



**Kanton Zürich  
Baudirektion  
Hochbauamt**

**Verwaltungsgericht Kanton Zürich  
Mieterausbau  
Planerwahl im selektiven Verfahren  
Submissionsunterlagen**

**1. März 2024**

© **2024 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt**

Beatrice Dornseifer, Projektleiterin Baubereich B  
Lea Berger, Projektleiterin Fachstelle Wettbewerbe  
Luisa Wittgen, Projektleiterin Fachstelle Wettbewerbe

Projekt-Nummer Hochbauamt 14104  
Verwaltungsgericht Kanton Zürich, Mieterausbau

1. März 2024  
Version 1.0



**Verwaltungsgericht Kanton Zürich**  
**Mieterausbau**  
**Planerwahl im selektiven Verfahren**  
**Submissionsunterlagen**

# **Inhalt**

## **Submissionsunterlagen**

<b>1. Kurzfassung</b>	<b>5</b>
<b>2. Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>3. Bauvorhaben</b>	<b>12</b>
<b>4. Präqualifikation (1. Phase)</b>	<b>16</b>
<b>5. Angebot (2. Phase)</b>	<b>18</b>
<b>6. Schlussbestimmungen</b>	<b>21</b>

# 1. Kurzfassung

**Gegenstand der Submission** Die Baudirektion Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt (HBA), veranstaltet im Auftrag des Verwaltungsgerichts (VGr) des Kantons Zürich eine Submission für die Vergabe der **Generalplanungsleistung (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung)** für den Ausbau von ca. 3 650 m<sup>2</sup> von neu angemieteten Büroräumlichkeiten in einem Neubau in Zürich für das Verwaltungsgericht.

Gesucht wird ein Team (Generalplanung mit Subplanung) bestehend aus Fachleuten für Planungsleistungen in den Bereichen Architektur (Federführung), Baumanagement, HLKSE, Bauphysik, Sicherheits- und Brandschutzplanung mit Erfahrung im Bereich von Mieterausbauten von Bürostrukturen. Die Generalplanung soll die Projektierung mit einer hohen architektonischen, bautechnischen und organisatorischen Kompetenz durchführen und die Ausführung des Bauvorhabens kosten- und qualitätsbewusst sowie termingerecht realisieren.

Weitere Mitglieder des Generalplanungsteams können fakultativ bereits während des Planerwahlverfahrens zur fachlichen Unterstützung hinzugezogen werden. Mehrfachbewerbungen sind ausser für den Fachbereich Architektur möglich. Im Honorarangebot der Phase 2 sind alle Planungsleistungen zu berücksichtigen.

**Form der 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.

Zum Einreichen eines Angebots werden maximal fünf Teilnehmende eingeladen. Zugelassen werden diejenigen Planungsbüros, welche die Eignungskriterien gemäss der Präqualifikation am besten erfüllen. Dieses Angebot besteht aus zwei objektbezogenen Aufgabenstellungen. Ausserdem ist eine Offerte für die nicht vom Hochbauamt festgelegten Honorarparameter einzureichen. Beide Phasen des Verfahrens sind nicht anonym. Die Generalplanungsteams haben ihr Angebot dem Beurteilungsgremium persönlich vorzustellen und zu erläutern.

**Beurteilungsgremium** **Stimmberechtigte Mitglieder**

- David Vogt, stv. Kantonsbaumeister, Hochbauamt (Vorsitz)
- Nicole Baumgartner, Architektin Zürich
- Lucia Eigensatz, Generalsekretärin, Verwaltungsgericht Kanton Zürich

## **Experten/innen (nicht stimmberechtigt)**

- Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter, Verwaltungsgericht Kanton Zürich
- Beatrice Dornseifer, Projektleiterin, Baubereich B, Hochbauamt
- Daniel Honold-Fontana, stv. Co-Teamleiter, Baubereich B, Hochbauamt
- Volker Suschke, Co-Teamleiter, Baubereich B, Hochbauamt
- Lea Berger, Projektleiterin Fachstelle Wettbewerbe, Hochbauamt
- Luisa Wittgen, Projektleiterin Fachstelle Wettbewerbe, Hochbauamt

Termine	Mittwoch, 27. März 2024	Bewerbungsfrist Präqualifikation (1. Phase)
	Mittwoch, 12. Juni 2024	Eingabe Angebote (2. Phase)
	Freitag, 21. Juni 2024	Präsentation und Beurteilung

## 2. Verfahren

Umfang des Auftrags	<p>Unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch den Kantonsrat des Kantons Zürich beabsichtigt die Veranstalterin, die mit dem Mieterausbau verbundenen Generalplanungsleistungen denjenigen Planenden zu übertragen, welche bei dem vorliegenden Planerwahlverfahren den Zuschlag erhalten. Im Rahmen der Präqualifikation haben die sich bewerbenden Generalplanungen darzulegen, wie sie ein qualitätsvolles Baumanagement gewährleisten, welches der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht. Wird das Baumanagement durch ein beigezogenes Büro geleistet, so hat dieses seine Erfahrung und Kompetenz separat auszuweisen.</p>
Generalplanungsvertrag Hochbauamt	<p>Zur Information über den bei einer Auftragserteilung abzuschliessenden Generalplanungsvertrag wird den Teilnehmenden das Dokument «Entwurf Vertragsurkunde für Planungsleistungen» (Unterlage 3), zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Honorierung der Grundleistungen erfolgt in Abhängigkeit des Leistungsumfangs nach den aufwandbestimmenden Baukosten für das Gesamtprojekt oder im Zeittarif; die Leistungsteilphasen werden einzeln freigegeben. Die Grundleistungen definieren sich nach der Ordnung SIA 102/2014, 103/2014, 108/2014 und den «Präzisierungen zu den Grundleistungen» (gemäss Vertragsurkunde). Von der Bauherrschaft bewilligte Zusatzleistungen werden nach dem effektiven Zeitaufwand vergütet.</p>
Fachplanende / Spezialistinnen und Spezialisten	<p>Die mit der Projektierung und Realisierung beauftragte Generalplanung verpflichtet sich, die im Rahmen der Präqualifikation beigezogenen Fachplanenden aus den Bereichen Baumanagement und Gebäudetechnik (HLKSE), Bauphysik, Sicherheits- und Brandschutzplanung als Subplanende zu beauftragen.</p> <p>Für weitere, vom Auftragnehmenden freiwillig zur Mitarbeit an der Eingabe beigezogene Spezialistinnen und Spezialisten 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 «Angaben zur Generalplanung» (Unterlage 2), zu benennen.</p> <p>Die definitive Zusammensetzung des Generalplanungsteams ist vom Hochbauamt genehmigen zu lassen. Es behält sich vor, aus seiner Sicht zu wenig geeignete Subplanende abzulehnen.</p> <p>Die Signaletikplanung wird direkt durch das Hochbauamt beauftragt. Die Einbindung von zusätzlichen Spezialistinnen und Spezialisten ist projektspezifisch und steht im Ermessen der Generalplanung. Die Generalplanung kann nach der Verfügung und vor der Auftragserteilung mit weiteren Planenden/Spezialistinnen und Spezialisten nach Bedarf durch das Hochbauamt ergänzt werden.</p>

Honorarparameter Für die Honorarberechnung nach den Baukosten werden folgende Faktoren für die Leistung Architektur/Generalplanung und Subplanung vorgegeben. Die zur Planerauswahl (2. Phase) zugelassenen Generalplanungen haben die vom Hochbauamt nicht festgelegten Faktoren im Formular «Angebot Generalplanung» (Unterlage 7) verbindlich zu offerieren.

Es wurde der Schwierigkeitsgrad n Baukategorie V gemäss SIA 102/2014 ausgewählt, da es sich vorwiegend um Büroräumlichkeiten mit erhöhten Anforderungen handelt. Lediglich zwei Gerichtssäle und wenige weitere Räumlichkeiten entsprechen den Anforderungen der Baukategorie VI «Gerichtsgebäude».

#### Kostentarif **Vorgegebene Faktoren**

Koeffizienten Z1 und Z2	Architekten Z1: 0.062 / Z2: 10.58
	Bauingenieure Z1: 0.075 / Z2: 7.23
	Elektro- und HLKS-Ing. Z1: 0.066 / Z2: 11.28
Schwierigkeitsgrad n (Baukategorie V für Bürobauten mit erhöhten Anforderungen)	Architektur/Baumanagement 1.1
	Elektro 1.1
	Heizung 1.0
	Lüftung 1.0
	Sanitär 0.9
	Gebäudeautomation 1.0

#### **Zu offerierende Faktoren und Stundenansatz**

Stundenansatz	max. Fr. 130 exkl. MWST
Teamfaktor i	max. 1.0
Faktor Sonderleistungen	max. 1.05 über Gesamthonorar
Anpassungsfaktor r	Gemäss Unterlage 6 «Angebot Generalplanung»

Zeittarif Arbeiten nach effektivem Aufwand werden gemäss anzubietendem Stundenansatz und nach vorgängig schriftlich vereinbartem Kostendach vergütet (Unterlage 7, max. Fr. 145 exkl. MWST). Es kommt kein Anforderungsfaktor zur Anwendung.



**Teilnahmeberechtigung** 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, welche mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder mit einer Expertin, einem Experten nahe verwandt sind oder mit einer/einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen. Das Architekturbüro Baumgartner Bär Architekten GmbH, Zürich ist als Erstellerin der Machbarkeitsstudie und als stimmberechtigtes Mitglied des Beurteilungsgremiums von der Teilnahme ausgeschlossen. Des Weiteren ist das Generalplanungsteam des Neubaus, in dem das Mietobjekt liegt, ebenfalls von der Teilnahme ausgeschlossen.

Weitere Planende (Baumanagement, Gebäudetechnik, Bauphysik, Sicherheit und Brandschutz) können sich an mehreren Teams beteiligen, sofern die übrigen Teammitglieder damit ausdrücklich einverstanden sind.

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

**Beurteilungsgremium** **Stimmberechtigte Mitglieder**

- David Vogt, stv. Kantonsbaumeister, Hochbauamt (Vorsitz)
- Nicole Baumgartner, Architektin Zürich
- Lucia Eigensatz, Generalsekretärin, Verwaltungsgericht Kanton Zürich

**Experten/innen (nicht stimmberechtigt)**

- Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter, Verwaltungsgericht Kanton Zürich
- Beatrice Dornseifer, Projektleiterin, Baubereich B, Hochbauamt
- Daniel Honold-Fontana, stv. Co-Teamleiter, Baubereich B, Hochbauamt
- Volker Suschke, Co-Teamleiter, Baubereich B, Hochbauamt
- Lea Berger, Projektleiterin Fachstelle Wettbewerbe, Hochbauamt
- Luisa Wittgen, Projektleiterin Fachstelle Wettbewerbe, Hochbauamt

Die Beurteilung erfolgt in beiden Phasen durch das vollständige Beurteilungsgremium. Bei allfälligen Abwesenheiten werden die Mitglieder des Gremiums durch Stellvertretende aus ihrer Institution oder durch eine der aufgeführten Personen aus der Expertenrunde ersetzt. Im Falle von Abwesenheit der externen Architektin würde kurzfristig eine Ersatzperson bestimmt werden. Bei Bedarf können zusätzliche Expertinnen und Experten zur Beurteilung zugezogen werden.

Bezug der Unterlagen Die Ausschreibungsunterlagen für die Präqualifikation (1. Phase) stehen auf der Webseite [www.zh.ch/wettbewerbe](http://www.zh.ch/wettbewerbe), Rubrik «Aktuelle Ausschreibungen» als Download zur Verfügung. Die Publikation erfolgt ausserdem auf SIMAP und in der Fachzeitschrift TEC21.

Termine Die unter Ziffer 5 «Angebot» aufgeführten Unterlagen für die 2. Phase werden den zur Teilnahme ausgewählten Generalplanungsteams rechtzeitig und individuell via E-Mail (Download per WebTransfer) vom Hochbauamt zur Verfügung gestellt.

## 1. Phase – Präqualifikation

1. März 2024	Ausschreibung auf SIMAP; Bewerbungsunterlagen abrufbar auf der Website <a href="http://www.zh.ch/wettbewerbe">www.zh.ch/wettbewerbe</a>
<b>27. März 2024, 16.00 Uhr</b>	<b>Eingang der Bewerbungen für die Präqualifikation im Hochbauamt</b>
KW 15 2024	Präqualifikation, Benachrichtigung über das Resultat an alle sich bewerbenden Teams

## 2. Phase – Angebot

17. April 2021	Abgabe der Unterlagen (Download per WebTransfer) für die zur Planerauswahl eingeladenen Teams. Es wird ein Link verschickt.
bis 26. April 2024, 12:00 Uhr	Fragenstellung unter: <a href="https://www.zh.ch/de/planen-bauen/hochbau/wettbewerbe-im-hochbau/stellen-sie-ihre-frage-zum-verfahren.html">https://www.zh.ch/de/planen-bauen/hochbau/wettbewerbe-im-hochbau/stellen-sie-ihre-frage-zum-verfahren.html</a>
bis 3. Mai 2024	Beantwortung der Fragen per E-Mail an alle Teilnehmenden
<b>12. Juni 2024, 16.00 Uhr</b>	<b>Eingabetermin Angebote im Hochbauamt (der Poststempel ist nicht massgebend)</b>
<b>21. Juni 2024</b>	<b>Präsentation der Eingaben durch die Teilnehmenden, Beurteilung (separate Einladung)</b>
3. Quartal 2024	Versand der Verfügung, Bericht und Ausstellung

Formelle Zulassung Die Zulassung zum Verfahren bedingt die formelle Richtigkeit der eingereichten Unterlagen. Die Unterlagen für die Eingaben beider Phasen 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 Post Hochbauamt Kanton Zürich  
«Planerwahl Mieterausbau VGER»  
Stampfenbachstrasse 110  
8090 Zürich

Abgabe vor Ort Hochbauamt Kanton Zürich  
Stampfenbachstrasse 110  
8006 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 Fr. 4 000 (inkl. MWST) pro Team entschädigt.

Bericht 1. Phase: Den Bewerbenden wird nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Auswahl der Anbietenden zugestellt.

2. Phase: Die Publikation des Ergebnisses des Verfahrens erfolgt auf SIMAP. Alle Anbietenden erhalten einen Kurzbericht sowie eine Verfügung zum Ergebnis des Planerwahlverfahrens. Im Anschluss werden die Abgabepläne der Eingaben für mindestens 10 Tage ausgestellt.

Zwei-Couvert-Methode In Anlehnung an die Zwei-Couvert-Methode werden die eingegebenen Honorarangebote erst nach der 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.

Sämtliche Anbietende werden nach der Beurteilung schriftlich über das Resultat informiert. Die eingereichten Unterlagen werden den Anbietenden nicht zurückgesandt.

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 Zustellung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.

### 3. Bauvorhaben

**Ausgangslage** Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich befindet sich heute im 4. und 5. Obergeschoss der Gebäude Militärstrasse 36 und Freischützgasse 1 sowie in einem Zwischenbau an zentraler Lage in der Stadt Zürich. Die drei Gebäude sind auf den vom Verwaltungsgericht genutzten Geschossen miteinander verbunden. Die bestehende Gebäudedisposition deckt die heutigen Bedürfnisse des Verwaltungsgerichts nur noch bedingt. Neben räumlichen Engpässen durch die historisch gewachsenen Strukturen weist die bestehende Raumdisposition zum Teil Mängel bezüglich der Sicherheit auf. Zudem ist die barrierefreie Zugänglichkeit insbesondere im Gerichtssaal bzw. dessen Nebenräumen aktuell nicht gegeben. Nach Erstellung des Betriebskonzeptes mit Formulierung der räumlichen Bedürfnisse und Abhängigkeiten wurde in einer Studie in den geplanten Räumlichkeiten des ausgewählten Mietobjektes die Machbarkeit überprüft. Durch den Nachweis der Machbarkeit kann gewährleistet werden, dass die betrieblichen, funktionalen und räumlichen Bedürfnisse des Verwaltungsgerichts dort abgedeckt werden können und in dem Neubau ein geeignetes Mietobjekt gefunden wurde.

Nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung wird in der zweiten Phase den ausgewählten Teilnehmenden das Neubauprojekt mit detaillierten Informationen zugänglich gemacht.

**Baubeschrieb Neubau** Bei dem Mieterausbau für das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich handelt es sich um ein Neubauprojekt in Zürich. Die Baubewilligung des Projektes liegt vor.

Die Realisierung des Grundausbaus wird voraussichtlich ab Januar 2025 bis April 2028 dauern. Nach Übergabe des Grundausbaus an die Mieterschaft folgt der Mieterausbau. Die allgemeinen, baulichen und terminlichen Schnittstellen sind in dem baulichen Schnittstellenpapier zwischen der Eigentümerin und der Mieterschaft festgelegt. Die exakten baulichen und terminlichen Schnittstellen sind laufend mit der Eigentümerin zu bestimmen und zu verfeinern.

Baujahr: 2025 - 2028  
Mietfläche: ca. 3 650 m<sup>2</sup>

#### **Nutzungsbereiche**

Das Gebäude ist als Dienstleistungsgebäude mit Büro-, Retail- und Gastroflächen geplant. Die Nutzflächen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen sind über zwei Eingänge erschlossen.

Im Erdgeschoss befinden sich Retail- und Gastroflächen. Im gesamten 1. und 3. Obergeschoss und in zwei Dritteln des 2. Obergeschosses wird sich neu das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich befinden. Im verbleibenden Drittel auf dem 2. Obergeschoss befindet sich eine Büroeinheit für einen weiteren Mieter.

Die Fassade weist ein Raster von 1.50 m auf und ermöglicht eine flexible Einteilung der Büroflächen. In den beiden Untergeschossen befinden sich die P & R, Mobility-Parkplätze und die minimal für das Gebäude notwendigen Parkflächen. Die Büro- und Gastroflächen sind über die Erschliessungskerne aus der Tiefgarage direkt erreichbar. Im dritten Untergeschoss befinden sich Lager- und Technikflächen.

## **Material und Fassadenkonzept**

Konzeptionell wird die gläserne Gebäudehülle mit vertikalen Fassadenpilastern aus eloxiertem Aluminium unregelmässig, spielerisch im Fassadenraster von 1.50 m überspannt. Die Fassadenpilaster führen einen metallenen filigranen Sonnenschutz aus Aluminium, welcher automatisiert bedient werden kann. Die Tragstruktur des Gebäudes besteht aus einem Holzelementbau im Raster von sechs Metern und den massiven aussteifenden Treppenhauskernen mit den dort integrierten Haustechnikschächten.

Die Anforderungen an den Sonnenschutz sind hoch, da aufgrund einer windexponierten Lage mit hohen Windlasten zu rechnen ist und gleichzeitig die Transparenz des Gebäudes unterstrichen werden soll. Auch in geschlossenem Zustand soll der Blick aus und durch das Gebäude ermöglicht werden.

Die in einem Gebäudeeinschnitt angeordnete Dachterrasse ist Aufenthaltsort der angrenzenden Nutzungseinheit. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und garantieren neben der vorgeschriebenen Retention, mit verschiedenen Moosen versehen eine lebendige Farbvielfalt als fünfte Fassade am Fuss der benachbarten Hangbebauung.

## **Gebäudetechnik**

Die Eigentümerin stellt seitens Grundausbau sämtliche Gebäudetechnikanlagen bis zu den vereinbarten Übergabeschnittstellen zur Verfügung.

Die gebäudetechnischen Anlagen sind gemäss den aktuellen Richtlinien zur Gebäudetechnik des Hochbauamtes Kanton Zürich zu planen und zu realisieren. Die Richtlinien sind auf der Internetseite des Hochbauamtes <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/hochbau/planungsgrundlagen-hochbau.html> abrufbar.

## **Statik**

Da es sich um einen Mieterausbau handelt, liegt dies nicht im Aufgabenbereich der Mieterin. Jedoch sind die vorgegebenen Nutzlasten in dem Neubau zu berücksichtigen. Die Deckendurchbrüche für die vorzusehenden, zusätzlichen internen Verbindungstreppen zwischen den drei Geschossen haben unter Berücksichtigung des statischen Sperrzonenplans zu erfolgen.

## **Innenausbau**

Die Mietflächen werden im Grundausbau an die Mieterschaft übergeben. Die Übergabestellen für die Gebäudetechnik sind im baulichen Schnittstellenpapier definiert und einzuhalten. Für den Innenausbau sind die Vorgaben aus dem Projektpflichtenheft umzusetzen. Grundsätzlich werden Doppelböden in den Mietflächen umgesetzt.

## **Brandschutz**

Es gelten grundsätzlich die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF).

Zu beachten sind insbesondere die Brandschutzrichtlinien zu «Flucht- und Rettungswegen». Es sind die Vorgaben der GVZ/Feuerpolizei einzuhalten.

In der Projektierung sind die Brandschutzvorschriften zu berücksichtigen und einzuhalten.

### Hindernisfreies Bauen

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben sind öffentlich zugängliche Gebäude behindertengerecht zu gestalten. Die Vorgaben nach Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» sind einzuhalten. Die Beleuchtung, die Raumakustik sowie die Alarmierung müssen zudem die spezifischen Anforderungen von Hör- und Sehbehinderten erfüllen.

### Denkmalschutz

Da es sich um einen Neubau handelt, gibt es keine Vorgaben seitens des Denkmalschutzes.

### Kunst und Bau

Der Kanton Zürich fördert das geistige und kulturelle Leben in Stadt und Land durch Beiträge an Institutionen, Veranstaltungen und Werken (Kulturförderungsgesetz Art. 1). Er übernimmt diese Aufgabe im Rahmen seiner Bautätigkeit mit der Realisierung von Kunst und Bau-Projekten und Ankäufen von Kunstwerken. Seine baukulturelle Verantwortung übernimmt der Kanton Zürich durch die nachhaltige Pflege und den Unterhalt seiner Kunstwerke. Im vorliegenden Bauprojekt wird deshalb unter BKP 98 ff. eine kuratierte Ausstellung von Kunstwerken für die öffentlichen Zonen budgetiert und umgesetzt.

Nachhaltigkeit / Energiesstandard	Da es sich um einen Mieterausbau handelt, kann nur geringfügig Einfluss auf die baulichen Nachhaltigkeits-Standards genommen werden. Der Neubau der Eigentümerin wird im DGNB-Standard Silber gebaut. Als Grundlage für die Handhabung der zu erfüllenden Nachhaltigkeitsstandards dient das bindende «Mieterhandbuch Nachhaltigkeit» der Eigentümerin, welches Vertragsbestandteil ist. Die daraus abzuleitenden baulichen und/oder betrieblichen Auflagen für die Mieterschaft beziehungsweise deren Ausbauten werden im Rahmen des Vorprojektes besprochen und festgelegt.
Grobkosten und Kennwerte	Die Grobkosten richten sich nach Kennwerten anderer Bauten mit ähnlicher Aufgabenstellung. Die Erstellungs- und Anlagekosten von Fr. 9 Mio. inkl. MWST verstehen sich als Zielkosten.

1	Vorbereitungsarbeiten	0
2	Gebäude	8 000 000
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	0
5	Baunebenkosten	150 000
6	Reserve	850 000
<b>Total</b>		<b>ca. 9 000 000</b>

Grobtermine  
Eigentümerin  
Grundausbau

	2024				2025				2026				2027				2028			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Bauprojekt																				
GU-Ausschreibung																				
Ausführungsplanung																				
Angaben rohbaurelevante Änderungen an Eigentümerin 08/2024																				
Ausführung Grundausbau ab 2025																				
Übergabe Grundausbau Nov. 2027																				
Mieterausbau ab Dez. 2027 (ca. 11 M)																				
Bezug Mieter und Aufnahme Betrieb																				

Gesamtterminprogramm Eigentümerin Stand 02/2024

Grundsätzlich ist das Terminprogramm des Mieterausbaus abhängig von dem Gesamtterminplan des Neubauprojekts. Dementsprechend sind die Abhängigkeiten und terminlichen Schnittstellen mit der Eigentümerin sorgfältig vorab zu definieren.

Das vorliegende Gesamtterminprogramm ist eine Vorgabe, welche sicherstellt, die Übergabe an die Nutzenden zum vereinbarten Termin zu gewährleisten, vorausgesetzt der Terminplan des Grundausbaus wird eingehalten. Die Einhaltung der Termine ist regelmässig mit der Eigentümerin zu prüfen.

## 4. Präqualifikation (1. Phase)

**Phasenbeschreibung** In der hier beschriebenen, nicht anonymen Präqualifikationsphase wählt das Beurteilungsgremium maximal fünf Generalplanungsteams aus, welche anschliessend per Verfügung zur 2. Phase zugelassen werden. Diese Verfügung wird sämtlichen am Präqualifikationsverfahren teilnehmenden Teams zugestellt. Die Auswahl der Anbietenden erfolgt aufgrund der untenstehenden Eignungskriterien.

**Eignungskriterien**  
**Generalplanung** Es wird eine Generalplanung mit hoher architektonischer, bautechnischer sowie organisatorischer Kompetenz und ausgewiesener Erfahrung in der gesamtheitlichen Abwicklung von gestalterisch und technisch anspruchsvollen Bürostrukturen im Mieterausbau gesucht. Die Einhaltung der Kosten-, Qualitäts- und Terminvorgaben ist essenziell.

### 1. Erfahrung als Generalplanung, organisatorische Leistungsfähigkeit der Generalplanung

Kriterien sind die Organisationsstruktur, Leistungsfähigkeit und Erfahrung der Generalplanung und der Subplanung, vorzugsweise in der gleichen Zusammensetzung. Nachweis einer personellen Besetzung, die ein qualitativvolles Baumanagement gewährleisten kann, welches der Komplexität der Bauaufgabe entspricht.

**Nachweis** aufgrund des vollständig ausgefüllten Formulars «Angaben zur Generalplanung» mit Beilage Organigramm des Generalplanungsteams (DIN A3 / Format quer) in der vorgesehenen Zusammensetzung.

### 2. Kompetenz in Mieterausbauten ähnlicher Grössenordnung (Büro, Banken, Versicherungen, etc.) in gehobenem Ausbaustandard

Ausgewiesene Kompetenz der Generalplanung in der Planung und Realisierung von anspruchsvollen Mieterausbauten ähnlicher Art, Grösse, Komplexität und Umfang.

**Nachweis** aufgrund zweier vergleichbarer Referenzprojekte der Generalplanung, vorzugsweise aus den letzten zehn Jahren, mit eindeutigem Bezug zum Bauvorhaben, einschliesslich Angabe der aufgabenrelevanten Aspekte (Projektumfang, Baukosten, Terminplanung, etc.).

**Einzureichende Unterlagen**  
**Generalplanung** Für die Präqualifikation sind die nachstehend aufgeführten Unterlagen vollständig ausgefüllt auf einem digitalen Datenträger (USB-Stick) einzureichen. Das Formular «Angaben zur Generalplanung» muss zudem unterschrieben in Papierform eingereicht werden. Bewerbungsdokumente, die per Fax oder E-Mail eingesandt werden, werden vom Präqualifikationsverfahren ausgeschlossen.

### 1. Formular «Angaben zur Generalplanung»

Das Formular «Angaben zur Generalplanung» ist vollständig, mit allen erforderlichen Angaben auszufüllen. Wird für das Baumanagement ein externes Büro beigezogen, so hat dieses die entsprechenden Angaben im Formular separat anzugeben. Zusätzlich muss ein Organigramm (DIN A3, Format quer) abgegeben werden.



Der Bund hat eine «Verordnung über Massnahmen im Zusammenhang mit der Situation in der Ukraine» erlassen. Die vom SECO erstellte Selbstdекlaration ist in das oben beschriebene Formular integriert und von jedem Teammitglied auszufüllen, zu unterschreiben und mit der Bewerbung abzugeben

## **2. Dokumentation Referenzprojekte Generalplanung (Generalplanung/Architektur)**

Von der Generalplanung ist eine Dokumentation der im Formular «Angaben zur Generalplanung» aufgeführten zwei Referenzprojekte, im Umfang von je einem DIN A3 (Format quer) abzugeben. Vorzugsweise sollen Referenzprojekte innerhalb der letzten zehn Jahre realisiert worden sein. Mindestens eines der Objekte muss einen eindeutigen Bezug zur Aufgabenstellung haben und ist so darzustellen, dass dessen Beurteilung hinsichtlich der oben genannten Eignungskriterien Nr. 1 und Nr. 2 möglich ist.

Die beiden Referenzprojekte der Generalplanung und des Baumanagements sollen mit einem kurzen Leistungsbeschreibung mit Bild, Plan und Text (auf dem DIN A3 integriert) dokumentiert werden. Die dargestellten Referenzprojekte 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 «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 einzelnen DIN A3 (Format quer) einschliesslich Namen- und Projekttitel sowie einer kurzen Erläuterung (auf dem DIN A3 Blatt integriert) einzureichen.

Eingabe der Bewerbung Die Bewerbungsunterlagen sind bis **Mittwoch, 27. März 2024, 16.00 Uhr** in geeigneter Verpackung mit dem Vermerk «Planerwahl Mieterausbau VGER» 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. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Rücksendung der Bewerbungsunterlagen Die eingereichten Unterlagen werden den Anbietenden nicht zurückgesandt.

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

**Unterlage 1** – Submissionsunterlagen (vorliegendes Dokument als PDF)

**Unterlage 2** – Formular «Angaben zur Generalplanung» inkl. Selbstdекlaration Ukraine Verordnung (Excel)

**Unterlage 3** – «Entwurf Vertragsurkunde für Planungsleistungen, inkl. Beilagen» (PDF)

## 5. Angebot (2. Phase)

**Phasenbeschreibung** Die ausgewählten Generalplanungsteams haben zwei für die Bauaufgabe signifikante Fragestellungen zu prüfen und ihren Lösungsansatz auf konzeptioneller Ebene darzustellen. Zudem ist ein Honorarangebot abzugeben. Zu Beginn der zweiten Phase werden den Anbietenden detailliertere Unterlagen zur geforderten Eingabe zur Verfügung gestellt. Ausserdem erhalten die Teilnehmenden die Gelegenheit ihre Eingaben dem Beurteilungsgremium persönlich zu präsentieren.

**Objektbezogene Aufgabenstellung** **1. Organisation der Grundrisse und gestalterisches Konzept für die Büroräumlichkeiten und Gerichtssäle**

Es wurde vorgängig eine Machbarkeitsstudie durch Baumgartner Bär Architekten GmbH durchgeführt, um zu gewährleisten, dass das geforderte Raumprogramm und die Betriebsabläufe in den Mietflächen in dem Neubau realisiert werden können. Die Machbarkeitsstudie wird zur Verfügung gestellt.

Es gilt das Bürolayout aus der Machbarkeitsstudie (Unterlage 8) nach den Anforderungen des Betriebskonzepts und Raumprogramms auf die Richtigkeit und Robustheit seiner Auslegeordnung zu prüfen sowie auf betriebliche und architektonische Potentiale auszuloten. Diese sind anhand von Grundrissen auf den angegebenen Mietflächen aufzuzeigen. Zusätzlich ist eine Idee der angedachten Materialisierung des Innenausbaus darzustellen.

**Nachweis:** Der Vorschlag soll das Bürolayout, die Materialisierung und die zu erwartende Stimmung nachvollziehbar aufzeigen. Darstellung: Grundrisse im Massstab 1:200 sowie die zum Verständnis notwendigen Skizzen. Es werden keine fotorealistischen Darstellungen erwartet. Texterläuterungen sind gut lesbar zu platzieren.

**Objektbezogene Aufgabenstellung** **2. Lösungsvorschlag für interne vertikale Erschliessung**

Damit das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich sich frei innerhalb seiner Büroflächen bewegen kann, ohne den Sicherheitsperimeter verlassen zu müssen, muss eine zusätzliche interne Erschliessung über die drei angemieteten Geschosse geplant werden. Die Erschliessung dient der internen Kommunikation zwischen den Abteilungen und den Funktionseinheiten und fördert den spontanen Austausch. Hierzu soll ein Vorschlag einer sinnvollen internen Treppenerschliessung an geeigneter Stelle erarbeitet werden unter Berücksichtigung der statischen Sperrzonenpläne.

**Nachweis:** Der Vorschlag ist als Erschliessungskonzept und ausschnittsweise in Grundriss, Ansicht und Schnitt im Massstab 1:50 darzustellen. Texterläuterungen sind gut lesbar zu platzieren.

**Einzureichende Unterlagen** **1. Objektbezogene Lösungsansätze 1 und 2**

Die Vorschläge der Teilnehmenden sind im Format DIN A1 quer auf einem digitalen Datenträger in guter Auflösung einzureichen. Die Pläne sind mit dem Namen der Projektverfassenden zu bezeichnen. Es dürfen keine Modelle und Muster abgegeben werden. Die Präsentationsdatei ist im Bildschirmformat (16:9) am Abgabetermin mit auf dem digitalen Datenträger einzureichen.

## 2. Honorarangebot

Das Formular «Angebot Generalplanung», (Unterlage 7), ist digital und in Papierform einzureichen. Das ausgedruckte Dokument muss von allen beteiligten unterschrieben werden, die Unterschrift der Generalplanung muss im Original erfolgen. Als Grundlage für die auftraggeberseitigen Honorarkonditionen dient die Vertragsurkunde (Unterlage 3).

Wird für das Baumanagement ein externes Büro beigezogen, hat dieses die entsprechenden Angaben im Formular «Angebot Generalplanung» (Unterlage 7) separat anzugeben.

**Fragenstellung** Fragen zum Planerwahlverfahren können nur schriftlich bis **spätestens Freitag, 26. April 2024, 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 **bis Freitag, 03. Mai 2024** und wird anonymisiert per E-Mail an alle Teilnehmenden geschickt.

**Eingabe des Angebots** Die Angebotsunterlagen sind bis **Mittwoch, 12. Juni 2024, 16.00 Uhr**, in geeigneter Verpackung (inkl. Einzahlungsschein) mit dem Vermerk «Planerwahl Mieterausbau VGER» beim Hochbauamt Kanton Zürich, Stab, Stampfenbachstrasse 110 (Kanzlei, Erdgeschoss), 8006 Zürich, abzugeben. Per Post eingereichte Bewerbungen müssen bis zu diesem Zeitpunkt an der Eingabeadresse (8090 Zürich) eintreffen. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

**Präsentation der Eingabe** Die Eingabe ist am **Freitag, 21. Juni 2024** dem Beurteilungsgremium vorzustellen. Die Teilnehmenden haben dabei die Gelegenheit ihre Eingaben persönlich und mittels Beamer zu präsentieren (15 Minuten Präsentation und 10 Minuten Fragen). Dabei darf nur der Inhalt der Pläne auf mehreren Folien gut leserlich erläutert werden. Weiterführende Informationen sowie Modelle und Muster sind nicht erlaubt. Die Präsentation soll mindestens teilweise durch die Person vorgestellt werden, die massgeblich das Projekt leiten wird (Schlüsselperson). Der Zeitpunkt für die Vorstellung wird den Teilnehmenden mittels Einladung mitgeteilt. Die Präsentationsdatei ist ausserdem im Bildschirmformat (16:9) am Abgabetermin Mittwoch, 12. Juni 2024 mit auf dem digitalen Datenträger einzureichen.

**Abgegebene Unterlagen zur Phase 2** Für die Angebotsphase (2. Phase) wird ab dem 17. April 2024 ein Link zum Download versendet. Sämtliche untenstehenden Unterlagen werden verfügbar sein:

**Unterlage 5** – «Vertraulichkeitserklärung» (PDF)

**Unterlage 6** – Präzisierende und ergänzende Unterlagen 2. Phase

**Unterlage 7** – Formular «Angebot Generalplanung» (Excel)

**Unterlage 8** – Machbarkeitsstudie von Baumgartner Bär Architekten GmbH

**Unterlage 9** – Grundaussbaupläne (Projektpläne als DWG, PDF)

Zuschlagskriterien Das Beurteilungsgremium beurteilt die eingegangenen Lösungsvorschläge nach folgenden Kriterien und Gewichtung:

**1. Qualität der Lösungsansätze zu den objektbezogenen Aufgabenstellungen 1 und 2 (55%)**

Aufgabenanalyse, Lösungsansatz, architektonische Qualität, Verständnis und Umsetzung der Nutzerbedürfnisse, Funktionalität und Zweckmässigkeit, räumliche Flexibilität, Angemessenheit des Eingriffs, Realisierbarkeit, Ablauf, Termin-, Kostencontrolling und Risikoanalyse.

**2. Beste Erfüllung der Eignungskriterien (25%)**

Die Kompetenz, Erfahrung und Qualifikation der Generalplanung bzw. der Schlüsselperson(en) wird anhand der architektonischen Qualität der Referenzobjekte beurteilt. Des Weiteren wird die Organisation der Generalplanung mit dessen Subplanenden beurteilt.

**3. «Angaben zum Angebot»: Honorarofferte im Vergleich (20%)**

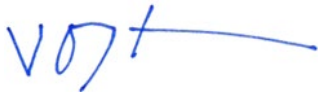
Beurteilung der angebotenen Honorarparameter im Vergleich. Es werden die Zielkosten für die aufwandbestimmenden Baukosten sowie für einen Stundenaufwand im Zeittarif angenommen und für alle Angebote gleich angewendet.

Hinweis Bewertet wird die inhaltliche Qualität der Auseinandersetzung mit den gestellten Aufgaben. Es sind keine detailliert ausgearbeiteten Projektvorschläge oder aufwendige Visualisierungen erwünscht. Vielmehr soll die architektonisch, konzeptionelle Haltung und planerische Strategie in Bezug auf die formulierten Aufgabenstellungen zum Ausdruck gebracht werden.  
Den Zuschlag erhält die Generalplanung, welche sich als Ganzes am besten für die Aufgabe eignet. Dabei bleibt die Umsetzung von konzeptionellen Lösungsansätzen aus allen Eingaben ausdrücklich vorbehalten.

Orientierung über das Resultat Sämtliche Anbietende werden nach der Beurteilung schriftlich über das Resultat informiert.

## 6. Schlussbestimmungen

Mit der Teilnahme an dieser Submission erkennen die Bewerbenden die in diesen Ausschreibungsunterlagen festgehaltenen Bedingungen an.



David Vogt  
Architekt ETH SIA, stv. Kantonsbaumeister  
Vorsitzender des Beurteilungsgremiums

1. März 2024