



**Kanton Zürich  
Baudirektion  
Hochbauamt**

**Instandsetzungen und Umnutzungen  
Pädagogische Hochschule Zürich (PHZH)  
Standort Halbinsel Au  
Rahmenvertrag Generalplaner  
Planerwahl im selektiven Verfahren**

**Submissionsunterlagen**

**9. Februar 2024**



© **2024 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt**

Polyxeni Palaiologou, Projektleitung HBA, Baubereich C  
Rhea Lesniak, Leiterin Fachstelle Wettbewerbe

Projekt-Nummer Hochbauamt 45631  
PHZH Standort Halbinsel Au, Instandsetzungen und Umnutzungen

Version 1 | 9. Februar 2024



**Instandsetzungen und Umnutzungen**  
**Pädagogische Hochschule Zürich (PHZH)**  
**Standort Halbinsel Au**  
**Rahmenvertrag Generalplaner**  
**Planerwahl im selektiven Verfahren**  
**Submissionsunterlagen**



## **Inhalt**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung</b>                       | <b>5</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Informationen zum Bauvorhaben</b>    | <b>6</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Rahmenbedingungen</b>                | <b>12</b> |
| <b>4.</b> | <b>Rahmenvertrag</b>                    | <b>14</b> |
| <b>5.</b> | <b>Dienstleistungsauftrag</b>           | <b>18</b> |
| <b>6.</b> | <b>Allgemeine Angaben zum Verfahren</b> | <b>21</b> |
| <b>7.</b> | <b>Präqualifikation (1. Phase)</b>      | <b>24</b> |
| <b>8.</b> | <b>Angebot (2. Phase)</b>               | <b>26</b> |
| <b>9.</b> | <b>Schlussbestimmungen</b>              | <b>29</b> |



# 1. Einleitung

**Gegenstand der Submission** Die Baudirektion Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt, veranstaltet im Auftrag des Immobilienamtes des Kantons Zürich eine Submission für die Vergabe von **Generalplanerleistungen (Vorstudie, Projektierung, Ausschreibung und Realisierung)** für Instandsetzungsmassnahmen und kleinere Umbauten für die Gebäude der Pädagogischen Hochschule Zürich (PHZH) am Standort Halbinsel Au. Der grösste Teil der Gebäude ist denkmalgeschützt.

Für diese Arbeiten wird ein Rahmenvertrag mit einer **Generalplanung** abgeschlossen, welche die einzelnen Aufträge in einer der jeweiligen Projektcharakteristik angepassten Zusammensetzung mit hoher organisatorischer, architektonischer und denkmalpflegerischer Kompetenz kostenbewusst und nutzerorientiert projektieren sowie realisieren kann. Der Nachhaltigkeit und der Einhaltung der ökologischen Standards ist Rechnung zu tragen. Der Einsatz umweltfreundlicher Materialien und die Umsetzung von energieeffizienten Lösungen leisten einen positiven Beitrag zur Umwelt.

Gesucht wird ein Team (Architektur mit Subplanern) mit Anbietenden von Planerleistungen in den Bereichen Architektur, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Landschaftsarchitektur, Gebäudetechnik (HLKKSE), Bauphysik und Brandschutz mit Erfahrung in der Umsetzung von Instandsetzungsmassnahmen und Umbauten im denkmalpflegerischen Kontext. Der Vertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren.

**Entwicklung Halbinsel Au** Die PHZH betreibt am Standort Halbinsel Au ein Tagungszentrum, das sich im Schloss Au befindet. In den kommenden Jahren stehen Instandsetzungsmassnahmen an und Teile der Gebäude sollen umgenutzt werden. Mit der vorliegenden Ausschreibung werden die submissionsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergabe der dafür notwendigen Planerleistungen geschaffen.

**Submission** Die Submission wird gemäss Art. 19 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) als selektives Vergabeverfahren mit Präqualifikation (1. Phase) und anschliessendem Angebot (2. Phase) durchgeführt.

Die aufgrund der Präqualifikation als Teilnehmende eingeladenen maximal **fünf** Planungsteams, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, werden zur Einreichung eines Angebotes zugelassen. Ausserdem ist eine Offerte für die nicht vom HBA festgelegten Honorarparameter einzureichen. Beide Phasen des Verfahrens sind nicht anonym. Die Teilnehmenden haben ihr Angebot persönlich dem Beurteilungsgremium vorzustellen und zu erläutern.

**Zuschlag** Es wird beabsichtigt mit dem Verfasser, der den Zuschlag erhält, folgende Verträge abzuschliessen:

- Dienstleistungsauftrag für die Phase Vorstudie
- Rahmenvertrag für fünf Jahre für die Projektierung, Ausschreibung und Ausführung. Im Rahmenvertrag werden die Modalitäten der Auftragserteilung für die einzelnen Aufträge und Projekte geregelt.

|                |                                    |   |
|----------------|------------------------------------|---|
| <b>Termine</b> | Dienstag, 14. März 2024, 16:00 Uhr | Bewerbungsfrist Präqualifikation (1. Phase) |
|                | Freitag, 24. Mai 2024, 16:00 Uhr   | Eingabe Angebote (2. Phase)                 |
|                | Dienstag, 25. Juni 2024            | Präsentation und Beurteilung                |

## 2. Informationen zum Bauvorhaben

**Ausgangslage** Die Pädagogische Hochschule Zürich betreibt und verwaltet das Tagungszentrum Schloss Au (TSA). Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum des Kantons Zürich.

Die zum Schloss gehörenden Aussenflächen, einschliesslich des direkten Zugangs zum See, bilden einen öffentlichen Park. Auf der Halbinsel Au befindet sich zudem ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung. Die regenerierten Feuchtbiotope sowie die Riedgürtel beherbergen eine Vielzahl seltener und schützenswerter Tier- und Pflanzenarten und sind ökologisch sehr wertvoll.

Tagungszentrum, Parkanlage und Naturschutzgebiet sind vielfältig genutzte und gut frequentierte Orte der Begegnung, des Austauschs, der Bildung, der Kultur, der Erholung sowie des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes.

Die Liegenschaften des TSA umfassen neben dem Schloss weitere, teilweise ungenutzte und auch instandsetzungsbedürftige Gebäude bzw. Räume. Das Areal mit seinen bisher wenig genutzten Nebengebäuden und Räumen eignet sich hervorragend, um weitere Lern- und Dialogräume zu den Themen Bildung, Natur und Nachhaltigkeit zu entwickeln.

**Perimeter** Der Perimeter umfasst das Grundstück Kat. Nr. 3981, Hinter Au, Wädenswil mit den im Situationsplan bezeichneten Gebäuden Nr. 1-14, die in der kantonalen Freihalte- und Landwirtschaftszone liegen. Für das Areal liegt ein privater Gestaltungsplan aus dem Jahre 1993 vor.

**Bauten** Die Objekte im Aufgabenbereich des Rahmenvertrags sind in der Tabelle 1 Bestandteile des Rahmenvertrags zusammengefasst.

Der präzise Schutzzumfang ist im Rahmen eines Bauvorhabens mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen.. Die Tabelle zeigt die Objekte mit Gestaltungsaufgaben und Nutzweise gemäss Gestaltungsplan 1993, die Einordnung bezüglich Denkmalschutz und die Zuordnung zum Rahmenvertrag. Der denkmalpflegerische Schutzzweck wird jeweils erst im Rahmen eines Bauvorhabens festgelegt und garantiert den Substanzschutz.



Abb. 1, Luftaufnahme von Norden  
Quelle: Hochbauamt, Kanton Zürich



Abb. 2, Luftbild mit Grundstück Kat. Nr. 3981  
Quelle: GIS-ZH, Kanton Zürich

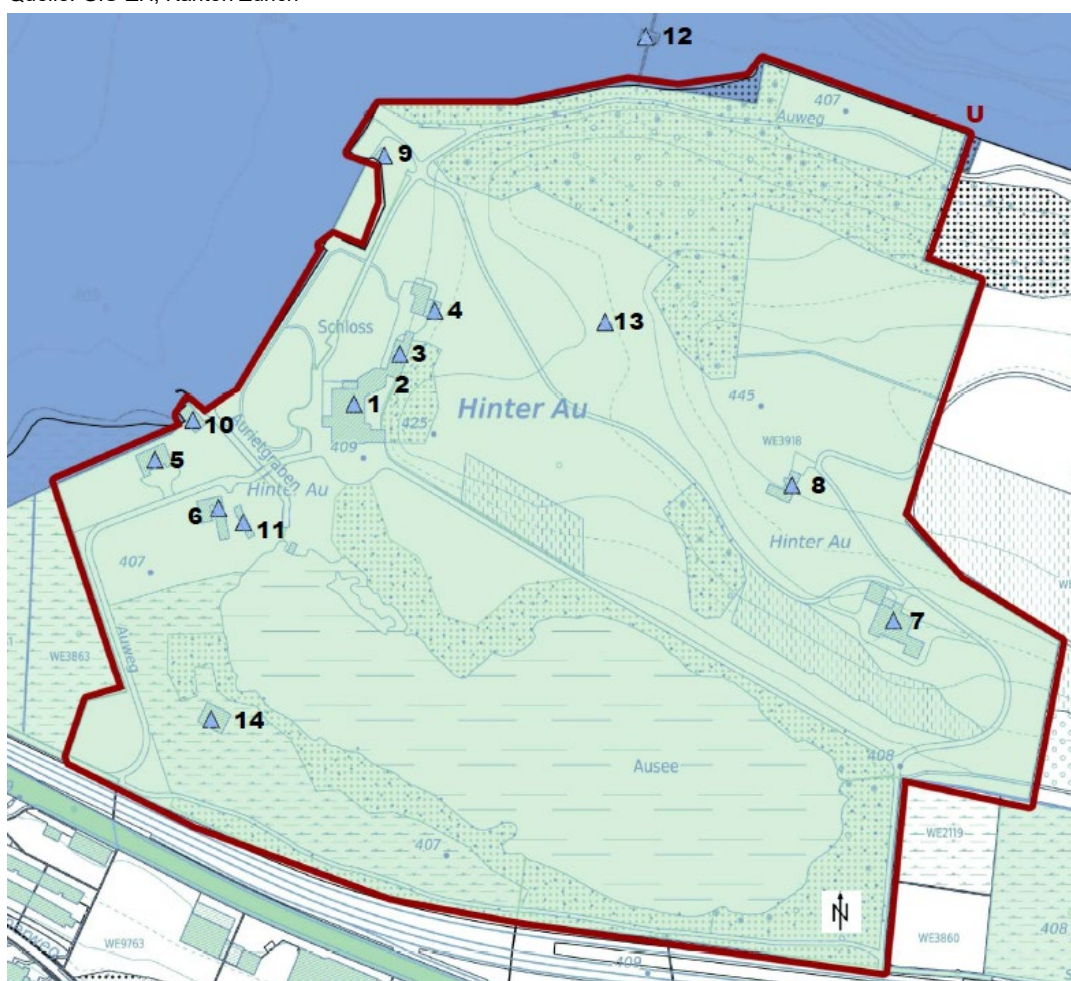


Abb. 3, Situationsplan  
Quelle: GIS-ZH, Kanton Zürich



| Gebäude<br>Bezeichnung |    |  | Gestaltungsaufgaben<br>gemäss<br>Gestaltungsplan 1993  | Nutzweise   | Denk-<br>mal * | Bestandteil<br>Rahmen-<br>vertrag |
|------------------------|----|--|--|---|----------------|-----------------------------------|
| Nr                     | 1  | Schloss<br>GVZ.<br>29301701                  | Integrale Erhaltung<br>(siehe Details im<br>Gestaltungsplan).  | Fort- und Weiterbildung/<br>Repräsentation/kulturelle<br>Veranstaltungen im EG.<br>Im EG: Küchen<br>Im 1. OG Lagerräume und<br>Büroräume<br>Neu zusätzlich: Im 2. OG und im<br>DG: Ausstellungsfläche | Ja             | Ja                                |
| Nr                     | 2  | Zwischenbau<br>GVZ.<br>29301701              | Erhalt der Grundstruktur<br>und äusserer<br>Erscheinung  | Fort- und Weiterbildung<br>Büroflächen, Technikräume,   | Ja             | Ja                                |
| Nr                     | 3  | Trotte<br>GVZ.<br>29301701                   | Erhalt der Grundstruktur<br>und äusserer<br>Erscheinung. Integrale<br>Erhaltung des<br>Gewölbekellers. | Fort- und Weiterbildung/<br>Ausstellungen im OG<br>Neu zusätzlich: Im EG<br>(Trottenkeller) Fort- und<br>Weiterbildung  | Ja             | Ja                                |
| Nr                     | 4  | <i>Kutscherhaus<br/>GVZ.<br/>29301705</i>    | <i>Erhalt der Grundstruktur<br/>und äusserer<br/>Erscheinung.</i>                                      | <i>Fort- und Weiterbildung</i>  | <i>Nein</i>    | <i>Nein</i>                       |
| Nr                     | 5  | Pförtnerhaus<br>GVZ.<br>29302094             | Erhalt der Grundstruktur<br>und des<br>Gebäudecharakters.  | Dienstwohnung   | Ja             | Ja                                |
| Nr                     | 6  | Gärtnerei a, b,<br>GVZ.<br>29301702          | Beibehaltung des<br>Gebäudecharakters.   | Gärtnerei 6a und 6b,<br>Gewächshaus   | Ja             | Ja                                |
| Nr                     | 7  | <i>Bauernhof<br/>GVZ.<br/>29302049</i>       | <i>Beibehaltung des<br/>Gebäudecharakters.</i>   | <i>Unterkunft für<br/>Klassenlager/Remise</i>   | <i>Nein</i>    | <i>Nein</i>                       |
| Nr                     | 8  | <i>Wohnhaus<br/>Gugger</i>                   | <i>Beibehaltung des<br/>Gebäudecharakters.</i>   | <i>Wohnhaus</i>   | <i>Ja</i>      | <i>Nein</i>                       |
| Nr                     | 9  | Bootshaus<br>(Nord)<br>GVZ.<br>29301963      | Beibehaltung des<br>Gebäudecharakters.   | Bootshaus<br>Neu: Lernaussenbereich   | Ja             | Ja                                |
| Nr                     | 10 | Bootshaus<br>(Kanal-Süd)<br>GVZ.<br>29302021 | Beibehaltung des<br>Gebäudecharakters.   | Bootshaus   | Ja             | Ja                                |
| Nr                     | 11 | Geräteschopf<br>GVZ.<br>29302554             | Beibehaltung des<br>Gebäudecharakters.   | Geräteschopf  | Nein           | Ja                                |
| Nr                     | 12 | <i>Badehaus<br/>GVZ.<br/>29301707</i>        | <i>Beibehaltung des<br/>Gebäudecharakters.</i>   | <i>Badehaus</i>   | <i>Ja</i>      | <i>Nein</i>                       |
| Nr                     | 13 | Schafstall<br>GVZ. 2930196<br>6              | Beibehaltung des<br>Gebäudecharakters.   | Neu: Schopf/ Lager  | Nein           | Ja                                |
| Nr                     | 14 | Scheune<br>GVZ. 2930176<br>5                 | Beibehaltung des<br>Gebäudecharakters.   | Neu: Schopf/ Lager  | Nein           | Ja                                |
| U                      |    | Umgebung                                     | Beibehaltung des<br>Landschaftscharakters.   | Umgebung  | Ja             | Ja                                |

Tabelle 1 Bestandteile des Rahmenvertrags.

\* Der präzise Schutzzumfang ist im Rahmen eines Bauvorhabens mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen.



Abb. 4, Gebäude Nr. 1 bis 3: Schloss, Zwischenbau und Trotte  
Quelle: Wikipedia © Foto R. Fischer, Zürich (Switzerland)



Abb. 5, Gebäude Nr. 5 Pförtnerhaus,  
Quelle: Technischer Bericht Triton Pförtner



Abb. 6, Gebäude Nr. 6 Gewächshaus und Nr. 10 Bootshaus, Quelle: Technischer Bericht Triton Pfortner

**Denkmalpflege** Die Objekte Nr. 1-3, 5, 6, 8, 9, 10 und 12 sind im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung enthalten und als regionale Schutzobjekte regionaler Bedeutung klassiert. Die Parkanlage mit Strukturen aus dem 17. bis frühen 20. Jahrhundert ist ausserdem von wesentlicher, gestalterischer Bedeutung. Bei Baumassnahmen in der Parkanlage ist deshalb besondere Sorgfalt geboten. Welche Bestandteile der Bauten im Detail erhalten werden sollen, wird im Rahmen eines Bauvorhabens entschieden. Dies betrifft neben dem Gebäudeäusseren auch das Gebäudeinnere sowie die für ihre Wirkung wesentliche Umgebung. Alle baulich erforderlichen Veränderungen haben im Rahmen eines denkmalpflegerischen Gesamtkonzepts zu erfolgen.

**Aktuelle Vorhaben** Die nachstehenden aktuellen Planungs- und Bauvorhaben illustrieren die Art der künftig notwendigen Aufgaben, die Arbeiten haben ebenfalls in enger Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen:

- Erstellung eines denkmalpflegerischen Gesamtkonzepts
- Instandsetzung und teilweise Umnutzung von Gebäuden
- Massnahmen zur Umsetzung von hindernisfreien Bauten (Norm SIA 500)
- Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung
- Massnahmen zur energetischen Ertüchtigung
- Instandsetzung der Abwasserinfrastruktur
- Sanierung der Stützmauer aus Naturstein in der Umgebung
- Erstellung eines Parkpflegeplans
- Koordination mit den weiteren laufenden Projekten im Areal (z.B. neue Trafostation und Heizungsersatz in den Gebäuden 1,2 und 3)
- Planung und Erstellung von untergeordneten Nebenbauten (z.B. Lagerräume)

Objektübergreifende Leistungen:

- Erstellung und Bewirtschaftung von arealübergreifenden Plangrundlagen
- Schnittstellenkoordination zu laufenden Projekten «Nachhaltigkeitszentrum Kutscherhaus» und «Energieversorgung: Trafostation und Heizungsersatz an den Gebäuden 1,2 und 3». (siehe Abb. 9 Schnittstellen Areal)

Aufgrund des Alters der Liegenschaften kann nicht ausgeschlossen werden, dass unerwartete Schadensbilder auftreten. Eine rasche und kompetente Beurteilung von Ursache sowie Ausmass, das Aufzeigen von möglichen Interventionen unter Berücksichtigung des gesamten Kontextes sowie die Einschätzung der Dringlichkeit und Kosten von Massnahmen gehören zu möglichen Aufgaben in der Projektbearbeitung.



Durch die bewegte Geschichte der Bauten kann, neben den bereits bekannten Schadstoffen (Berichte Schadstoffanalysen), mit weiteren Befunden gerechnet werden. Das Risiko gilt es, in jedem Projekt zu berücksichtigen.

Kostenrahmen Die zu erwartenden Bausummen BKP 1 – 5 bewegen sich zwischen CHF 0.5 bis CHF 5 Mio. pro individuellem Projekt.

### 3. Rahmenbedingungen

**Geltungsbereich** Der Rahmenvertrag dient der Beauftragung einer geeigneten Generalplanung für Instandsetzungsmassnahmen an den verschiedenen Gebäuden des Kantons Zürich, in Nutzung durch die PHZH, am Standort Halbinsel Au. Die gemäss Norm SIA 469, Ausgabe 1997 (Auszug) beschriebenen Tätigkeiten sind Teil des Auftrags:

- Anpassung: Anpassen eines Bauwerks an neue Anforderungen ohne wesentliche Eingriffe in das Bauwerk.
- Beobachtung: Überprüfen der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige, in der Regel visuelle Kontrollen.
- Instandhaltung: Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen.
- Instandsetzung: Wiederherstellen der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer.
- Massnahmenplanung: Projektierung einer bestimmten Erhaltungsmassnahme (Instandsetzung, Erneuerung, Veränderung oder Ersatz)
- Erhaltungsplanung: Ausarbeiten eines Erhaltungskonzepts für einen festgelegten Zeitabschnitt (mittels Optimierung von Erhaltungsvarianten).
- Umbau: Anpassen an neue Anforderungen mit wesentlichen Eingriffen in das Bauwerk.
- Restaurierung: Instandsetzen eines Bauwerks von bedeutendem kulturellem Wert unter Bewahrung der vorhandenen Bausubstanz.
- Überwachung: Feststellen und Bewerten des Zustands mit Empfehlungen für das weitere Vorgehen.

**Bauliches:** Die Gebäude und Ausbaustandards sind baulich in unterschiedlichen Zuständen. Es liegen Zustandsanalysen der Gebäude und der Umgebung aus dem Jahr 2022/2023 vor. Diese werden in der 2. Phase des Planerwahlverfahrens abgegeben.

Schnittstelle  
zu laufenden  
Projekten

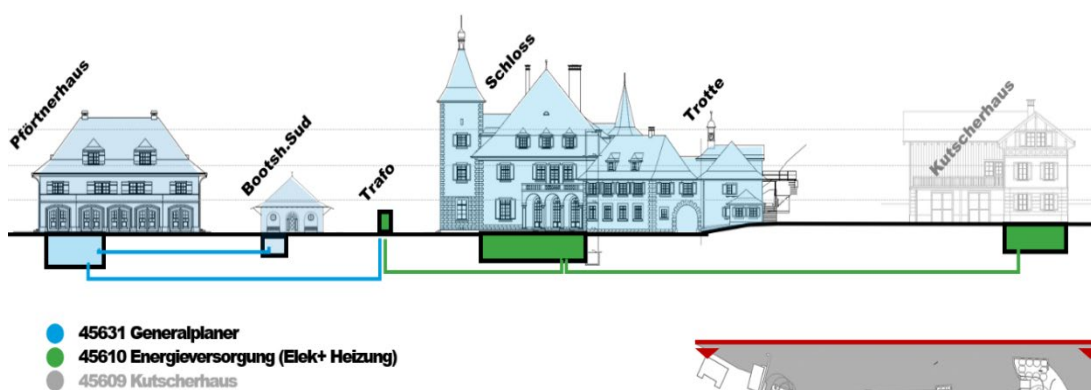


Abb. 7, Schematische Darstellung Projektabgrenzung  
Quelle: Hochbauamt

Auf dem Areal werden derzeit zwei weitere Projekte bearbeitet: Das heutige Kutscherhaus wird zum Nachhaltigkeitszentrum umgebaut und die bestehende Energieversorgung des Areals wird ersetzt und erweitert. Die beiden Projekte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Submission.

**Standards HBA** Die Bauvorhaben sind nach den kantonalen Leitsätzen und Massnahmen des «Standard Nachhaltigkeit Hochbau», [www.zh.ch/planungsgrundlagen-hochbau](http://www.zh.ch/planungsgrundlagen-hochbau), zu projektieren. Sie sollen ressourcenschonend und schadstoffarm projektiert und realisiert werden. Es gelten die Vorgaben aus dem KBOB-Merkblatt 2008/1:2017 «Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen». Bauteile, welche neu in die Gebäude eingebracht werden, müssen den Merkblättern eco-BKP entsprechen. Photovoltaikanlagen sind zu prüfen. Diese Vorgaben gelten vorbehältlich der oben genannten denkmalpflegerischen Grundsätze. Stehen sie im Widerspruch zu den Schutzzielen der Objekte, entscheidet der Projektausschuss (PA) in Absprache mit der Denkmalpflege projektspezifisch aufgrund einer differenzierten Interessenabwägung.

Sämtliche Submissionen unterliegen den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens. Eine aktive Auseinandersetzung mit dieser Vorgabe wird erwartet.

**Hindernisfreies Bauen** Gemäss den gesetzlichen Vorgaben sind öffentlich zugängliche Gebäude behindertengerecht zu gestalten. Die Vorgaben nach Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» sind umzusetzen. Im Kontext der Instandsetzungs- und Instandhaltungsstrategien sind Defizite aufzuzeigen und Massnahmen zu empfehlen. Die Defizite und Massnahmen werden in der Folge mit der Kommission **Diversity\_Gender** der PHZH diskutiert.

|                      |                     |              |     |           |
|----------------------|---------------------|--------------|-----|-----------|
| Geplante Grobtermine | Planerwahlverfahren | Februar 2024 | bis | Sept 2024 |
|                      | Vorstudie           | Okt 2024     | bis | März 2025 |
|                      | Start Vorprojekt    | Juli 2025    |     |           |

## 4. Rahmenvertrag

**Auftragsumfang** Für die einzelnen Projekte sind jeweils separate Planerverträge (innerhalb des Rahmenvertrags) abzuschliessen. Die Veranstalterin beabsichtigt, unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung, die mit der baulichen Umsetzung verbundenen Planerleistungen dem Anbietenden mit dem bestbewerteten Angebot zu übertragen. Der beabsichtigte Leistungsanteil beträgt 100% (gemäss Norm SIA 102), wird jedoch im jeweiligen Projekt überprüft und festgelegt.

Im ersten Schritt wird, basierend auf dem Rahmenvertrag, ein Dienstleistungsauftrag für die Phase Vorstudie abgeschlossen.

**Generalplanervertrag** Zur Information über den bei einer Auftragserteilung abzuschliessenden Rahmenvertrag, Planervertrag und den Dienstleistungsauftrag wird allen zugelassenen Teilnehmenden die folgenden Dokumente U03 Vertragsurkunde für Rahmenvertrag, U04 Vertragsurkunde für Planerleistungen und U05 Vertragsurkunde für Dienstleistungsauftrag zur Verfügung gestellt.

**Subplaner** Die beauftragte Generalplanung verpflichtet sich, die im Rahmen der Präqualifikation beigezogene Fachplanende aus den Bereichen Architektur, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Landschaftsarchitektur, Gebäudetechnik (HLKKSE), Bauphysik, Brandschutz und Landschaftsarchitektur als Subplanende zu beauftragen. Für weitere vom Auftragsnehmenden freiwillig zur Mitarbeit an der Eingabe beigezogene Spezialisten und Spezialistinnen besteht im Rahmen der geltenden Submissionsbestimmungen die Aussicht, jedoch kein Anspruch, auf einen Planungsauftrag. Wird für das Baumanagement ein externes Büro beigezogen, so ist dieses explizit im Formular U02 Angaben zur Generalplanung zu benennen. Die Einbindung von zusätzlichen Spezialisten ist projektspezifisch und muss von der Generalplanung beim HBA beantragt werden. Im Verlauf der weiteren Planung können bei Bedarf weitere Planende/Spezialisten ergänzt werden. Die Honorierung zusätzlicher Spezialisten für Arbeiten, die nicht in den Grundleistungen enthalten sind, ist zwischen Auftraggebenden und Auftragnehmenden vorgängig zu vereinbaren. Die Generalplanung ist in der Pflicht, den Bedarf an Spezialisten im Einzelfall zu erkennen und diesen dem Hochbauamt zu plausibilisieren. Die definitive Zusammensetzung des Planungsteams ist vom HBA genehmigen zu lassen. Dieses behält sich vor, aus seiner Sicht zu wenig geeignete Subplanende abzulehnen.

**Abgrenzung** Nach erfolgter Verfügung über das Resultat des Planerwahlverfahrens und Ablauf der gesetzlichen Beschwerdefrist wird die U03 Vertragsurkunde für Rahmenvertrag beidseitig unterzeichnet. Ab diesem Datum läuft die Vereinbarung des Rahmenvertrags beschränkt auf **fünf Jahre**. Bereits beauftragte Projekte werden auch nach Ablauf der Laufzeit durch die Auftragnehmenden abgeschlossen.

Die Honorarsumme, welche basierend auf dieser Ausschreibung während der Geltungsdauer von 5 Jahren maximal vergütet wird, ist auf insgesamt **CHF 5 Mio.** begrenzt. Es besteht jedoch kein Anspruch auf eine Ausschöpfung dieses Kostendachs.

**Inhalt des Rahmenvertrags** Die Vertragsurkunde für die Rahmenvereinbarung steht den Bewerbenden als Unterlage U03 Vertragsurkunde für Rahmenvertrag zur Verfügung. Sie umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Vertragsgegenstand
- Abruf der Einzelleistungen
- Vorgaben (welche für alle Einzelaufträge Gültigkeit haben)
- Vertragsbestandteile
- Vergütungsgrundsätze (inkl. den vereinbarten Stundenansätzen)
- Versicherung des Beauftragten
- Ansprechpartner
- Besondere Vereinbarungen (Abweichungen zu AVB KBOB)
- Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Honorierung Die Berechnung der Honorarsumme für das Kernteam (Architektur, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Fachplanende Gebäudetechnik) erfolgt in der Regel auf der Basis der aufwandbestimmenden Baukosten der Einzelaufträge. Bei Kleinaufträgen (z.B. bei Einzelabklärungen, Vorstudien, kleinen Baumanagementaufgaben) kann die Honorierung auch nach Zeitaufwand erfolgen. Die Grundleistungen und besonders zu vereinbaren Leistungen definieren sich nach der Ordnung SIA 102/2014, 103/2014, 108/2014 und den «Präzisierungen zu den Grundleistungen» (gemäss Vertragsurkunde). Bewilligte Zusatzleistungen werden nach dem effektiven Zeitaufwand vergütet. Die aufwandbestimmenden Baukosten beziehen sich ab dem Vorprojekt in allen Phasen (SIA-Phase 31 bis 53) auf die Bauabrechnung.

Die im Planervertrag des HBA U04 Vertragsurkunde für Planerleistungen aufgeführten Honorarparameter werden wie folgt bestimmt:



## Honorarparameter **Vorgegebene Faktoren**

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| Koeffizienten Z1 und Z2 | Architektur Z1 0.062; Z2 10.58  |   |
|                         | Bauingenieurwesen Z1 0.075; Z2 7.23   |   |
|                         | Elektro- und HLKKS-Ing. Z1 0.066; Z2 11.28  |   |
| Schwierigkeitsgrad n    | Projektspezifisch gem. SIA 102, 2020: Baukategorie (siehe Tabelle 4 Baukategorie/ Schwierigkeitsgrad (n) SIA 102, hier unten) | V |
| Leistungsanteil q       | Projektspezifisch   | V |
| Anpassungsfaktoren r    | r1, Etappierung: 1.00   | V |
|                         | r2, Wiederholungen: 1.00  | V |
|                         | r3, Erschwernisse/Erleichterungen, i.d.R. 1.00 (±0.20)  | V |
|                         | r4, Umbauten: i.d.R. 1.05 (max. 1.30)   | V |
|                         | r5, Restaurierung/Denkmalpflege: i.d.R. 1.10 (max. 1.20)  | V |

Tabelle 2 Vorgegebene Faktoren

## **Zu offerierende Faktoren**

|                           |                              |      |
|---------------------------|------------------------------|------|
| Stundenansatz h           | max. 130 CHF exkl. MWST      | fest |
| Mittelansatz MA           | max. 145 CHF exkl. MWST      | fest |
| Teamfaktor i              | max. 1.0                     | fest |
| Faktor Sonderleistungen s | max. 1.05 über Gesamthonorar | fest |

Tabelle 3 Zu offerierende Faktoren, siehe (Angebot Generalplanung, U07)

## **Legende Geltungsbereich Honorarparameter**

|              |   |
|--------------|---|
| V (variabel) | Pro Einzelvertrag zu vereinbarende Parameter        |
| fest         | Für die gesamte Vertragsdauer festgelegte Parameter |

## **Tabelle Schwierigkeitsgrad n (SIA 102)**

| Gebäude     |          |                                     | Baukategorie                         |
|-------------|----------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Bezeichnung |          |                                     |                                      |
| Nr          | 1        | Schloss GVZ. 29301701               | VI                                   |
| Nr          | 2        | Zwischenbau GVZ. 29301701           | VI                                   |
| Nr          | 3        | Trotte GVZ. 29301701                | VI                                   |
| Nr          | 4        | Kutscherhaus GVZ. 29301705          | Nicht Bestandteil des Rahmenvertrags |
| Nr          | 5        | Pförtnerhaus GVZ. 29302094          | IV                                   |
| Nr          | 6        | Gärtnerei a, b, GVZ. 29301702       | I                                    |
| Nr          | 7        | Bauernhof GVZ. 29302049             | Nicht Bestandteil des Rahmenvertrags |
| Nr          | 8        | Wohnhaus Gugger                     | Nicht Bestandteil des Rahmenvertrags |
| Nr          | 9        | Bootshaus (Nord) GVZ. 29301963      | I                                    |
| Nr          | 10       | Bootshaus (Kanal-Süd) GVZ. 29302021 | I                                    |
| Nr          | 11       | Gewächshaus GVZ. 29302554           | II                                   |
| Nr          | 12       | Badehaus GVZ. 29301707              | Nicht Bestandteil des Rahmenvertrags |
| Nr          | 13       | Schafstall GVZ. 29301966            | I                                    |
| Nr          | 14       | Scheune GVZ. 29301765               | I                                    |
| U           | Umgebung |                                     | -                                    |

Tabelle 4 Baukategorie/ Schwierigkeitsgrad (n) SIA 102



Zeittarif Spezialisten (Bauphysik, Brandschutzplanung, Tür- / Sicherheitsplanung) und Zusatzaufwendungen für Arbeiten nach effektivem Aufwand werden gemäss anzubietendem Mittelansatz MA (max. CHF 145 exkl. MWST) nach vorgängigem schriftlich vereinbarten Kostendach vergütet. Es kommt kein Anforderungsfaktor zur Anwendung. Der Stundensatz gilt für alle Projekte, die mittels Rahmenvertrag beauftragt werden.

## 5. Dienstleistungsauftrag

Ziel des DLA Für die Vorstudienphase wird ein Dienstleistungsauftrag abgeschlossen, so dass die Studie unmittelbar nach der Vergabe beginnen kann. In einem ersten Schritt wird durch die Generalplanung in enger Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin, der Nutzerin und der kantonalen Denkmalpflege eine Vorstudie (SIA-Phase 21) erstellt. Die Ziele der Vorstudie sind:

- Instandsetzungs- und denkmalpflegerisches Gesamtkonzept für das Areal und Gebäude gemäss Tabelle 1 Bestandteile des Rahmenvertrags für die nächsten 15 Jahre mit Terminplan und Grobkostenschätzung (auf Jahre verteilt). Der Grobterminplan enthält Angaben zur Projektierung, Ausschreibung und Realisierung der einzelnen Projekte
- Konzeptionelle Planung der Erdbebenmassnahmen für alle Objekte
- Konzeptionelle Planung der energetischen Massnahmen an der Gebäudehülle für alle Objekte zur Prüfung und Erreichung Minergie ECO.
- Konzeptionelle Planung der Umsetzung der Norm SIA 500
- Machbarkeitsstudie für die Instandsetzung des Schlosses mit Umnutzung Dachgeschoss und 2. OG und Küchensanierung
- Konzeptionelle Planung der weiteren Umnutzungen gemäss Nutzungskonzept PHZH
- Erarbeitung von Varianten der obengenannten Themen.
- Koordination notwendiger Bestandsaufnahmen bzw. Vermessungen

Auf die Erarbeitung der Vorstudie im Dialog zwischen Generalplanung und Auftraggeberin/ Nutzerin wird hoher Wert gelegt.

| Gebäude<br>Bezeichnung |    |  | BWK                                     | Tragwerk<br>Restnutzungsdauer                  | a eff         | Nutzlasten                   |
|------------------------|----|--|---|--|---------------|------------------------------|
| Nr                     | 1  | Schloss<br>GVZ.<br>29301701                | BWK-II-s                                | Mind.50 Jahren<br>Mit Nutzer zu<br>vereinbaren | Mind.<br>0.4  | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren |
| Nr                     | 2  | Zwischenbau<br>GVZ.<br>29301701            | BWK-II-s                                | Mind.50 Jahren<br>Mit Nutzer zu<br>vereinbaren | Mind.<br>0.4  | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren |
| Nr                     | 3  | Trotte<br>GVZ.<br>29301701                 | BWK-II-s                                | Mind.50 Jahren<br>Mit Nutzer zu<br>vereinbaren | Mind.<br>0.4  | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren |
| Nr                     | 4  | Kutscherhaus<br>GVZ. 29301705              | Nicht Bestandteil des<br>Rahmenvertrags | -  | -             | -                            |
| Nr                     | 5  | Pförtnerhaus<br>GVZ. 29302094              | BWK-I                                   | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren                   | Mind.<br>0.25 | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren |
| Nr                     | 6  | Gärtnerei a, b,<br>GVZ. 29301702           | BWK-I                                   | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren                   | Mind.<br>0.25 | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren |
| Nr                     | 7  | Bauernhof<br>GVZ. 29302049                 | Nicht Bestandteil des<br>Rahmenvertrags | -  | -             | -                            |
| Nr                     | 8  | Wohnhaus<br>Gugger                         | Nicht Bestandteil des<br>Rahmenvertrags | -  | -             | -                            |
| Nr                     | 9  | Bootshaus (Nord)<br>GVZ. 29301963          | BWK-I                                   | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren                   | Mind.<br>0.25 | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren |
| Nr                     | 10 | Bootshaus (Kanal-<br>Sud)<br>GVZ. 29302021 | BWK-I                                   | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren                   | Mind.<br>0.25 | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren |
| Nr                     | 11 | Gewächshaus<br>GVZ. 29302554               | BWK-I                                   | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren                   | Mind.<br>0.25 | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren |

|    |    |                            |   |                              |               |                              |
|----|----|----------------------------|---|------------------------------|---------------|------------------------------|
| Nr | 12 | Badehaus<br>GVZ. 29301707  | Nicht Bestandteil des<br>Rahmenvertrags | -                            | -             | -                            |
| Nr | 13 | Schafstall<br>GVZ.29301966 | BWK-I                                   | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren | Mind. 1       | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren |
| Nr | 14 | Scheune<br>GVZ.29301765    | BWK-I                                   | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren | Mind.<br>0.25 | Mit Nutzer zu<br>vereinbaren |
|    | U  | Umgebung                   | -                                       | -                            | -             | -                            |

Tabelle 5 Vorgaben Erdbebennachweis (sofern denkmalpflegerisch möglich und verhältnismässig)

Die Leistungen lassen sich wie folgt gliedern und beschreiben:

### **Beschrieb und Visualisierung**

- Beschreiben der Projektanforderungen aufgrund der Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen
- Erstellen von Konzepten für die unterschiedlichen Szenarien
- Erstellen eines denkmalpflegerischen Gesamtkonzepts für die Schutzobjekte und deren Umgebung
- Erarbeitung von Bauphasen- und Bindungsplänen in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege
- Abklären der standortbezogenen Rahmenbedingungen (Bestandesaufnahmen, Zustandsanalysen, geologische Gutachten, Erdbeben, Naturgefahren usw.) bei Bedarf zusätzlich zu den vorliegenden Zustandsanalysen
- Analysieren der städtebaulichen und architektonischen Voraussetzungen und der Anforderungen bezüglich Umwelt und Öffentlichkeit
- Beschaffen der notwendigen Daten und Arbeitsunterlagen
- Erarbeiten von koordinierten und integralen planerischen und gestalterischen Lösungsansätzen, Darstellung in Skizzenform
- Aufstellen von Beurteilungskriterien und Bewerten der Lösungsansätze
- Variantenstudium mit Überprüfung der Machbarkeit, Abklärungen mit Behörden und Steuerungsgremium
- Beschrieb der gewählten Lösungsansätze, Zusammenstellen der Projektierungsgrundlagen

### **Kosten und Finanzierung**

- Grobschätzung der Kosten (e-BKP-H und BKP)
- Abschätzung der voraussichtlichen Betriebs- und Unterhaltskosten
- Schätzen der Lebenszykluskosten

### **Termine**

- Erarbeiten eines Ablaufplans
- Ermitteln des Zeitbedarfs und des Fahrplans für die Projektierung
- Ermitteln des voraussichtlichen Zeitbedarfs für die Realisierung des Vorhabens

## Administration

- Sämtliche Dokumentation Vorstudie (gemäss Vorlagen und Vorgaben HBA)
- Zusammenstellen der Grundlagen für die Weiterbearbeitung
- Erstellen einer Cloud-basierten gemeinsame Datenplattform
- Festhalten wichtiger Entscheide, Termine mit Behörden und Zwischenschritte



Abb. 8 Luftbild,  
Quelle: Google Earth

## 6. Allgemeine Angaben zum Verfahren

**Teilnahme** Teilnahmeberechtigt sind 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 sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder mit einem Experten nahe verwandt sind oder mit einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen.

**ARGE** Architektur- und Baumanagementleistungen aus einer Hand werden bevorzugt, Arbeitsgemeinschaften sind dennoch zulässig.

**Mehrfachbewerbung** Mehrfachbewerbungen von Architektur- und Baumanagementbüros sind nicht zulässig. Fachplanende aus den Bereichen Statik, Gebäudetechnik, Landschaftsarchitektur und die Spezialisten können sich an mehreren Teams beteiligen, sofern alle im Team ausdrücklich damit einverstanden sind.

**Beurteilungsgremium** **Stimmberechtigte Mitglieder**

- Adriano Tettamanti, Abteilungsleiter Baubereich C, Hochbauamt (Vorsitz)
- Kumar Basappa, Eigentümervertreter, Immobilienamt
- Alain Siegenthaler, Co-Teamleiter Hochschulen, Bildungsdirektion
- Steve Jürkel, Verwaltungsdirektor PHZH
- Nadja König, Kantonale Denkmalpflege, Bauberaterin Amt für Raumentwicklung
- Marcia Akermann, Architektin, MAK architecture, Zürich

### **Expertinnen, Experten (nicht stimmberechtigt)**

- Rolf Hirschbühl, Ressortleiter FM, PHZH
- Polyxeni Palaiologou, Projektleiterin Baubereich C, Hochbauamt,
- Thomas Gnauck, Projektleiter Gebäudetechnik Baubereich C, Hochbauamt,
- Rhea Lesniak, Leiterin Fachstelle Wettbewerbe, Hochbauamt,

Die Beurteilung erfolgt in beiden Phasen durch die stimmberechtigten Mitglieder und durch die Expertinnen und Experten. Bei allfälligen Abwesenheiten werden die Mitglieder des Gremiums durch Stellvertretende ersetzt. Bei Bedarf können zusätzliche Expertinnen und Experten zur Beurteilung zugezogen werden.



.Termine Verfahren

---

## 1. Phase – Präqualifikation

09. Februar 2024 Ausschreibung auf SIMAP und in der Fachzeitschrift TEC21  
Bewerbungsunterlagen abrufbar auf der Website  
[www.zh.ch/wettbewerbe](http://www.zh.ch/wettbewerbe)

---

**14. März 2024** **Eingang der Bewerbungen für die Präqualifikation**  
**16.00 Uhr** **im Hochbauamt**

---

April 2024 Sitzung zur Präqualifikation

---

## 2. Phase – Angebot

8. April 2024 Abgabe der Unterlagen (Download per WebTransfer) für die zur Angebotseingabe eingeladenen Teams. Es wird ein Link verschickt.

11. April 2024 Geführte Begehung (obligatorisch)

12. April.2024 12:00 Uhr <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/hochbau/wettbewerbe-im-hochbau/stellen-sie-ihre-frage-zum-verfahren.html>

19. April.2024 Beantwortung der Fragen per E-Mail an alle Teilnehmenden

---

**24. Mai 2024** **Eingabetermin Angebote im Hochbauamt**  
**16:00 Uhr**

25. Juni 2024 Präsentation der Eingaben durch die Teilnehmenden,  
Beurteilung (separate Einladung)

---

Q3 2024 Versand der Verfügung, Bericht

Formelle Zulassung Die Zulassung zum Verfahren bedingt die formelle Richtigkeit der eingereichten Unterlagen. Die Eingaben beider Phasen müssen vor Ort oder per Post erfolgen. Die Unterlagen sind rechtzeitig, vollständig sowie in geeigneter Verpackung und Beschriftung einzureichen. Per Post eingereichte Unterlagen müssen bis zum angegebenen Zeitpunkt an der Eingabeadresse eingegangen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Eingabeadresse Hochbauamt Kanton Zürich  
Post «Planerwahl Rahmenvertrag Generalplaner PHZH Halbinsel Au»  
Stampfenbachstrasse 110  
8090 Zürich



Abgabe Hochbauamt Kanton Zürich

vor Ort Stampfenbachstrasse 110

8090 Zürich

Kanzlei Erdgeschoss, Haupteingang

Abgabezeiten Montag-Freitag, 8:00–12:00 Uhr und 13:30–16:00 Uhr

Entschädigung Das Einreichen einer Bewerbung für die Präqualifikation (1. Phase) wird nicht entschädigt. Alle vollständig und termingerecht beim Hochbauamt eingereichten Angebote (2. Phase) werden mit pauschal CHF 5'000 (inkl. MWST) pro Team entschädigt.

Bericht 1. Phase: Allen sich Bewerbenden wird nach der Präqualifikation eine Verfügung zur Auswahl der Anbietenden für die 2. Phase zugestellt.

2. Phase: Die Publikation des Ergebnisses des Verfahrens erfolgt auf [simap.ch](http://simap.ch). Alle Anbietenden erhalten einen Kurzbericht sowie eine Verfügung zum Ergebnis des Planerwahlverfahrens. Im Anschluss werden die Abgabepläne der Eingaben öffentlich ausgestellt.

Zwei-Couvert-Methode In Anlehnung an die Zwei-Couvert-Methode (Norm SIA 144, 2022) werden die eingegebenen Honorarangebote erst nach der abgeschlossenen Beurteilung der Beurteilungskriterien 1 und 2 dem Beurteilungsgremium vorgelegt. Dieses Vorgehen ermöglicht es, die qualitativen Aspekte der Angebote unabhängig vom Preisangebot für die zu beschaffende Leistung zu beurteilen und zu bewerten.

Urheberrecht Das Urheberrecht an den Eingaben verbleibt bei den Teilnehmenden. Nach Abschluss eines Planervertrags kommt die im Vertragsdokument formulierte Urheberrechtsregelung zum Tragen.

Rechtsmittelbelehrung Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach schriftlich Beschwerde eingereicht werden.

## 7. Präqualifikation (1. Phase)

In der hier beschriebenen nicht anonymen Präqualifikationsphase wählt das Beurteilungsgremium **maximal fünf Generalplanende** mit ihren Subplanenden, die anschliessend per Verfügung zur 2. Phase (Angebot) zugelassen werden. Diese Verfügung wird sämtlichen am Präqualifikationsverfahren Teilnehmenden zugestellt. Die Auswahl der Anbietenden erfolgt aufgrund der in der Submissionsunterlage formulierten Eignungskriterien.

Abgegebene Unterlagen 1. Phase Für die Präqualifikation (1. Phase) sind auf der Website [www.zh.ch/wettbewerbe-im-hochbau](http://www.zh.ch/wettbewerbe-im-hochbau), Rubrik «Aktuelle Ausschreibungen» folgende Dokumente abrufbar:

- **Unterlage 01** – U01 Submissionsunterlagen (vorliegendes Dokument als PDF)
- **Unterlage 02** – U02 Angaben zur Generalplanung (PDF)
- **Unterlage 03** – U03 Vertragsurkunde für Rahmenvertrag(PDF)
- **Unterlage 04** – U04 Vertragsurkunde für Planerleistungen(PDF)
- **Unterlage 05** – U05 Vertragsurkunde für Dienstleistungsauftrag(PDF)

Einzureichende Unterlagen GP Für die Präqualifikation sind die nachstehend aufgeführten Unterlagen vollständig ausgefüllt auf **Papier unterzeichnet (Angaben zur Generalplanung)** und **digital (alle Unterlagen auf USB-Stick)** einzureichen.

### 1. Formular U02 Angaben zur Generalplanung

Das Formular U02 Angaben zur Generalplanung ist vollständig, mit allen erforderlichen Angaben, auszufüllen und zu unterzeichnen. Wird für das Baumanagement ein externes Büro beigezogen, so hat dieses die entsprechenden Angaben im Formular separat anzugeben. Der Bund hat eine «Verordnung über Massnahmen im Zusammenhang mit der Situation in der Ukraine» erlassen. Die vom SECO erstellte Selbstdeklaration ist in das oben beschriebene Formular integriert und von jedem Teammitglied auszufüllen, zu unterschreiben und mit der Bewerbung abzugeben.

### 2. Dokumentation Referenzprojekte Generalplanung (Architekt/Baumanagement)

Es ist eine Dokumentation der im Formular U2 Angaben zur Generalplanung aufgeführten zwei Referenzobjekte, im Umfang von zwei einzelnen **PDF-A** (DIN A3 Format quer, vektorbasiert) abzugeben. Vorzugsweise sollen Referenzprojekte innerhalb der letzten zehn Jahren realisiert worden sein. Mindestens eines der Objekte muss einen eindeutigen Bezug zur Aufgabenstellung haben und ist so darzustellen, dass dessen Beurteilung hinsichtlich der Eignungskriterien möglich ist.

Die beiden Referenzprojekte des Generalplanenden sollen mit einer kurzen Leistungsbeschreibung mit Bild, Plan und Text dokumentiert werden. Die dargestellten Referenzobjekte sind mit einem Kurztitel und dem Namen der Bewerbenden zu bezeichnen. Texte und Erläuterungen haben sich auf den Nachweis der Erfüllung der Eignungskriterien zu beziehen und sind kurz zu halten. Die Subplanenden haben nur die verlangten Angaben im Formular U2 Angaben zur Generalplanung einzureichen. Es wird keine Dokumentation der dort angeführten Referenzobjekte verlangt.

Wird für das Baumanagement ein externes Büro beigezogen, hat dieses zwei eigene Referenzobjekte separat auf zwei **einzelne PDF-A** (DIN A3 Format quer,

vektoriert) einschliesslich Namen- und Projekttitel sowie einer kurzen Erläuterung (integriert im A3 Blatt) einzureichen. Architekturbüros, die das Baumanagement selbst übernehmen, sollen für das Baumanagement zwei weitere Referenzen eingeben. Dabei sind die Angaben zum Unternehmen und die Referenzen für das Gewerk Baumanagement ebenfalls auszufüllen.

Eingabe  
der Bewerbung Die Bewerbungsunterlagen sind bis **19. März 2023, 16:00 Uhr** in geeigneter Verpackung mit dem Vermerk «Planerwahl Rahmenvertrag PHZH Halbinsel Au» beim Hochbauamt Kanton Zürich, Stampfenbachstrasse 110 (Kanzlei, Erdgeschoss), 8006 Zürich, abzugeben. Per Post eingereichte Bewerbungen müssen bis zu diesem Zeitpunkt an der Eingabeadresse (8090 Zürich) eintreffen.

Rücksendung Die eingereichten Unterlagen werden den Anbietenden nicht zurückgesandt.

Eignungs-  
kriterien Es wird eine Generalplanung mit hoher architektonischer, denkmalpflegerischer, bautechnischer sowie organisatorischer Kompetenz und ausgewiesener Erfahrung in der gesamtheitlichen, nachhaltigen Abwicklung von Instandsetzungen von denkmalgeschützten Gebäuden gesucht. Essenziell, nebst Optimierungen, ist der reibungslose Ablauf der Instandsetzungsarbeiten während des laufenden Betriebs und die Einhaltung der Kosten-, Qualitäts- und Terminvorgaben. Ebenso wird eine umsichtige, zielstrebige und engagierte Bearbeitung der sehr vielseitigen Fragestellungen erwartet.

Die Bewerbungen werden aufgrund folgender Eignungskriterien geprüft:

### **EK1. Organisatorische Leistungsfähigkeit der Generalplanung**

Kriterien sind die Organisationsstruktur, Leistungsfähigkeit und Erfahrung des Generalplanenden und der Subplanenden, vorzugsweise in der gleichen Zusammensetzung wie in den Referenzobjekten. Nachweis der personellen Besetzung, die der Komplexität, dem Umfang und den Herausforderungen der Bauaufgaben entspricht.

**Nachweis** aufgrund des vollständig ausgefüllten Formulars U2 «Angaben zur Generalplanung» mit Beilage Organigramm (DIN A3 / Format quer) des Generalplanerteams in der vorgesehenen Zusammensetzung. Wird für das Baumanagement ein externes Büro beigezogen, muss dieses die entsprechenden Angaben im Formular separat angeben.

### **EK2. Kompetenz in Instandhaltungsarbeiten von denkmalgeschützten Gebäuden**

Ausgewiesene Kompetenz der Generalplanung in der Projektierung und der Realisierung von anspruchsvollen Instandsetzungen von vergleichbarer Art, Grösse, Komplexität und Umfang. Nachgewiesene Erfahrung in der Erarbeitung und Umsetzung von Projekten im denkmalpflegerischen Kontext.

**Nachweis** aufgrund zweier vergleichbarer Referenzprojekte der Generalplanung, vorzugsweise realisiert in den letzten zehn Jahren, mit eindeutigem Bezug zum Bauvorhaben, einschliesslich Angabe der aufgabenrelevanten Aspekte (Projektumfang, Baukosten, umgesetzte energetische Konzepte, Denkmalpflege, etc.)

Rücksendung Die eingereichten Unterlagen werden den Anbietenden nicht zurückgesandt.

## 8. Angebot (2. Phase)

Die ausgewählten Generalplanerteams haben zwei signifikante Fragestellungen zu prüfen und ihren Lösungsansatz auf konzeptioneller Ebene darzustellen. Zudem ist ein Honorarangebot abzugeben. Die Anbietenden erhalten detaillierte Unterlagen zur geforderten Eingabe. Zur Veranschaulichung der Aufgabe findet eine geführte Begehung auf dem Areal statt. Die Teilnahme an der Begehung ist obligatorisch. Die zu erarbeitenden Lösungsansätze des Auftragnehmers können bei der weiteren Projektierung als Grundlage dienen.

Abgegebene  
Unterlagen 2. Phase

Für das Angebot (2. Phase) wird ein Link zum Download versendet und sämtliche untenstehenden Unterlagen sind verfügbar:

- **Unterlage 06** - U06 Angaben zum Angebot (Excel)
- **Unterlage 07** - U07 Angebot Generalplanung (Excel)
- **Unterlage 08** - U08 45610 Machbarkeitsstudie Energie (PDF)
- **Unterlage 09** - U09 Grundlage Auftraggeber (PDF)
- **Unterlage 10** - U010 45179 Zustandsanalyse (PDF)
- **Unterlage 11** - U011 Geologisches Gutachten (PDF)
- **Unterlage 12** - U012 Nutzungskonzept (PDF)
- **Unterlage 13** - U013 Vorlage HBA Machbarkeitsstudie (PDF)

Aufgaben  
2. Phase

Auf Grundlage des Nutzungskonzepts, der bestehenden baulichen und geologischen Zustandsanalysen, der Machbarkeitsstudie für die Energieversorgung und der Anforderungen der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) soll die Generalplanung eine Strategie entwickeln, in der die Planung und die Umsetzung der baulichen Massnahmen innerhalb der nächsten 15 Jahre dargestellt werden.

Gemäss den Zustandsberichten sind in allen Liegenschaften vor Ort Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten laufend notwendig und teils überfällig. Zusätzlich sind die Massnahmen gemäss Machbarkeitsstudie Energieversorgung umzusetzen (ausser für das Schloss). Darüber hinaus sind räumliche Anpassungen innerhalb der Liegenschaften, aufgrund neuer Betriebs- und Nutzungsanforderungen, zu integrieren.

### **Aufgabe 1: Auftragsanalyse und Grobkonzept für die Instandsetzungsmassnahmen der Gebäude auf der Halbinsel Au**

- Analysieren sie die geplanten baulichen Massnahmen und stellen sie diese in den Gesamtkontext, wo sehen sie mögliche Risiken und auch Chancen?
- Erstellen Sie ein Grobkonzept für die Instandsetzungsarbeiten, in welchem eine mögliche Etappierung sichtbar wird, nach welchen Kriterien erfolgt diese?
- Nehmen sie dabei Bezug auf die aktuellen Bauteillebenszyklen der Gebäude und die Infrastruktur des Areals.
- Wie berücksichtigen sie die unterschiedlichen Gebäudezustände, die denkmalpflegerischen Vorgaben und die Nutzungsanforderungen in ihrem Gesamtkonzept?
- Welche Fragen sind hinsichtlich der Erreichung der Planungsreife bis zum Start Vorprojekt zu klären?

**Nachweis:** Darstellung und Erläuterung der Analyse in frei wählbarer Form. Der Lösungsvorschlag soll in prägnanter Weise die analytischen und interdisziplinären Kompetenzen der Generalplanung aufzeigen. Es wird eine kritische Analyse und eine plausible Setzung der Schwerpunktthemen erwartet. Die Texterläuterungen sind gut lesbar und prägnant zu halten. Integrieren sie ihre Organisation, den Terminplan, eine Risikomatrix und weitere, aus ihrer Sicht relevante Angaben.

**Aufgabe 2: Gestalterisches Konzept für zusätzliche Ausstellungsräume, Umnutzung 2. Obergeschoss und Dachgeschoss des Schlosses**

- Zeigen sie skizzenartig auf, wie sie die Umnutzung des 2. Obergeschosses und Dachgeschosses des Schlosses unter Berücksichtigung der Nutzungsvorgaben und den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen umsetzen würden.
- Wie können mögliche Zielkonflikte in einer konstruktiven Auseinandersetzung in eine tragfähige Lösung übersetzt werden?

**Nachweis:** Skizzenartige, prägnante Darstellung der Idee, grafische und textliche Beschreibung des Konzepts. Risiken und Chancen im Zusammenhang mit dem Bestand, den Vorgaben hinsichtlich Denkmalpflege und der Nachhaltigkeit.

Einzureichende  
Unterlagen

**1. Lösungsansätze 1 und 2**

Die Lösungsansätze auf den obengenannten Aufgaben sind auf max. **2** Blättern DIN **A1** (Format quer) als PDF-Datei auf einem digitalen Datenträger in guter Auflösung einzureichen. Die Pläne sind mit Bezeichnung der Namen der Projektverfassenden zu versehen. Es dürfen keine Modelle und Muster abgegeben werden.

**2. Honorarangebot**

Das Formular U06 Angaben zum Angebot, ist zusammen mit dem U07 Angebot Generalplanung **unterzeichnet auf Papier und auf einem digitalen**

**Datenträger** einzureichen. Als Grundlage für die auftraggeberseitigen Honorarkonditionen dient die U03 Vertragsurkunde für Rahmenvertrag. Wird für das Baumanagement ein externes Büro beigezogen, hat dieses die entsprechenden Angaben im Formular U06 Angaben zum Angebot separat anzugeben.

Für die Leistungen der SIA-Phase 21 ist ein Honorarangebot gemäss Beschrieb in Kapitel 5. Dienstleistungsauftrag als separates Dokument abzugeben, die Darstellung ist freigestellt. Diese Offerte enthält eine Stundenaufwandschätzung sowie den offerierten Stundenansatz. Die Struktur und der Leistungsbeschrieb der Offerte soll inhaltlich kongruent mit den in der Auftragsanalyse/Grobkonzept (Aufgabe 1) gemachten Aussagen sein.

Die U06 Angaben zum Angebot und U07 Angebot Generalplanung sowie das Honorarangebot für die SIA-Phase 21 sind **unterzeichnet auf Papier und auf einem digitalen Datenträger** einzureichen

Zuschlagskriterien  
2. Phase

Das Beurteilungsgremium beurteilt die eingegangenen Vorschläge anhand der folgenden Kriterien, in der Reihenfolge ihrer Gewichtung:

**ZK1:****Qualität der Lösungsansätze zur objektbezogenen Aufgabenstellung 1****Gewichtung 1: 40%**

Kriterien: Qualität Aufgabenanalyse und Grobkonzept Instandsetzungen, Plausibilität Terminplanung, Organisationsstruktur, Risiko- und Chancenanalyse

**ZK2: Qualität der Lösungsansätze zur objektbezogenen Aufgabenstellung 2****Gewichtung Aufgabe 2: 40%**

Kriterien: Gewählter Lösungsansatz, architektonische und denkmalpflegerische Qualität, Verständnis und Umsetzung der Nutzerbedürfnisse, Funktionalität und Zweckmässigkeit, Angemessenheit des Eingriffs, Realisierbarkeit, Umgang mit Bestand.

**ZK3: «Angaben zum Angebot»: Honorarofferte im Vergleich****Gewichtung 20%**

Beurteilung der angebotenen Honorarparameter im Vergleich. Es werden vom Auftraggeber aufwandbestimmende Baukosten angenommen und für alle Angebote gleich angewendet. Die Offerte nach Aufwand für die Phase 21 hat indikativen Charakter und wird im Vergleich nicht berücksichtigt.

Fragenstellung Fragen zum Planerwahlverfahren können nur schriftlich bis **spätestens 12. April 2023, 12.00 Uhr**, unter <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/hochbau/wettbewerbe-im-hochbau/stellen-sie-ihre-frage-zum-verfahren.html> gestellt werden. Die Fragenbeantwortung erfolgt innerhalb 1 Woche und wird per E-Mail an alle Teilnehmenden geschickt.

Eingabe des Angebots Die Angebotsunterlagen nach Phase 2 sind bis **24. Mai 2024, 16:00 Uhr** in geeigneter Verpackung (inkl. Einzahlungsschein) mit dem Vermerk «Planerwahl Rahmenvertrag PHZH Halbinsel Au» beim Hochbauamt Kanton Zürich, Stab, Stampfenbachstrasse 110 (Kanzlei, Erdgeschoss), 8006 Zürich, abzugeben. Per Post eingereichte Bewerbungen müssen bis zu diesem Zeitpunkt an der oben genannten Adresse eintreffen; das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Präsentation Die Eingabe ist dem Beurteilungsgremium vorzustellen. Die Teilnehmenden erhalten dabei die Gelegenheit, ihre Eingaben persönlich und mittels Beamer zu präsentieren (15 Minuten Präsentation und 15 Minuten Fragebeantwortung). Dabei darf nur der Inhalt der Planunterlagen auf maximal 10 Folien gut leserlich erläutert werden. Weiterführende Informationen auf zusätzlichen Folien sowie Modelle und Muster sind nicht erlaubt. Der Zeitpunkt für die Vorstellung wird den Teilnehmenden mittels Einladung mitgeteilt.

Hinweis Bewertet wird die inhaltliche Qualität der Auseinandersetzung mit den gestellten Aufgaben. Es werden keine aufwendigen ausgearbeiteten Projektvorschläge oder Visualisierungen erwartet. Vielmehr soll die architektonische und denkmalpflegerische Haltung, die Methodik und die planerische Strategie in Bezug auf die formulierten Aufgabenstellungen zum Ausdruck kommen.

## 9. Schlussbestimmungen

Mit der Teilnahme an dieser Submission anerkennen die Projektverfassenden die in diesen Ausschreibungsunterlagen festgehaltenen Bedingungen.



Adriano Tettamanti

Abteilungsleiter Baubereich C  
Vorsitzender des Beurteilungsgremiums