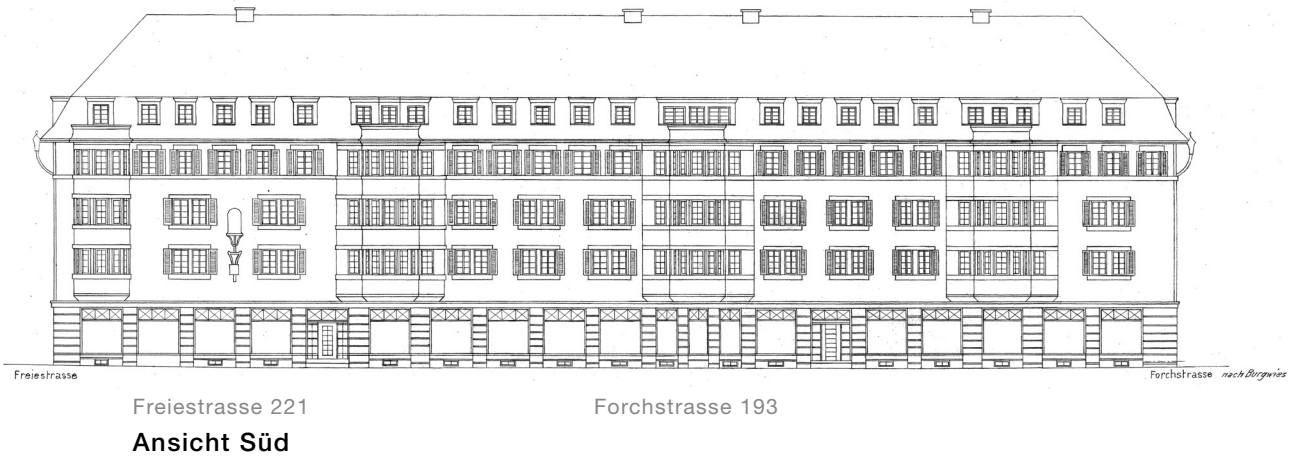
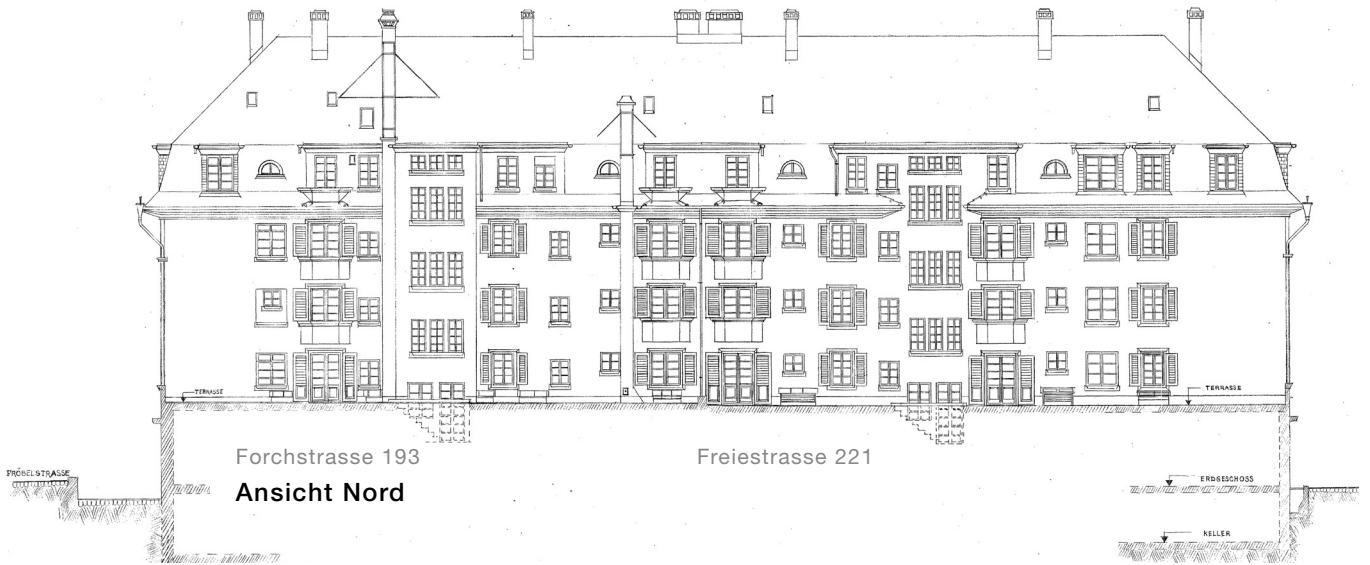
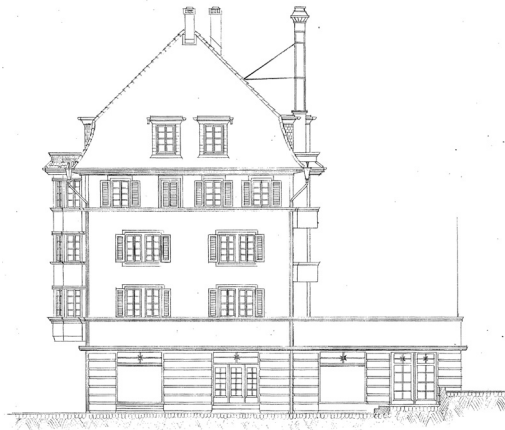
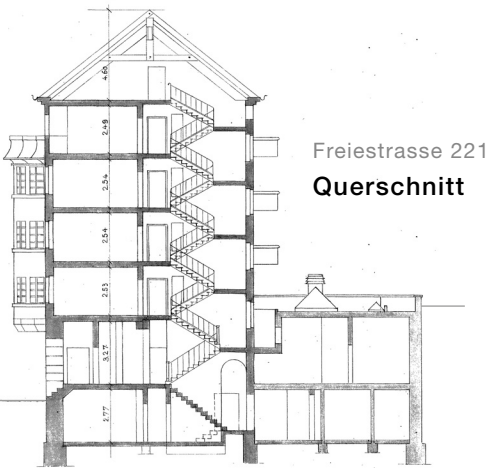
Freiestr. 221

Forchstr. 193

Windengeschoss

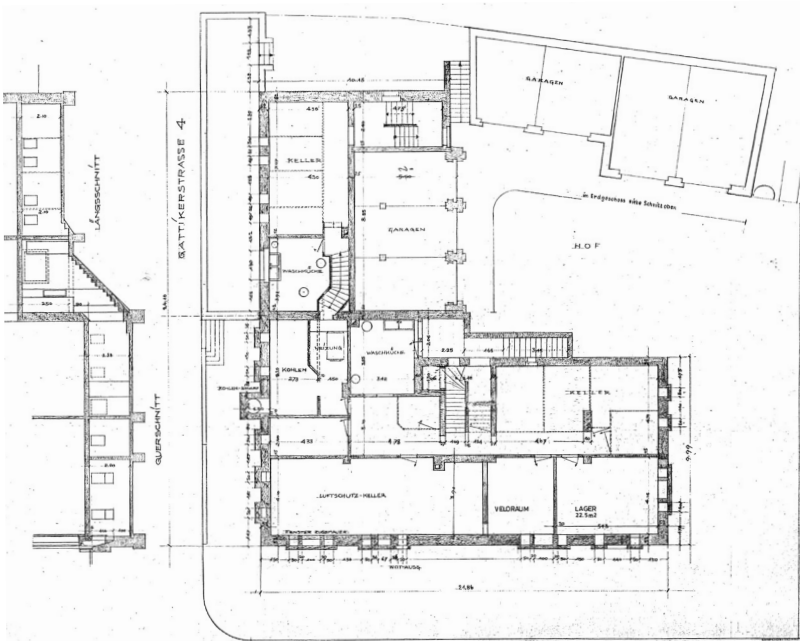
Pläne Bestand

Ansichten, Schnitt (Forchstrasse 193, Freiestrasse 221)

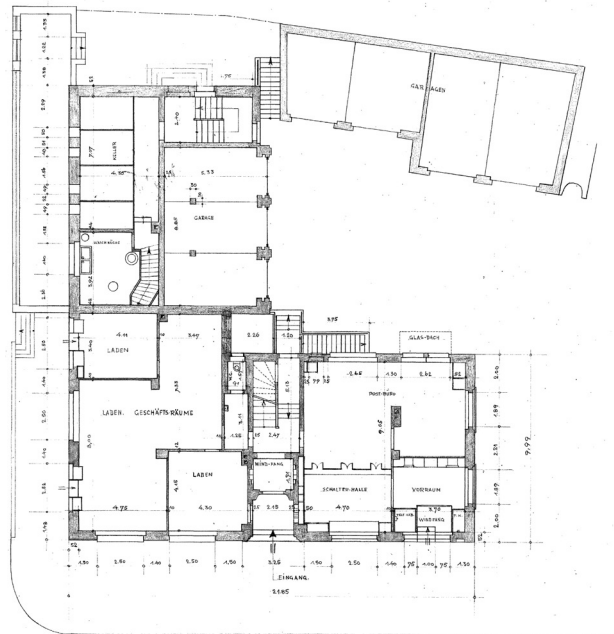


Pläne Bestand

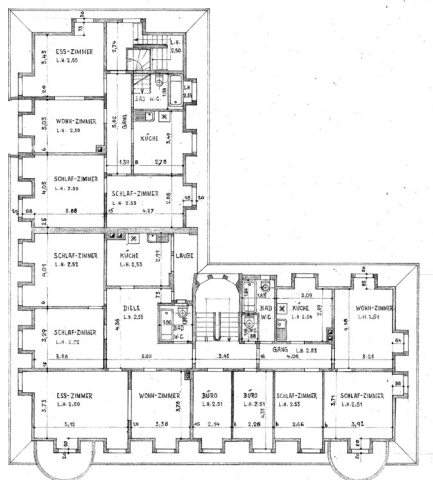
Grundrisse (Freiestrasse 217 und 219, Gattikerstrasse 4)



Freiestrasse 217 und 219, Gattikerstr. 4
Untergeschoss



Freiestrasse 217 und 219, Gattikerstr. 4
Erdgeschoss



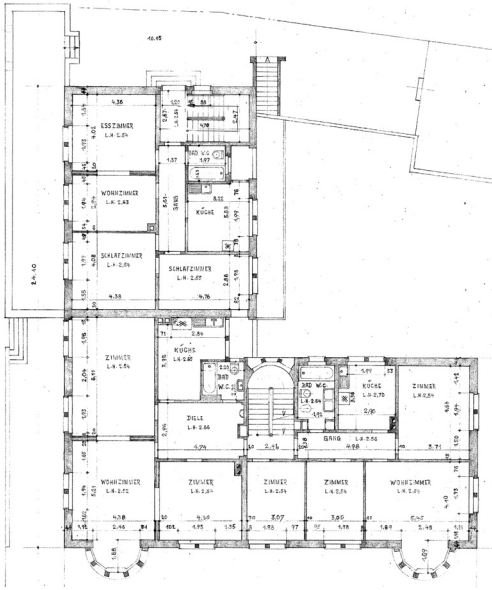
Freiestrasse 217
Dachgeschoss



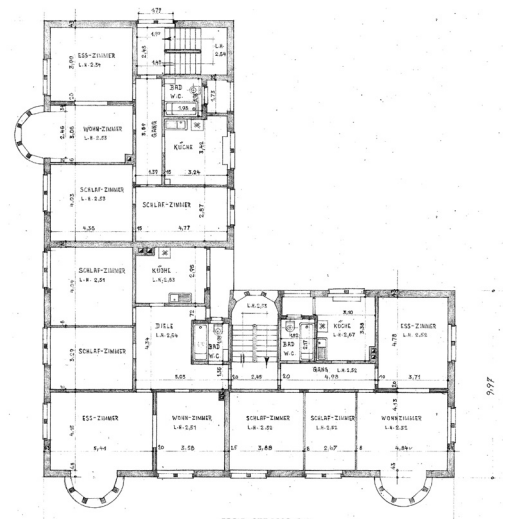
Freiestrasse 217
Ansicht Süd

Pläne Bestand

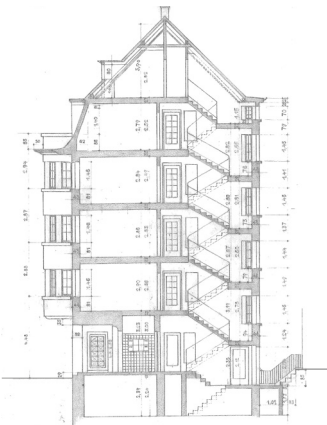
Grundrisse (Freiestrasse 217 und 219, Gattikerstrasse 4)



Freiestrasse 217 und 219, Gattikerstr. 4
1. Obergeschoss



Freiestrasse 217 und 219, Gattikerstr. 4
2. - 3. Obergeschoss



Freiestrasse 217
Querschnitt



Gattikerstrasse 4
Ansicht West



Freiestrasse 217
Ansicht Ost

Fotos Bestand

Forchstrasse 193, Freiestrasse 221



Aussenansicht Freiestrasse 221, Forchstrasse 193



Aussenansicht Freiestrasse 221



Innenansicht "Restaurant Wilder Mann"



Flachdachaufbauten hofseitig



Balkone hofseitig



Beispiel Küchen



Beispiel Treppenhaus



Beispiel Radiatoren

Fotos Bestand

Freiestrasse 217 und 219, Gattikerstrasse 4



Aussenansicht Ecke Freiestr. 217, Gattikerstrasse 4



Innenhof Freiestrasse 217, Gattikerstrasse 4



Aussenansicht Freiestrasse 217



Garagegebäude Innenhof, Freiestrasse 219



Ehemalige Arztpraxis Freiestrasse 217, saniert 2010



Hauseingang Gattiker 4



Beispiel Bad/WC

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 «Gesamtinstandsetzung Wohn- und Geschäftshäuser Forchstrasse 193, Freiestrasse 217/219, Gattikerstrasse 4» in Zürich-Hirslanden 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.

Eine Begehung ist in der zweiten Phase des Verfahrens mit den 5 Präqualifizierten vorgesehen.

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 (Marcel Mathis, Projektleiter) zur Verfügung (Kontakt:marcel.mathis@zuerich.ch).

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

Ausgabe und Abgabe (vgl. Termine Verfahren, S. 27)

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 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 Elektronikingenieurwesen
- 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 und die Leistungen sind Bestandteil der Honorarofferte, z.B.

- BKP 296.3 Bauphysik
- BKP 297.7 Brandschutzplanung
- BKP 496.5 Landschaftsarchitektur

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 Umweltgerechtes 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 (Werkverträge) ist mit Einzelleistungsträgern vorgesehen.

Der Generalplaner muss in der Lage sein, sämtliche zu erwartenden Planerleistungen termingerecht abzudecken, insbesondere: Gesamtleitung, Architektur, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE).

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 oder Zeitaufwand wird wie folgt ermittelt:

| FAKTOREN | ARCHITEKTUR | BAUINGENIEUR | HLKKSE | SPEZIALISTEN |
|-------------------------------|-------------|--------------|--------|--------------|
| Schwierigkeitsgrad n | * | | * | |
| Anpassungsfaktor r (**) | * | | * | |
| Teamfaktor i | * | | * | |
| Faktor für Umbauten u | * | | * | |
| Faktor für Sonderleistungen s | 1.0 | | 1.0 | |
| Teilleistungen %, q | 100 | | 100 | |

| | | | | |
|----------------------|-------|---|-------|---|
| Stundenaufwand | | * | | * |
| Stundenansatz CHF, h | * | * | * | * |
| Koeffizient Z1 | 0.062 | | 0.066 | |
| Koeffizient Z2 | 10.58 | | 11.28 | |

* zu offerieren

** 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 (für Bauingenieure und Spezialisten im Stundenaufwand) 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 bei Planungsaufträgen:

www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement

Termine Verfahren

Präqualifikation (Phase 1)

| | |
|--------------------|---|
| Submissionsinserat | 4. November 2022 |
| Ausgabe Unterlagen | www.stadt-zuerich.ch/planerwahl oder www.simap.ch |
| Eingabetermin | 7. Dezember 2022, bis 16 Uhr |
| Benachrichtigung | Anfang Februar 2023 |

Zuschlag (Phase 2)

| | |
|--------------------|---|
| Ausgabe Unterlagen | 1. März 2023 |
| Eingabetermin | 13. April 2023, bis 16 Uhr |
| | Datum des Poststempels ist nicht massgebend |
| Benachrichtigung | Voraussichtlich Mitte Juni 2023 |

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform. Nur digital eingereichte Angebote sind formell nicht zugelassen und werden gestützt auf § 4 a Abs. 1 lit. IVöB-Beitrittsgesetz und § 24 Submissionsverordnung ausgeschlossen.

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/jt0LBWlq4tnGPrY>

Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform.

Präqualifikation (Phase 1)

Eignungskriterien

- Projektierungskompetenz/-potenzial und Bauausführungskompetenz/-potenzial (Grundlage Referenzobjekte):
 - Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und gebäude-technischer Qualität funktionale, ökonomische und nachhaltige Bauten zu entwickeln und auszuführen.
 - Erfahrung im Umgang mit Denkmalschutzobjekten oder Erfahrung im Umgang mit historisch wertvoller Bausubstanz.
 - Erfahrung mit Aufgaben von vergleichbarer Komplexität.
- Organisatorische Eignung / Gesamtleitung / 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 | 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 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 (siehe Kapitel Termine Verfahren).

Selbstdeklaration

- Von den vorgeschriebenen Teammitglieder (S.23) 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. 28 genannten Fachbereiche abzugeben.
- Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.

Unterlagen Ausgabe

- Programm
- Selbstdeklarationsformulare pro Fachbereich

Zuschlag (Phase 2)

Zuschlagskriterien

Qualität

- Architektur / Denkmalpflege
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit

Preis

- Honorarberechnung

Einzureichende Unterlagen

Zugang zur Aufgabe (Siehe Kapitel C)

- Dargestellt auf zwei A3-Blättern (Querformat), einseitig bedruckt, mit dem Vermerk «Gesamtinstandsetzung Forchstrasse 193, Freiestrasse 217/221, Gattikerstrasse 4». Der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken.

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 «Auftragerteilung».

Unterlagen Ausgabe

- Programm
- Formulare «Honorarberechnung» und «Leistungsspiegel»
- Pläne / Fotos
- Liste Denkmalpflege (Schutzwürdige Bauteile) vom 29.08.22
- Grundlagenpapier Kostenermittlung vom 20.12.21

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 Zugeschrieben. Zudem wird ihnen auch der Bericht des Planerwahlgremiums (siehe S. 24) zugestellt. Dieser ist 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 Selbstdenklaration).

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.



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 Wohn- und Geschäftsliegenschaft sind tief. Durch den Einsatz der richtigen Mittel und der Priorisierung von geplanten baulichen Massnahmen im historischen Kontext soll der Erhalt von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum weiterhin möglich sein. Dies ist eines der Hauptziele der Eigentümerschaft.

Die Apparate und Installationen von Küche und Bad sind am Ende ihres Lebenszykluses und werden in allen Wohnungen ersetzt. Wie organisieren Sie Küche und Bad in der bestehenden Grundrisstruktur, um in den engen Raumverhältnissen eine hohe Gebrauchstauglichkeit und einen überzeugenden architektonischen Ausdruck zu erreichen? Worauf fokussieren Sie, um trotz bescheidener Mittel 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).

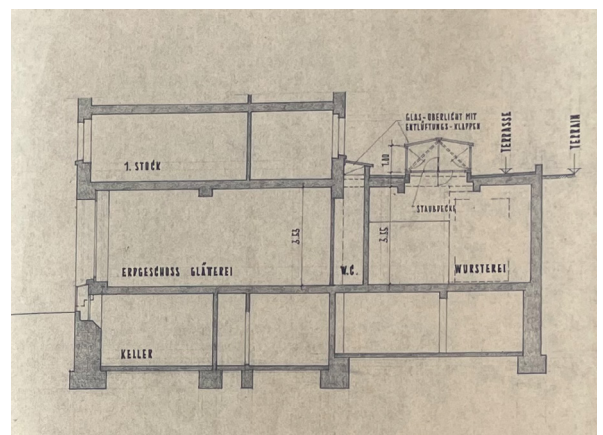
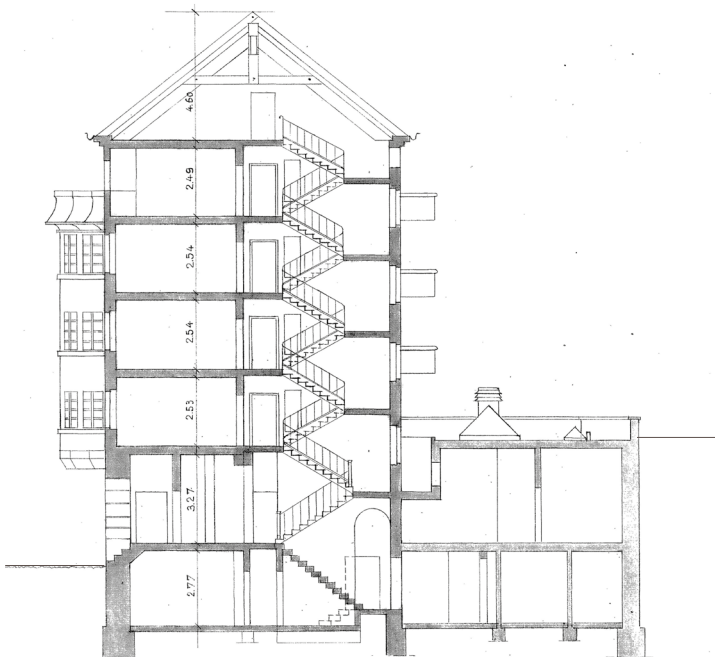
Zeigen Sie exemplarisch anhand eines Bad- und Küchenbereiches im 1. OG des Gebäudes Forchstrasse-Freiestrasse mit welchen Mitteln der Ersatz von Küche und Bad im historischen Bestand gelingen kann. Wir erwarten einen Farb- und Materialbescrieb für die Vermittlung der architektonischen Absicht und für eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten. Bewusst geben wir keinen Apparatekatalog ab, das Minimum von 4 1/2-Küchenelementen ist denkbar.

In die Überlegungen miteinbezogen werden soll der Terrassenbereich im 1. OG des Gebäudes Forchstrasse-Freiestrasse. Dieser ist von den vier Wohnungen im 1.OG über die Küche erreichbar. Für die Wohnungen der weiteren Geschosse besteht die Möglichkeit über die Haupttreppenhäuser auf die Terrasse zu gelangen. Zusätzlich besteht ein Treppenaufgang vom Hofbereich an der Freiestrasse. Die Terrasse wird heute nur spärlich von den Bewohnenden genutzt. Die Aufenthaltsqualität ist durch diverse Aufbauten (Oblichtaufbauten, Kühl- und Lüftungsaggregate, Abluftkanäle, etc.) massiv beeinträchtigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Erneuerung der Gebäudetechnik die technischen Aufbauten in diesem Bereich stark reduziert werden.

Die bauzeitlichen Oblichtaufbauten sollen möglichst erhalten bleiben und entsprechend instandgesetzt werden. Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung ist eine Aufwertung des Terrassenbereichs vorgesehen. Dabei steht die Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Nutzenden im Vordergrund. Zeigen Sie wie der Terrassenbereich zukünftig gemeinschaftlich genutzt werden kann. Dabei interessieren Themen wie Materialisierung, Zonierung (gemeinschaftliche vs. private Bereiche), Bepflanzung, Biodiversität, Hitzeminderung, Beschattung, Sitzgelegenheiten, Sichtschutz, Schallthematik, Nutzlasten, etc.

Auch hier sind die Mittel knapp. Erwartet werden konzeptionelle und aussagekräftige Lösungsvorschläge die aufzeigen wie eine Aufwertung dieses Bereichs mit einfachen Massnahmen und Mitteln gelingen kann.

Die Aussagen sind in geeigneter Form darzustellen und können anhand von Plänen, Skizzen, Visualisierungen, Text sowie Diagrammen gemacht werden.



Querschnitte Forchstrasse-Freiestrassen mit Terrasse (Planarchiv AHB /AFB) ohne Mst.



Terrasse Bereich Freiestrasse 221 (1.OG)



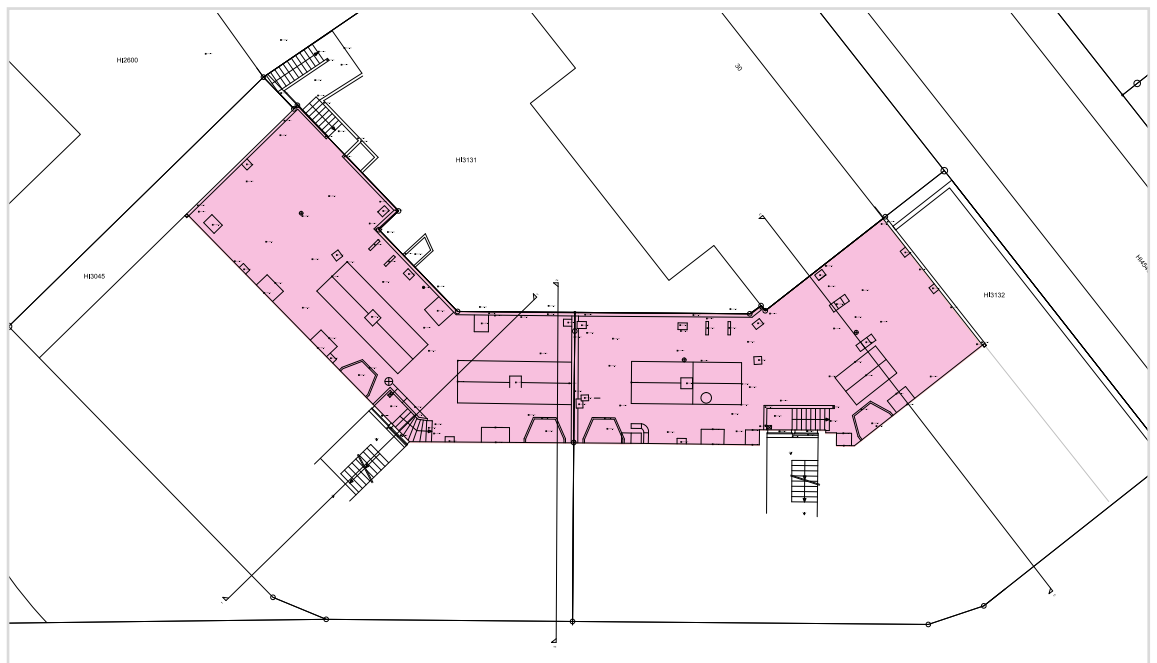
Terrasse Bereich Forchstrasse 193 (1.OG)



Terrasse / Hofbereich Freiestrasse 221 (1.OG)



Terrasse / Hofbereich Forchstrasse 193 (1.OG)



Aufsicht Terrasse 1. Obergeschoss (ohne Mst.)