



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Hochbauamt

# Geschäftshaus Zollstrasse 20/36, Gesamtinstandsetzung Planerwahl im selektiven Verfahren **Kurzbericht**

16. Mai 2018

© 2018 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt  
Barbara Evangelisti, Projektleiterin Fachstelle Planerwahl/Wettbewerb, Projektdienste

Projekt-Nummer Hochbauamt 13723.01  
Gesamtinstandsetzung, Geschäftshaus Zollstrasse 20/36, 8005 Zürich  
16. Mai 2018  
Version 1.0

Geschäftshaus Zollstrasse 20/36, Zürich  
Gesamtinstandsetzung  
Planerwahl im selektiven Verfahren  
**Kurzbericht**



## Inhalt

|   |                  |    |
|---|------------------|----|
| 1 | Einleitung       | 6  |
| 2 | Verfahren        | 7  |
| 3 | Präqualifikation | 8  |
| 4 | Planerauswahl    | 9  |
| 5 | Würdigung        | 16 |

# 1 Einleitung

**Ausgangslage** Die Liegenschaft (Kat. Nr. AU 3721 und AU 1954) an der Zollstrasse 20/36 in 8005 Zürich mit einer gesamten Grundstücksfläche von 2'923 m<sup>2</sup> wurde 2012 akquiriert, um als Rochadefläche für die Instandsetzung der engeren Zentralverwaltung (eZV) genutzt zu werden. Das Gebäude wurde Anfang der 80er-Jahre erbaut und ein Grossteil der Gebäudetechnik stammt aus dieser Zeit. Aufgrund dieser und weiterer baulicher Unterhaltsrückstände in allen Bereichen muss die Liegenschaft gesamtheitlich instandgesetzt werden. Um den Betrieb weiter aufrecht erhalten zu können, müssen dringend Massnahmen getroffen werden. Es ist eine Gesamtinstandsetzung vorgesehen.

**Auftrag** Ziel der Gesamtinstandsetzung ist ein Edelgrundausbau, der den aktuellen Anforderungen eines modernen und anpassungsfähigen Büro- und Dienstleistungsgebäudes gerecht wird. Auf allen Geschossen bleiben nur die tragende Struktur, die Erschliessungskerne mit Treppenhäusern, Liftschächten und die Struktur der Nasszellen erhalten.

Im Erdgeschoss soll auf die neue Bebauung der SBB und auf die zukünftige Aufwertung der Zollstrasse reagiert werden. Gebäudestruktur und Fassade sollen den Kundenzugang der eZV sicherstellen und Mietflächen für Drittnutzer generieren. Die Restaurantnutzung an der Zollstrasse 20 soll nach der Instandsetzung weiterhin bestehen bleiben.

In den Obergeschossen sind Büros mit einer, inklusive Haustechnik und Medien, flexiblen Einteilungs- und Nutzungsstruktur geplant. Den Nutzern wird ein breites Spektrum an Möglichkeiten zur Möblierung und Raumunterteilung zur Verfügung gestellt, mit dem bestmöglichen klimatischen Komfort. Die Ausbausysteme müssen für häufige Nutzer- und Mieterwechsel ausgelegt sein.

Alle Fassaden sollen komplett ersetzt werden, damit eine nachhaltige, funktionale und energetisch sinnvolle Konstruktion entwickelt und aufgebaut werden kann. Die Gestaltung soll angemessen und zeitgemäss sein und in hoher architektonischer Qualität auf den neuen städtebaulichen Kontext reagieren.

Alle Gebäudetechnikanlagen und -komponenten, wie Elektro-, Heizung-, Lüftung-, Kälte- und Sanitärinstallationen mit Haupt- und Unterverteilungen sowie Beleuchtung und MSRL, müssen von Grund auf ersetzt werden und den heute gültigen Vorschriften und Standards entsprechen. In der Projektierung ist ein Anschluss an das neue Fernwärmenetz zu prüfen.

Die Baumassnahmen sollen ressourcenschonend und schadstoffarm umgesetzt werden. Es muss der Minergie Standard für Umbauten erfüllt werden. Bauteile, welche neu in das Gebäude eingebracht werden, müssen den eco-bau Vorgaben entsprechen.

Die beiden Liegenschaften sind zurzeit mit diversen kantonalen und externen Mietern belegt. Die Gebäude sollen etappenweise instandgesetzt werden und es sind bauleistungsrechtliche Massnahmen zu treffen, damit die Mieter ihren Bürobetrieb aufrecht erhalten können.

## 2 Verfahren

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Gegenstand und Art der Submission | <p>Die Baudirektion Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt, veranstaltete im Auftrag des Immobilienamtes eine Submission für die Vergabe der Generalplanerleistungen (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) für die Gesamtinstandsetzung des Geschäftshauses Zollstrasse 20/36 in 8005 Zürich.</p> <p>Die Submission wurde gemäss Art. 12 lit. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) als selektives Vergabeverfahren mit Präqualifikation (1. Phase) und anschließender Planerauswahl (2. Phase) durchgeführt. Gesucht wurde ein Generalplanerteam mit Anbietenden von Planerleistungen in den Bereichen Architektur (Federführung), Baumanagement, Bauingenieurwesen, Elektroingenieure, Heizungsingenieure, LKK-Ingenieure, Sanitärplanung, Fachkoordination Gebäudetechnik und MSRL-Ingenieure mit Erfahrung in der Umsetzung von Instandsetzungsmassnahmen. Das Team soll die Projektierung mit einer hohen architektonischen, bautechnischen und organisatorischen Kompetenz durchführen, und Bauvorhaben unter laufendem Betrieb, kosten- und qualitätsbewusst sowie termingerecht realisieren.</p>   |
| Teilnahmeberechtigung             | <p>Um die Teilnahme am Verfahren bewerben konnten sich Architektinnen und Architekten mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Von der Teilnahme ausgeschlossen waren Fachleute, welche mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder mit einem Experten nahe verwandt sind oder mit einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen. Nicht teilnahmeberechtigt waren Fischer Architekten AG, aufgrund ihres Vorwissens, als Verfasser der Studie von 2013.</p>   |
| Phase 1<br>Präqualifikation       | <p>In der Präqualifikation hatte das Beurteilungsgremium vier bis sieben geeignete Generalplanerteams aufgrund der in den Submissionsunterlagen festgelegten Eignungskriterien auszuwählen. Sieben Teams wurden per Verfügung des Hochbauamtes zur Planerauswahl (Phase 2) zugelassen.</p>   |
| Phase 2<br>Planerauswahl          | <p>Die Anbietenden hatten anhand zweier Aufgabenstellungen ihre Herangehensweise an die Bauaufgabe darzustellen und zu erläutern. Bei der ersten Aufgabe hatten die Planer einen Vorschlag zur konstruktiven und gestalterischen Ausbildung der Hauptfassade (Konstruktion, Fassadenansicht, Fensterelemente, etc.) sowie zu den energietechnischen, gebäudetechnischen und nutzungsspezifischen Anforderungen vorzulegen. Die zweite Aufgabe betraf die Auftragsanalyse und die gewählte planerische Strategie. Die Generalplanerteams hatten ihre Vorgehensweise bezüglich Baumanagement, Etappierung, Bauen im Bestand und unter Betrieb sowie unter Einhaltung enger Termin- und Kostenvorgaben darzulegen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die relevanten Parallelen zwischen einem in der Phase 1 eingereichten Referenzbeispiel und dem bevorstehenden Bauvorhaben gelegt. Nebst den Plandarstellungen waren Offerten für die bei der anschließenden Projektierung und Realisierung anzuwendenden Honorarparameter einzureichen.</p> <p>Die Generalplanerteams erhielten detaillierte Unterlagen zur geforderten Eingabe, ausserdem fand eine geführte Begehung des Objektes statt. Die schriftliche Fragenbeantwortung bot Gelegenheit, allfällige Unklarheiten auszuräumen. Die Teilnehmenden hatten ihre Eingaben dem Beurteilungsgremium persönlich zu präsentieren.</p> |

### 3 Präqualifikation

Nach der öffentlichen Ausschreibung des Planerwahlverfahrens am 17. November 2017 gingen 29 Bewerbungen fristgerecht und vollständig bis zum 15. Dezember 2017 beim Hochbauamt ein.

An der Sitzung vom 25. Januar 2018 wurden aufgrund der in den Submissionsunterlagen festgehaltenen Eignungskriterien aus den 29 Bewerbungen die sieben nachfolgend aufgeführten Generalplaner zur Teilnahme an der 2. Phase des Planerwahlverfahrens ausgewählt:

01 ARGE Michael Meier und Marius Hug Architekten AG /  
Takt Baumanagement AG, Binzstrasse 12, 8045 Zürich  
mit HEFTI. HESS. MARTIGNONI. Zürich AG, 8050 Zürich; RMB Engineering AG, 8005 Zürich; Schnetzer Puskas Ingenieure AG, 8803 Zürich, feroplan, 8045 Zürich

02 alb architekten gemeinschaft ag, Lorrainestrasse 15b, 3013 Bern  
mit WAM Planer und Ingenieure AG, 3001 Bern; Amstein + Walther Bern AG, 3001 Bern

03 ARGE Märkli / HSSP AG, Albisriederstrasse 232, 8047 Zürich  
mit HSSP AG, 8050 Zürich; EBP Schweiz AG, 8032 Zürich;  
Schmidiger + Rosasco AG, 8050 Zürich; Aicher, De Martin, Zweng AG, 8045 Zürich;  
tib Technik im Bau AG, 6015 Luzern

04 Bollhalder Eberle Architektur, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich  
mit Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG, 8005 Zürich; Mettler + Partner AG, 8049 Zürich; Hans Abicht AG, 5000 Aarau; BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, 8045 Zürich;  
BS2 AG, 8952 Schlieren

05 mépp ménard partner projekte ag, Ankerstrasse 114, 8004 Zürich  
mit LBM Partner AG, 8051 Zürich; Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG, 8005 Zürich;  
HEP Helvetica Engineering Partners AG; Jobst Willers Engineering AG, 8006 Zürich;  
Hunziker Betatech AG, 8400 Winterthur; Swiss Safety Center, 8304 Wallisellen

06 Stücheli Architekten AG, Binzstrasse 18, 8045 Zürich  
mit S + Baumanagement AG, 8040 Winterthur; Basler & Hoffmann AG, 8032 Zürich;  
Thomas Lüem Partner AG, 8953 Dietikon; Aicher, De Martin, Zweng AG, 8045 Zürich;  
hsa engineering gmbh, 8805 Richterswil; Reba Fassadentechnik AG, 7000 Chur

07 WR Architekten AG, Badenerstrasse 415, 8003 Zürich  
mit lee baumanagement GmbH, 8046 Zürich; Gruner Wepf AG, 8050 Zürich;  
HKG Engineering AG, 5001 Zürich; Aicher, De Martin, Wenig AG, 8045 Zürich;  
hsa engineering gmbh, 8805 Richterswil; Gartenmann Engineering AG, 8037 Zürich



## 4 Planerauswahl

- Termine** Nach der Aufschaltung der detaillierteren Arbeitsunterlagen auf der HBA Website am 17. November 2017 fand am 31. Januar 2018 für die eingeladenen Teams eine geführte Besichtigung des Objekts statt. Die Frist für den Eingang der Arbeiten im Hochbauamt war auf den 15. März 2018 festgesetzt.
- Vorprüfung** Die vom Hochbauamt durchgeführte Vorprüfung bezog sich einerseits auf formale Kriterien, andererseits wurde die Vollständigkeit der angeforderten Plandarstellungen und inhaltlichen Angaben gesichtet. Alle sieben Eingaben der zugelassenen Teilnehmenden wurden rechtzeitig beim Hochbauamt abgegeben. Im Wesentlichen waren die Plandarstellungen einschliesslich der Texterläuterungen bei sämtlichen Arbeiten vergleich- und beurteilbar, auch wenn bei den einzelnen Eingaben einige der Generalplanerteams die geforderten Angaben nur andeutungsweise vorhanden waren oder teilweise fehlten.
- Das Formular «Angaben zum Angebot» mit den Selbstdeklarationen und den Offerten zu den Honorarparametern wurde von allen Teilnehmenden vollständig eingereicht. Geringfügige Abweichungen zu den Vorgaben wurden in einem Vorprüfungsbericht festgehalten, der dem Beurteilungsgremium anlässlich der Beurteilungssitzung abgegeben wurde. Die mit der Vorprüfung beauftragte Stelle beantragte, sämtliche Eingaben zur Beurteilung zuzulassen.
- Beurteilung** Das Beurteilungsgremium trat am 12. April 2018 im Hochbauamt zur Beurteilung der Eingabe zusammen. Für Thomas Häberli (Immobilienamt) war stellvertretend Marijan Lakic anwesend. Das Gremium gab dem Antrag der Vorprüfung statt und hielt fest, dass die Entschädigung von Fr. 4'000 inkl. MWST allen Teilnehmenden ausbezahlt werden kann. Im Anschluss an die Präsentationen der Teams wurden die sieben Eingaben gemäss den in den Submissionsunterlagen festgehaltenen Zuschlagskriterien beurteilt und dabei zusammenfassend wie folgt beschrieben:
- Eingabe 01** Das Team der ARGE Meier Hug Architekten AG / TAKT Baumanagement AG, Zürich präsentiert einen Projektvorschlag, welcher in einen unübersehbaren Dialog zu seinem Vis-à-vis tritt. Über die gemeinsame Farbgebung der Zollstrasse 20/36 und der sich in Bau befindlichen Gleisarena definiert das Team einen neuen prägnanten Strassenabschnitt. Die Grossform der bestehenden Volumetrie wird durch den Abbruch des Erkers präzisiert und der elegante Ausdruck der Hauptfassade gestärkt. Durch die Massnahme droht der Eingang an der Zollstrasse 36 allerdings an Prägnanz zu verlieren.

Die Planer wählen für die Fassade einen dreiteiligen Grundraster, welcher sich für diverse Bürolayouts eignet und somit ein grösstmögliches Mass an Flexibilität zulässt. Zusammen mit der horizontalen Gliederung der Brüstungsbänder und der partiellen Auszeichnung der Knotenpunkte entsteht eine offene, der Nutzung angemessene und durchaus ansprechende Fassadengestaltung. Gerade auch in der Detaillierung zeigt sich die Sensibilität im Umgang mit der vorgehängten Natursteinfassade sowie der solide konstruktive Ansatz zum Fassadenersatz. Die Generalplaner zeigen in ihrer Präsentation schlüssig auf, wie Sie konstruktive, bauleistungs- und gestalterische Überlegungen als Team zu einer ganzheitlichen Lösungsstrategie zusammenfügen. Die in Metall materialisierte Hoffassade erfolgt in Anlehnung an die Strassenfassade, aber in einer vereinfachten Form.

Es werden drei verschiedene Systeme für die Heizung / Kühlung vorgeschlagen, wobei die zwei Varianten Fernwärme ohne aktive Kühlung der Büroräume oder Grundwassernutzung mit aktiver Kühlung der Büroräume favorisiert werden. Beide Varianten sind im Grundsatz möglich. Es gibt aber noch keinen Nachweis, ob genügend Wärme im Grundwasser vorhanden ist. Die Wärme / Kälte soll über Kühldecken erfolgen. Die aufgezeigten Energie- und Haustechnikkonzepte sind schlüssig, aber lassen teilweise noch Detailfragen offen.

Die Auftragsanalyse, der Bezug zu den Referenzen und die vorgeschlagenen Massnahmen für die Instandsetzung an der Zollstrasse werden vom Baumanagement nachvollziehbar, klar und präzise erläutert. Der Bauablauf, die Etappierungen, die Bauinstallationen, die Terminprogramme etc. lassen darauf schliessen, dass das Generalplanerteam ein Bauvorhaben dieser Komplexität und Grösse und unter diesen erschwerten, innerstädtischen Bedingungen erfolgreich umsetzen kann.

Das Beurteilungsgremium würdigt die sehr gute und vollständige Abgabe. Den Verfassern gelingt es, die komplexe und vielschichtige Aufgabenstellung in nahezu all ihren Facetten zu bearbeiten und mit durchgehend sehr guten Lösungsansätzen zu bedienen. Die Qualität aller bearbeiteten Fachbereiche lässt auf die durchgehende Kompetenz des Teams schliessen und das Gremium ist überzeugt, dass die aufgezeigten Ansätze eine hervorragende Grundlage für die weitere Bearbeitung sind. Die Honorarofferte bewegt sich im Quervergleich im oberen Bereich.

Eingabe 02 Das Team alb architekturergemeinschaft ag, Bern präsentiert ein solides, sachliches und schlichtes Projekt, welches den gestellten Anforderungen mehrheitlich gerecht wird. Die Präsentation ist gut strukturiert und verständlich aber insgesamt auch wenig «verführerisch».

Die Verfasser analysieren den Ort und die Rahmenbedingungen sorgfältig und leiten daraus ein Konzept der Kontinuität ab. Der Vorschlag zur architektonischen Umsetzung übernimmt vorhandene Elemente und führt diese in die Gegenwart. Die beiden Gebäude werden zu einer Grossform mit sehr dünnen, vorgehängten Betonelementen aus Weisszement zusammengefügt, welches auf einem eleganten schwarzen Sockel ruht. Die verschieden farbigen Fenstereinfassungen sowie die vertikale Gliederung in Sockel, Hauptbau und Attika strukturieren das Volumen und die beiden neuen überhöhten Eingänge prägen zusammen mit dem dezenten Vordach den Strassenraum. Durch den Abbruch der Brüstungen wird die Tageslichtnutzung sowie die Sicht nach Aussen verbessert. Der Einsatz der Elemente, die Konstruktion, die Materialisierung und die Farbigkeit sind nachvollziehbar und angemessen. Die Planer wollen dem Gebäude an dieser prominenten Lage damit einen unverwechselbaren Ausdruck und Kraft verleihen. Ob dies mit dem vorliegenden Entwurf gelingen kann, wird vom Beurteilungsgremium bezweifelt.

Der Umbau wird nach Minergie Standard für Umbauten ausgeführt. Ein getrenntes System der Gebäudetechnik für die Gebäude Zollstrasse 20 und 36 ist vorgesehen. Eine Beurteilung des Konzeptes ist schwer möglich, da es wenig Aussagen zu der Gebäudetechnik gibt.

In der Aufgabenanalyse und planerischen Strategie kann das Generalplanerteam seine Erfahrung mit vergleichbaren Projekten unter Beweis stellen. Es werden alle Aspekte, wel-

che in einer Gesamtinstandsetzung in einem innerstädtischen Kontext auftreten bedacht und erläutert. Das Terminprogramm und die Risikoanalyse sind plausibel und reflektieren die ganzheitliche Herangehensweise der Verfasser.

Das Planungsteam analysiert den Ort und die Ausgangslage sorgfältig und leitet daraus ein schlüssiges Konzept zur architektonischen Gestaltung, für ein adäquates Haustechnikkonzept als auch für das Baumanagement ab. Aus der Sicht des Beurteilungsgremiums bleibt der Entwurf vor allem in seiner architektonischen Haltung aber vorhersehbar. Es mangelt an Inspiration und einem eigenständigen Ausdruck, welcher über die Ebene einer sachlichen Auftragsanalyse hinausgeht. Die Honorarofferte ergibt ein vergleichsweise günstiges Angebot.

Eingabe 03 Sowohl die Eingabe wie auch die Präsentation der ARGE Märkli / HSSP AG, Zürich zeugen von einer fundierten Vertrautheit mit dem Quartier und der Materie der anstehenden Bauaufgabe - die Referenzobjekte belegen nachweislich die Erfahrung der Verfassenden und vermitteln einen guten Eindruck zur Arbeitsweise und zur Haltung der Planer.

Die Liegenschaften Zollstrasse 20 und 36 orientieren sich auf zwei ganz unterschiedliche Freiräume. Zur Zollstrasse, die in Zukunft eine neue räumliche Fassung erhält, soll das Gebäude einen starken Charakter erhalten. Zum engen, fast in einen Spitz zulaufenden Hof schlägt das Team eine intim wirkende Fassadengestaltung vor. Der strassenseitige Erker, zwei Achsen breit, beim Nachbargebäude an der Ecke Zollstrasse/Hafnerstrasse und der Dachgarten am anderen Ende des Gebäudekörpers bilden eine «nicht spiegel-symmetrische Gleichgewichtsfigur». Der geplante Dachgarten im 4. Obergeschoss wird architektonisch von der 6-geschossigen Hauptfassade gefasst. Der neu gestaltete Sockel nimmt 2 Geschosse ein. Dies schafft einen urbaneren Strassenraum und führt die 2-Geschossigkeit der Sockelpartien der Häuser aus dem Ende des 19. Jahrhunderts an der Hafnerstrasse fort. Die beiden Zugänge sind gleichwertig artikuliert mit einem Vordach und grossen Eingangshallen. Zudem werden sie zu einem wichtigen Element der oben beschriebenen «Gleichgewichtsfigur».

Im Hof wird die Fassadengestaltung mit den horizontal geschichteten «Brüstungsdächern» stark gegliedert. Dadurch erreichen die Verfasser eine intime räumliche Qualität. Das Gebäude erhält eine energieeffiziente neue Fassade. Für die grossflächigen Verglasungen der Strassenfassade kommen im Erd- bzw. Mezzaningeschoss Pfosten-/Riegelfassaden in Edelstahl zum Einsatz. In den Obergeschossen werden gedämmte hinterlüftete Brüstungsbänder stadtseitig mit Naturstein und im Innenhof mit geneigten Platten aus Faserzement, bekleidet. Die Fassade lässt eine lange Lebensdauer erwarten.

Das mit Läden, Gastronomie und Gewerbe bespielte Erdgeschoss, die Regelgeschosse mit Büros und das 4. Obergeschoss mit Besprechungsräumen, Cafeteria und Dachgarten sind in sich schlüssig. Die öffentliche Zugänglichkeit der Terrasse wurde kontrovers diskutiert.

Das Energiekonzept sieht die Nutzung der zukünftigen Fernwärmeleitung auf dem Grundstück vor; zur Überbrückung wird die bestehende Wärmeerzeugung verwendet. Heizen, Kühlen und Lüften erfolgt über eine Hybriddecke und wird vom Gremium als gute Lösung beurteilt. Um den Minergie Standard zu erreichen wird eine PV-Lösung vorgesehen. Alle Standorte der Technikzentralen und Steigschächte können übernommen werden. Im

Grundsatz sieht das Beurteilungsgremium die aufgezeigten Konzepte als schlüssig und realisierbar an.

Die Etappierung der Bauaufgabe scheint möglich und plausibel. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse scheint der Installationsplatz eine Herausforderung zu sein, aber lösbar.

Die gestellte Aufgabe wird gut bearbeitet und überzeugend präsentiert. Das Planungsteam setzt sich mit dem Ort genauestens auseinander und «transformiert» das Gebäude. Die Eingabe liefert spannende Impulse für die technische, konstruktive und gestalterische Konzeption der Gesamtinstandsetzung, auch wenn ein Terminplan nicht detailliert erläutert wurde. Der Beitrag nimmt sich der Aufgabe genau und feinfühlig an, v.a. ist die Fassadengestaltung mit einem Gesicht zur Strasse und in den Hof sehr interessant. Das Beurteilungsgremium würdigt die ganzheitliche Betrachtungsweise und selbstbewusste gestalterische Haltung. Betrieblich ist die Umsetzbarkeit der zweiten öffentlichen Ebene im vierten Obergeschoss und die Terrasse fraglich. Die Honorarofferte bildet im Vergleich das teuerste Angebot.

Eingabe 04 Das Team unter Bollhalder Eberle Architekten, Zürich legt grossen Wert auf das interne Baumanagement und die Präsentation wirkte überzeugend.

Das Generalplanerteam setzt bei seinem Ansatz auf die wohlproportionierte Volumetrie des Bestandes, welche in grossen Zügen beibehalten und nur mit lokalen Eingriffen angepasst wird. Die Vor- und Rücksprünge sowie die Staffelung in den oberen Geschossen schaffen einen spannungsreichen Dialog mit der Gleisarena. Die Eingliederung in die neue grossmassstäbliche Struktur wird über einen selbstbewussten Ausdruck mit höherem Öffentlichkeitsgrad erreicht. Durch einen höheren Verglasungsanteil in der Fassade und die filigran gegliederte Struktur treten die Bauten zeitgenössisch in Erscheinung. Die beiden Haupteingänge werden volumetrisch betont und sollen sich deutlich von den Zugängen zu den Gewerberäumen unterscheiden.

Die statische Struktur des Gebäudes lässt Deckendurchbrüche zu, die die Eingangsbereiche räumlich aufwerten. Die Vordächer markieren das EG zusätzlich und verorten das Gebäude im Massstab des Fussgängers. Die Baumreihe soll direkt an die Strasse verschoben werden, so dass Freiflächen vor den Geschäften und den Haupteingängen entstehen und von Gastronomiebetrieben belebt werden können. Der Innenhof soll direkt aus den Gewerberäumen zugänglich gemacht werden. Auf der Terrasse des Attikageschosses entsteht ein begehrter Aussenraum, der von Mitarbeitern genutzt werden könnte.

Das Team schlägt eine filigrane, tektonische Fassade aus grünlich eloxierten Aluminiumprofilen mit hohem Verglasungsanteil vor. Die primäre, vertikale Gliederung wird im Hauptrhythmus des Tragwerkes durch Doppel-Linsen und in der Hälfte dieses Moduls mittels gleichdimensionierten Einfach-Lisenen erreicht. Auf der sekundären Fassadenebene gliedern horizontale Elemente die Fassade in geschosshohe Verglasungsflächen. Diese Elemente nehmen die aussenliegenden Rafflamellenstoren auf. Die Fensterflächen überspannen die Geschosse von Oberkante Brüstung. Auf der Ebene der Fensterrahmen werden die Felder nochmals im Verhältnis 1:2 durch eine asymmetrische Teilung gegliedert. Das neue Fassadenraster soll «mehr Flexibilität signalisieren». Opake Lüftungsflügel entlang der Linsen unterstützen die Vertikalität weiter.

Die Wärme/Kälte wird über Hybriddecken verteilt. Für die Speicherung der Wärme wird ein Speicher im ehemaligen Goldlift eingebaut. Die Kältespeicherung erfolgt mit einem Eispeicher im ehemaligen Goldtresor. Die Systeme werden für beide Gebäude separat geführt. Eine Ausnahme bilden die Speicher, welche für beide Gebäude benutzt werden. Die Wärmepumpe soll über eine PV-Anlage gekoppelt werden. Eine andere Variante wäre die Nutzung der Fernwärme, was noch zu prüfen wäre. Das Beurteilungsgremium sieht die vorgeschlagene Variante als sehr interessant an.

Bei der Etappierung wird vorgeschlagen, mit der Zollstrasse 36 zu starten, zudem wird «Bauen unter Betrieb» angestrebt.

Bauablauf Architektur und Baumanagement «aus einer Hand» im Team Bollhalder Eberle Architekten werden vom Gremium als sehr positiv bewertet. Der Konzeptansatz des Planungsteams wird als gut durchdacht und mit guten Ansätzen bewertet. Das Team hat sich fundiert mit der Aufgabe auseinandergesetzt und geht auf das Gegenüber gut ein. Der Fassadenschnitt ist ansprechend. Die Fassade mit Brüstung wirkt sehr erfrischend, jedoch wird die Materialisierung der Fassade in Frage gestellt. Die eingezogenen Eingänge wurden positiv aufgenommen. Jedoch konnte der Entscheid das Vordach so tief anzusetzen nicht nachvollzogen werden. Die offerierten Honorarparameter liegen im Quervergleich im Durchschnitt.

Eingabe 05 Das Team unter mépp ménard partner projekte ag, Zürich stellt seinen Vorschlag als ein Teil der Weiterentwicklung entlang der SBB Projekte – “aufgefädelt an einer Perlenkette” dar.

Der Konzeptvorschlag möchte mit der neuen auffälligen plastischen Hauptfassade mit Süd- und Südwestorientierung als “Energieschild” mit einer PV-Anlage überzeugen. Durch diese PV-Anlage sollen 25% des Energiebedarfs gedeckt werden. Die Anwendung von Glas-Solarpaneelen ermöglicht, neben der Energiegewinnung über den Siebdruck eine individuelle Farbgestaltung. Im Erdgeschoss wird die Fassade zur Zollstrasse optisch komplett geöffnet und mit Glas verkleidet. Die vorgeschlagene Fassadengestaltung wird mit drei unterschiedlichen Elementen konzipiert. Sämtliche Fenster- und Solarmodule werden vorgefertigt und als Fertigbauteile vor Ort montiert, um den Zeitbedarf für die Realisierung erheblich zu verkürzen. Das Vordach bietet Schutz und die transparente Fassade erlaubt Einblicke und zieht Besucher an. Zur individuellen Lüftung dienen seitlich angeordnete Öffnungsflügel. Um eine flexible und freie Aufteilung der Räume zu ermöglichen, werden Bandfenster auf jede zweite Achse gestossen, um für Raumtrennung den Fassadenanschluss zu ermöglichen.

Das Generalsplanerteam sieht seine Architektur als zeitgemäss bezüglich seiner Gestaltung. Das Gebäude soll mit einer neuen Gebäudehülle in den Dialog mit den künftigen gegenüberstehenden Bauten treten. Zudem sollen im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen, wie Cafés, Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen, ihren Platz finden, das Quartier beleben und die Integration ins Quartier gestärkt werden. Die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss sind eine Verbindung zum Innenhof. Es wird versucht, diese Idee mithilfe von Referenzen zu veranschaulichen. Die bestehende Mensa wird wegen der Aussicht und Lage im Dachgeschoss gesehen. Denkbar ist diese öffentlich zugänglich zu machen. Der Bau soll hinsichtlich seiner Nutzung eine Flexibilität zwischen Mieter- und Nutzerwechsel sicherstellen. Das Team geht von drei fließenden Etappen aus.

Hinsichtlich der Gebäudetechnik wird davon ausgegangen, dass die bestehende Wärmeerzeugung übernommen werden kann, bis ein Fernwärmeanschluss zur Verfügung steht. Die Wärme- und Kälteabgabe erfolgt über ein Hybrid-Deckensystem. Es fehlen Aussagen, in welche Energiezonen das Gebäude aufgeteilt ist.

Eine klar definierte Projektorganisation und ein gut eingespieltes Team sowie eine planerische Strategie sollen zum Erfolg führen. Die Präsentation und Eingabe wirken «unausgegoren» und zu unverbindlich. Insgesamt fehlt dem Gremium eine klare architektonische Haltung. Das Team scheint eine Analyse des Baukörpers gemacht zu haben, jedoch ist eine auffällig konstruierte Fassade mit PV-Anlage keine städtebauliche Strategie. Eine Symbiose von Nutzung und Konstruktion ist nicht vorhanden. Die Referenzbilder konnten anhand der Plangrundlagen nicht verifiziert werden. Die Angaben zu den Honorarparametern ergeben das im Vergleich preiswerteste Angebot.

Eingabe 06 Das Team Stücheli Architekten AG, Zürich versteht das Bürogebäude als wertvollen Zeitzeugen und befasst sich mit dem Potential des Bestandes. Vor diesem Hintergrund wird ein Fassadenersatz versus einer Gesamtinstandsetzung in Analogie zur Zollstrasse 42 untersucht. Letztlich entscheidet sich der Verfasser aus Überlegungen der Nachhaltigkeit jedoch für eine Neuinterpretation und -aufbau der Fassaden.

Um das Gebäude betrieblich optimal nutzen zu können schlagen die Verfasser eine Volumenergänzung vor, welche das Gebäude vor allen im rückwärtigen Bereich merklich vergrössern und einen räumlichen Mehrwert generieren. An der Strassenfassade wird der Erker zurück gebaut um eine saubere und ruhige Abwicklung zu erzielen. Zudem wird das Treppenhaus an der Zollstrasse 20 in den Kernbereich verlegt um eine einheitliche Bürostruktur zu ermöglichen. Alle diese Bereinigungsmassnahmen verleihen dem Gebäude eine strukturelle Stärke und Selbstverständlichkeit.

In der Fassadengestaltung übernimmt das Generalplanerteam das bestehende Büroraster aber fasst jeweils zwei Fenster in einem Rahmenelement aus Aluminium mit einer Brüstungsverkleidung zusammen. Der übergeordnete Raster entspricht im Massstab dem neuen städtebaulichen Kontext und wirkt angenehm grosszügig. Der sekundäre Fassadenraster scheint nur bedingt geeignet für moderne Bürostrukturen und wird hinterfragt. Das Erdgeschoss vermag gerade im Bereich der Eingänge keinen Akzent zu setzen und das 1. Obergeschoss verbleibt in einem ambivalenten Ausdruck eines Mezzanin. Die Hoffassade übernimmt in einer vereinfachten Form die wesentlichen Elemente der Hauptfassade und ist angemessen.

Die innere Organisation der Bürogeschosse ist überzeugend und gut strukturiert. Durch die Klärung der Kernzone können die Arbeitsplätze gebäudetechnisch optimal versorgt werden und das Haustechnikkonzept ist klar und nachvollziehbar aufgebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Wärmeerzeugung bis zum Erstellen der Fernwärme 2022 genutzt werden kann. Die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper im Fensterbereich. Die Kälteabgabe erfolgt über eine Hybridkühldecke in der auch die Lüftung geführt wird. Die Lüftungsanlagen werden mit Ausnahme des Erdgeschosses für beide Gebäude getrennt geführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Steigzonen und Technikräume in bestehender Lage / Grösse übernommen werden können.

Die Auftragsanalyse und der Bezug zu den Referenzobjekten werden eher knapp abgehandelt. Obschon das Referenzobjekt die Leistungsfähigkeit des Generalplanerteams beweist, werden nur punktuelle Vergleiche aufgezeigt und dem Beurteilungsgremium zu wenige projektspezifische und kritische Punkte aufgezeigt. Insgesamt begrüsst das Beurteilungsgremium die Massnahmen zur Schaffung eines Mehrwertes für den Eigentümer im Bereich des Gebäudevolumens auch wenn die Machbarkeit noch nicht vollends verifiziert ist. Das Gremium vermisst vor allem eine klarere architektonische Haltung. Die Hauptfassade wird sehr sachlich abgehandelt und vermag weder im Erdgeschoss noch in den Obergeschossen einen eigenständigen Akzent im Quartier zu setzen. Zudem wären zusätzliche und vertiefte Überlegungen im Bereich des Baumanagements erwünscht gewesen. Die Honorarofferte ergibt ein Angebot im mittleren Segment.

Eingabe 07 Das Planerteam WR Architekten AG, 8003 Zürich präsentiert sich trotz Namensänderung und in der Verschlankung der Führung als schlagfertig und fit.

Die neue Zollstrasse mit ihrem neuen Gegenüber wird spürbar. Die Erscheinung der für die Quartierstrasse sehr langen Volumetrie wird zunächst durch eine im Tragaster auftretenden vertikalen Lisenenstruktur dem kleinteiligen Massstab der älteren Blockrandbebauung angepasst. Die Materialität orientiert sich an den mineralischen Fassaden der angrenzenden quartiertypischen Wohn- und Gewerbehäuser.

Durch die Neugestaltung der Zollstrasse soll die Fussgängerebene aufgewertet werden. Die offene Erdgeschossstruktur wird mit einem Vordach betont um die Passanten entlang der Gewerbeflächen zu leiten. Der beibehaltene Erker an der Zollstrasse 36 und das neu zu errichtende Treppenhaus an der Fassade der Zollstrasse 20 bilden skulpturale Brüche in der Fassadenflucht und Wegmarken der beiden Zugänge. Aufgrund der geringen Geschosshöhe werden grosse Fensteröffnungen angestrebt. Neu werden drei statt vier Fensterfelder ausgebildet und durch schmale Lisenen voneinander getrennt. Das erste Obergeschoss wird über die Materialität seiner metallischen Brüstungselemente mit den Schau Fenstern im Sockel zusammengebunden, während die restlichen Vollgeschosse durch die verjüngenden Lisenen optisch in zwei Pakete zusammengebunden werden.

Die Verfassenden beziehen sich bei ihrer Auftragsanalyse auf ihr Referenzobjekt St. Jakob-Strasse Basel und veranschaulichen die Parallelitäten sehr gut. Der Gebäudeteil Zollstrasse 20 hat in der Längsrichtung zu wenig aussteifende Wände und genügt demnach den heutigen Erdbebenanforderungen vermutlich nicht. Im Zuge der Gesamtinstandsetzung könnte die Gebäudefuge zwischen den Gebäudeteilen partiell erdbebentechnisch geschlossen werden. Aufgrund der guten Erfahrungen, des Teams hinsichtlich Gebäudetechnik, wird bei der Wärme- und Kälteabgabe ein Hybrid-Deckensystem vorgeschlagen. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Wärmeerzeugung bis zum Erstellen der Fernwärme 2022 genutzt werden kann. Die Lüftungsanlagen werden mit Ausnahme des Erdgeschosses für beide Gebäude getrennt geführt. Die Steigzonen sollten in Lage/Grösse übernommen werden. Im Grundsatz sind die aufgezeigten Konzepte schlüssig und realisierbar zu beurteilen.

Neben den neu gestalteten Eingangsbereichen können sechs Gewerbeeinheiten ausgebildet werden. Der westliche Teil wird für Gastronomie inkl. Innenhofnutzung vorgeschlagen. In den Obergeschossen können aufgrund der Tragstruktur um die Erschliessungskerne

herum flexibel einteilbare Büroflächen angeordnet werden. Der Bereich des Erkers in der Zollstrasse 36 eignet sich für grosse Sitzungszimmer.

Die erste Etappe soll in der Zollstrasse 36, danach in der Zollstrasse 20 erfolgen. Das Team geht davon aus, dass die Bauzeit von 24 Monaten noch optimiert werden kann.

Der architektonische Ansatz, bringt eine klare Haltung zum Ausdruck. Es handelt sich um einen sorgfältig ausgearbeiteten, angemessenen und stimmungsvollen Entwurf. Das Projekt vermittelt atmosphärisch Assoziationen zu einer zurückliegenden Zeitepoche. Das Potenzial einer freundlich, filigran anmutenden Fassadengestaltung und einem schlichten Gebäude werden vom Gremium geschätzt. Das Gremium hat Vorbehalte bezüglich des kleinen Baumanagementbüros. Die Honorarofferte ergibt ein vergleichsweise günstiges Angebot.

Abschliessende Wertung Nach einer eingehenden, vergleichenden Wertung der eingegangenen Vorschläge und Präsentation sowie einer angeregten Diskussion zu den Beiträgen von ARGE Michael Meier und Marius Hug Architekten AG / Takt Baumanagement AG und ARGE Märkli / HSSP AG kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass die Eingabe des Generalplanerteams ARGE Michael Meier und Marius Hug Architekten AG / Takt Baumanagement AG den in den Submissionsunterlagen formulierten Anforderungen am überzeugendsten zu entsprechen vermag und die festgelegten Zuschlagskriterien insgesamt am besten erfüllt. Der abschliessende Kontrollrundgang bestätigte die Ausgewogenheit der vorangegangenen Beurteilung.

## 5 Würdigung

Basierend auf der Gesamtbewertung der sieben Eingaben beschliesst das Beurteilungsgremium, das Team ARGE Michel Meier und Marius Hug Architekten AG / Takt Baumanagement AG, Zürich mit der Realisierung der Gesamtinstandsetzung an der Zollstrasse 20/36 in Zürich, verbunden mit den Generalplanerleistungen, zu beauftragen.

Erfreut nimmt das Beurteilungsgremium die insgesamt hohe Qualität der eingereichten Vorschläge zur Kenntnis und dankt allen teilnehmenden Teams für ihre engagierte Arbeit in diesem Planerwahlverfahren.

Das Verfahren für die Gesamtinstandsetzung der Zollstrasse 20/30 in Zürich hat aufgezeigt, dass trotz komplexer Rahmenbedingungen an dieser prominenten, sich transformierenden Lage in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Zürich, ein sehr attraktives Gebäude mit vielfältigen Nutzungen im Erdgeschoss realisiert werden kann. Die Attraktivität der Lage hat ein hohes, sehr qualifiziertes Teilnehmerfeld angezogen.

Der Verlauf und das Resultat bestätigen, dass das gewählte Verfahren für diese Bauaufgabe richtig und angemessen ist. Die auf der Basis einer sorgfältigen Präqualifikation zugelassenen Teams weisen sowohl in konzeptioneller als auch bautechnischer Hinsicht eine hohe Kompetenz auf.

Die eingereichten Arbeiten und die Präsentationen der Verfasserinnen zeigen interessante, teilweise sehr unterschiedliche Interpretationen hinsichtlich Städtebau / Architektur und

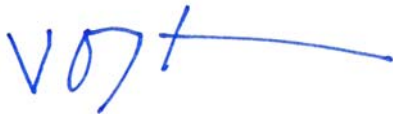


verschiedene gestalterische Lösungsansätze sowie technische und energetische Konzepte zur anstehenden Bauaufgabe auf. Auch die Bearbeitungstiefen der auftragsspezifischen Aufgabenstellungen sind unterschiedlich. Die eingereichten Lösungsvorschläge erlaubten es dem Beurteilungsgremium, die städtebauliche Haltung, die Qualität der Freiräume, die architektonischen und gebäudetechnischen Konzepte, die Nutzungsqualität der Büroflächen sowie die Parameter bezüglich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit (Honorarparameter) differenziert zu vergleichen und zu beurteilen.

Das Beurteilungsgremium war nach ausführlicher Diskussion der Auffassung, dass die Eingabe von ARGE Michel Meier und Marius Hug Architekten AG / Takt Baumanagement AG, Zürich in Abwägung aller Aspekte den gestellten Anforderungen am besten gerecht wird. Die vorgeschlagenen Lösungen werden als qualitativ hochwertiger Beitrag zum zeitgenössischen Bürobau erachtet und bieten Voraussetzungen für die Erreichung, der durch die Veranstalterin gesteckten Ziele. Das Beurteilungsgremium ist der Meinung, mit seiner Auswahl den am besten geeigneten Partner gefunden zu haben.

Allen sieben Teams gebührt ein grosser Dank für ihre wertvollen Beiträge und für ihre intensive Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe.

Zürich, den 16. Mai 2018



David Vogt  
Architekt ETH SIA, Abteilungsleiter Baubereich 3, Hochbauamt  
Vorsitzender des Beurteilungsgremiums

|  |  |
|--|--|
| Stimmberechtigte<br>Mitglieder des<br>Beurteilungsgremiums | David Vogt, Abteilungsleiter Baubereich 3, Hochbauamt (Vorsitz)<br>Thomas Häberli, Leiter Immobilienmanagement, Immobilienamt<br>Barbara Strub, Architektin ETH BSA SIA, Loeliger Strub Architektur gmbh, Zürich   |
| Expertin,<br>Experten                                      | Salvatore Talerico, Ressortleiter Baubereich 3, Hochbauamt<br>David Lopez, Projektleiter Baubereich 3, Hochbauamt<br>Reto Heeb, Fachprojektleiter Baubereich 3, Hochbauamt<br>Barbara Evangelisti, Projektleiterin Planerwahl/Wettbewerb, Hochbauamt<br>Felix Schmid, Fachstellenleiter Nachhaltigkeit, Hochbauamt |