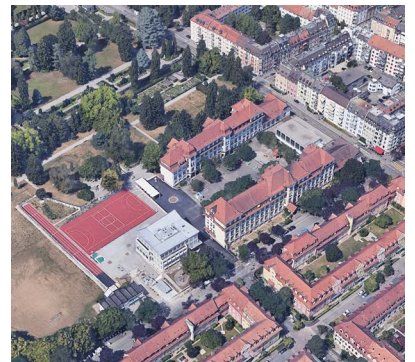




PLANERWAHL PROGRAMM
**Instandsetzung
Schulhaus Aemtler A & B**
Zürich-Wiedikon

Planerwahl im selektiven Verfahren: BKP 298 Generalplaner,
W.7778.PW, 80928 BAV



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

Mai, 2022

Projektleitung und redaktionelle Bearbeitung
Marcel Mathis

Gestaltung
blink design, Zürich

INHALT

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Denkmalpflegerische Würdigung	6
	Perimeter	9
	Aufgabe	10
	Ziele	14
	Kosten	14
	Termine Projekt	14
	Pläne Bestand	15
	Fotos Bestand	20
B	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	22
	Auftraggeberin und Verfahren	22
	Teilnahmeberechtigung	23
	Planerwahlgremium	24
	Entschädigung	25
	Auftragserteilung	25
	Termine Verfahren	27
	Präqualifikation (Phase 1)	29
	Zuschlag (Phase 2)	31
	Benachrichtigung	32
C	ZUGANG ZUR AUFGABE	33

Ausgangslage

Die Schulanlage (SA) Aemtler befindet sich im Schulkreis Limmattal im Stadtkreis 3 und ist dem Schulquartier Sihlfeld zugeteilt. Die Anlage grenzt räumlich an den Aemtlerpark und den Friedhof Sihlfeld. Sie besteht aus den vier Gebäudeeinheiten A, B, C und D. Das Schulhaus Aemtler A beherbergt einen Kindergarten und die Primarstufe, im Schulhaus Aemtler B ist die Sekundarstufe untergebracht. Beide Schulhäuser verfügen über je eine einfache Sporthalle. Im Gebäude Aemtler C befindet sich eine Schulschwimmanlage sowie eine weitere Sporthalle. Die Betreuung sowie ein Kindergarten befinden sich im Gebäude Aemtler D am Ende des Pausenplatzes. Insgesamt handelt es sich um die grösste Schulanlage im Schulkreis Limmattal.

Die 1908 nach Plänen von Gustav Gull erstellte Schulanlage befindet sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Die zwei parallel zueinanderstehenden Hauptbauten Aemtler A und B sind im Heimatstil erbaut und fassen einen Pausenhof mit Pavillonbrunnen. Zur Aemtlerstrasse hin schliesst der eingeschossige, 1972 erstellte und 2010 instandgesetzte Gebäudetrakt C an die Hauptbauten Aemtler A und B an. Mit Ausnahme des 2018 erstellten Gebäudes D und des Gebäudes C ist die SA mit ihrer vielgestaltigen Dachlandschaft der beiden Hauptgebäude im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Die Hauptgebäude A und B sind in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand.

Im Jahr 2020 wurde eine Machbarkeitsstudie für beide Schulhäuser durchgeführt. Dabei wurden neben der Instandsetzung auch Varianten für den Dachausbau geprüft. Es zeigte sich, dass der Einbau von Spezialräumen wie z. B. Lehrerbereiche und Bibliothek im Dachgeschoss des SH Aemtler A möglich sind. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses kann die Kapazität der gesamten Schulanlage um drei bis vier Klassen erhöht werden. Das ist notwendig, um dem prognostizierten Bedarf an Schulraum zu begegnen. Die Machbarkeitsstudie kam ausserdem zu dem Schluss, dass aufgrund des schlechten Zustands der Gebäudetechnik die Instandsetzung des SH Aemtler A derjenigen des SH Aemtler B zeitlich vorzuziehen ist. Anschliessend an die Instandsetzung des SH Aemtler A soll mit der Instandsetzung vom SH Aemtler B sowie der Umgebung begonnen werden.

Die bauliche Substanz der beiden Schulhäuser ist am Ende ihres Lebenszyklus angelangt. Besonders die Fenster sind in einem sehr schlechten Zustand und teilweise undicht. Auch die Sonnenstoren sind nicht mehr voll funktionsfähig. Die Fassaden bedürfen einer Reinigung

sowie eines Anstrichs und die Ziegel- und Steinelemente müssen ausgebessert werden. Im Untergeschoss dringt teilweise Feuchtigkeit ein und die Räume sind nicht vollumfänglich nutzbar. Die Bodenbeläge und Oberflächen im Schulhaus sind zum Teil stark abgenutzt oder defekt. Die Gebäudetechnik ist mehrheitlich veraltet und entspricht nicht mehr den technischen Vorgaben. Die Vorschriften zum Brandschutz werden nicht vollständig erfüllt. Die Heizung muss altershalber ersetzt werden. Ein Anschluss an den Wärmeverbund ist in Abklärung. Die Sanitäreanlagen sind veraltet und entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen an die Wasserhygiene. Die Lüftungen sind nicht mehr auf dem aktuellen Stand der Technik. Auch ist die Hindernisfreiheit in den Schulhäusern teilweise nicht gewährleistet.



Luftbild Schulanlage Aemtler

Denkmalpflegerische Würdigung

Das Schulhaus Aemtler, Aemtlerstrasse 101 und Bertrastrasse 50, wurde auf der Basis der Baueingabepläne von 1906, 1908–1909 durch den Architekten Gustav Gull im Auftrag der Stadt Zürich errichtet. Die beiden parallel zueinander stehenden Schulhäuser fassen als langgezogene Trakte einen Pausenplatz mit Pavillonbrunnen ein und werden gegen die Aemtlerstrasse durch je eine angebaute Turnhalle zu einer Gesamtanlage ergänzt. Ursprünglich war der Spielplatz im Hof längs der Schulhäuser eingesenkt und der Höhenunterschied durch Stufen vermittelt. Nach einer Umgestaltung des Aussenraums Anfang der 1960er Jahre wurde die Eintiefung grösstenteils aufgeschüttet. Längs der Aemtlerstrasse wurde der Freiraum zwischen den Trakten im Jahr 1973 durch eine Schwimm- und Turnhalle geschlossen, was die Gesamtwirkung der Anlage stark veränderte. Ursprünglich wirkten die stirnseitig gegen die Aemtlerstrasse angefügten Turnhallen als eigentliche Torbauten, zwischen denen der gegen die Aemtlerstrasse hin von einem hohen Zaun geschützte Turnplatz lag. Durch ein einfaches Tor gelangte man von den Turnplätzen auf die wenige Treppenstufen tiefer liegende Aemtlerstrasse.



Schulhaus Aemtler A und B mit dazwischenliegendem Turnplatz, Aufnahme um 1909

Die viergeschossige Doppelschulanlage vom Typ "Grossschulhaus" beeindruckt durch ihre lebendige Volumengliederung, wobei der Wechsel von Rechteck- und Rundbogenfenstern und der grobe, rautenförmige Verputz mit teilweise wellenförmigen oder geometrischen Verzierungen den Fassaden eine dynamisch-bewegte Wirkung verleihen und die Individualität der Bauten betonen. Die turmartigen Vorbauten



Schulhaus Aemtler A mit eingesenktem Pausenplatz, Aufnahme um 1909

über den Eingängen bilden starke vertikale Akzente an den Fassaden, die monumentale Dachlandschaft mit ausladendem Gesims verbindet die Baukörper zu einer starken formalen Einheit.

Das Innere der Anlage zeichnet sich durch lange Korridore mit Wandbrunnen, Nischen, überwölbten Lauben und Rundbogenöffnungen aus. Die zahlreichen handwerklichen Details unterstreichen die baukünstlerische Qualität der Anlage.

Für die stilistische Entwicklung im Zürcher Schulhausbau besitzen die von Gustav Gull erbauten Aemtler-Schulhäuser wichtigen Zeugnischarakter. Sie gehören in die Reihe jener neuen Schulhäuser, welche die Stadt Zürich als Folge der Eingemeindung von 1893 in den ehemals selbständigen Aussengemeinden errichtete. Das Grossschulhaus zählt zu der für Zürich bedeutenden Gruppe der Heimatstil-Schulhäuser, zusammen mit den Schulhäusern Limmat A, B, C (1910) und Altstetterstrasse (1910) von Otto und Werner Pfister, dem Schulhaus Hans Asper (1912) vom damaligen Stadtbaumeister Friedrich Fissler und der Schulanlage Letten (1914) der Gebrüder Bräm.

Einen gewissen typologischen Raritätswert besitzt der Aemtler-Komplex als Doppelschulanlage. Der Typus des hofartig angelegten Doppelschulhauses tritt in Zürich eher selten auf. Ein bekanntes Beispiel sind die Schulhäuser Limmat (1910) der Gebrüder Bräm, dessen Bauvolumen im Unterschied zur Aemtler-Schulanlage in einen Hauptbau und zwei Eckpavillons gegliedert ist, die mit diesem architektonisch verbunden sind.



Schulhaus Aemtler A, Korridornische 2. Obergeschoss, Datum Aufnahme unbekannt

Mit der Aemtler-Schulanlage wendete sich der Architekt Gustav Gull von der für sein Werk charakteristischen Architektursprache des Historismus ab, indem er die damals dominanten sachlichen Heimatstil-Formen adaptiert. Ein Vergleich mit dem von Gull 1897 entworfenen Schulhaus Lavater, das mit seinem Bruchstein-Mauerwerk und seinen Treppengiebeln noch ganz einer burghaften Neugotik verpflichtet ist, bringt diesen stilistischen Wandel augenfällig zum Ausdruck. In Gulls Werk ist die Formensprache des Heimatstils beim Schulhaus Aemtler singulär geblieben, was diesem einen einzigartigen Zeugniswert für die Erfassung von Gulls stilistischer Vielfalt verleiht.



Schulhaus Aemtler A und B, Pausenplatz und Pavillonbrunnen, Aufnahme 60er Jahre

Aufgabe

Allgemein

Die Schulhäuser (SH) Aemtlar A und B müssen instandgesetzt werden. Gleichzeitig soll das Dachgeschoss (DG) im SH Aemtlar A zur räumlichen Optimierung ausgebaut werden. Die bauliche Substanz ist am Ende ihres Lebenszyklus angelangt, ist jedoch verhältnismässig gut erhalten und gut unterhalten. Die Gebäude sind noch in gebrauchstauglichem Zustand. Es besteht jedoch ein Instandsetzungsbedarf bei diversen Bauteilen. Auffällig ist der schlechte Zustand im Bereich Wärmeerzeugung, Sanitär, Elektro, Fenster, Sonnenschutz und Innenausbau. Zudem sind Massnahmen für den baulichen und konzeptionellen Brandschutz sowie den hindernisfreien Zugang erforderlich. Die erforderlichen Massnahmen wurden mittels Machbarkeitsstudie umrissen und sind im Rahmen des Vorprojekts zu überprüfen und zu präzisieren.

Als besondere Anforderung an den Generalplaner gilt die Entwicklung und Umsetzung von nachhaltigen Lösungen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte und unter Einbezug aller Beteiligten.

Zwischen den minimal erforderlichen und zwingend nötigen Instandsetzungsmassnahmen ist ein ausgewogenes Kosten-/Nutzenverhältnis, unter Berücksichtigung der Sicherstellung des Schulbetriebs auf dem Areal mittels Rochaden und Provisorien für einen weiteren Lebenszyklus von 25-30 Jahren zu finden.

Massnahmenkatalog

Der im Folgenden zusammengefasste Massnahmenkatalog ist unter Berücksichtigung der oben erwähnten Aspekte zu prüfen und umzusetzen. Detailliertere Angaben können der Machbarkeitsstudie entnommen werden. Diese wird in der zweiten Phase des Verfahrens abgegeben.

Instandsetzungsmassnahmen und betriebliche Optimierung

Ziel ist, die Schulanlage für einen weiteren Lebenszyklus zu ertüchtigen und sowohl betrieblich als auch hinsichtlich Energieverbrauch zu optimieren. Die Planung und Ausführung aller Massnahmen erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Es wird angestrebt, die Ziele der städtischen 7-Meilenstritte zu erreichen.

Massnahmen zur Instandsetzung und Anpassung gesetzlicher Vorgaben:

- Gebäudehülle: Überprüfung und Reparatur der Dachhaut, Ergänzung von Ziegelementen, Reinigung und Neuanstrich der Fassade, Restaurierung der Steinelemente, Ersatz der Sporthallen-Tore gemäss Sicherheitsvorschriften. Die bauzeitlichen Fenster sind

schutzwürdig und können gemäss den Voruntersuchungen erhalten und in Bezug auf Isolation und Schallschutz ertüchtigt werden. Fenster, die nach 1950 eingebaut worden sind, können als Holzfenster in der bauzeitlichen Gliederung und Profilierung ersetzt werden. Der bauzeitliche Sonnenschutz ist zu erhalten und wenn nötig zu reparieren, jüngere oder nicht schützenswerte Teile des Sonnenschutzes können ersetzt werden. Zusätzliche Massnahmen zum sommerlicher Wärmeschutz, wie sie in der Machbarkeitsstudie im Kapitel "Gebäudehülle, Energie" auf Seite 36 beschrieben werden, sind vertieft zu prüfen.

- Innere Oberflächen: Auffrischung der inneren Oberflächen, Innenwärmedämmung ist zu prüfen, Reparatur oder Teilersatz der bauzeitlichen Boden- und Wandbeläge sowie der Decken, Restaurierung der Treppenhäuser sowie aller bauzeitlichen Schmuckelemente, Einbauten und Details, Überprüfung und Abdichtung der Wände im Untergeschoss, Behebung von Feuchtigkeitsschäden.
- Gebäudetechnik: Komplettersatz der Elektroanlagen. Erneuerung der Gebäudeverkabelung UKV gemäss Kits for Kids, Ersatz der Heizung durch erneuerbare Energieträger (Variantenvergleich verschiedener erneuerbarer Heizsysteme, Anschluss Wärmeverbund und der Bau einer neuen Quartier-Energiezentrale durch ewz ist noch in Abklärung), Überprüfung und Instandsetzung der Wärmeverteilung, Erneuerung der Lüftungsanlagen (Prüfen von Massnahmen um die Empfehlungen zur Luftqualität in Klassenzimmern gemäss BAG einhalten zu können, umfassender Variantenvergleich), Überprüfung und Instandsetzung resp. Erneuerung der Sanitärinstalltionen und Kanalisationsleitungen, Komplettersatz der Sanitärapparate in Schulzimmern, Putzräumen und WC-Anlagen (der Trinkwasserhygiene ist grosse Beachtung zu schenken. Um diese sicherzustellen, muss die Leitungsführung Warm- und Kaltwasser möglichst kurz und räumlich getrennt geführt werden. Stagnierendes Wasser ist zu vermeiden, und Warmwasser so weit möglich zu reduzieren. Das Warmwasser für entlegene Putzräume kann auch dezentral aufbereitet werden). Einbau eines Lifts pro Schulhaus zur hindernisfreien Erschliessung, Erneuerung der Notruf- und Gonganlagen, Überprüfung und Ergänzung der Zutrittskontroll- und Schliessenanlagen, sowie des Blitzschutz- und Erdungskonzepts.
- Schadstoffsanierung: Fachgerechte Entfernung noch bestehender asbesthaltiger Bodenbeläge und Leitungsisolationen, Durchführung von Radonmessungen und allfällige Massnahmen.

- Umgebung: Die definitive Instandsetzung des Aussenraums soll mit der Fertigstellung des SH Aemtler B erfolgen. Kleinere Anpassungen in Zusammenhang mit den Bauarbeiten am SH Aemtler A sollen vorgezogen werden.

Massnahmen zur Optimierung des Betriebs:

- Schaffung eines Raums für Anlässe mit einer Personenbelegung von 200–350 Personen. Zu diesem Zweck soll geprüft werden, ob der aktuell aus zwei zusammengeschalteten Klassenzimmern bestehende Mehrzwecksaal im SH Aemtler A mit vertretbarem Aufwand erweitert und erschlossen werden kann, oder ob für grössere Anlässe besser die Turnhalle Aemtler A ausgerüstet wird. Ausschlaggebend sind Brandschutzvorschriften und denkmalpflegerische Überlegungen.
- Aufwertung des aktuell von den Schülerinnen und Schülern als Haupteingang zum SH Aemtler A genutzten zentralen Zugangs vom Pausenplatz her. Das von Gustav Gull als Haupteingang ausgebildete Portal zur Bertastrasse wird aus Verkehrssicherheitsgründen nur vom Lehrpersonal benutzt.
- Prüfung der Nutzbarkeit der Korridore des SH Aemtler A für Schulzwecke unter Berücksichtigung allfällige Akustik- und Brandschutzmassnahmen.
- Verschiebung der Waschküche im SH Aemtler A aus dem obersten Geschoss ins UG.
- Die Schulhäuser Aemtler A und B erfüllen die Anforderungen des hindernisfreien Bauens nicht überall. Wo nötig sollen hindernisfreie Zugänge geschaffen und pro Schulhaus ein Lift eingebaut werden.

Dachausbau und Photovoltaik:

- Die bereits vorhandene Gangstruktur im DG des SH Aemtler A eignet sich gut zur Errichtung separat zugänglicher Spezialräume, weshalb dort zukünftig die Bibliothek und Teambereiche untergebracht werden sollen. Zur Erschliessung und zur Gewährleistung der Brandschutzvorgaben wird das westliche Treppenhaus bis ins DG verlängert. Der Dämmperimeter wird bis unter die Dachkonstruktion erweitert. Die einzubauenden Fensterformate sind im weiteren Projektverlauf zu prüfen, der Anteil an möglicher Fensterfläche ist begrenzt. In der Machbarkeitsstudie wird von einem mittleren Szenario (vgl. Variante "Midi" Seite 21) ausgegangen.

Dagegen kann im DG des SH Aemtlers B aufgrund der Brandschutzvorschriften lediglich ein Teil im Bereich des westlichen Treppenvillions ausgebaut werden. Kleinere bauliche Massnahmen zu einer allfälligen betrieblichen Optimierung sollen geprüft werden.

- In Absprache mit der städtischen Denkmalpflege und EWZ/EnerGIS ist die Machbarkeit und Umsetzung einer Photovoltaikanlage auf den Dächern sorgfältig zu planen. Zusätzliche Standorte auf dem Areal (z.B. Dachflächen Aemtlers C) sind zu prüfen. Neben der anspruchsvollen Platzierung auf den denkmalgeschützten Gebäuden ist das wirtschaftliche Betreiben der Anlage Voraussetzung für eine Realisierung. Die weitere Projektierung ist mit der Denkmalpflege und dem EWZ/EnerGIS abzustimmen. Es ist vorgesehen die Installation und den Betrieb der Photovoltaikanlagen durch das EWZ/EnerGIS im Eigenverbrauchsmodell umzusetzen.

Schulraumprovisorium

Die Instandsetzung wird nicht unter laufendem Betrieb vorgenommen. Um den Schulbetrieb während der Bauphase aufrecht zu erhalten, wird auf der Spielwiese (Zone OE4F) ein Schulraumprovisorium bestehend aus voraussichtlich drei 3-geschossigen Gebäudeeinheiten errichtet. Nach Abschluss der Instandsetzung des Gebäudes SH Aemtlers A (2025–28) wird das Schulraumprovisorium für die Instandsetzung des SH Aemtlers B verwendet. Für den Sportunterricht werden jeweils zwei von insgesamt drei Sporthallen in Betrieb bleiben. Nach dem Ende der Arbeiten sollen die Provisorien rückgebaut und die Aemtlerswiese durch Grün Stadt Zürich instandgesetzt werden.



Skizze Provisoriumsplanung

Ziele

Gesellschaft

- Hohe betriebliche und technische Funktionalität
- Hohe Qualität der Architektur
- Sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz

Wirtschaft

- Tiefe Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nutzungsdauer 25-30 Jahre

Umwelt

- Bauökologisch sinnvolle Konstruktionssysteme und Materialien
- Minimaler Energiebedarf und Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb
- Massnahmen zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes

Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Erstellungskosten in der Grössenordnung von 64 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 77 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven +20 %) aus.

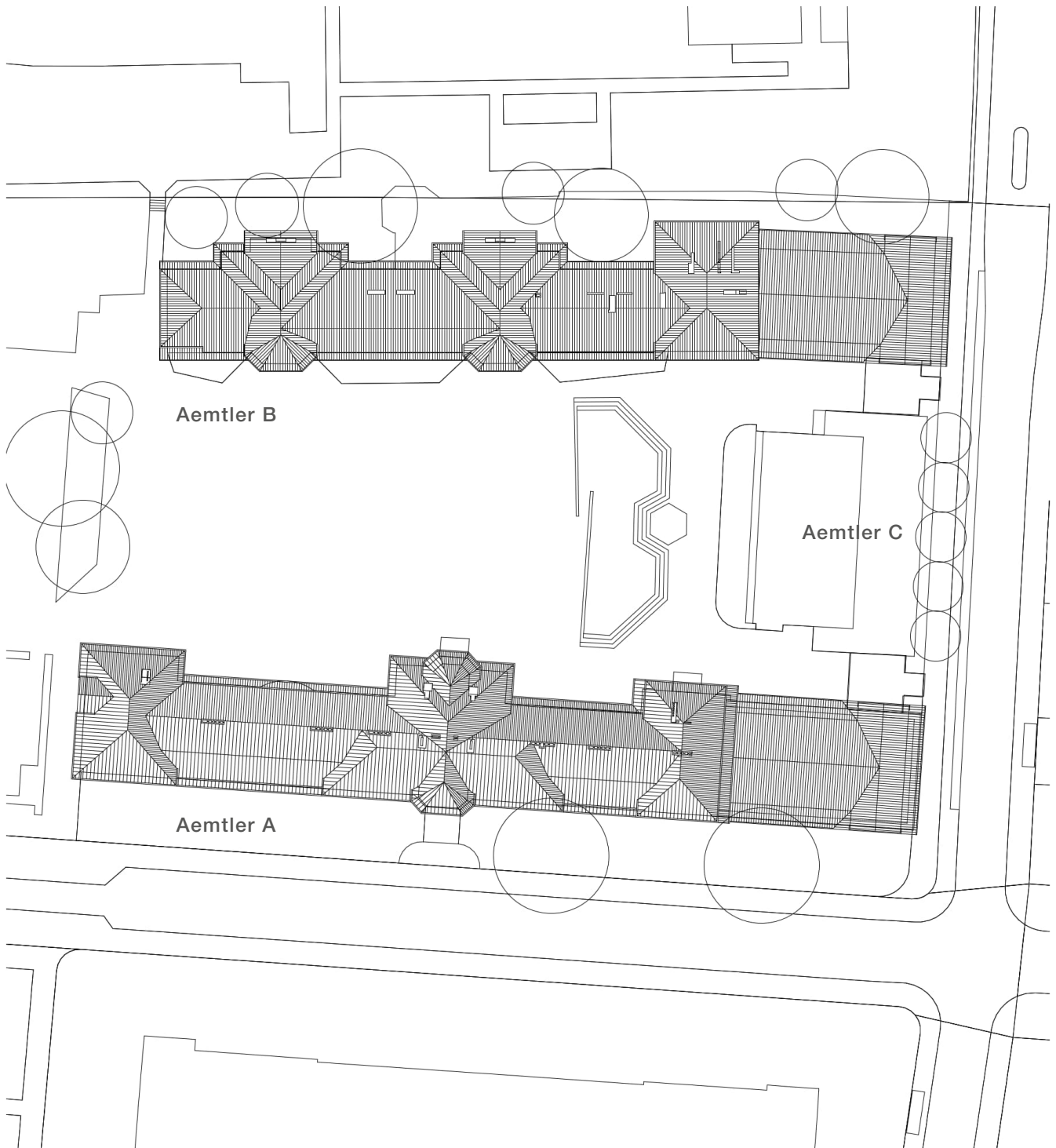
Termine Projekt

Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

Projektierungsbeginn	Ende 2022
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	Anfang 2023
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Sommer 2023
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Sommer 2024
Baubewilligung und Objektkredit	März 2025
Baubeginn Instandsetzung SH Aemtler A	Herbst 2025
Bezug SH Aemtler A	Sommer 2028
Baubeginn Instandsetzung SH Aemtler B	Herbst 2028
Bezug SH Aemtler B	Sommer 2031

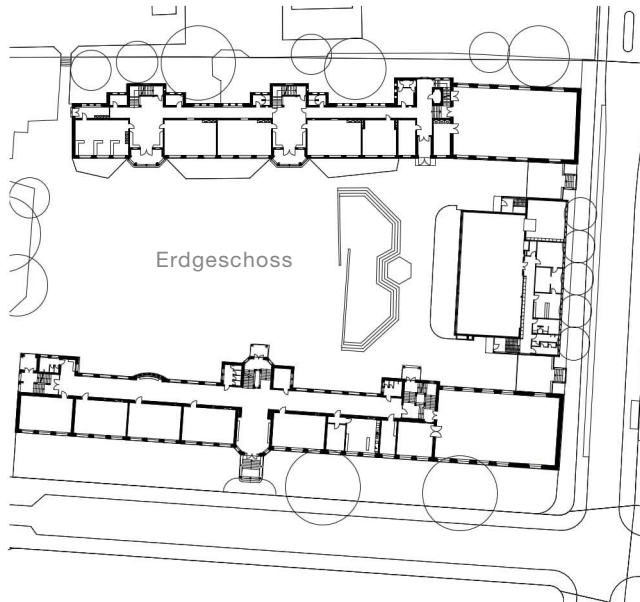
Pläne Bestand

Dachaufsichten Aemtler A, B, C



Pläne Bestand

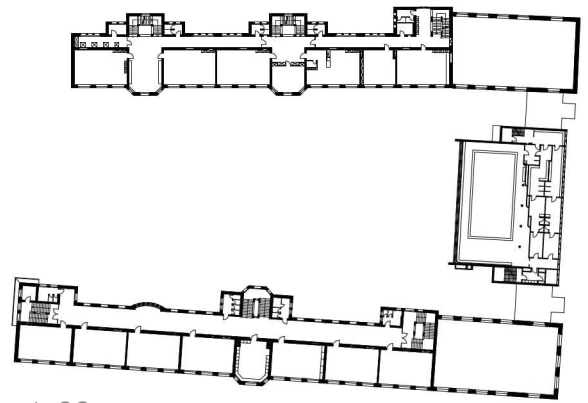
Grundrisse Aemtler A, B, C



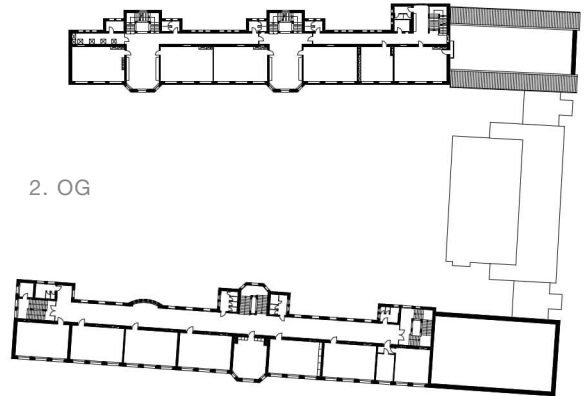
2. UG

Erdgeschoss

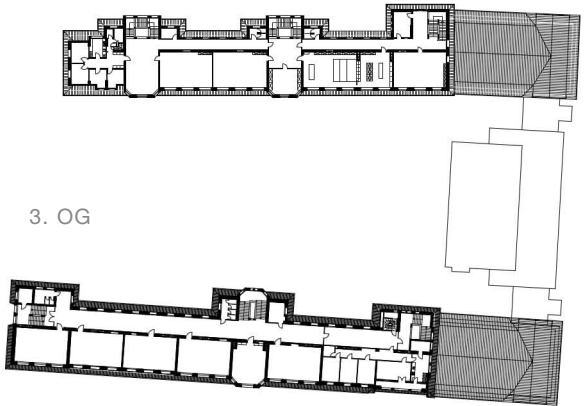
1.-2. Untergeschoss (ohne Mst.)



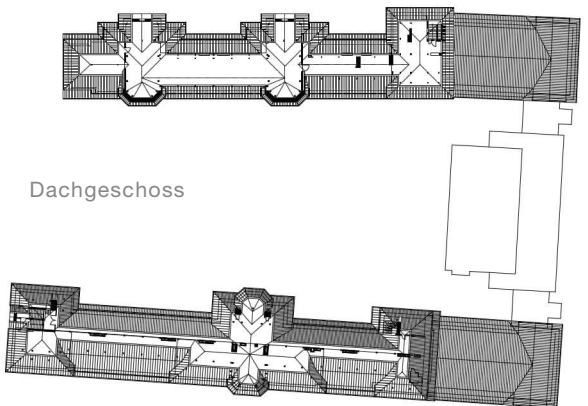
1. OG



2. OG



3. OG



Dachgeschoss

1.-3. Obergeschoss / Dachgeschoss (ohne Mst.)

Pläne Bestand

Ansichten Aemtler A

SCHULHAUS A.
1:200



Ansicht Süd (Planarchiv AHB) ohne Mst.

SCHULHÄUSER AN DER AEMTLERSTRASSE ZÜRICH II
SCHULHAUS A

Nr. 307

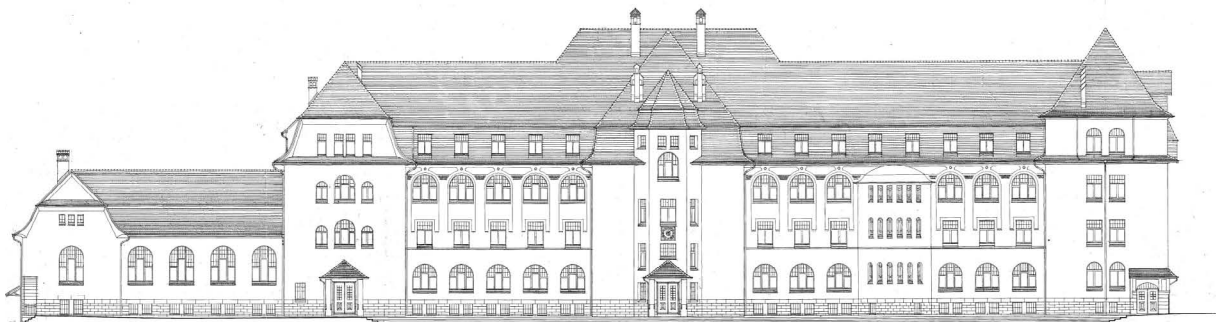


PARRADE GEGEN DIE BENTHOFSTRASSE

AEMTLERSTRASSE

Ansicht Südost (Planarchiv AHB) ohne Mst.

SCHULHÄUSER AN DER AEMTLERSTRASSE ZÜRICH III
SCHULHAUS A



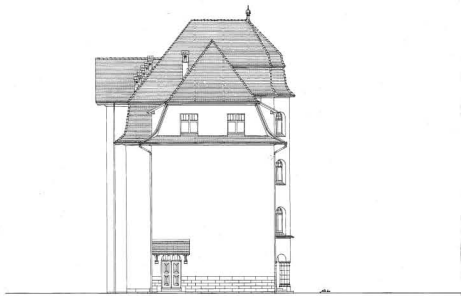
PLATZ DER AEMTLERSTRASSE

Ansicht Nordwest (Planarchiv AHB) ohne Mst.

Pläne Bestand

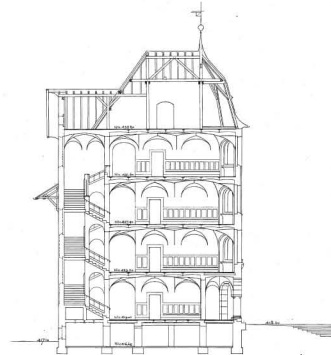
Ansichten / Schnitte Aemtier B

SCHULHÄUSER AN DER AEMTLERSTRASSE ZÜRICH II.
SCHULHAUS B.



Ansicht Südwest (Planarchiv AHB) ohne Mst.

SCHULHÄUSER AN DER AEMTLERSTRASSE ZÜRICH II.
SCHULHAUS B.



Gull
1874/1875

QUERSCHNITT DURCH LAUBE UND TREPPENHAUS



SCHULHÄUSER AN DER AEMTLERSTRASSE ZÜRICH II.
SCHULHAUS B.

NO 71



FASSADE GEGEN DEN FRIEDHOF



Ansicht Südost (Planarchiv AHB) ohne Mst.

SCHULHAUS B.

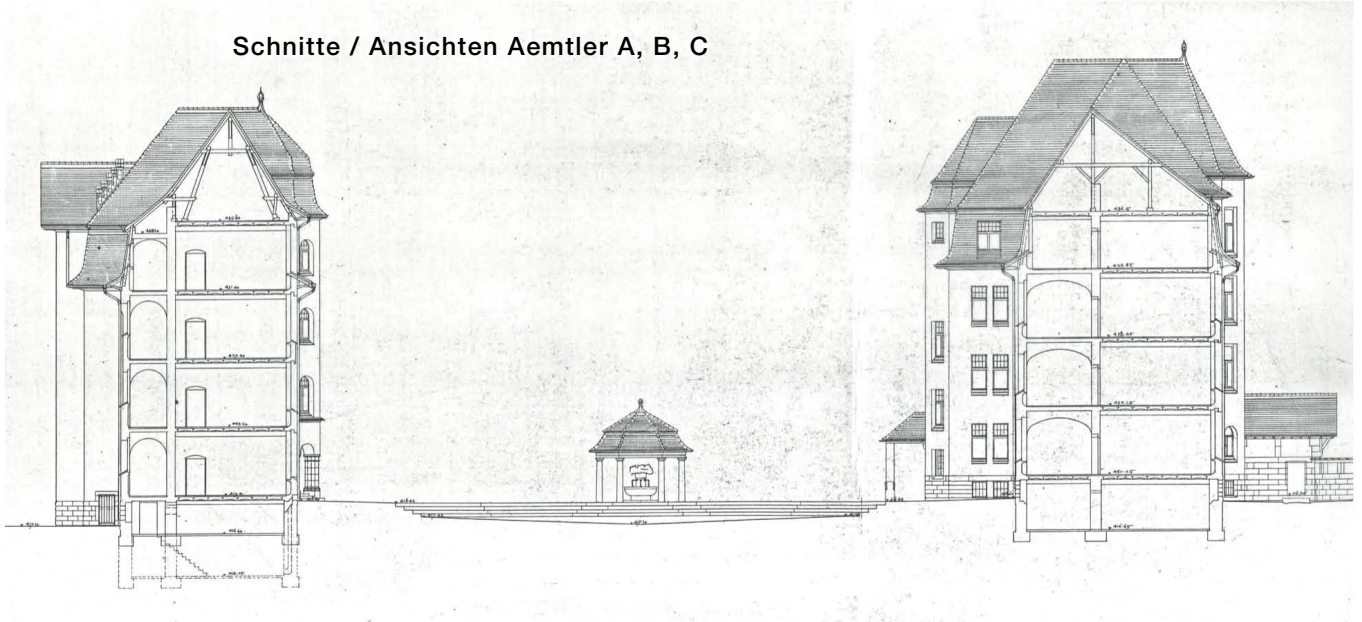


FASSADE GEGEN DEN SPIELPLATZ

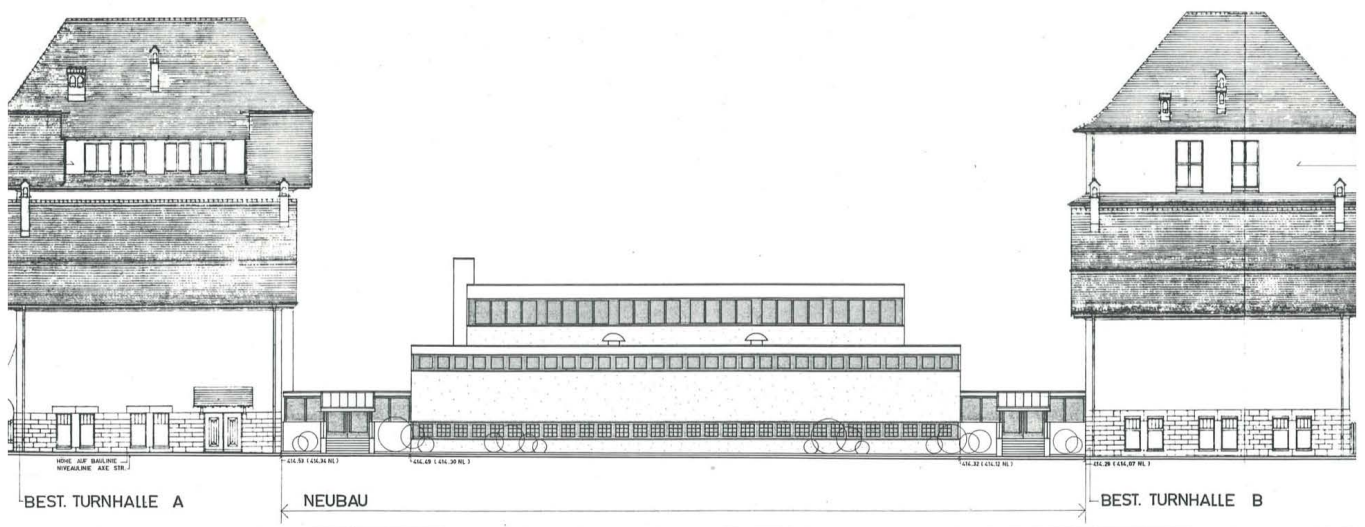
Ansicht Nordwest (Planarchiv AHB) ohne Mst.

Pläne Bestand

Schnitte / Ansichten Aemtler A, B, C



Querschnitt Schulhäuser Aemtler A und B (Planarchiv AHB) ohne Mst.



Ansicht Schulhäuser Aemtler A, Aemtler C, Aemtler B von der Aemtlerstrasse (Planarchiv AHB) ohne Mst.

Fotos Bestand

Aemtler A, B, C, D



Aussenansicht Aemtler A (Seite Bertastrasse)



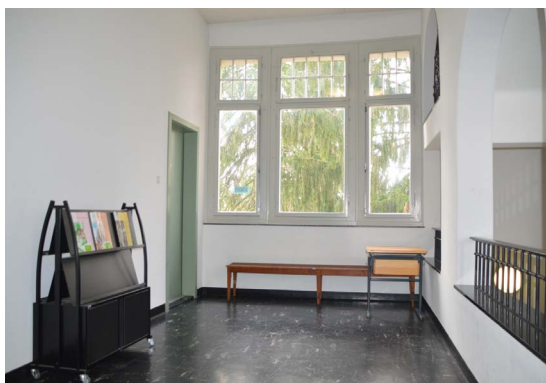
Aussenansicht Aemtler B und C (hofseitig)



Haupteingang Aemtler A



Aussenansicht Aemtler A (hofseitig)



Innenansicht Aemtler B



Korridor Aemtler B

Treppenanlage Aemtler B



Aussenansicht Aemtler A (Seite Bertastrasse)



Klassenzimmer Aemtler A



Sporthalle Aemtler B



Aussenansicht Aemtler C (Seite Aemtlerstrasse)



Aussenansicht Aemtler D (hofseitig)



Innenansicht Aemtler B

B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens Generalplaner zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben «Instandsetzung Schulhaus Aemtlar A und B» ein.

Das Verfahren richtet sich nach der aktuellen Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie nach der aktuellen Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO).

Aufgrund einer Präqualifikation werden die 5 Bewerbenden, welche die Eignungskriterien am Besten erfüllen, zur Einreichung eines Lösungsvorschlags (Zugang zur Aufgabe) und eines Honorarangebots eingeladen. Der Generalplaner, der unter den 5 Bewerbenden die Zuschlagskriterien am Besten erfüllt, wird mit der Projekterarbeitung beauftragt.

Eine Begehung ist in der zweiten Phase des Verfahrens mit den Teilnehmern der 5 Bewerbenden vorgesehen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen einerseits als erste Orientierung über die anstehenden Projektierungs- und Bauausführungsarbeiten und andererseits als Grundlage für das Auswahlverfahren.

Allgemeine Informationen zu Planerwahlverfahren des Amts für Hochbauten finden Sie unter:

www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

Bei Fragen zum vorliegenden Planerwahlverfahren steht Ihnen (Marcel Mathis, Projektleiter) zur Verfügung (Kontakt:marcel.mathis@zuerich.ch).

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

Ausgabe und Abgabe (vgl. Termine Verfahren, S. 27)

Teilnahmeberechtigung

Es werden Generalplaner gesucht, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen.

Zulässig und gefordert sind Bewerbungen von Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Baumanagement, Ingenieurwesen, Bauphysik und Gebäudetechnik mit Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen.

Vorgeschriebene Teammitglieder

- BKP 298 Generalplanung
- BKP 291 Architektur / Baumanagement
- BKP 292 Bauingenieurwesen
- BKP 293 Elektronikingieurwesen
- BKP 294 HLK-Ingenieurwesen
- BKP 295 Sanitäringenieurwesen
- BKP 296.3 Bauphysik
- BKP 496.5 Landschaftsarchitektur

Mehrfachnennungen bei mehreren Generalplanern sind für alle Fachbereiche (inkl. Baumanagement) möglich, ausser bei den Leistungen Generalplanung und Architektur.

Weitere für das Lösen der Aufgabe notwendige Planer sind vom Generalplaner vor Projektierungsbeginn vorzuschlagen und die Leistungen sind Bestandteil der Honorarofferte, z.B.

- BKP 297.7 Brandschutzplanung
- BKP 298.1 Fachkoordination
- BKP 298.6 Gebäudeautomationsplanung

Studien

Für die Bestimmung des Umfangs der Instandsetzungsarbeiten wurden im Rahmen der Vorbereitung dieses Verfahrens vom Amt für Hochbauten eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Studie wurde vom Architekturbüro Eloise C. Baumann GmbH verfasst. Die Machbarkeitsstudie wird den Teilnehmenden der 2. Phase im Verfahren abgegeben. Das oben erwähnte Büro ist zum Verfahren zugelassen.

Planerwahlgremium

Die eingereichten Unterlagen werden durch das Planerwahlgremium beurteilt und bewertet.

Die AHB-interne Fachstelle Planerwahl betreut jährlich 40–50 Planervergaben im Bereich Architektur, Baumanagement, Landschaftsarchitektur, 50–60 im Bereich Ingenieurwesen und 100–120 im Bereich Energie- und Gebäudetechnik. Die Fachstelle Planerwahl besteht aus Mitarbeitenden der Bereiche Projektentwicklung und Bauausführung sowie der internen Fachstellen Projektökonomie, Ingenieurwesen, Energie- und Gebäudetechnik sowie Nachhaltiges Bauen.

Das Planerwahlgremium tagt wöchentlich in rotierender Zusammensetzung. Die Zusammensetzung des Gremiums wird bewusst schlank gehalten und setzt sich folgendermassen zusammen:

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung, Bauausführung und bedarfsweise Ingenieurwesen sowie Energie- und Gebäudetechnik
- Dem jeweiligen Projektausschuss-Delegierten AHB
- Die Vertretung der Eigentümer

Bei Bedarf wird das Gremium mit Vertretenden der Nutzerschaft bzw. der Denkmalpflege oder der architektonischen Beratung des Amts für Städtebau ergänzt. Die Vorprüfung erfolgt mit den Expertinnen und Experten aus den internen Fachstellen.

Entschädigung

Die Teilnahme am Verfahren wird nicht entschädigt. Es besteht kein Anspruch auf eine Präsentation der Unterlagen.

Um den Entscheid des Planerwahlgremiums für die Vergabe von Architekturleistungen transparent und nachvollziehbar darzulegen und um den eingereichten Beiträgen eine würdige Anerkennung zu verleihen, verfasst das Amt für Hochbauten einen Bericht, der eine kurze Begründung des Zuschlags beinhaltet und die einzelnen Beiträge der fünf Teilnehmenden (planerische Lösungsansätze) vorstellt. Der Bericht soll allen Teilnehmenden zugestellt und als PDF auf www.stadt-zuerich.ch/planerwahl publiziert werden. Zudem sollen die Beiträge der Teilnehmenden nach Bekanntgabe des Entscheids während zehn Tagen im Amt für Hochbauten ausgestellt werden. Die Publikation und Ausstellung der Beiträge erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).

Auftragserteilung

Der Entscheid über die Auftragserteilung der Bauaufgabe liegt beim Amt für Hochbauten. Es ist beabsichtigt, vorbehältlich der Kreditgenehmigung, die Projekterarbeitung entsprechend der Empfehlung des Planerwahlgremiums mit den folgenden Leistungen zu vergeben:

Teilauftrag 1	Vorprojekt, Kostengrobschätzung, Kostenschätzung.
Teilauftrag 2	Bauprojekt, Kostenvoranschlag, Baueingabe, Ausschreibung Teil 1.
Teilauftrag 3	Ausschreibung Teil 2, Bauausführungsplanung, Bauleitung, Dokumentation.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Die Projektabwicklung für die Realisierung (Werkverträge) ist mit Einzelleistungsträgern vorgesehen.

Der Generalplaner muss in der Lage sein, sämtliche zu erwartenden Planerleistungen termingerecht abzudecken, insbesondere: Gesamtleitung, Architektur, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE und GA), Brandschutzplanung, Fachkoordination, Bauphysik und Landschaftsarchitektur.

Die Bauherrschaft behält sich vor, die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) nach ISO EN 19650 Kapitel 1–6 und 10–12 zu beauftragen.

Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert. Die Datenlieferobjekte für Grundleistungen sind im KBOB-Dokument «Anwendung der Methode BIM» mit Ergänzungen des Amts für Hochbauten definiert. Die Stadt Zürich bevorzugt die Arbeit in offen dokumentierten Datenstrukturen und fordert Resultate in offenen, austauschbaren Formaten. Die Zusammenarbeit aller Beteiligten auf Projektplattformen mit offen dokumentierten Schnittstellen soll mit möglichst wenig Medienbrüchen und einem stets eindeutigen Stand der koordinierten und strukturierten Projektdaten erfolgen.

Mit der Teilnahme erklären sich die Projektverfassenden bereit, die Planung in diesem Sinne und im Rahmen der Grundleistungen nach den SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare auszuführen.

Honorarkonditionen

Die Projekterarbeitung richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zürich.

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/103/105/108 Ausgabe 2014 und den allgemeinen Bedingungen des Amts für Hochbauten gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen vom März 2022
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt.
- Das Honorar nach Baukosten oder Zeitaufwand wird wie folgt ermittelt:

FAKTOREN	ARCHITEKTUR	LANDSCHAFTS-ARCHITEKTUR	BAUING.	HLKKSE GA	FACHKOORDINATION	SPEZIALISTEN
Schwierigkeitsgrad n	*	*		*	*	
Anpassungsfaktor r (**)	*	*		*	*	
Teamfaktor i	*	*		*	*	
Faktor für Umbauten u	*	*		*	*	
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0		1.0	1.0	
Teilleistungen %, q	100	100		100	100	
Stundenaufwand			*			*
Stundenansatz CHF, h	*	*	*	*		*
Koeffizient Z1	0.062	0.062		0.066		
Koeffizient Z2	10.58	10.58		11.28		

* zu offerieren

** inklusive Zuschlag Generalplanerfunktion

- Schwierigkeitsgrad, Anpassungs- und Teamfaktor, Faktor für Umbauten und Stundenansatz sind als Teil der Abgabeunterlagen zu offerieren.
- Das Honorar für die Generalplanerfunktion ist zu offerieren. Das Honorar ist im Anpassungsfaktor (für Bauingenieure und Spezialisten im Stundenaufwand) einzurechnen.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 29 vom 17.01.2018.

Weiterführende Informationen

Unter nachfolgender Internetadresse finden Sie Informationen zu den allgemeinen Bedingungen des AHB bei Planungsaufträgen:

www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement

Termine Verfahren

Präqualifikation (Phase 1)

Submissionsinserat	6. Mai 2022
Ausgabe Unterlagen	www.stadt-zuerich.ch/planerwahl oder www.simap.ch
Eingabetermin	8. Juni 2022, bis 16 Uhr
	Datum des Poststempels ist nicht massgebend
Benachrichtigung	Mitte Juli 2022

Zuschlag (Phase 2)

Ausgabe Unterlagen	Voraussichtlich 25. August 2022
Eingabetermin	6. Oktober 2022, bis 16 Uhr
	Datum des Poststempels ist nicht massgebend
Benachrichtigung	Voraussichtlich Dezember 2022

Abgabeadressen Unterlagen auf Papier:

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21,
Büro 205, 2. Stock, 8001 Zürich

Paketpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich

Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

Abgabeadresse Unterlagen digital

Die einzureichenden Unterlagen sind zusätzlich als PDF in einem komprimiertem ZIP Dateiformat Ordner, klar beschriftet, in guter Auflösung unter folgendem Link hochzuladen:

<https://zueribox.stadt-zuerich.ch/zueribox/index.php/s/J0uKofKQOrVZgGC>

Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform.

Präqualifikation (Phase 1)

Eignungskriterien

- Projektierungskompetenz/-potenzial und Bauausführungskompetenz/-potenzial (Grundlage Referenzobjekte):
 - Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und gebäudetechnischer Qualität funktionale, ökonomische und nachhaltige Bauten zu entwickeln und auszuführen.
 - Erfahrung im Umgang mit Denkmalschutzobjekten.
 - Erfahrung mit Aufgaben von vergleichbarer Komplexität.
- Organisatorische Eignung / Gesamtleitung / Projektmanagement (Grundlage Selbstdeklaration / Referenzen):
 - Vorausgesetzt wird die Sicherstellung einer qualitätsvollen Gesamtleitung (GP) und einem Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.

Einzureichende Unterlagen

Referenzprojekte

- Der Generalplaner hat für die folgenden Fachbereiche die angegebene Anzahl Referenzprojekte einzureichen:

– Generalplanung	1 Referenzprojekt
– Architektur	2 Referenzprojekte
– Baumanagement	1 Referenzprojekt
– Bauingenieurwesen	1 Referenzprojekt

Hinweise

- Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext abzugeben, inkl. Aussage zu den erbrachten Planungsleistungen.
- Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die der Grösse und Komplexität der Aufgabe entsprechen und die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.
- Bei Arbeitsgemeinschaften ist maximal die oben genannte Anzahl A3-Blätter für die Darstellung der Referenzprojekte zugelassen.
- Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses auch ein A3-Blatt mit einem Referenzprojekt vorzulegen.
- Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.
- Die Unterlagen sind zusätzlich im PDF-Format einzureichen (siehe Kapitel Termine Verfahren).

Selbstdeklaration

- Von den vorgeschriebenen Teammitglieder (S.23) wird je eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.

Hinweise

- Es sind die abgegebenen Formulare zu verwenden. Sämtliche vorgeschriebenen Teammitglieder müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen.
- Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen idealerweise mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Blättern übereinstimmen.
- Auf A3-Blättern dargestellte Referenzprojekte sind nur für die auf S. 29 genannten Fachbereiche abzugeben.
- Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.

Unterlagen Ausgabe

- Programm
- Selbstdeklarationsformulare

Zuschlag (Phase 2)

Zuschlagskriterien

Qualität

- Architektur / Denkmalpflege
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit

Honorar

- Honorarofferte

Einzureichende Unterlagen

Zugang zur Aufgabe (Siehe Kapitel C)

- Dargestellt auf zwei A3-Blättern (Querformat), einseitig bedruckt, mit dem Vermerk «Instandsetzung Schulhaus Aemtler A & B». Der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken.

Honorarberechnung

- Ausgefüllt und unterschrieben. Es können nur die Felder «Stundenansatz», «Teamfaktor», «Schwierigkeitsgrad», «Anpassungsfaktor», der Faktor für Umbauten und die Zusatzleistungen ausgefüllt oder verändert werden. Restliche Faktoren vergleiche Kapitel «Auftragerteilung».

Unterlagen Ausgabe

- Programm
- Formulare «Honorarberechnung» und «Leistungsspiegel»
- Pläne / Fotos
- Machbarkeitsstudie
- Provisorischer Schutzzumfang

Benachrichtigung

Allen Bewerbenden wird nach der Präqualifikation ein Schreiben mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Nach dem Zuschlag erhalten alle fünf teilnehmenden Teams ein Zu- respektive Absageschreiben. Zudem wird ihnen auch der Bericht des Planerwahlgremiums (siehe S. 24) zugestellt. Dieser ist öffentlich unter www.stadt-zuerich.ch/planerwahl einsehbar ist. Die Publikation eines Beitrags der Teilnehmenden erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdenklaration).

Nach Bekanntgabe des Entscheids werden sämtliche eingereichten Beiträge «Zugang zur Aufgabe» im Amt für Hochbauten, 5. Obergeschoss, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich, unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden während zehn Tagen ausgestellt.



C ZUGANG ZUR AUFGABE

Allgemein

Für die Beurteilung nach qualitativen Aspekten ist ein planerischer Lösungsansatz – ein Zugang zur Aufgabe – erforderlich. Dieser besteht aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, welche den entwerferischen Umgang mit dem Bestand, den massvollen Eingriff in die Bausubstanz und eine passende Antwort auf funktionale Fragestellungen aufzeigen sollen. Beurteilt werden die Beiträge anhand der qualitativen Zuschlagskriterien.

Zugang zur Aufgabe

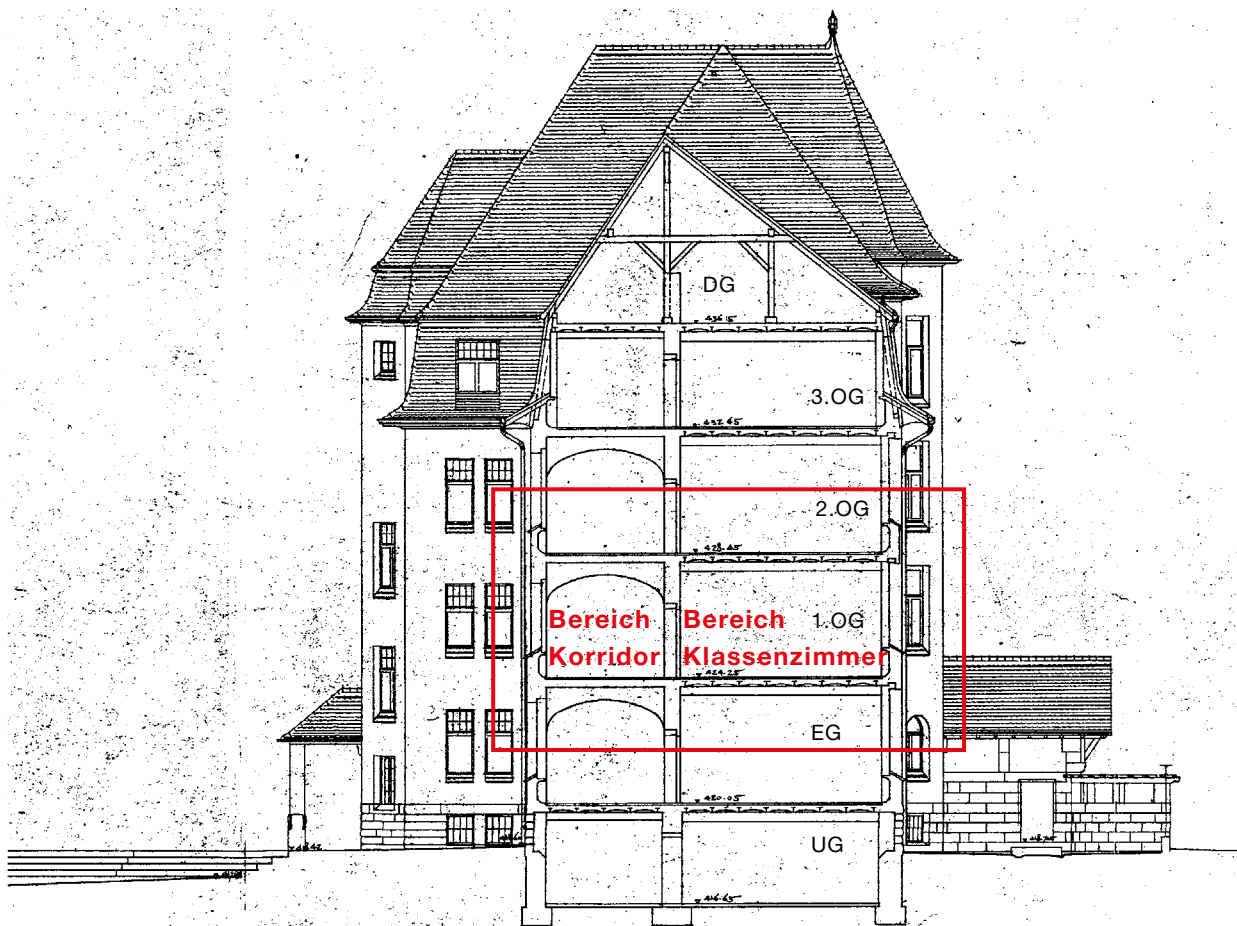
Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind in der Stadt Zürich politisch verankert. Der Stadtratsbeschluss «7-Meilenschritte» definiert die baulichen Massnahmen dafür. Die Senkung des Energieverbrauchs bei Instandsetzungen ist eine der zentralen Massnahmen. Gemäss Messwerten der letzten Jahre haben die Schulhäuser A und B einen hohen Energieverbrauch. Die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle und die Optimierung des sommerlichen Wärmeschutzes tragen erfahrungsgemäss massgeblich zur Verbesserung der Energiebilanz und des Raumklimas bei. Beim sommerlichen Wärmeschutzes sind die baulichen Grundanforderungen beider Schulhäuser nicht eingehalten. Laut Aussagen von Lehrpersonen kommt es vermehrt zu Überhitzungssituationen.

Die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle und die Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes ist bei der Instandsetzung der beiden Schulhäuser somit von zentraler Bedeutung. Die im Vorfeld erarbeitete Machbarkeitsstudie zeigt die wichtigsten Massnahmen zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes und deren Zusammenhang mit allfälligen Massnahmen an der Gebäudehülle. Dabei spielen u.a. Themen wie Nachtauskühlung, thermische Gebäudemasse, g-Wert der Storen, Einbezug der Korridore ins Lüftungskonzept eine wichtige Rolle (vgl. Machbarkeitsstudie Seite 36). Die Massnahmen sind sorgfältig abzuwägen und sollen im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben und im Einklang mit der historischen Bausubstanz erfolgen.

Zeigen Sie exemplarisch im Bereich eines Klassenzimmers und dem vorgelagerten Korridor im Obergeschoss des Schulhauses A, mit welchen Mitteln eine energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle und eine Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes erreicht werden kann und wie die sensiblen Eingriffe und Ergänzungen im historischen Bestand gelingen können. In die Überlegungen miteinbezogen werden soll die Gestaltung des Korridorbereichs. Dieser kann gemäss den neuen Brandschutzvorschriften (2015) von den erhöhten Anforderungen befreit und entsprechend möbliert werden (vgl. Machbarkeitsstudie Seite 31). Der rund 4 m breite Korridor soll neu als Lern- und Begegnungsbereich für kleinere Lern- oder Unterichtsgruppen genutzt werden.

Erwartet werden konzeptionelle und aussagekräftige Lösungsvorschläge anhand von Grundriss, Querschnitt und Ansicht. Dabei interessieren neben den bereits erwähnten Themen der Umgang mit Fassade, Wandaufbau, Innenwärmedämmung, historischen Fenstern, Sonnenschutz, Lüftung, Innere Oberflächen, Materialisierung, Raumakustik, Möblierbarkeit, Ausstattung, Zonierung und Brandschutz.

Die Aussagen sind in geeigneter Form darzustellen und können anhand von Plänen, Skizzen, Visualisierungen, Text, Diagrammen gemacht werden.



Querschnitt Schulhaus Aemtler A (ohne Mst.)



Bereich Korridor Aemtler A (2.OG)



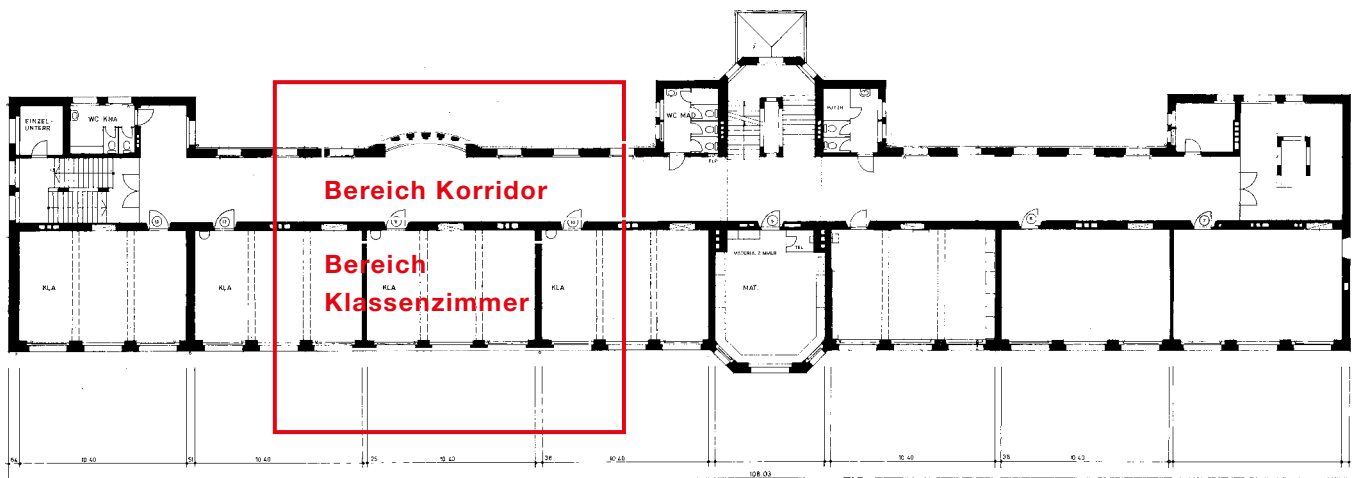
Fassade Aemtler A (Seite Bertastrasse)



Bereich Korridor Aemtler A (1.OG)



Bereich Klassenzimmer Aemtler A (2.OG)



Grundriss 1. Obergeschoss Schulhaus Aemtler A (ohne Mst.)