



**Kanton Zürich
Baudirektion
Hochbauamt**

**Bezirksanlage Uster
Instandsetzung und Erweiterung
Programm Präqualifikation
Unterlage PQ-A**

25. Oktober 2024

© **2024 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt**

Veranstaltende:
Baudirektion Kanton Zürich

Ausschreibende Stelle:
Hochbauamt Kanton Zürich
Stampfenbachstrasse 110
8090 Zürich

Projekt-Nummer Hochbauamt 45157
Projektwettbewerb «Bezirksanlage Uster»

25. Oktober 2024
Version 1.0

Verfassende:
Lea Berger, Projektleiterin Fachstelle Wettbewerbe, Hochbauamt
Laura Kopps, stv. Abteilungsleiterin/Co-Teamleiterin Baubereich B, Hochbauamt
Corinne Däscher, Gesamtprojektleiterin Baubereich B, Hochbauamt

Bezirksanlage Uster
Instandsetzung und Erweiterung
Programm Präqualifikation
Unterlage PQ-A

Inhalt

1. Kurzfassung	5
2. Verfahren	7
2.1. Allgemeine Bestimmungen	7
2.2. Teambildung Generalplanung	9
2.3. Honorarbedingungen	10
2.4. Preisgericht	13
2.5. Termine	14
3. Präqualifikation	15
4. Projektinhalt und Zielsetzung	18
4.1. Ausgangslage	18
4.2. Projektumfang und Zielsetzung	20
5. Genehmigung	25

1. Kurzfassung

Gegenstand des Projektwettbewerbs Die Baudirektion Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt, veranstaltet im Auftrag des Immobilienamts, des Obergerichts, der Direktion der Justiz und des Innern, der Sicherheitsdirektion und der Bildungsdirektion einen selektiven Projektwettbewerb zur Vergabe von Generalplanungsleistungen für die Projektierung, Ausschreibung und Realisierung der Instandsetzung und Erweiterung der Bezirksanlage Uster.

Gesucht wird ein von Beginn an interdisziplinär erarbeitetes Projekt, das höchste räumliche Flexibilität und eine einfache, konsistente Anpassungsfähigkeit bietet, um auf sich verändernde Anforderungen ökonomisch und ökologisch nachhaltig reagieren zu können. Die Instandsetzung des denkmalgeschützten Gerichtsgebäudes und die Erweiterungen der Bezirksanlage sollen die unterschiedlich hohen Sicherheitsanforderungen der Nutzenden und gleichermaßen die Sichtbarkeit und die Orientierung für die Öffentlichkeit sowie Mitarbeitende optimal erfüllen. Innovative Wege sollen die Einbindung und geschickte Anordnung von Reserve- und Rochadeflächen für die zukünftige Organisationsentwicklung aufzeigen. Erwartet werden technische und konstruktive Vorschläge, die einen ganzheitlichen Gestaltungsanspruch widerspiegeln. Das Augenmerk der Beurteilung liegt neben der architektonischen und funktionalen Qualität und Robustheit des Entwurfs auf der Ökologie sowie der Einhaltung der Zielkosten. Es wird eine Generalplanung gesucht, die die spezifischen Anforderungen an die Architektur, die Freiraumgestaltung und die Organisation der Bezirksanlage auf dem Areal qualitativ hochwertig und professionell bewerkstelligen kann.

Verfahrensart Selektiver, einstufiger Projektwettbewerb für maximal 15 Generalplanungsteams unter der Führung eines Architektur- oder Baumanagementbüros ergänzt mit Fachleuten der Bereiche Bauingenieurwesen, Landschaftsarchitektur, Gebäudetechnik (HLKKSE inkl. Fachkoordination) und Brandschutzplanung.

Fachpreisgericht David Vogt, stv. Kantonsbaumeister, HBA (Vorsitz)
Katja Albiez, Landschaftsarchitektin, Albiez de Tomasi GmbH
Adrian Berger, Architekt, HBF HUGGENBERGERFRIES ARCHITEKTEN AG
Anita Emele, Architektin, Leiterin Architektur und Denkmalpflege Uster
Mike Guyer, Architekt, GIGON GUYER Architekten AG
Daniela Zimmer, Architektin, ZIMMER SCHMIDT Architekten GmbH
Kathrin Simmen, Architektin, kathrinsimmen Architekt:innen GmbH (Ersatz)

Sachpreisgericht Philipp Brändli, Chef Logistik / Polizeioffizier, Kantonspolizei, Sicherheitsdirektion
Eva Debatin, Ressortleiterin, Ressort A, Immobilienamt
Karl-Heinz Eberle, Projektkoordinator Bauten, Direktion der Justiz u. des Innern
Sandra Mischke, Leiterin Bauten Generalsekretariat Bildungsdirektion
Thomas Vogel, stv. Generalsekretär Obergericht

Termine	Eingabe Präqualifikation	Bis Freitag, 22. November 2024, 16:00 Uhr
	Start Projektwettbewerb	Februar 2025
	Abgabe Projektvorschlag	Mai 2025



Abb. 01: Orthofoto mit Perimeter (rot), ohne Massstab, genordet
Quelle: GIS-ZH, Kanton Zürich 2022

2. Verfahren

2.1. Allgemeine Bestimmungen

- Wettbewerbsverfahren** Das Wettbewerbsverfahren untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz. Es wird gemäss Art. 22 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) als Planungswettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Subsidiär gilt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009. Nach SIA handelt es sich um einen selektiven, einstufigen Projektwettbewerb.
- Präqualifikationsverfahren** In dem unter Kapitel 3 detailliert beschriebenen, nicht anonymen Präqualifikationsverfahren wählt das Preisgericht bis maximal 15 Generalplanungsteams aus, die anschliessend durch Verfügung des Hochbauamts zur Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassen werden.
- Projektwettbewerb** Der an die Präqualifikation anschliessende Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Den zur Teilnahme ausgewählten Generalplanungsteams wird zu Beginn der Wettbewerbsphase ein detailliertes Programm mit allen notwendigen Unterlagen abgegeben. Die Beurteilung der Projekteingaben erfolgt durch dasselbe Preisgericht wie bei der Präqualifikation.
- Teilnahmeberechtigung** Teilnahmeberechtigt am Wettbewerb sind Anbietende von Generalplanungsleistungen mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.
- Befangenheit** Ausgeschlossen von der Teilnahme sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts, einer Expertin oder einem Experten oder einer bei der Vorprüfung mitwirkenden Person in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einer solchen nahe verwandt sind. Die Abklärung von allfälligen Befangenheitsgründen zwischen Teilnehmenden und Preisgerichtsmitgliedern ist bis zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens Sache der teilnehmenden Teams.
- Vorbefassung** Nicht teilnahmeberechtigt sind die Verfasserinnen des Gestaltungsplans «Gerichtsplatz-Areal» und der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2024 HBF HUGGENBERGERFRIES ARCHITEKTEN AG, Zürich sowie Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG, Zürich, welche an der Erarbeitung des Gestaltungsplans beteiligt waren. Weiter nicht teilnahmeberechtigt sind Zap / Abplanalp Affolter Partner GmbH, Bern, welche die Baukosten im Rahmen der Machbarkeitsstudie berechnet hatten. Ebenfalls nicht teilnahmeberechtigt ist die Drees & Sommer Schweiz AG, Zürich, welche mit der Nutzerkoordination der Bezirksanlage beauftragt ist.
- Verfahrensbegleitung und Vorprüfung** Die Vorprüfung der Wettbewerbsprojekte erfolgt unter der Leitung des Hochbauamts durch das Büro Planzeit GmbH, Zürich. Bei den Projekten der engeren Wahl wird eine vertiefte Prüfung zu den Themen Baukosten, Baurecht, Nachhaltigkeit, Tragstruktur, Brandschutz und Funktionalität durchgeführt. Bei Bedarf werden weitere Expertisen für die Vorprüfung eingeholt.

- Ankäufe** Angekaufte Beiträge können durch das Preisgericht rangiert, aber nicht zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.
- Preise und Entschädigung** Zur Prämierung von mindestens 4 Entwürfen (Preise und Ankäufe) sowie der möglichen Ausrichtung einer fixen Entschädigung stehen dem Preisgericht insgesamt Fr. 280 000 (exkl. MWST) zur Verfügung.
- Bereinigungsstufe** Eine anonyme, separat entschädigte Bereinigung mehrerer Projekte in Konkurrenz bleibt vorbehalten. Die Ermittlung der Namen der Verfassenden, die Veröffentlichung des Berichts sowie die Ausstellung sämtlicher Wettbewerbsarbeiten erfolgt nach vollständig abgeschlossener Beurteilung durch das Preisgericht.
- Weiterbearbeitung** Die Veranstaltenden beabsichtigen, die mit dem Bauvorhaben verbundenen Generalplanungsleistungen den Verfassenden der erstrangierten Eingabe (1. Preis) zu übertragen unter Anwendung Art. 22 Abs. 2 lit. i IVöB.
- Publikation, Ausstellung und Kommunikation** Die Publikation des Wettbewerbsergebnisses erfolgt nach Abschluss der Jurierung auf simap.ch. Über das Wettbewerbsverfahren wird ein Bericht erstellt, der allen Teilnehmenden zugestellt und den einschlägigen Fachzeitschriften zur Publikation zur Verfügung gestellt wird. Die Wettbewerbsentwürfe werden nach dem Entscheid des Preisgerichtes unter Namensnennung der Verfassenden öffentlich ausgestellt.
- Die Kommunikation während des gesamten Wettbewerbsverfahrens ist ausschliesslich Sache der Auftraggeberin. Dies beinhaltet auch allfällige Anfragen von Medien zum Wettbewerb, welche an die Auftraggeberin zu verweisen sind.
- Urheberrecht** Das Urheberrecht an den Wettbewerbsarbeiten verbleibt bei den Verfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Auftraggeberin und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Beiträge unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Projektverfassenden. Ausgenommen davon bleibt das Recht zur Erstveröffentlichung, welches bei der Auftraggeberin liegt. Nach Abschluss des Generalplanervertrags mit dem Wettbewerbsgewinnenden kommt die dort vorgesehene Urheberrechtsregelung zum Tragen (Unterlage PQ-C).
- Verfahrenssprache** Die Verfahrenssprache ist deutsch. Texte und Erläuterungen der Eingabepläne müssen in deutscher Sprache abgefasst und eingereicht werden.
- Gerichtsstand** Der Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht.
- Rechtsschutz** Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art.51 ff. IVöB.
- Rechtsmittelbelehrung** Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden.

Ausblick
Wettbewerbsabgabe

Auf maximal 6 DIN-A0-Blättern quer (84 x 120 cm) sind folgende Angaben zum Projekt darzustellen:

- Schwarzplan 1:10000
- Situationsplan 1:500
- Umgebungsplan Bezirksareal mit Grundriss Erdgeschoss 1:200
- Grundriss Bezirksareal Untergeschoss M 1:200
- Grundriss Bezirksareal 1. Obergeschoss 1:200
- Weitere Regelgeschosse Bestand, Um- und Neubauten M 1:500
- Schnitte und Ansichten Bestand, Um- und Neubauten M 1:200/1:500
- Detailschnitte Fassade und Dach M 1:50
- Visualisierungen (nicht mehr als 3)
- Schemata Verteilung Bereiche und Abteilungen, Erschliessung und Logistik
- Konzeptskizzen zu Tragstruktur, Energiegewinnung, Gebäudetechnik und Nachhaltigkeit
- Erläuterungstexte und –schemata

Weitere Abgabeunterlagen:

- Kennzahlen
- Situationsmodell 1:500

2.2. Teambildung Generalplanung

Teambildung

Die Generalplanung unter der Führung eines Architektur- oder Baumanagementbüros ergänzt ihr Planungsteam mit den notwendigen Fachplanenden als Subplanende (Unterlage PQ-B). Zusätzlich zwingend zu benennen sind Fachpersonen aus den Bereichen Bauingenieurwesen, Landschaftsarchitektur, Gebäudetechnik (HLKKSE inkl. Fachkoordination) und Brandschutzplanung. Bei Bedarf können weitere Fachplanende und Spezialistinnen und Spezialisten wie beispielsweise aus der Bauphysik, sowie der baulichen Sicherheitsplanung team- und / oder projektspezifisch beigezogen werden. Wird das Baumanagement durch ein externes Büro geleistet, so ist dieses ebenfalls zu benennen. Spezialistinnen und Spezialisten, die eine entscheidende, innovative und erkennbar zum Projekterfolg beitragende Arbeit geleistet haben, können für eine weitere Beauftragung berücksichtigt werden.

Die Zusammensetzung des Teams sowie der Zeitpunkt des Beizugs von Fachplanenden liegen in der Verantwortung der Generalplanung. Die definitive Zusammensetzung ist von der Auftraggeberin genehmigen zu lassen. Diese behalten sich vor, aus ihrer Sicht zu wenig geeignete Subplanende abzulehnen, beziehungsweise Auftragnehmer ohne genügende Erfahrung, auf deren Kosten, in den von ihnen zu erbringenden Teilleistungen versierte Fachleute beizustellen. **Die Generalplanung ist verpflichtet, die Subplanenden über diesen Vorbehalt zu informieren.**

Spezialistinnen und
Spezialisten

Die Einbindung von weiteren Spezialistinnen und Spezialisten nach dem Projektwettbewerb ist projektspezifisch und kann durch die Generalplanung beantragt werden. Die Generalplanung kann daher nach der Verfügung und vor der Auftragserteilung mit weiteren Spezialistinnen und Spezialisten ergänzt werden. Die Honorierung zusätzlicher Spezialistinnen und Spezialisten für Arbeiten, die nicht in den Grundleistungen enthalten sind, sind zwischen Auftraggeberin und Generalplanung vorgängig zu vereinbaren.

ARGE Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften (ARGE) zwischen Architekturbüros oder zwischen Architektur- und Baumanagementbüros zur Leistung des Generalplanungsmandats ist unter Nennung der Federführung zulässig.

Mehrfachnennungen Mehrfachteilnahmen von Generalplanenden, Architekturbüros sowie Baumanagementbüros sind nicht zulässig. Alle übrigen Fachplanenden dürfen mehrfach teilnehmen, sofern alle Teammitglieder damit einverstanden sind. Die Gewährleistung der Anonymität im Falle der Mehrfachteilnahme am Projektwettbewerb obliegt dabei den Teams.

2.3. Honorarbedingungen

Auftragserteilung und Planungsvertrag Mit den beauftragten Planenden wird ein Generalplanungsvertrag auf der Basis der «Vertragsurkunde für Generalplanerleistungen» des Hochbauamtes (Unterlage PQ-C) abgeschlossen. Die in dieser Urkunde nicht veränderbaren Vertragsbestimmungen sind verbindlich. Vom Hochbauamt vorgegeben werden die folgenden Honorarparameter:

Z-Werte

Architektur	Z1 = 0.062	Z2 = 10.58
Bauingenieurwesen	Z1 = 0.075	Z2 = 7.23
Landschaftsarchitektur	Z1 = 0.062	Z2 = 10.58
Gebäudetechnikplanung	Z1 = 0.066	Z2 = 11.28

Baukategorie gemäss LHO 102 bis 108

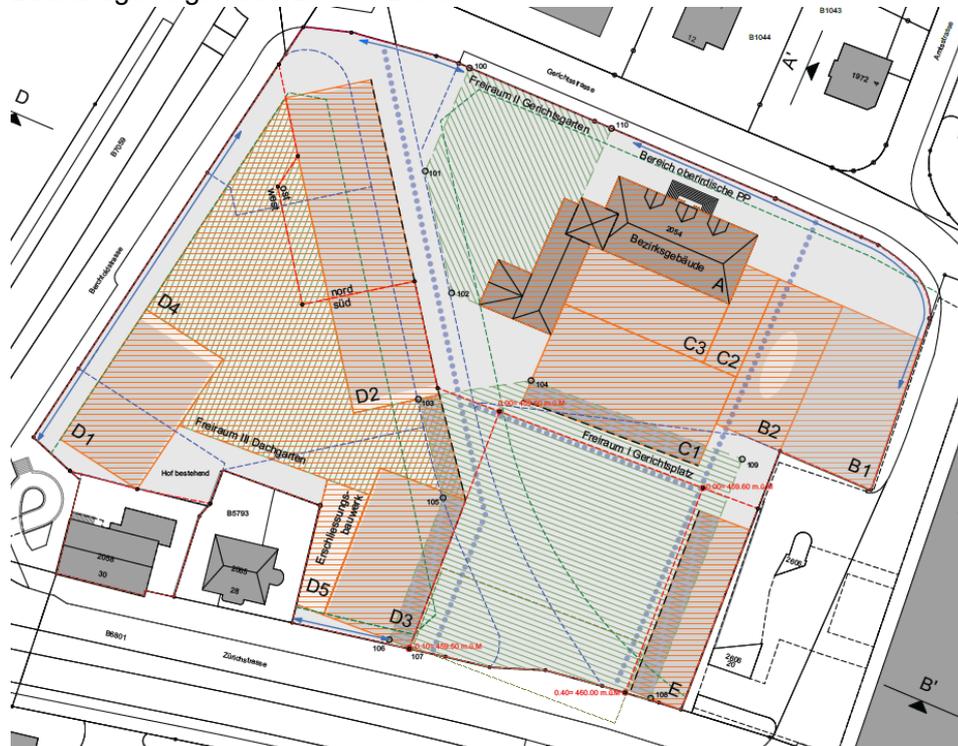


Abb. 02: Baufelder Gestaltungsplan «Gerichtspratz-Areal», ohne Massstab, genordnet
Quelle: Bewilligter Gestaltungsplan «Gerichtspratz-Areal», HBF ARCHITEKTEN AG

Baufeld D2 Nord | Neubau Gericht

LHO 102 Architektur Baukategorie VI	n = 1.2
LHO 103 Bauingenieurwesen	n = 0.9
LHO 105 Landschaftsarchitektur Freiraumkategorie III	n = 1.0
LHO 108 Heizung- Kälte-Ingenieurwesen	n = 1.0
LHO 108 Lüftung- Klima-Ingenieurwesen	n = 1.2
LHO 108 Sanitäringenieurwesen	n = 1.0
LHO 108 Elektroingenieurwesen	n = 1.3
LHO 108 Gebäudeautomationsingenieurwesen	n = 1.3
LHO 108 Fachkoordination	n = 1.2
Projektspezifischer Anpassungsfaktor	r = 1.00

Baufeld A | Umbau/Instandsetzung | Verwaltung: Bürobauten mit erhöhten Anforderungen

LHO 102 Architektur Baukategorie V	n = 1.1
LHO 103 Bauingenieurwesen	n = 0.9
LHO Landschaftsarchitektur Freiraumkategorie III	n = 1.0
LHO 108 HLKK-Ingenieurwesen	n = 1.0
LHO 108 Sanitäringenieurwesen	n = 0.9
LHO 108 Elektroingenieurwesen	n = 1.1
LHO 108 Gebäudeautomationsingenieurwesen	n = 1.0
LHO 108 Fachkoordination	n = 1.0
Projektspezifischer Anpassungsfaktor	r = 1.0
Faktor für Umbau, Unterhalt, Denkmalpflege	U = 1.15

**Baufeld B + C | Neubau | Verwaltung:
 Bürobauten mit erhöhten Anforderungen (80%)
 und Polizeigebäude (20%)**

Die n-Faktoren Polizeigebäude wurden im Baufeld B + C entsprechend der Fläche prozentual erhöht.

LHO 102 Architektur Baukategorie V	n = 1.1
LHO 103 Bauingenieurwesen	n = 1.0
LHO 105 Landschaftsarchitektur Freiraumkategorie III	n = 1.0
LHO 108 Heizung/Kälte Ingenieurwesen	n = 1.0
LHO 108 Lüftung/Klima Ingenieurwesen	n = 1.05
LHO 108 Sanitäringenieurwesen	n = 0.95
LHO 108 Elektroingenieurwesen	n = 1.15
LHO 108 Gebäudeautomationsingenieurwesen	n = 1.1
LHO 108 Fachkoordination	n = 1.05
Projektspezifischer Anpassungsfaktor	r = 1.0
Stundenansatz H: der Ansatz des Hochbauamtes für Planeraufträge	Fr. 130 exkl. MWST
Stundenansatz für Arbeiten nach effektivem Zeitaufwand	Fr. 145 exkl. MWST
Generalplanerzuschlag	5%

Für die Berechnung des Grundfaktors (p) werden für den Wert B die anrechenbaren Bausummen aller Baufelder zusammengezählt.

Die Honorierung der Grundleistungen erfolgt nach den aufwandbestimmenden Baukosten für das Gesamtprojekt; die Planungsphasen werden einzeln freigegeben. Die Grundleistungen definieren sich nach der Ordnung SIA 102/2014, 103/2014, 105/2014, 108/2014 (jeweils 1. Auflage) und den «Präzisierungen zu den Grundleistungen» (gemäss Vertragsurkunde). Von der Bauherrschaft bewilligte Zusatzleistungen werden nach dem effektiven Zeitaufwand vergütet. Das Honorar kann gegebenenfalls nach Genehmigung des Objektkredites pauschaliert werden.

Beauftragung Beabsichtigter Leistungsanteil: 100% (gemäss SIA LHO 102). Der Auftraggeber behält sich vor, das Bauvorhaben mit Einzelleistungsträgern oder in Zusammenarbeit mit einer Generalunternehmung auszuführen; entsprechend würde sich der Leistungsanteil reduzieren (minimaler Leistungsanteil 58.5% gemäss SIA LHO 102). Die Generalplanung bleibt aber direkte Vertragspartnerin des Hochbauamtes.

- Building Information Modeling Ab SIA-Phase 31 Vorprojekt sollen beispielsweise die Themenbereiche Nachhaltigkeit, Kostenplanung eBKP-H und digitales Raumbuch im Rahmen des Projektes mit Einsatz der BIM Methodik umgesetzt werden. Die genauen Anwendungsbereiche und Vergütungsmodalitäten werden Anfang Vorprojekt im Dialog, zum gemeinsamen Vorteil von Bauherrschaft und Planenden untersucht und festgelegt.
- Unterbrüche Aus finanziellen, technischen, rechtlichen oder politischen Gründen können nach jeder Projektphase Unterbrüche oder Verzögerungen auftreten. Dies berechtigt die Anbietenden nicht zu finanziellen Nachforderungen.
- Zustandsanalyse Mit dem Start der Projektierung wird die Zustandsanalyse des denkmalgeschützten Bestandes (heutiges Bezirksgericht) erarbeitet. Diese Arbeiten werden separat vergütet. Die Vergütung wird im Vorfeld mit der Bauherrschaft und Planenden festgelegt.

2.4. Preisgericht

- Fachpreisgericht David Vogt, stv. Kantonsbaumeister, Hochbauamt (Vorsitz)
Katja Albiez, Landschaftsarchitektin, Albiez de Tomasi GmbH
Adrian Berger, Architekt, HBF HUGGENBERGERFRIES ARCHITEKTEN AG
Anita Emele, Architektin, Leiterin Architektur und Denkmalpflege Uster
Mike Guyer, Architekt, GIGON GUYER Architekten AG
Daniela Zimmer, Architektin, ZIMMER SCHMIDT Architekten GmbH
Kathrin Simmen, Architektin, kathrinsimmen Architekt:innen GmbH (Ersatz)
- Sachpreisgericht Philipp Brändli, Chef Logistik / Polizeioffizier, Kantonspolizei
Eva Debatin, Ressortleiterin Ressort A, Immobilienamt
Karl-Heinz Eberle, Projektkoordinator Bauten, Direktion der Justiz u. des Innern
Sandra Mischke, Leiterin Bauten Generalsekretariat Bildungsdirektion
Thomas Vogel, stv. Generalsekretär Obergericht
- Expertinnen / Experten Susanne Leu, Oberstaatsanwältin, Direktion der Justiz u. des Innern
Roger Strub, Bereichsleiter, stv. Abteilungsleiter, Kantonaler Denkmalpflege, Amt für Raumentwicklung
Claudio Marongiu, Portfoliomanager, Immobilienamt
Laura Kopps, stv. Abteilungsleiterin/Co-Teamleiterin Baubereich B, Hochbauamt
Corinne Däscher, Gesamtprojektleiterin Baubereich B, Hochbauamt
German Lauber, Projektleitung Gebäudetechnik, Hochbauamt
Rhea Lesniak, Leiterin Projektdienste, Hochbauamt
Caspar Bresch, Leiter Fachstelle Wettbewerbe, Hochbauamt
Lea Berger, Projektleiterin Fachstelle Wettbewerbe, Hochbauamt
Martin Schmid, planzeit GmbH, Zürich (Verfahrensbegleitung)
Carlo Bianci, Synaxis AG, Zürich (Tragstruktur)
Katrin Pfäffli, preisig:pfäffli, Architekturbüro Katrin Pfäffli, Zürich (Nachhaltigkeit)
Pascal Stalder, Zap / Abplanalp Affolter Partner GmbH, Bern (Kostenplanung)
Bojan Stevanovic, Gruner AG, Zürich (Brandschutz)

Bei Bedarf können weitere Expertinnen/Experten zur Beurteilung zugezogen werden.

Bei allfälligen Abwesenheiten werden die Mitglieder des Sachpreisgerichts durch Stellvertretende aus ihrer Institution oder durch eine der aufgeführten Personen aus der Expertinnen- und Expertenrunde ersetzt.

2.5. Termine

Präqualifikation	Publikation Präqualifikation simap.ch	Freitag, 25. Oktober 2024
	Eingabe Präqualifikation	Bis Freitag, 22. November 2024; 16:00 Uhr Hochbauamt Kanton Zürich, Projektdienste, Stampfenbachstrasse 110 (Kanzlei, Erdgeschoss) 8090 Zürich
	Beurteilung Präqualifikation	KW 04/2025
Projektwettbewerb	Starttermin Projektwettbewerb	Februar 2025
	Eingabe Fragen	Februar 2025
	Fragenbeantwortung	März 2025
	Abgabe Projektvorschlag	Mai 2025
	Jurierung	Juni/Juli 2025
	Bericht Preisgericht	August/September 2025

3. Präqualifikation

Allgemeine Bestimmungen Die sich bewerbenden Wettbewerbsteams haben ihre Eignung zur Teilnahme am Wettbewerb und zur Ausführung des Bauvorhabens gemäss den Angaben in den Bewerbungsunterlagen nachzuweisen. Der Nachweis der Eignung ist auf die nachstehend aufgeführten Eignungskriterien abzustimmen. Die eingereichten Dokumente dienen ausschliesslich der Information des Preisgerichts.

Im Rahmen der Präqualifikation werden maximal 15 Generalplanungsteams für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe ausgewählt, welche anschliessend durch Verfügung des Hochbauamts zur Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassen werden. Alle Bewerben- den werden über ihre Wahl oder Nichtwahl zur Teilnahme schriftlich benachrichtigt. Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Vorbehalt zum Verfahrensablauf Die Auftraggeberin behält sich vor, den Start des Wettbewerbs nach der Präqualifikationsphase zu verschieben oder das Verfahren abubrechen. Gründe dafür können Rekurse, neue Erkenntnisse aus Gutachten oder ergänzenden Studien sein.

Eignungskriterien Gesucht wird ein Generalplanungsteam mit hoher Kompetenz und ausgewiesener Erfahrung in der gesamtheitlichen Abwicklung der beschriebenen Aufgabenstellung oder vergleichbaren Projekten. Der reibungslose Ablauf der Arbeiten, die Einhaltung der Kosten-, Qualitäts- und Terminvorgaben sind zu gewährleisten. Die Komplexität der Aufgabe bedingt eine Wahl geeigneter Subplanender.

1 Erfahrung in der Projektierung und Realisierung anspruchsvoller und grossmassstäblicher Erweiterungsprojekte und Instandsetzungen von schützenswerten Bauten mit Anforderungen vergleichbarer Charakteristik, Komplexität und Umfang

Nachweis: Vergleichbare Referenzprojekte, welche in den letzten 10 Jahren projektiert wurden und von denen mindestens 1 realisiert wurde oder in Ausführung ist, mit Bezug zum Bauvorhaben, einschliesslich der Angabe von aufgabenrelevanten Aspekten wie Projektumfang, Komplexität, Baukosten und Terminen.

2 Dem zu vergebenden Auftrag angemessene Organisation und Leistungsfähigkeit des Projektwettbewerbsteams. Das Team hat eine in Bezug auf das Bauvorhaben angemessene Organisationsstruktur auszuweisen, vorzugsweise in der gleichen Zusammensetzung wie in den Referenzen abgebildet. Dabei soll der Einsatz von fachlichen Kompetenzen, ein professionelles Baumanagement und ein gut zusammenspielendes Team ausgewiesen werden.

Nachweis: Vollständig ausgefülltes Eingabeformular mit Selbstdeklaration und Dokumentation der ausgewählten Referenzobjekte sowie ein Organigramm zur visuellen Darstellung des Generalplanungsteams.

Bewerbungsunterlagen Für die Präqualifikation stehen folgende Unterlagen unter www.zh.ch/wettbewerbe als Download zur Verfügung:

PQ-A Programm Präqualifikation (die vorliegende PDF-Datei)

PQ-B Angaben zur Generalplanung mit Selbstdeklaration, Angabe der Schlüsselpersonen und Referenzen (Excel-Datei)

PQ-C Entwurf Vertragsurkunde für Planerleistungen (Vertragsurkunde, Präzisierung zu den Grundleistungen), Beilagen zum Planervertrag (PDF-Datei)

Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen. Im Falle von Problemen mit dem Herunterladen oder dem Öffnen der Dateien wenden Sie sich bitte per Mail an: Laura Chenet, laura.chenet@bd.zh.ch.

Einzureichende Unterlagen Die Unterlagen sind generell **in elektronischer Form auf einem digitalen Datenträger** (USB-Stick) einzureichen. **Ausnahme** bildet die Unterlage PQ-B, Angaben zur Generalplanung, welche zusätzlich mit **Originalunterschrift** auch in Papierform abzugeben ist.

1 Angaben Generalplanung (Unterlage PQ-B) in Papierform, als PDF- und Excel-Datei

Eine Bewerbung hat sämtliche, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Eingabeformulare und Selbstdeklarationen zu enthalten. Die Unterlage PQ-B ist einzureichen als:

- 1.1 Ausdruck in Papierform (DIN-A4-Format, ungeheftet, einseitig bedruckt auf weissem Papier) unterzeichnet mit Originalunterschriften.
- 1.2 Scan der ausgedruckten, unterschriebenen Version des Formulars als PDF-Datei auf dem digitalen Datenträger (USB-Stick).
- 1.3 Digital ausgefülltes Formular als Excel-Datei auf dem digitalen Datenträger (USB-Stick).

2 Organigramm als PDF-Datei

Zusätzlich ist ein Organigramm (DIN A3, Format quer) des Generalplanungsteams in der vorgesehenen Zusammensetzung als PDF-Datei auf dem digitalen Datenträger (USB-Stick) einzureichen.

3 Dokumentation der Referenzobjekte als PDF-Datei

Die Teammitglieder der Bereiche Generalplanung, Architektur und Baumanagement müssen die in der Selbstdeklaration aufgeführten Referenzobjekte in der geforderten Anzahl Referenzblätter dokumentieren und als PDF-Datei (DIN-A3-Format quer) auf dem digitalen Datenträger (USB-Stick) einreichen.

Auf dem Referenzblatt der Generalplanung soll in schriftlicher Form die Motivation für die Bewerbung dargelegt werden.

Die Objekte sind so darzustellen, dass deren Beurteilung hinsichtlich der aufgeführten Eignungskriterien möglich ist. Die Referenzdokumentationen sind mit einem Kurztitel und dem Namen der Bewerbenden zu bezeichnen. Texte haben sich auf den Nachweis der Erfüllung der Eignungskriterien zu beziehen. Wenn ein Büro zwei oder mehr Funktionen anbietet (Generalplanung, Architektur und/oder Baumanagement) so müssen diese thematisch

getrennt dokumentiert werden. Es kann jedoch jeweils die gleiche Referenz mit unterschiedlichem Fokus abgegeben werden.

Generalplanung, 1 Referenz

Ein DIN-A3-Blatt (Format quer) mit Dokumentation von einem relevanten Referenzobjekt entsprechend Eingabeformular.

Architektur, 2 Referenzen

Zwei DIN-A3-Blätter (Format quer) mit Dokumentation von je einem relevanten Referenzobjekt pro Blatt entsprechend Eingabeformular.

Baumanagement, 1 Referenz

Ein DIN-A3-Blatt (Format quer) mit Dokumentation von einem relevanten Referenzobjekt entsprechend Eingabeformular.

Für alle anderen Leistungen (Bauingenieurwesen, Landschaftsarchitektur, Gebäudetechnik (HLKKSE inkl. Fachkoordination) und Brandschutzplanung) müssen keine Referenzblätter abgegeben werden. Im Eingabeformular B sind nur die schriftlichen Angaben zu den Referenzen notwendig.

Pro Team müssen insgesamt **vier DIN-A3-Blätter quer mit Referenzen zur Präqualifikation** eingereicht werden. Die Abgabe von zusätzlichen Referenzblättern ist nicht erforderlich und wird bei der Beurteilung **nicht** berücksichtigt.

Formelle Anforderungen Die oben genannten Unterlagen sind dem Hochbauamt vollständig und mit allen gewünschten Angaben in einem verschlossenen und mit dem Vermerk «Präqualifikation Bezirksanlage Uster» versehenen Umschlag

bis am Freitag, 22. November 2024, 16:00 Uhr

beim Hochbauamt Kanton Zürich, Projektdienste, Stampfenbachstrasse 110 (Kanzlei, Erdgeschoss) 8090 Zürich

abzugeben. Eine persönliche Abgabe am Empfangsschalter des Hochbauamtes ist möglich. Per Fax oder Email eingesandte Bewerbungen werden vom Präqualifikationsverfahren ausgeschlossen.

Per Post eingereichte Bewerbungen müssen bis zu diesem Zeitpunkt an der oben genannten Adresse eintreffen, das **Datum des Poststempels ist nicht massgebend**. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden.

Zulassungskriterien Folgende Zulassungskriterien gelten:

- Termingerechte Abgabe der verlangten Unterlagen
- Vollständigkeit der verlangten Unterlagen
- Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens.

4. Projektinhalt und Zielsetzung

4.1. Ausgangslage

Situation Das heutige Bezirksgericht liegt westlich des alten Ortskerns von Uster. Das zu bebauende Areal (blau) zwischen der Zürichstrasse und den Bahnlinien grenzt östlich an das grosse Einkaufszentrum Illuster (orange). Nordöstlich schliesst eine typische Stadterweiterung mit Einfamilienwohnhäusern an, westlich wird zurzeit das Zeughausareal (grün) mit weiterem Wohnraum entwickelt.



Abb. 03, Situation Uster, genordet. Zeughausareal (grün), Bezirksanlage (blau), Einkaufszentrum Illuster (orange), Bauprojekte (rot), ohne Massstab, genordet
Quelle: GIS-ZH, Kanton Zürich 2024

Perimeter Der Perimeter bewegt sich entlang der Parzellengrenze des Kantons Zürich. Im Untergeschoss verläuft er - aufgrund der gemeinsam genutzten Tiefgarage - ausserhalb der Grundstücksgrenze. Die entsprechenden Dienstbarkeiten wurden im Landan- und Landabtretungsvertrag geregelt. Die Kataster Nr. des Grundstücks lautet B7653. Die eingeschossige Umfassung des ehemaligen Gefängnishofs und der Erweiterungsbau aus den 1970er Jahren werden abgebrochen (Abb. 04, gelb gepunktet) und durch grössere Volumen ersetzt.

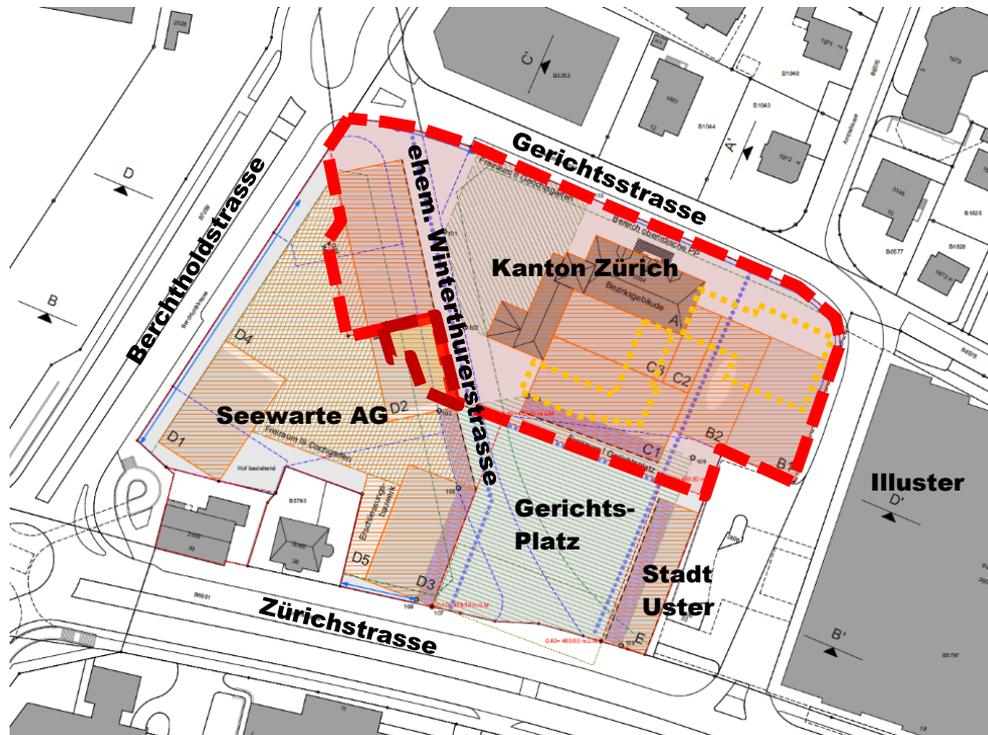


Abb. 04: Gestaltungsplan Uster mit Planungserimeter. Erdgeschoss (rot gestrichelt) und Untergeschoss (dunkelrot gestrichelt), und Rückbau (gelb gepunktet), ohne Massstab, genordet
Quelle: Projektpflichtenheft, 2024

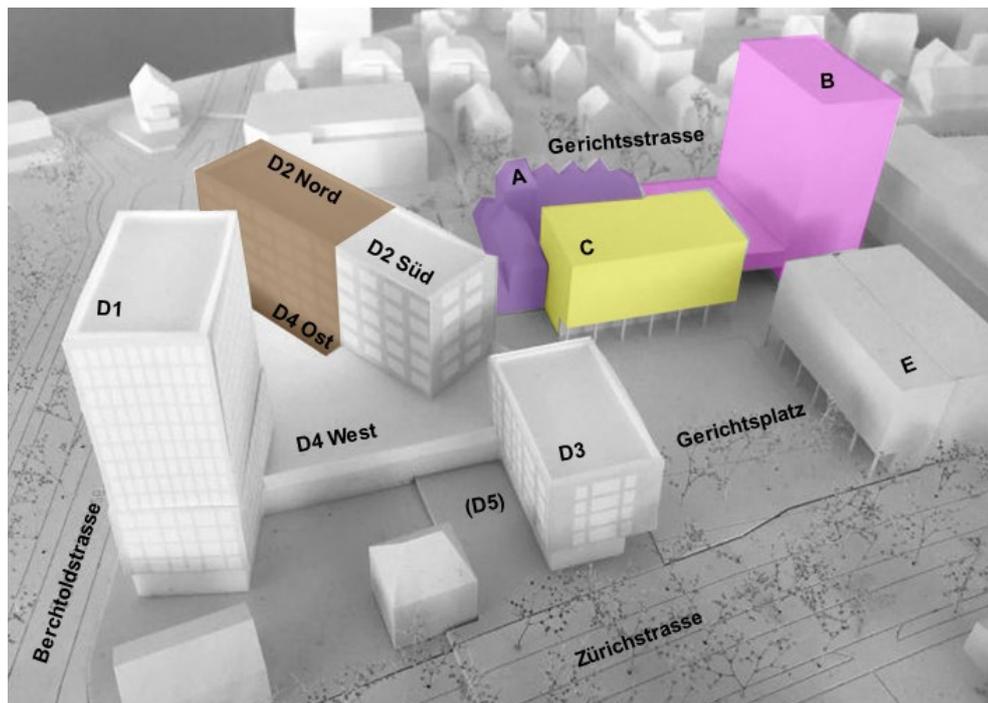


Abb. 05: Baufelder Gerichtsplatz-Areal, Baufelder Kanton ZH (farbig markiert)
Quelle: HBF ARCHITEKTEN AG, 2019

- Gestaltungsplan «Gerichtspratz-Areal» Die Stadt Uster beabsichtigt unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer, das Zentrumsgebiet südlich des Bahnhofs zwischen dem Einkaufszentrum Illuster und dem Zeughausareal zu entwickeln. Mit einer Grundstücksfläche von rund 12'366m² liegt das Gerichtspratz-Areal im Zentrum dieses Entwicklungsgebietes. Das Areal wird durch den Kanton, die Stadt Uster und die private Grundeigentümerin Seewarte AG geplant. Basierend auf der Leitbildplanung von HBF HUGGENBERGERFRIES ARCHITEKTEN AG, Zürich wurde ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet, welcher per 13. März 2020 rechtskräftig wurde.
- Machbarkeitsstudien Die HBF HUGGENBERGERFRIES ARCHITEKTEN AG, Zürich haben - beauftragt durch das Hochbauamt des Kantons Zürich - im Februar 2024 eine Machbarkeitsstudie abgeschlossen, mit dem Ziel, die Betriebs- und Belegungsplanung mit dem seitens Betrieb erarbeiteten Raumprogramm auf den Gestaltungsplan zu übertragen und die Anforderungen der Nutzungseinheiten zu überprüfen. Darüber hinaus wurde im September 2023 eine Machbarkeitsstudie zur Gebäudetechnik seitens JUNGENERGIE AG, Zürich - beauftragt durch das Hochbauamt des Kantons Zürich - erstellt, um sicherzustellen, dass alle Medien- und Werkleitungerschliessungen HLKSE auf dem Gerichtspratzareal gewährleistet werden können, weiter wurde der Bedarf an Technikflächen im Gebäude abgeschätzt.

4.2. Projektumfang und Zielsetzung

- Aufgabenstellung Im Zentrum von Uster entsteht beim heutigen Bezirksgericht eine neue besucherfreundliche Bezirksanlage, in der die vielfältigen kantonalen Nutzungen:

- Bezirksgericht (Rechtspflege)
- Statthalteramt/Bezirksrat, Jugendanwaltschaft und Staatsanwaltschaft (Direktion der Justiz und des Innern, JI)
- Kantonspolizei (Sicherheitsdirektion, DS)
- Berufsinformationszentrum (BIZ), Kinder- und Jugendhilfzentrum (KJZ), Geschäftsstelle Amt für Jugend- und Berufsberatung AJB Region OST (Bildungsdirektion, BI)

zusammengeführt werden. Die Nutzungseinheiten verteilen sich auf die im Gestaltungsplan definierten Baufelder gemäss Vorgabe der Belegungsplanung. Der kantonseigene Gebäudekomplex ist auf die räumlichen und betrieblichen Anforderungen der Nutzenden ausgerichtet. Die mit der Projektdauer von mindestens zehn Jahren verbundene Unsicherheit erfordert ein hohes Mass an räumlicher Flexibilität, um auf veränderte Anforderungen einfach und möglichst konsistent reagieren zu können. Einerseits gilt es, die unterschiedlich hohen Sicherheitsanforderungen der diversen Nutzenden optimal zu erfüllen. Gleichzeitig müssen die Sichtbarkeit und die Orientierung für die Öffentlichkeit, Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeitenden plausibel gestaltet werden. Zu einer zukunftsorientierten Planung gehört ebenso die Einbindung und geschickte Anordnung von Reserve- und Rochadeflächen für die künftige Organisationsentwicklung, die auch Drittmietenden dienen könnten. So wird sichergestellt, dass die öffentliche Infrastruktur der Bevölkerung im Kanton Zürich auch in Zukunft optimal dient.

Grobraumprogramm Das im Projektwettbewerb geforderte Raumprogramm von gesamt ca. 9 302 m² Nutzflächen lässt sich in folgende Bereiche aufteilen:

Nr.	Bereich NF	Fläche in m ²
1	Bezirksgericht (Rechtspflege)	2 230
2	Statthalteramt / Bezirksrat (JI)	480
3	Jugendanwaltschaft (JI)	436
4	Staatsanwaltschaft (JI)	1 145
5	Kantonspolizei (Sicherheitsdirektion)	1 354
6	Eingang und Einvernahmepool (JI/DS Synergiefächen)	926
7	Berufsinformationszentrum (biz) (Bildungsdirektion)	1 322
8	Kinder- und Jugendhilfezentrum (kjz) (Bildungsdirektion)	617
9	Geschäftsstelle Amt für Jugend und Berufsberatung AJB Region Ost (Bildungsdirektion)	517
10	Facility Services (Betrieb)	141
11	Café	134

Bauablauf Die Gebäude des Gerichtsplatzareals werden gemäss Bauablauf, dessen Reihenfolge bereits festgelegt wurde, projektiert und ausgeführt. Die Gebäude der Seewarte AG befinden sich aktuell in Ausführung und werden bis 2025 fertiggestellt. Beim Bezirksareal wird zuerst das Bezirksgericht sowie die Einstellhalle ausgeführt, um den Bau von Provisoren zu vermeiden. In einem weiteren Schritt folgen die Gebäude für die übrigen Nutzungen. Zuletzt wird die Stadt Uster ihr Projekt ausführen.

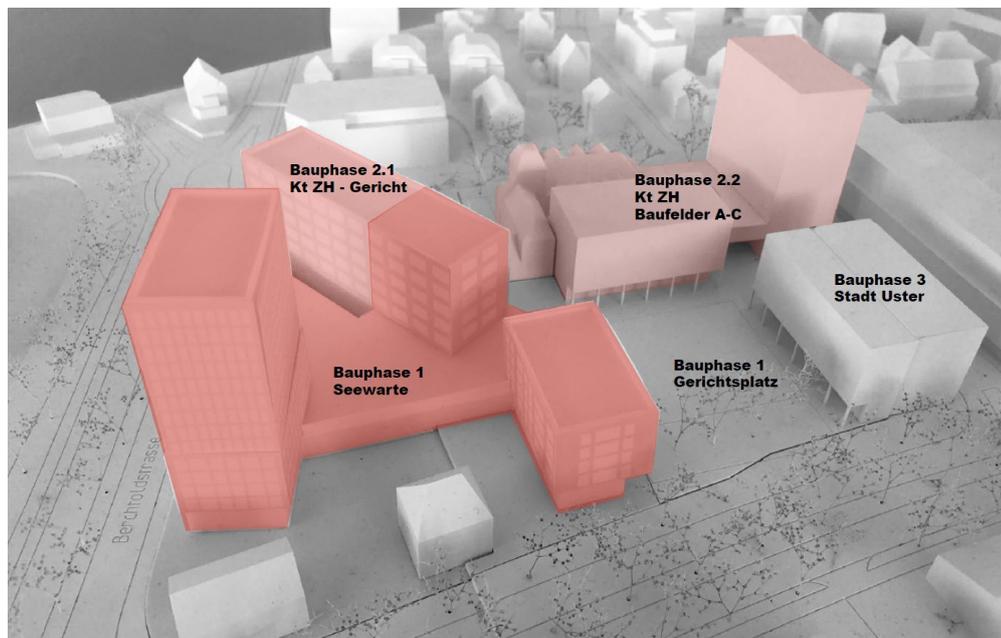


Abb. 06: Bauablauf Gerichtsplatzareal

Quelle: Modellfoto Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», HBF ARCHITEKTEN AG

Grobterminplan

Der vorliegende Gesamtterminplan stellt eine Vorgabe dar, welche sicherstellt, die Übergabe an die Nutzenden zum vereinbarten Termin zu gewährleisten.

	2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030			
	I	II	III	IV																								
Projektwettbewerb			■	■	■	■	■																					
Zustandsanalyse							■	■	■																			
Vorprojekt, KS							■	■	■	■	■																	
Bauprojekt, KV												■	■	■	■	■	■											
Objektkreditantrag																												
Baubewilligung																												
Ausschreibung																												
Ausführungsplanung																												
Realisierung Bauphase 2.1																												
Realisierung Bauphase 2.2																												
Inbetriebnahme																												

	2031				2032				2033				2034				2035				2036				2037							
	I	II	III	IV																												
Ausschreibung	■	■	■	■																												
Ausführungsplanung	■	■	■	■	■	■	■	■																								
Realisierung Bauphase 2.1	■	■	■	■																												
Realisierung Bauphase 2.2					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																
Inbetriebnahme																	■															

Nachhaltigkeit

Das Bauvorhaben ist nach dem kantonalen «Standard Nachhaltigkeit Hochbau», <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/hochbau/planungsgrundlagen-hochbau.html> zu projektieren und zu realisieren. Die Erweiterungsbauten sind nach dem Standard «Minergie-P-ECO» oder «Minergie-A-ECO» zu projektieren und zu zertifizieren, die Instandsetzung nach dem Standard «Minergie-ECO». Das Bauvorhaben wird ergänzend nach SNBS zertifiziert, wobei die Erweiterungsbauten mindestens die Stufe Gold, die Instandsetzung mindestens die Stufe Silber erreichen müssen. Es sind geeignete Flächen für Photovoltaikanlagen vorzusehen. Um bis 2040 Netto Null zu erreichen, sind die Treibhausgasemissionen in der Erstellung deutlich zu reduzieren und das Bauvorhaben mit möglichst wenig grauer Energie umzusetzen. Die dabei zu berücksichtigenden Zielwerte sind dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040, Ausgabe 2017 zu entnehmen und anzustreben. Im Kontext immer knapperer Ressourcen sind Recycling, Kreislauffähigkeit und Rückbaubarkeit bereits Themen im Entwurfsprozess. Mit der Strategie Design for Disassembly (Design zur Demontage) soll die Anpassbarkeit und Wiederverwendbarkeit von ganzen Gebäuden, Gebäudeteilen, Systemen oder Materialien gefördert und somit ein möglichst effizientes Recycling gewährleistet werden. Es ist vorgesehen, die Bauteile der rückzubauenden Gebäude von Fachpersonen aus der Kreislaufwirtschaft untersuchen zu lassen und in einem anderen Projekt wiederzuverwenden.

Wirtschaftlichkeit Die Zielkosten (BKP 1-9, exkl. BKP 6, inkl. MWST) betragen rund Fr. 111 Mio. Franken (+/- 25%). Die Gebäude sind flächen- und nutzungseffizient zu planen. Die Wirtschaftlichkeit der geplanten Bauten ist im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln Pflicht.

Denkmalpflege Das Bezirksgericht Uster ist ein Schutzobjekt von regionaler Bedeutung und ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege eingetragen. Die kantonale Denkmalpflege war am Prozess und der Erarbeitung des Gestaltungsplans beteiligt. Bindungspläne, welche den Entwurfsspielraum am geschützten Objekt (Gericht, ehemaliges Gefängnis und Wärterhaus) dokumentieren, bilden die Basis für eine denkmalgerechte Instandsetzung. Die Bindungspläne werden den teilnehmenden Teams in der 2. Phase zur Verfügung gestellt. Die autonome Lage des Gebäudekomplexes innerhalb der umgebenden Bebauung sowie die originale Einfriedung und einfache Parkanlage auf der Westseite des Baufelds A müssen erhalten bleiben. Im Zuge der Aufwertung der Gerichtsstrasse kann unter Berücksichtigung der historischen Struktur die Mauer partiell aufgehoben werden. Ausser der im Gestaltungsplan vorgesehenen Erweiterungsbauten sind keine weiteren An-, Um- und Neubauten, welche die Erscheinung des originalen Gebäudekomplexes von 1915 tangieren, vorzusehen.



Abb. 07: Denkmalgeschützter Perimeter inkl. Aussenraum (rot markiert), Perimeter Projektwettbewerb (rot gestrichelt), ohne Massstab, genodet

Quelle: Modellfoto Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», HBF HUGGENBERGERFRIES ARCHITEKTEN AG

Umgebung Der Aussenraum der gemeinsam genutzten Fläche (ausserhalb roter Perimeter) wurde durch Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG, Zürich geplant. Die Ausführung dieser Flächen wird bis im Herbst 2025 abgeschlossen sein. Die Planung der Bezirksanlage muss auf die bereits geplanten Flächen abgestimmt werden.

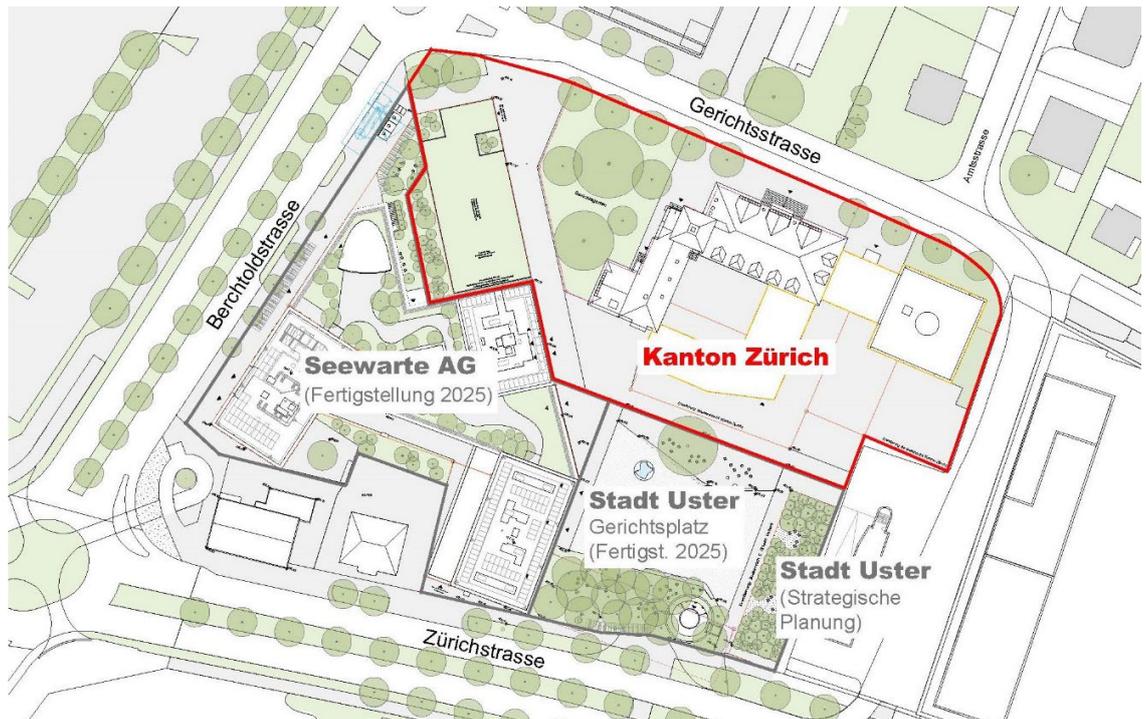


Abb. 08: Umgebung Gerichtsplatzareal gem. Gestaltungsplan mit Umgebungsperimeter (rot), Abbruch (gelb), ohne Massstab, genordet
Quelle: HBF HUGGENBERGERFRIES ARCHITEKTEN AG

5. Genehmigung

Mit der Teilnahme am Präqualifikationsverfahren anerkennen die Bewerbenden die in den Submissionsunterlagen festgehaltenen Bedingungen und Regeln.

Das vorliegende Präqualifikationsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt.

Fachjury



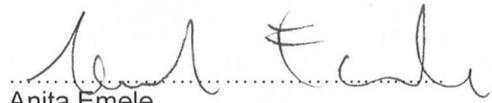
David Vogt (Vorsitz)



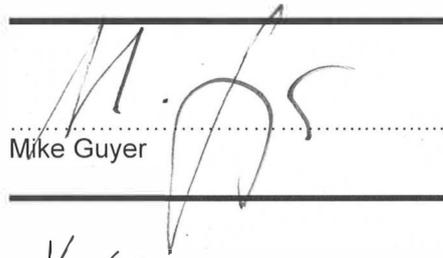
Katja Albiez



Adrian Berger



Anita Emele



Mike Guyer



Daniela Zimmer

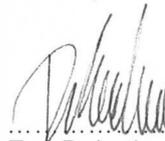


Kathrin Simmen (Ersatz)

Sachjury



Philipp Brändli



Eva Debatin



Karl-Heinz Eberle



Sandra Mischke



Thomas Vogel