



**Kanton Zürich  
Baudirektion  
Hochbauamt**

# **NHF Lützelsee Oekonomiegebäude Instandsetzung und Erweiterung Planerwahl im selektiven Verfahren Submissionsunterlagen**

**21. Januar 2019**

© **2018 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt**

Lorenz Leuenberger, Projektleiter Baubereich A  
Rhea Lesniak, Projektleiterin Fachstelle Planerwahl/Wettbewerb

Projektnummer Hochbauamt 13804  
NHF Lützelsee Oekonomiegebäude  
Instandsetzung und Erweiterung  
Planerwahl im selektiven Verfahren  
21. Januar 2019  
Version 1.4

**NHF Lützelsee Oekonomiegebäude  
Instandsetzung und Erweiterung  
Planerwahl im selektiven Verfahren  
Lützelsee bei 1, 8634 Hombrechtikon  
[Submissionsunterlagen](#)**

# **Inhalt**

## **Submissionsunterlagen**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Informationen zum Bauvorhaben</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Auftragserteilung</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Allgemeine Angaben zum Planerwahlverfahren</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Präqualifikation (1. Phase)</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Angebot (2. Phase)</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>23</b>

# 1 Einleitung

Gegenstand der  
Submission

Die Baudirektion Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt, veranstaltet im Auftrag des Natur- und Heimatschutzfonds eine Submission für die Vergabe von **Planerleistungen BKP 291**. Diese umfassen die **SIA Phasen 21** (Vorstudie) sowie die **SIA Phasen 31 bis 53** im Zusammenhang mit der Instandsetzung und Erweiterung der Ökononomiegebäude beim Lützelsee 1 in Hombrechtikon.

Gesucht wird ein Architekturbüro als **Gesamtleiter** (vergl. SIA 102/2014, Art. 3.4), welches die Aufgabe mit architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz durchführen und das Bauvorhaben kostenbewusst projektieren und realisieren kann.

Planerwahl im selektiven  
Verfahren

Die Submission wird gemäss Art. 12 lit. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) als selektives Vergabeverfahren mit **Präqualifikation** (1. Phase, siehe Ziffer 5) und anschliessendem **Angebot** (2. Phase, siehe Ziffer 6) durchgeführt.

Die maximal fünf, aufgrund der Präqualifikation als Teilnehmende eingeladenen Planungsbüros, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, werden zur Einreichung eines Angebotes (siehe Ziffer 6) zugelassen. Dieses Angebot besteht aus drei objektbezogenen Aufgabenstellungen. Ausserdem ist eine Offerte für die nicht vom Hochbauamt festgelegten Honorarparameter einzureichen. Beide Phasen des Verfahrens sind nicht anonym. Die Teilnehmenden der zweiten Phase haben ihr Angebot persönlich dem Beurteilungsgremium vorzustellen und zu erläutern.



Bauernbetrieb am Lützelsee mit Menzihaus, Stöckli und Ökononomiegebäude (Blick von SSO)

## 2 Informationen zum Bauvorhaben

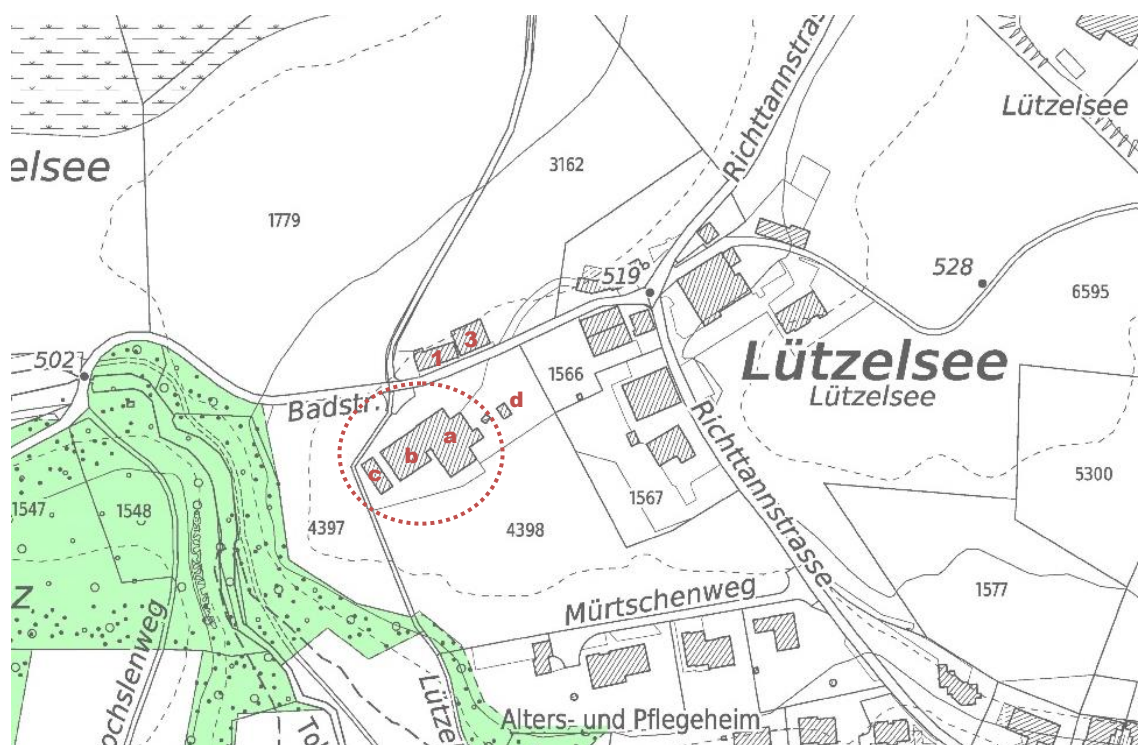
**Ausgangslage** Die Ökonomiegebäude sind Teil des Ensembles um das Menzihaus am westlichen Rand des unter Ortsbildschutz stehenden Weilers Lützelsee, welcher zum Landschaftsschutzgebiet Lützelsee gehört. Das denkmalgeschützte, 1739 erbaute herrschaftliche Bauernhaus wurde 2014/15 sanft saniert und 2016 mit dem Schweizer Denkmalpreis ausgezeichnet.

Das Menzihaus dient der Pächterfamilie als Wohnhaus. Im ebenfalls sanierten Stöckli bieten die Pächter zwei betreute Wohn- und Arbeitsplätze an. [www.biohof-luetzelsee.ch](http://www.biohof-luetzelsee.ch)

Die Scheune mit Hocheinfahrt stellt einen hohen Situationswert dar, wobei die Firstrichtung Teil des Ortsbildschutzes ist. Die Ökonomiegebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Auf dem westlichen Stallanbau aus den 70er Jahren wurden 2015, im Zusammenhang mit dem Heizkonzept des Menzihauses, eine PV-Anlage installiert. Der Unterstand auf dem Laufhof wurde vom Pächter erstellt.

Die Fuss- und Fahrwege um und durch den Menzihof werden von Erholungssuchenden rege genutzt.

Die Liegenschaft ist im Eigentum des Natur- und Heimatschutzfonds und dort der Denkmalpflege zugewiesen. Die Aufrechterhaltung eines Bauernbetriebs steht im Interesse des gesamten Fonds.



- ⊙ = Bereich des Projektperimeters (im Detail noch zu definieren)  
 1 = Stöckli mit Schopf, 3 = Menzihaus,  
 a = Scheune mit Hocheinfahrt, b = Stallanbau (1971), c = Unterstand Laufhof (2015), d = Gartenhaus

Der Perimeter liegt auf Kataster Nr. 4398 und umfasst Scheune sowie Stall mit angrenzender Umgebung jedoch ohne Gartenhaus (GVZ Nr. 1145). Die genaue Festlegung des Perimeters ist abhängig vom gewählten Lösungsansatz. Allenfalls wird auch die Wegführung des Lützelweges und damit Kataster Nr. 4397 leicht tangiert. Der ganze Weiler und somit der Projektperimeter liegen in der Landwirtschaftszone gem §§ 36ff PBG.

Auf der Parzelle überlagern sich verschiedene Schutzinteressen und Bestimmungen, die es zu berücksichtigen gilt:

- Bauen ausserhalb Bauzone
- Bundesinventar ISOS\_5528 Weiler Lützelsee
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Gebiet: 1417 Lützelsee – Seeweidsee – Ütziker Riet
- Moorlandschaften nationaler Bedeutung
- Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980: 101\_42 Glaziallandschaft Lützelsee-Lutikerried (Kantonale Bedeutung)
- Verordnung zum Schutz des Lützelseegebietes (Natur und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Hombrechtikon und in einem Teilgebiet der Gemeinde Bubikon) 11.11.1997.  
101 LSG Lützelsee, Landschaftsschutzzone IIIA  
Schutzziel: Ungestörte Erhaltung der landschaftlichen Eigenart eines Gebietes  
Schutzmassnahme: Keine Bauten und Anlagen oder andere Geländeänderungen;  
keine Waldaufforstungen; Erhalten aller bestehenden Gehölze

**Ziel des Projektes** Mit dem Projekt sollen die Ökonomiegebäude instandgesetzt werden. Zudem sind sie so zu optimieren, dass der Landwirtschaftsbetrieb langfristig dem Standort entsprechend und gemäss dem aktuellen Betriebskonzept bewirtschaftet werden kann. Dabei wird ein Gleichgewicht zwischen einem angemessenen rationellen und sicheren Betrieb sowie massvollen Anpassungen am Bestand angestrebt. Eine sorgfältige volumetrische Einordnung sowie eine integrierende Materialisierung sind Voraussetzung.

Insbesondere für Maschinen ist Platz zu schaffen und der Stall ist so zu optimieren, dass die angestrebte Anzahl Tiere (vergleiche Unterlagen 4 und 5) ganzjährig gehalten werden kann. Hindernisse, die zu einem unnötig hohen Arbeitsaufwand führen, sind, wo mit angemessenem Aufwand möglich, zu beseitigen. Die Anordnung der Nutzungen innerhalb des Volumens ist kritisch zu prüfen. Bei der neuen Anordnung sind sowohl die betrieblichen Abläufe wie auch der «Publikumsverkehr» der Erholungssuchenden und Kunden zu berücksichtigen.

Das gesamte Erscheinungsbild soll sich selbstverständlich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Dabei ist die für das Ensemble und die Öffentlichkeit wertvolle Situation des Hofplatzes zum Menzihaus und Stöckli in seinem Charakter zu erhalten bzw. zu stärken.

Die Scheune mit Hocheinfahrt ist als Zeitzeuge und prägendes Volumen zu erhalten und möglichst optimal zu nutzen. Der Stallanbau aus den 70er Jahren mit dem vom Pächter errichteten Unterstand kann grundsätzlich verändert werden, wenn sich dadurch sowohl betrieblich, wirtschaftlich wie auch architektonisch eine deutlich bessere Lösung realisieren



lässt. Der Betrieb einer PV-Anlage auf dem Stalldach soll weiterhin gewährleistet werden. Diese wurde im Zusammenhang mit der Sanierung des Menzihauses erstellt.

### **Instandsetzung**

Die Ökonomiegebäude wurden bei der Sanierung des Menzihauses ausgeklammert, da damals die künftige Nutzung nicht geklärt war und man Fehlinvestitionen vermeiden wollte. Die Zustandsanalyse vom 4. Dezember 2017 (Unterlage 6) zeigt bei verschiedenen Bauteilen Instandsetzungsbedarf auf. Mit pragmatischen und massvollen Eingriffen ist die Gebrauchstauglichkeit der Gebäude und die technische Grundausrüstung nachhaltig sicherzustellen.

Schadstoffhaltige Bauteile sind, wo möglich, vollständig zu ersetzen und Sicherheitsmängel sind zu beheben. Anpassungen an die geltenden Vorschriften sind wo nötig vorzunehmen.

### **Bauliche Anpassungen**

Durch gezielte Anpassungen sind strukturelle Voraussetzungen zu schaffen, um das Betriebskonzept vollständig umsetzen zu können. Der bauliche sowie technische Grundausbau ist auf einen pächterunabhängigen, nachhaltigen Betrieb auszurichten.

Es ist zu prüfen, ob ein Ersatzneubau des Stallebaus zu einer insgesamt besseren und langfristigen zu einer wirtschaftlicheren Lösung führen würde.

### **Neue Remise**

Die neue Remise ist so zu positionieren und zu dimensionieren, dass sie im Kontext der Schutzverordnungen bewilligungsfähig ist. Sie soll mit den bestehenden Volumen eine Einheit bilden. Der «Hofverkehr» ist auch im Zusammenhang mit dem Auslauf und den betrieblichen Abläufen zu klären. Die Integration der Werkstatt und das Verlegen des Waschplatzes sind zu prüfen. Ebenso ist eine Erweiterung des Volumens zur Aufnahme des Schaf- und Pferdestalls sowie des Ballenlagers zu prüfen.

### **Produktionsraum**

Die Küche im Menzihaus ist für die Produktion von Hofprodukten nicht geeignet. Daher ist mit geringem Aufwand ein geeigneter Raum zu schaffen, der über die nötigen Grundinstallationen verfügt und frostsicher ist.

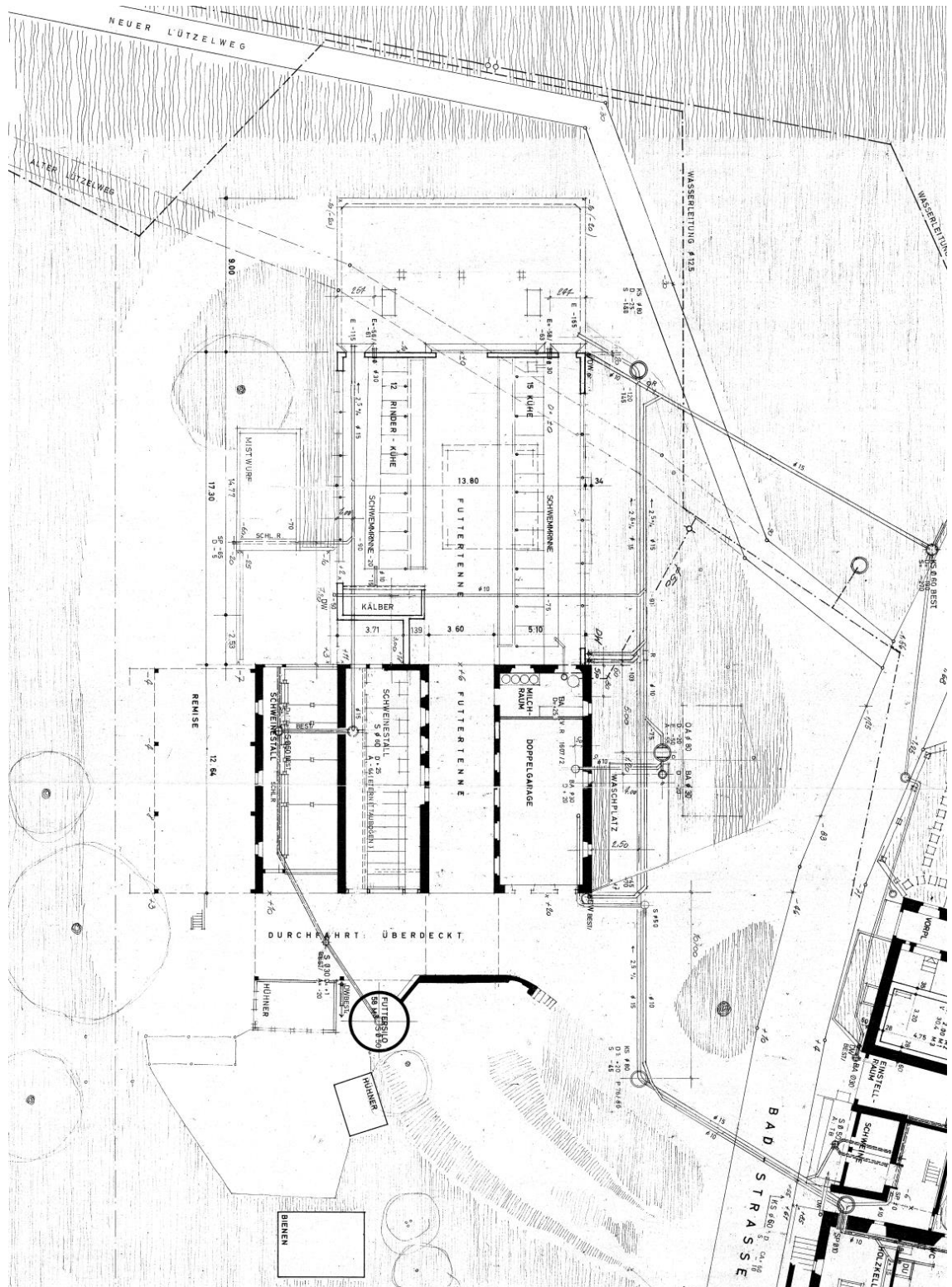
### **Aussenraum**

Der Aussenraum ist so zu gliedern und zu gestalten, dass er eine Einheit mit den Volumen bildet und sich selbstverständlich ins Gesamtbild integriert. Die betrieblichen Abläufe sind dabei zu optimieren. Befestigte Flächen sind nur wo zwingend nötig zu erstellen. Die Brennholzlager sind in das gestalterische Gesamtkonzept einzubeziehen.

Auf den Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen und wenn nicht anders möglich sind geeignete Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Wegführung des Fussgängerweges («Lützelweg») ist in den Betrachtungsperimeter einzubeziehen. Eine Entflechtung des «Hofverkehrs» von den Spazierwegen wird angestrebt.





Grundriss EG (mit Kanalisation), Stall und Scheune (Menzihaus und Stöckli rechts unten, angeschnitten)

Raumprogramm Das Raumprogramm lässt sich zurzeit nicht abschliessend formulieren. Die Ausarbeitung ist Teil der Aufgabe in der Machbarkeitsstudie und ist auch abhängig von dem am Standort bewilligungsfähigen Volumen.

Die angestrebte Optimierung des Tierbestands auf Grund des auf den Pachtflächen verfügbaren Futters, sowie der Nachfrage beim Hofverkauf, führt zum Bedarf an zusätzlichen Flächen. Diese sind so weit möglich innerhalb des bestehenden Volumens zu aktivieren. Die Flächenangaben dienen als grobe Richtwerte und sind im Projekt zu verifizieren.

Nr.	Zusätzliche, überdachte Flächen	ca. Fläche in m <sup>2</sup>
1	Remise (min. 180 m <sup>2</sup> )	250 m <sup>2</sup>
2	Heuballenlager (70-90 Stück), je nach Anordnung	70 m <sup>2</sup>
3	Tankraum EI-30	7 m <sup>2</sup>
4	Stall für Schafe und Pensionspferde	45 m <sup>2</sup>
5	Vergrößerung Hühnerstall	6 m <sup>2</sup>
6	Verarbeitungsraum für Lebensmittel	15 m <sup>2</sup>

Im Aussenraum besteht ebenfalls Bedarf an zum Teil befestigten Flächen:

Nr.	Zusätzlich aktivierte Flächen im Aussenraum	ca. Fläche in m <sup>2</sup>
7	Brennholzlager (ca. 60 Ster), je nach Anordnung	30 m <sup>2</sup>
8	Befestigter Auslauf für Mutterkühe und Kälber	16 m <sup>2</sup>
9	Befestigter Auslauf für Schafe	13 m <sup>2</sup>
10	Befestigter Auslauf für Pferde	40 m <sup>2</sup>
11	Mistplatte	60 m <sup>2</sup>
12	Auslauf Hühner	150 m <sup>2</sup>

Grundriss EG (mit Kanalisation), Stall und Scheuen (Menzihaus angeschnitten)

Bauliche Massnahmen Auf Grund der bereits durchgeführten Studie zur Klärung der Bedürfnisse aus dem Betrieb (Unterlage 4 und 5), können zusammenfassend folgende Aussagen gemacht werden:

- Störende, nicht mehr benötigte Ein- und Anbauten wie Futtersilos, Isolationen, Krippen, kleine Hühnerställe etc. sind zu entfernen. Der neue Hühnerstall ist möglichst ins Volumen zu integrieren.
- Die alte Remise (südlicher Anbau an die Scheune) verfügt über unzureichende Raumhöhe für die heutigen Maschinen. Zudem verhindert sie die natürliche Belichtung in den alten Ställen. Im Sinne einer volumetrischen Konsolidierung sowie einer Optimierung der Betriebsabläufe ist ein Rückbau möglich und zu prüfen.
- Ausgleichen von Niveausprüngen, die zu hohem betrieblichem Aufwand führen.
- Die Fressachse soll auch in der Scheune wieder aktiviert werden. Die alten Ställe sind so zu optimieren, dass sie die Anforderungen an die Tierhaltung und die betrieblichen Abläufe erfüllen.



### 3 Auftragserteilung

Umfang des Auftrags	<p>Der Auftrag umfasst voraussichtlich die unten aufgeführten Phasen nach SIA 102. Die einzelnen Teilaufträge werden abhängig vom Projektverlauf und der Kreditsprechung einzeln freigegeben.</p> <p><b>Vorstudie (SIA Phase 21)</b></p> <p>Der im Planerwahlverfahren ausgewählte Planer wird in einem ersten Schritt beauftragt, im Rahmen einer Vorstudie alle nötigen Abklärungen durchzuführen, die für die Bewilligungsfähigkeit einer neuen Remise erforderlich sind. In Szenarien sind Ortsbau, Volumetrie und betriebliche Abläufe zu untersuchen und zu evaluieren. Die Rahmenbedingungen für die Projektierung sind zu formulieren und mit Nutzer, Eigentümer und Behörden abzustimmen sowie in einem Projektpflichtenheft festzuhalten.</p> <p><b>Projektierung/Realisierung (SIA Phasen 31-53)</b></p> <p>Unter Vorbehalt der Entscheide des Projektausschusses und gegebenenfalls des Baudirektors/der Baudirektorin, beabsichtigt die Veranstalterin, dem ausgewählten Planer den Auftrag für die notwendigen Planerleistungen nach SIA 102 für die Planung und Realisierung der in der Vorstudie definierten Bauaufgabe zu übertragen.</p>
Planervertrag	<p>Zur Information über den bei einer Auftragserteilung abzuschliessenden Planervertrag werden allen Teilnehmern der Phase 2 die Dokumente „Vertragsurkunde für Planerleistungen“ mit Beilagen (Unterlagen 11 und 12) zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Honorierung der Grundleistungen erfolgt nach den aufwandbestimmenden Baukosten. Die Leistungsphasen werden einzeln freigegeben. Die Grundleistungen definieren sich nach der Ordnung SIA 102/2014 und den «Präzisierungen zu den Grundleistungen» (gemäss Unterlage 12). Von der Bauherrschaft bewilligte Zusatzleistungen werden nach dem effektiven Zeitaufwand vergütet.</p> <p>In der Vorstudie (SIA Phase 21) erfolgt die Honorierung nach dem effektiven Zeitaufwand.</p> <p>Die aufwandbestimmenden Baukosten für die Projektierung (SIA Phase 31 bis 33) beziehen sich auf den Kostenvoranschlag und für die Realisierung (SIA Phase 41 bis 53) beziehen sie sich auf die Bauabrechnung. Das Honorar kann gegebenenfalls nach Genehmigung des Objektkredites pauschalisiert werden.</p>
Fachplaner und Spezialisten	<p>Allfällig erforderliche Fachplaner und Spezialisten werden nach Absprache mit dem Gesamtleiter von der Vergabestelle direkt beauftragt. Kann der Gesamtleiter Leistungen die gemäss der Vertragsbeilage B2 (Unterlage 12) von ihm zu erbringen sind, nicht selber leisten, sind diese Fachplaner und Spezialisten vom Gesamtleiter zu honorieren.</p>
Folgaufträge	<p>Die Vergabestelle behält sich vor, spätere gleichartige Aufträge, die sich auf diesen Grundauftrag beziehen und im Zusammenhang mit der erwähnten Liegenschaft stehen, freihändig an das Architekturbüro, welches beim vorliegenden Planerwahlverfahren den Zuschlag erhält, zu vergeben. Es besteht jedoch kein Anspruch auf einen Folgauftrag und gegebenenfalls werden die Honorarfaktoren neu verhandelt.</p>

Honorarparameter Für die Honorarberechnung nach den Baukosten werden folgende Faktoren für die Leistung des Architekten vorgegeben. Die Teilnehmer haben, die vom Hochbauamt nicht festgelegten Faktoren, im Formular «Angebot» (Unterlage 10) verbindlich zu offerieren.

Kostentarif **Vorgegebene Faktoren**

- Koeffizienten Z1 und Z2	Architekt Z1: 0.062 / Z2: 10.58
- Schwierigkeitsgrad n	0.9, Bauwerkskategorie III, Stallungen, landwirtsch. Produktionsanlagen
- Projektspez. Anpassungsfaktoren	r Total = 1.1
	- Etappierung r1 = 1.0
	- Wiederholungen r2 = 1.0
	- Erschwernisse/Erleichterungen r3 = 1.0
	- Umbauten r4 = 1.05
	- Restaurierung und Denkmalpflege r5 = 1.05
- Faktor Sonderleistungen s	1.0

**Zu offerierende Faktoren und Stundenansatz**

- Stundenansatz	max. Fr. 130 exkl. MWST
- Teamfaktor i	max. 1.0

Zeittarif Zusatzaufwendungen für Arbeiten nach effektivem Aufwand werden gemäss anzubietendem mittleren Stundenansatz (Unterlage 10, max. Fr. 145 exkl. MWST) nach vorgängigem, schriftlich vereinbartem Kostendach vergütet. Es kommt kein Anforderungsfaktor zur Anwendung.

## 4 Allgemeine Angaben zum Planerwahlverfahren

Teilnahmeberechtigung	<p>Teilnahmeberechtigt sind Architektinnen und Architekten mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, welche mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder mit einem Experten nahe verwandt sind oder mit einem Solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen.</p> <p>Architektur- und Baumanagementleistungen aus einer Hand werden bevorzugt, Arbeitsgemeinschaften sind dennoch zulässig.</p>
Beurteilungsgremium	<p>Das Beurteilungsgremium setzt sich wie unten angegeben zusammen. Bei allfälligen Abwesenheiten werden die Mitglieder des Gremiums durch Stellvertretende aus ihrer Institution oder aus dem Expertengremium ersetzt. Bei Bedarf können zusätzliche Experten zur Beurteilung beigezogen werden.</p> <p><b>Stimmberechtigte Mitglieder</b> Daniel Baumann, HBA, Abteilungsleiter Baubereich A (Vorsitz) Roger Strub, ARE, Kantonale Denkmalpflege Chaschper Gachnang, Thalwil, Architekt und Mitglied Siedlungskommission</p> <p><b>Experten (nicht stimmberechtigt)</b> Felix Jucker, Walter Jucker AG, Pfäffikon ZH, Berater Agronomie Rhea Lesniak, HBA, Projektleiterin Fachstelle Planerwahl/Wettbewerbe Lorenz Leuenberger, HBA, Projektleiter, Baubereich A</p>
Bezug der Unterlagen	<p>Die Ausschreibungsunterlagen für die Präqualifikation (1. Phase) stehen auf der Website <a href="http://www.hochbauamt.zh.ch">http://www.hochbauamt.zh.ch</a>, Rubrik «Ausschreibungen Planungsaufträge», als Download zur Verfügung. Die Publikation erfolgt ausserdem auf SIMAP und in der Fachzeitschrift TEC21.</p> <p>Die unter Ziffer 6 aufgeführten Unterlagen für die 2. Phase werden den zur Teilnahme ausgewählten Planern rechtzeitig und individuell per Link via E-Mail vom Hochbauamt zur Verfügung gestellt.</p>



Termine

## **1. Phase – Präqualifikation**

25. Januar 2019      Bewerbungsunterlagen abrufbar auf der Website <http://www.hochbauamt.zh.ch>, Rubrik «Ausschreibungen Planungsaufträge», Ausschreibung auf SIMAP und in der Fachzeitschrift TEC21

---

### **26. Februar 2019, 16:00 Uhr      Eingang der Bewerbungen für die Präqualifikation im Hochbauamt**

---

KW 11/2019      Präqualifikation, Benachrichtigung über das Resultat an alle sich bewerbenden Teams

## **2. Phase – Beurteilung**

18. März 2019      Abgabe der Unterlagen per WebTransfer. Es wird ein Link verschickt.

26. März 2019, 13:00 Uhr      Begehung Lützelsee bei 1, Hombrechtikon

bis 1. April 2019, 17:00 Uhr      Fragenstellung per Mail an [lorenz.leuenberger@bd.zh.ch](mailto:lorenz.leuenberger@bd.zh.ch)

KW 14-15/2019      Beantwortung der Fragen per E-Mail an alle Teilnehmenden

---

### **3. Mai 2019, 16:00 Uhr      Eingabetermin Angebote im Hochbauamt** (der Poststempel ist nicht massgebend)

---



---

### **14. Mai 2019      Präsentation der Eingaben durch die Teilnehmenden, Beurteilung** (separate Einladung)

---

KW 20/2019      Mitteilung des Resultats an alle Anbietenden

KW 24/2019      Versand der Verfügung zum Resultat der Submission, Bericht

KW 24-25/2019      Ausstellung der Eingaben im Hochbauamt



Formelle Zulassung	Die Zulassung zum Verfahren bedingt die formelle Richtigkeit der eingereichten Unterlagen. Die Unterlagen sind rechtzeitig, vollständig sowie in geeigneter Verpackung und Beschriftung einzureichen. Per Post eingereichte Unterlagen müssen bis zum angegebenen Zeitpunkt bei der Eingabeadresse eingegangen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.
Eingabeadresse	Hochbauamt Kanton Zürich «Planerwahl Ökonomiegebäude Lützelsee 1, Hombrechtikon» Stampfenbachstrasse 110 8090 Zürich
Abgabe vor Ort	Hochbauamt Kanton Zürich, Stampfenbachstrasse 110, 8006 Zürich, Kanzlei (Erdgeschoss) <b>Öffnungszeiten Montag-Freitag, 8.00h - 12.00h und 13.30h - 17.00h</b>
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. 4'500 (inkl. MwSt.) entschädigt.
Bericht	1. Phase - Präqualifikation: Allen sich Bewerbenden wird nach der Präqualifikation eine Verfügung zur Auswahl der Anbietenden zugestellt.  2. Phase - Beurteilung: 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 im Hochbauamt während 10 Tagen ausgestellt.
Rechtsschutz	Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 15 IVöB sowie § 2 des Beitrittsgesetzes zur IVöB.
Urheberrecht	Das Urheberrecht an den Eingaben verbleibt bei den Teilnehmenden. Nach Abschluss eines Planervertrages kommt die im Vertragsformular formulierte Urheberrechtsregelung zum Tragen.

## 5 Präqualifikation (1. Phase)

In der hier beschriebenen, nicht anonymen Präqualifikationsphase wählt das Beurteilungsgremium maximal fünf Architekten aus, welche anschliessend per Verfügung zur 2. Phase (Angebot) zugelassen werden. Diese Verfügung wird sämtlichen am Präqualifikationsverfahren Teilnehmenden zugestellt. Die Auswahl der Anbietenden erfolgt aufgrund der untenstehenden Eignungskriterien.

Abgegebene Unterlagen Für die Präqualifikation (1. Phase) sind auf der Website <http://www.hochbauamt.zh.ch>, Rubrik «Ausschreibungen Planungsaufträge» folgende Dokumente abrufbar:

**Unterlage 1** – Submissionsunterlagen (.pdf, vorliegend)

**Unterlage 2** – Angaben zum Unternehmen (.doc)

Einzureichende Unterlagen Für die Präqualifikation sind die nachstehend aufgeführten Unterlagen vollständig ausgefüllt auf weissem Papier und als PDF auf einem digitalen Datenträger einzureichen. Per Fax oder E-Mail eingesandte Bewerbungen werden vom Präqualifikationsverfahren ausgeschlossen. Die geforderten Unterlagen sind dem Hochbauamt einzeln und nicht gebunden oder geheftet zuzustellen.

### **Formular «Angaben zum Unternehmen»**

Das Formular «Angaben zum Unternehmen» (Unterlage 2) ist vollständig, mit allen erforderlichen Angaben, auszufüllen und zu unterschreiben. Für den Nachweis des Eignungskriteriums Nr. 3 kann pro Schlüsselperson zusätzlich ein A4 (einseitig bedruckt) abgegeben werden.

### **Dokumentation Referenzprojekte**

Es ist eine Dokumentation der im Formular «Angaben zum Unternehmen» aufgeführten zwei Referenzobjekte, im Umfang von je einem DIN A3 (Format quer, einseitig bedruckt) abzugeben. Es sind Referenzprojekte zu wählen, die innerhalb der letzten zehn Jahren realisiert worden sind. Mindestens eines der Projekte muss einen eindeutigen Bezug zur Aufgabenstellung haben und ist so darzustellen, dass dessen Beurteilung hinsichtlich der unten genannten Eignungskriterien Nr. 1 und Nr. 2 möglich ist.

Die beiden Referenzprojekte sollen mit einer kurzen Leistungsbeschreibung mit Bild, Plan und Text dokumentiert werden. Die dargestellten Referenzobjekte sind mit einem Kurztitel und dem Namen der Bewerber zu bezeichnen. Texte und Erläuterungen haben sich auf den Nachweis der Erfüllung der Eignungskriterien zu beziehen und sind kurz zu halten.

Eingabe der Bewerbung Die Bewerbungsunterlagen sind bis zum unter Ziffer 4 (Seite 15) genannten Termin in geeigneter Verpackung mit dem Vermerk „Planerwahl Ökonomiegebäude Lützelsee bei 1, Hombrechtikon“ 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.

Die eingereichten Unterlagen werden den Anbietenden nicht zurückgesandt.

Eignungskriterien Es wird ein Planer mit hoher architektonischer, bautechnischer sowie organisatorischer Kompetenz und ausgewiesener Erfahrung in der gesamtheitlichen Abwicklung von Instandsetzungsmassnahmen sowie Neu- und Umbauten in sensiblem Umfeld gesucht. Die Einhaltung der Kosten-, Qualitäts- und Terminvorgaben sowie Erfahrung in der Realisierung unter laufendem Betrieb ist essentiell.

Die Bewerbungen werden aufgrund folgender Kriterien geprüft:

#### **1. Kompetenz**

Ausgewiesene Fähigkeit zum sorgfältigen, nachhaltigen und innovativen Umgang bei der Projektierung von Bauten in ähnlichem Umfang, Typologie und Komplexität.

**Nachweis** auf Grund der Referenzobjekte, die im Bezug zur gestellten Aufgabe stehen.

#### **2. Erfahrung**

Ausgewiesene Erfahrung im Bauen in sensiblem Umfeld (z. Bsp. Ortsbildschutz, Landschaftsschutz, Bauen ausserhalb Bauzone etc.).

**Nachweis** auf Grund der Referenzobjekte, welche die architektonische Haltung und Herangehensweise bei der Projektierung in sensiblem Umfeld dokumentieren.

#### **3. Organisation**

Nachweis zur Leistungserbringung über alle Phasen (Vorstudie, Projektierung, Realisierung inkl. örtlicher Bauleitung) aus einer Hand.

**Nachweis** auf Grund des vollständig ausgefüllten Formulars «Angaben zum Unternehmen» inkl. einem Nachweis der Qualifikationen der für das Projekt vorgesehenen Schlüsselpersonen.

## 6 Angebot (2. Phase)

Zugang zur Aufgabe

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens haben die zur Teilnahme zugelassenen Architekturbüros einen Lösungsansatz für die unten genannten Teilaspekte der Planung auf konzeptioneller Ebene darzustellen und ein Honorarangebot abzugeben. Die eingeladenen Planer erhalten detailliert Unterlagen zur geforderten Eingabe und es findet eine geführte Begehung des Objektes statt.

Objektbezogene  
Aufgabenstellungen

### 1. Materialisierung und Gestaltung

Dem Erscheinungsbild der Ökonomiegebäude im Kontext des Ortsbildgeschützten Weilers Lützelsee, dem denkmalgeschützten Menzihaus sowie der Situation am Rand des Naturschutz- und Erholungsgebietes kommt eine wichtige Bedeutung zu, obschon es sich um einfache Zweckbauten handelt. Dabei sind die Materialisierung, Detaillösungen und die Aussenraumgestaltung massgebend. Wie können mit einfachen Mitteln die betrieblich notwendigen Bauteile so gestaltet werden, dass sie einen ortsbaulichen Mehrwert generieren?

Zeigen Sie exemplarisch, wo Sie gestalterische Schwerpunkte setzen möchten und mit welchen Mitteln Sie die Einpassung am Ort erreichen wollen. Dabei sollen die betrieblichen Anforderungen angemessen im gestalterischen Konzept ablesbar sein.

**Darstellung** in freigestellter Form: Textliche Erläuterung, (Plan-)Skizzen, Referenzbilder, Collagen etc.

### 2. Volumen, Nutzungen und Betriebsabläufe

Die Setzung und die Proportionen des zusätzlichen Volumens für eine neue Remise, ev. mit Garage, Pferdeboxen und Schafstall ist für das Ortsbild prägend. Laut der Fachstellen für Bauen ausserhalb Bauzone sowie für Landwirtschaftliche Bauten in Schutzgebieten, wird in der Regel ein Anbau an einem bestehenden Volumen einem freistehenden Körper vorgezogen. In der Vorstudie gilt es die Bewilligungsfähigkeit eines zusätzlichen Volumens zu prüfen.

Die Anordnung der Volumina und die räumliche Organisation der Nutzungen haben aber auch grossen Einfluss auf die Betriebsabläufe. Es wird dabei eine Arbeitserleichterung für den Pächter angestrebt. Zudem sollen die betrieblichen Wege mit den Maschinen so weit wie möglich von den Pfaden der Erholungssuchenden und Besuchern (Hofladen, Tiere) entkoppelt werden.

Zeigen Sie exemplarisch ihre Herangehensweise an diese organisatorische aber auch ortsbauliche und architektonische Aufgabenstellung auf. Was für eine Haltung in Bezug auf Setzung und Proportionen vertreten Sie? Welchen Umgang mit den bestehenden Baukörpern streben Sie an? Welche betrieblichen Abläufe erachten Sie dabei als zentral?

**Darstellung** übersichtlich, angemessen, in freigestellter Form: Textliche Erläuterung, (Plan-)Skizzen, Schemata etc.

### 3. Aufwandschätzung und Vorgehensplan Machbarkeitsstudie

In der Vorstudienphase sollen voraussichtlich vier Szenarien untersucht werden. Dabei sind die Bewilligungsfähigkeit, die betrieblichen Verbesserungen und das Kosten-Nutzen-Verhältnis voraussichtlich die massgebenden Kriterien. Ziele der Vorstudie sind ein unter-

zeichnetes Projektpflichtenheft und eine Grobkostenschätzung für das Projekt, auf deren Grundlage ein Projektierungskredit beantragt werden kann.

Skizzieren Sie das Vorgehen für die Vorstudie und erarbeiten Sie dazu eine Aufwandsschätzung als Grundlage für das Honorarangebot. Dabei ist die Projektorganisation (Unterlage 8) zu berücksichtigen.

**Darstellung** übersichtlich, in freier Form: Beschrieb, Diagramm, etc.

Abgegebene Unterlagen

Für das Angebot (2. Phase) wird ab dem unter Ziffer 4 (Seite 15) genannte Termin ein Link zum Download versandt. Sämtliche untenstehenden Unterlagen sind verfügbar:

**Unterlage 3** – Aktennotiz Interessen NHF (.pdf)

**Unterlage 4** – Studie Ökonomiegebäude Menzihof (.pdf)

**Unterlage 5** – Studie Ökonomiegebäude Menzihof\_Ergänzung (.pdf)

**Unterlage 6** – Zustandsanalyse Lützelsee 1 (.pdf)

**Unterlage 7** – Pläne Bestand (.pdf)

**Unterlage 8** – Projektorganisation (.pdf)

**Unterlage 9** – Angaben zum Angebot (.doc)

**Unterlage 10** – Angebot (.xls)

**Unterlage 11** – PV Gesamtleiter\_ Muster Vertragsurkunde (.pdf)

**Unterlage 12** – PV Gesamtleiter\_Muster Beilagen 1-5 (.pdf)

Einzureichende  
Unterlagen

**a) Objektbezogene Lösungsansätze 1 bis 3**

Die Darstellungen der Teilnehmenden zu den beiden objektbezogenen Aufgabenstellungen sind in Papierform auf max. 3 Blättern im Format DIN A2 quer sowie als PDF auf digitalem Datenträger einzureichen. Die Pläne sind mit Bezeichnung der Namen der Projektverfassenden abzugeben. Es sind zwei Plansätze einzureichen: ein Satz wird an der Beurteilungssitzung und für die Ausstellung verwendet; dieser ist ungefaltet auf weißem Papier von mindestens 120g/m<sup>2</sup> einzureichen. Die Pläne dürfen nicht auf Platten aufgezogen werden. Der zweite Plansatz ist für die Vorprüfung bestimmt und soll gefaltet auf Normalpapier (80g/m<sup>2</sup>) abgegeben werden. Auch eine DIN A3 Verkleinerung ungefaltet (gute Lesbarkeit) des Originals ist abzugeben. Es dürfen keine Modelle, Muster und dergleichen abgegeben werden.

**b) Honorarangebot**

Das Formular „Angaben zum Angebot“ (Unterlage 9) mit einer Selbstdeklaration und weiteren Angaben zum Angebot sowie die Offerte zu den Honorarparametern im Formular „Angebot“ (Unterlage 10) sind vollständig auszufüllen und rechtsgültig zu unterzeichnen.

Geführte Begehung	Die zugelassenen Teilnehmer sind an dem auf Seite 15 genannten Termin zu einer geführten Begehung vor Ort eingeladen. Der Treffpunkt ist der Hofplatz bei Lützelsee 1 und 3 (Menzihaus) in Hombrechtikon.
Fragestellung	Fragen zum Planerwahlverfahren können nur schriftlich (Format .docx und .pdf) und bis zum auf Seite 15 genannten Termin an den Projektleiter des Hochbauamts eingereicht werden. Die Fragenbeantwortung erfolgt schriftlich an alle Teilnehmer.
Eingabe des Angebots	<p>Die Angebotsunterlagen sind gemäss dem auf Seite 15 genannten Termin in geeigneter Verpackung (inkl. Einzahlungsschein) mit dem Vermerk «Planerwahl Ökonomiegebäude Lützelsee bei 1, Hombrechtikon» beim Hochbauamt Kanton Zürich einzureichen.</p> <p>Per Post eingereichte Bewerbungen müssen bis zu diesem Zeitpunkt an der Eingabeadresse (8090 Zürich) eintreffen; das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.</p>
Präsentation der Eingabe	Die Eingabe ist persönlich dem Beurteilungsgremium vorzustellen. Die Teilnehmer stellen sich und ihre Herangehensweise anhand der eingereichten Unterlagen vor. Weiterführende Dokumente, Modelle oder Präsentationen sind nicht erlaubt. Die Präsentation dauert 15 Minuten, danach steht ca. 10 Minuten für Fragen zur Verfügung. Der genaue Zeitpunkt für die Vorstellung wird den Teilnehmenden mit schriftlicher Einladung nach dem Eingabetermin mitgeteilt.
Zuschlagskriterien	<p>Das Beurteilungsgremium beurteilt die eingegangenen Lösungsansätze nach folgenden Kriterien in der Reihenfolge ihrer Gewichtung:</p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>1. Qualität der gestalterischen Haltung</b> Beurteilung der vermittelten Haltung in den objektbezogenen Aufgabenstellungen bezüglich architektonischer und ortsbaulicher Qualität, Zweckmässigkeit und Angemessenheit.</li><li><b>2. Kompetenz und Qualifikation</b> Beurteilung anhand der objektbezogenen Aufgabenstellung bezüglich: Aufgabenanalyse, Verständnis für die relevanten Betriebsabläufe, Umgang mit den unterschiedlichen Interessen, Priorisierung der Schwerpunkte</li><li><b>3. «Angaben zum Angebot» und Aufwandschätzung</b> Beurteilung des Vorgehensplans und der darauf basierenden Aufwandschätzung bezüglich Plausibilität und Berücksichtigung aller erforderlichen Prozesse. Beurteilung der angebotenen Honorarparameter im Vergleich.</li><li><b>4. Ausbildung von Lernenden</b> Bewertet wird das Verhältnis der Anzahl Lernenden zur Anzahl aller Mitarbeitenden eines Betriebs. Mit der Höchstnote bewertet wird, wenn eine Firma einen Anteil von mindestens 10% Lernende erreicht. (Gewichtung 5-10%)</li></ol>
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



kommen. Der Zuschlag erhält der Planer, welcher 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.

Rücksendung der  
Unterlagen

Die eingereichten Unterlagen werden den Anbietenden nicht zurückgesandt.



## 7 Schlussbestimmungen

Diese Submissionsunterlagen wurden auf dem Zirkularweg von allen Mitgliedern des Beurteilungsgremiums genehmigt.

Mit der Teilnahme am Planerwahlverfahren anerkennen die Bewerber die, in diesen Unterlagen festgehaltenen Bedingungen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Zürich, 21. Januar 2019



Daniel Baumann

Dipl. Architekt ETH/SIA, Abteilungsleiter Baubereich A  
Vorsitzender des Beurteilungsgremiums