



Stadt Zürich

# Zehntenhaus Start der Planung

Arbeitsstand

Zürich, 8.3.2023

Claudio Durisch / Liegenschaften Stadt Zürich

Oliver Bolli / Amt für Hochbauten Stadt Zürich

# Agenda

1. Ausgangslage
2. Projektvorgaben
3. Nutzungskonzept
4. Planerwahl Generalplanung
5. Projektorganisation und Meilensteine

# 1 Ausgangslage

# Ausgangslage Bedeutung



- Das Quartier im Zentrum
- Zentrumsgestaltung

# Ausgangslage Zuteilung bei LSZ



- Schutz
- Zustand
- Einschränkungen
- Zuteilung LSZ

# 2 Projektvorgaben

# Projektvorgaben

## Rahmenbedingungen

- Gebrauchstauglich für einen Lebenszyklus (30 Jahre)
- Raumprogramm wird von Nutzenden / -Vertretung vorgegeben
- Gesamtinstandsetzung erfolgt in leerem Zustand in einer Etappe
- Einhalten der städtischen Vorgaben (Nachhaltigkeit)
- Massnahmen nur in der direkten Umgebung

LSZ ist an Schnittstelle zu Zentrumsentwicklung, Zehntenhausgarten und Zentrumsüberbauung. Die Vorhaben erfolgen in separaten Verfahren.

# Projektvorgaben

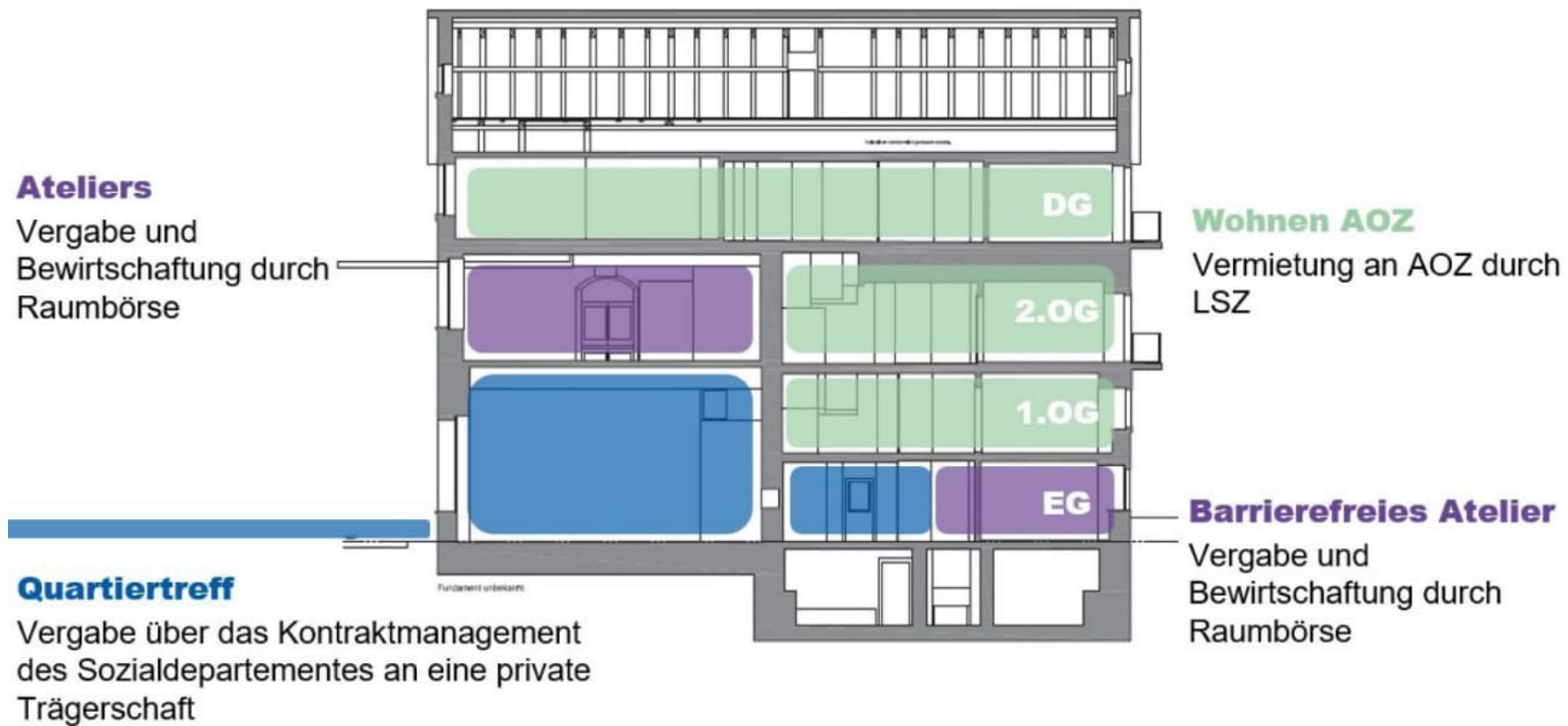
## Vorgaben konkret

- einfache Lösungen suchen, die das «Zehntenhaus» angemessen aufwerten; z.B. den Charakter der bestehenden Werkstatt bewahrt
- Atelier/Kleingewerbe an Raumstruktur orientieren
- Wohnungen in ihrer Struktur erhalten
- Fluchtweg an der Fassade «Zehntenhausgarten» ergänzen



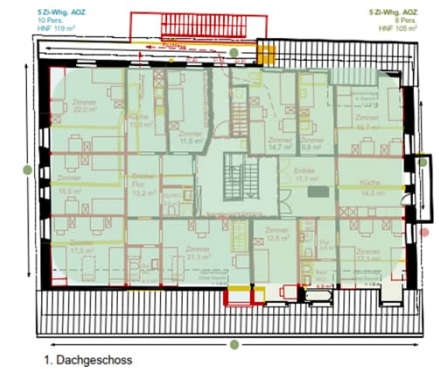
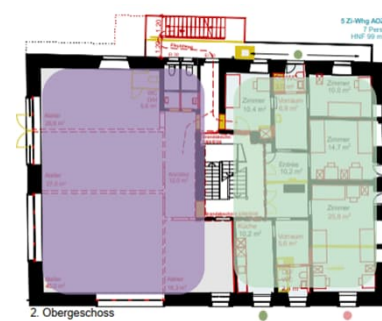
# 3 Nutzungskonzept

# Nutzungskonzept Unter einem Dach



# Nutzungskonzept

## Etagenübersicht



# 4 Planerwahl Generalplanung

# Planerwahl Generalplanung

## Projektwettbewerb

- Neubauprojekte
- Gesucht: Bestes Projekt
- Dauer ca. 1 Jahr

< >

## Planerwahl

- Instandsetzungen, Erweiterungen und Umbauten
- Gesucht: Bestes Planungsteam durch Lösung einer Kernfrage (Zugang zur Aufgabe) in Bezug auf das Bauvorhaben / Honorarofferte
- Dauer ca. 6 Monate



Als Baufachorgan der Stadt Zürich legen wir grossen Wert darauf, die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten von öffentlichen Bauten weiterzuentwickeln und damit zu einer qualitätsvollen Gestaltung des städtischen Lebensraums beizutragen. Dafür bringen wir die Anforderungen aus den drei Nachhaltigkeitsbereichen Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft in Einklang. Die sorgfältige Vergabe von Planungsaufträgen mittels geeigneter Verfahren ist dabei ein wesentlicher Erfolgsfaktor.

<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/beratung/planerwahl.html>

# Planerwahl Generalplanung

Fachstelle Planerwahl Amt für Hochbauten:

- Jährlich 40 - 50 Auswahlverfahren Architektur/Generalplanung
- Verfahrensart geregelt über Honorarhöhe (IVöB, SVO)  
(Freihändig, Einladung, Offen/Selektiv)
- Beurteilungsgremium bestehend aus ca. 5-6 Personen  
(Zusammensetzung: Vertretungen Projektentwicklung Amt für Hochbauten und Projektmanagement Amt für Hochbauten, Eigentümerversammlung, ggf. Nutzendenvertretung, Denkmalpflege)



Als Baufachorgan der Stadt Zürich legen wir grossen Wert darauf, die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten von öffentlichen Bauten weiterzuentwickeln und damit zu einer qualitätsvollen Gestaltung des städtischen Lebensraums beizutragen. Dafür bringen wir die Anforderungen aus den drei Nachhaltigkeitsbereichen Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft in Einklang. Die sorgfältige Vergabe von Planungsaufträgen mittels geeigneter Verfahren ist dabei ein wesentlicher Erfolgsfaktor.

<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/beratung/planerwahl.html>

# Planerwahl Generalplanung

## Planerwahl Zehntenhaus:

- Selektives, zweistufiges Verfahren für Generalplanung (Honorarsumme > CHF 250`000: offenes / selektives Verfahren)
- Gesuchte Teamzusammensetzung: Generalplanung / Architektur / Baumanagement / HLKSE / Brandschutzplanung
- 1. Phase: Auswahl von 5 Teams anhand Referenzobjekten
- 2. Phase: Aufgabenstellung (Zugang zur Aufgabe)



<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/planerwahl/abgeschlossene-planerwahlen/liegenschaft-zehntenhaus.html>

# Planerwahl Generalplanung

## Aufgabenstellung:

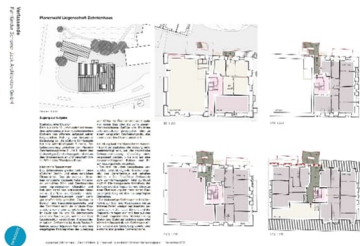
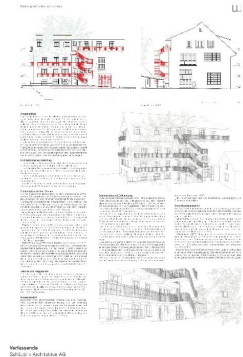
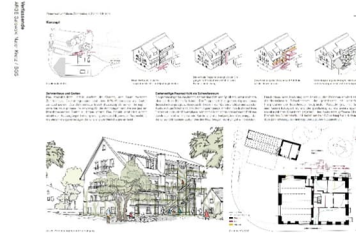
- Lösungsvorschlag zur Ergänzung der bestehenden Balkone an der Ostfassade um eine neue Fluchttreppenanlage in Einklang mit Schutzobjekt
- Aufwertung Nutzbarkeit der Balkone unter Berücksichtigung der neuen Fluchtwegbereiche
- Neudefinition Auftritt Richtung Zehntenhausgarten
- Angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis





# Planerwahl Generalplanung

## Die 5 Lösungsvorschläge im Überblick



# Zuschlag Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH, Zürich

Beste Lösung der Aufgabenstellung

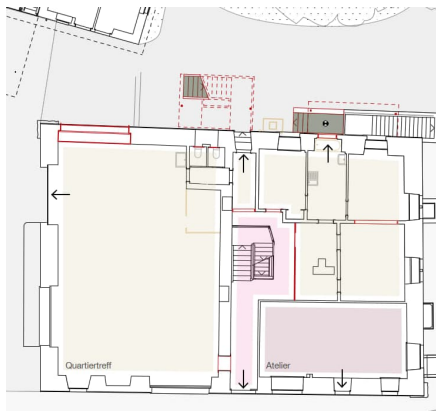
- Einsatz von einfachen Mitteln
- Sorgfältige Anordnung der filigranen Konstruktion
- Hohe Gebrauchstauglichkeit
- Hohe Wirtschaftlichkeit
- Stärkung des Gesamtbildes in Einklang mit Schutzobjekt



Balkon 1.OG



Ostfassade



EG 1\_200



Südfassade 1\_200



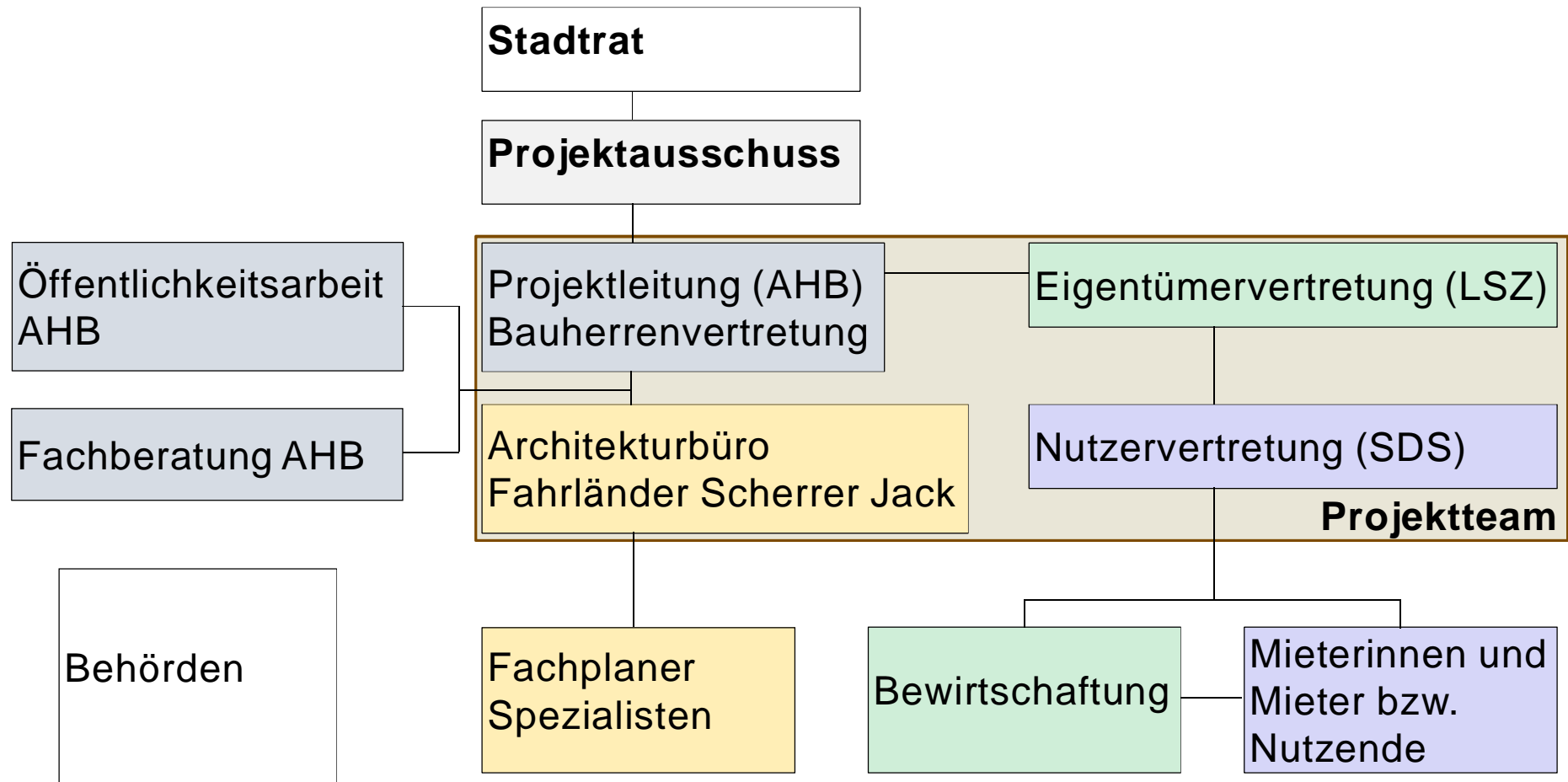
Ostfassade 1\_200



Nordfassade 1\_200

# 5 Projektorganisation und Meilensteine

# Projektorganisation ab kommender Phase Projektierung



# Meilensteine

<b>Projektierungsbeginn</b>	<b>März 2023</b>
Abgabe Kostengrobschätzung	Q2 2023
Abschluss Vorprojekt mit Kostenschätzung	Q4 2023
<b>Abschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag</b>	<b>Q2 2024</b>
Baubewilligung und Objektkredit	Q3 2024
<b>Baubeginn</b>	<b>Q2 2025</b>
<b>Bezug</b>	<b>Q4 2026</b>

# Danke