

Ritterhaus Bubikon

Bauliche Massnahmen im Museum

Konzept und Umsetzung

**Planerwahl im selektiven Verfahren
Submissionsunterlagen, Unterlage 1**

Inhalt

1. Einleitung	4
2. Informationen zum Bauvorhaben	5
3. Auftragserteilung	8
4. Allgemeine Angaben zum Planerwahlverfahren	9
5. Präqualifikation (1. Phase)	12
6. Angebot (2. Phase)	13
7. Schlussbestimmungen	18

1. Einleitung

Gegenstand der Submission Die Ritterhausgesellschaft Bubikon (RHG) veranstaltet eine Submission für die Vergabe der **Architekturleistungen** (SIA Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) für bauliche Massnahmen im Museum des Ritterhauses in 8608 Bubikon. Das Museum ist im Eigentum der RHG. Der Betrieb und Unterhalt werden einerseits durch Legate und Betriebseinnahmen, andererseits durch öffentliche Gelder finanziert. Das Hochbauamt des Kantons Zürich, Fachstelle Wettbewerbe, unterstützt die RHG qualitätssichernd bei der Durchführung dieser Planerwahl.

Gesucht wird ein Architekt als Gesamtleiter mit **Erfahrung in der Planung und Umsetzung von Instandsetzungsmassnahmen von historischer, denkmalgeschützter Bausubstanz**. Der Planer soll die anstehenden Arbeiten infolge betrieblicher, behördlicher und technischer Anforderungen mit grosser Sorgfalt und Gespür für die Substanz erfassen und bearbeiten und die teilweise sich widersprechenden Anforderungen im Sinne des Gebäudes lösen. Der Lösungsansatz muss jeweils unter weitgehender Berücksichtigung der «Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz», den Anforderungen der Feuerpolizei, der Behindertengleichstellung sowie des Betriebs entwickelt werden.

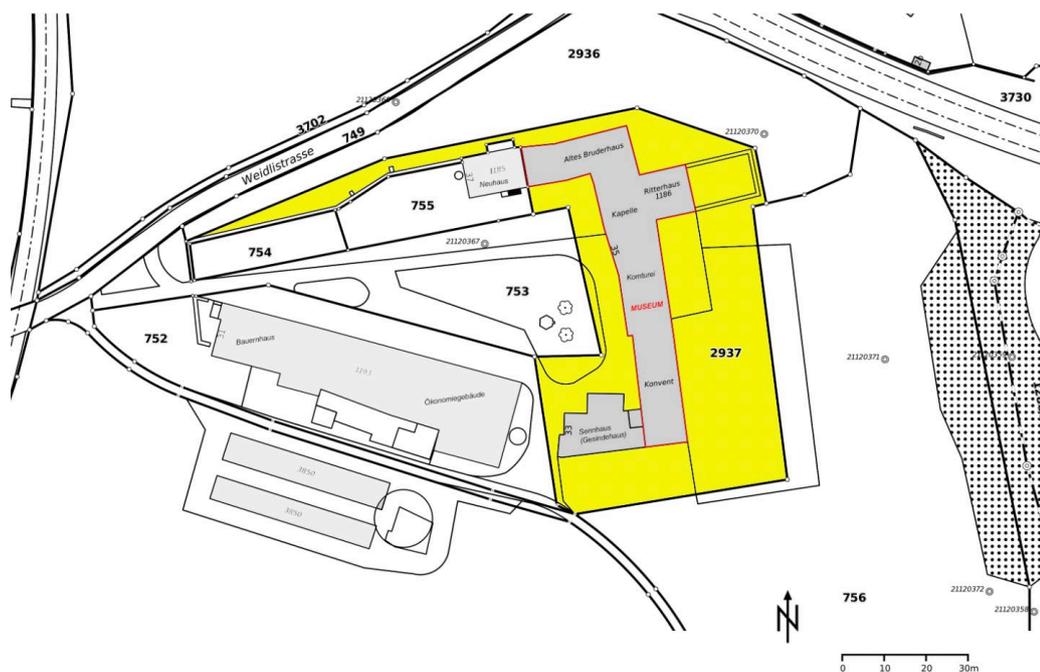
Form der Submission Die Submission wird gemäss Art. 12 lit. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) als selektives Vergabeverfahren mit Präqualifikation (1. Phase, siehe Ziffer 5) und anschliessendem Angebot (2. Phase, siehe Ziffer 6) durchgeführt.

Die aufgrund der Präqualifikation als Teilnehmende eingeladenen max. 5 Planer, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, werden zur Einreichung eines Angebotes zugelassen. Dieses Angebot besteht aus zwei Aufgabenstellungen. Ausserdem ist eine Offerte für die nicht in den Submissionsunterlagen festgelegten Honorarparameter einzureichen. Beide Phasen des Verfahrens sind nicht anonym. Die Architekten haben ihr Angebot dem Beurteilungsgremium persönlich vorzustellen und zu erläutern.



2. Informationen zum Bauvorhaben

Ausgangslage Das Ritterhaus Bubikon ist eine ehemalige Kommende (Verwaltungssitz) des Johanniterordens und wurde im 12. Jahrhundert gegründet. Die Gebäude des erhaltenen Komplexes wurden zwischen dem 12. und dem 16. Jahrhundert errichtet. 1789 verkaufte der Orden die Kommende mit allen Gütern und Rechten. In den folgenden 150 Jahren wechselten die Besitzer mehrfach und die Gebäude und Ländereien wurden unter verschiedenen Familien aufgeteilt. Das Ritterhaus diente in dieser Zeit als Wohn- und Lagerhaus. 1938 konnte die 2 Jahre vorher zu diesem Zweck gegründete Ritterhausgesellschaft Bubikon (RHG) das Ritterhaus mit Konvent, Komturei, Kapelle und den in den Seitenflügeln gelegenen alten Bruderhaus und Gesindehaus (Sennhaus) erwerben.



Katasterplan Heute, die Parzelle 2937 ist im Eigentum der Ritterhausgesellschaft Bubikon

Bereits 1941 wurde in einem renovierten Teilabschnitt das erste **Ordensmuseum der Schweiz** eröffnet. 1959 wurde das Ritterhaus Bubikon zum Kulturgut von nationaler Bedeutung erklärt und steht als solches seit 1959 unter Bundesschutz. Es ist die am besten erhaltende Kommende des Ordens in Europa und genießt als solche besondere Beachtung.

Das Museum ist nicht beheizt und jeweils von April bis Oktober geöffnet.

Vermeehrt werden einzelne Räume für Anlässe, insbesondere Hochzeiten, vermietet. Inzwischen hat das Haus einen sehr guten Namen im feierlichen und würdevollen **Eventbereich**.

Das Museum wurde nach 1941 ohne tiefgreifende bauliche Massnahmen mehrfach verändert. Die letzte grundlegende Erneuerung erfolgte 1999.

Die Gebäudehülle (2011/19) und die Kanalisation (2020) wurden vor kurzem bereits saniert. Die Sanierung des Dachstuhl über dem Ritterhaus sowie die Restaurierung sämtlicher historischen Oberflächen inkl. Malereien stehen kurz vor dem Abschluss. Die Erfüllung der Erdbbensicherheit wurde geprüft und notwendige Verbesserungen werden aktuell im Zuge der Sanierung des Dachstuhl durchgeführt. Sofortmassnahmen aus dem aktuellen Bericht über die periodische feuerpolizeiliche Kontrolle wurden ebenfalls bereits ausgeführt.

Im Zuge der kürzlich ausgeführten und laufenden Arbeiten erfolgten zudem folgende Untersuchungen, Dokumentationen und Aufnahmen:

- Bericht zur Überprüfung der Erdbbensicherheit (Synaxis AG, 5.10.2021)
- Nutzlastenplan (Holzbaubüro Reusser GmbH, 14.10.2021)
- Gebäudeschadstoffe, Untersuchung und Gefährdungsabschätzung Innenräume (Friedlipartner AG, 6.10.21)
- Bericht über die periodische feuerpolizeiliche Kontrolle der
- Brandschutzeinrichtungen (Gemeinde Bubikon, Vertreten durch Gossweiler Ingenieure, 6.10.21)
- Vorabzug Brandschutzkonzept (Josef Kolb AG, 8.5.2017)
- Aktennotiz Begehung Behindertenkonferenz (Hr. Clerici, bkz, 24.8.2021)
- Denkmalpflegerische Dokumentationen des Bestands

Das Areal liegt ausserhalb der Bauzone. Massvolle Ergänzungen (z.B. Nutzung Dachgeschoss, evtl. Anbauten) sind, sofern diese den denkmalpflegerischen Anforderungen nicht widersprechen, grundsätzlich möglich. Freistehende Bauten sind kaum bewilligungsfähig (Ausnahme: Die nicht zonenkonforme Baute muss objektiv auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sein).

Projektfumfang/
bauliche Mass-
nahmen Die Anlage besteht aus mehreren Gebäuden. Die Gebäude der RHG umfassen Bruderhaus, Kapelle, Haupthaus, bestehend aus Komturei und Konvent und Gesindehaus. Ein ebenfalls historisches, privates Wohnhaus grenzt direkt an das Bruderhaus. Ein privater Bauernhof ergänzt das Ensemble.

Das Museum, und damit auch die vorgesehenen baulichen Eingriffe, beschränken sich auf Bruderhaus, Kapelle, Komturei und Konvent. Das Gesindehaus wird für den Administrativbereich genutzt und bleibt in seinem heutigen Zustand erhalten.

Eingriffe in den Rohbau sollen möglichst verhindert werden und das Gebäude, bzw. die Gebäudeteile sollen in ihrer Substanz erhalten bleiben. Dennoch sind bauliche Eingriffe erforderlich. Diese müssen einen hohen Mehrwert im Sinne einer «Effizienz des Verlusts» erzeugen.

Parallel zu den baulichen Massnahmen läuft die Planung des neuen Museumskonzepts. Es gibt punktuell Überlappungen (Kasse, Bistro, Elektroinstallationen, Wertschutz, Umgebung, Signalistik, etc.) die im weiteren Projektverlauf geklärt werden müssen. (Konzeptstand 14.07.2021, Konzeptverfasser imRaum, Baden).

Folgende Aufgaben sind im Museums- und Eventbereich vorgesehen:

1. Museumsinfrastruktur

Ziel ist es, eine Verbesserung der Infrastruktur im Museum zu erreichen, insbesondere des Kassen- und Bistrobereichs, aber auch des Technikraumes, der Nasszellen und der Archivräume. Zusätzlich soll neu ein Raum für Museumspädagogik angeboten werden.

2. Schwellenlose Zugänglichkeit

Das Haupthaus (Kompturei, Konvent) soll behindertengerecht werden. Dazu ist der Einbau eines Lifts erforderlich. Die Seitenbauten – altes Bruderhaus/Gesindehaus sind von dieser Forderung nicht zwingend betroffen.

3. Brandschutz

Die Auflagen bezüglich des organisatorischen und abwehrenden, baulichen sowie technischen Brandschutzes sollen erfüllt werden. Insbesondere bei den Treppenhäusern sind dementsprechend Massnahmen umzusetzen (Türen im Brandfall schliessend, Notlicht, Fluchtwegmarkierung, Brandmeldeanlage, Anpassung Anschlussräume).

4. Haustechnikinstallationen

Die technischen Installationen haben teilweise ihre Lebensdauer erreicht und sind zu ersetzen, bzw. anzupassen (Ersatz der Elektroinstallationen, Ersatz oder Umrüstung von Leuchten, Anpassung der bestehenden Wertschutzanlage, Anpassung der Sanitärinstallationen). Die Brandschutzanlage wurde 2021 angepasst. Die Heizung des Ritterhauses bedient primär das Gesindehaus. Lediglich drei Räume im Ritterhaus (geplantes Archiv) verfügen über eine Heizung, diese ist anzupassen.

5. Umgebungsgestaltung

Bearbeitet werden soll die hofseitige Umgebung der Parzelle 2937 (Eigentümer Ritterhausgesellschaft) und Parzelle 753 (gemeinsame Eigentümerschaft der drei Anrainer). Themen sind der Zugang (unter Berücksichtigung einer Behindertengängigkeit), die Wegbeleuchtung sowie die Anordnung von Veloabstellplätzen und Kinderspielplatz.

Nachhaltigkeit/
Energiesstandard Die Baumassnahmen sollen ressourcenschonend und schadstoffarm projektiert und umgesetzt werden. Sie sollen die Anforderungen der sozialen, kulturellen,

ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit erfüllen und damit zum langfristigen Erhalt der Schutzobjekte beitragen. Bauteile, welche neu in das Gebäude eingebracht werden, müssen den eco-bau Vorgaben entsprechen.

Kosten und Termine Es wird von Planungs- und Baukosten von maximal Fr. 2 400 000 (BKP 1 – 5, inkl. MWST) ausgegangen. Bei der Summe handelt es sich um eine Grössenordnung. Diese ist im Vorprojekt zu überprüfen.

Die Kosten für ein Vorprojekt sind von der Ritterhausgesellschaft eingestellt. Mit Vorliegend des Vorprojekts der baulichen Massnahmen und mit dem Museumskonzept wird ein Beitragsgesuch beim Gemeinnützige Fonds (ehemals Lotteriefonds) Zürich und bei anderen Institutionen eingereicht.

Das aktuelle Terminszenario sieht eine Realisierung von 2025 – 2026 vor.

	2021				2022				2023				2024				2025				2026			
	I	II	III	IV																				
Erarbeitung Projektpflichtenheft			■	■																				
Planerwahlverfahren					■	■	■	■																
Vorprojekt / Kostenschätzung								■																
FINANZIERUNG									■	■	■	■												
Bauprojekt / Kostenvoranschlag										■	■													
Baugesuch / Baubewilligung											■	■												
Objektkreditantrag												■	■											
Ausschreibung / Ausführungsplanung													■	■	■									
Realisierung															■	■	■	■						
Inbetriebnahme und Bezug																								■

3. Auftragserteilung

- Auftragsumfang** Die Veranstalterin beabsichtigt, die mit der baulichen Umsetzung verbundenen Planerleistungen dem Anbieter mit der bestbewertenden Eingabe zu übertragen. Der beabsichtigte Leistungsanteil beträgt 100% (gemäss SIA 102).
- Vertrag** Es wird ein Vertrag nach SIA ORDNUNG 102, Ausgabe 2014 für Planerleistungen abgeschlossen. Die Arbeiten werden phasenweise freigegeben. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der entsprechenden Kredite (Projektierungskredit und Baukredit) durch die Bauherrschaft. Eine Teilbeauftragung ist gesichert. Bei Nichtgenehmigung der weiterführenden Kredite oder terminlichen Verzögerungen hat die Gewinnerin keinen Anspruch auf eine weitere Abgeltung.
- Fachplaner/
Spezialisten** Die Fachgebiete Bauingenieurwesen (Synaxis AG), Brandschutzplanung (Josef Kolb AG, neu B3 Kolb AG), Schadstoffplanung (Friedli Partner AG) und Bauphysik (BWS Bauphysik) wurden im Zuge der bereits laufenden Arbeiten und Vorabklärungen bereits beauftragt. Die Bauherrschaft beabsichtigt, diese Zusammenarbeit weiterzuführen.
- Die Einbindung von zusätzlichen Spezialisten (z.B. Elektroplaner, Sanitärplaner, Heizungsplaner, Landschaftsarchitekt und Signaletik) ist projektspezifisch und muss vom Architekten bei der Auftraggeberin beantragt werden. Der Architekt kann im Verlauf der weiteren Planung bei Bedarf mit weiteren Planern/Spezialisten ergänzt werden. Die Honorierung zusätzlicher Spezialisten für Arbeiten, die nicht in den Grundleistungen enthalten sind, sind zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer vorgängig zu vereinbaren.
- Folgeaufträge** Die Vergabestelle behält sich vor, Folgeaufträge, die sich auf diesen Grundauftrag beziehen, gemäss Submissionsverordnung SVO §10 lit. g, an den Architekten, der beim vorliegenden Planerwahlverfahren den Zuschlag erhält, zu vergeben. Es besteht jedoch kein Anspruch auf einen Folgeauftrag und gegebenenfalls werden, je nach Bauaufgabe, Honorarparameter neu verhandelt.
- Honorarparameter** Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102 / Ausgabe 2014
Teilleistungen: q = 100% (SIA 102)
- Nebenkosten (wie Reisekosten, Kopien, Plot, etc.) werden pauschal mit 5% des Honorars entschädigt
- Honorarangebot** Die Honorierung erfolgt nach dem Zeitaufwand.
Der Zeitmitteltarif ist zu offerieren.

4. Allgemeine Angaben zum Planerwahlverfahren

Teilnahmeberechtigung Teilnahmeberechtigt sind Architektinnen und Architekten mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder mit einem Experten nahe verwandt sind oder mit einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen.

Beurteilungsgremium **Stimmberechtigte Mitglieder**

- Marco Zanolì, Präsident Ritterhausgesellschaft (Vorsitz)
- Prof. Dr.-Ing. Silke Langenberg, ETH Zürich, Institut für Denkmalpflege und Bauforschung, Professur für Konstruktionserbe und Denkmalpflege
- Roger Strub, ARE Kanton Zürich, Stv. Abteilungsleiter Archäologie & Denkmalpflege
- Michael Widrig, Architekt, Bauherrenvertretung
- Daniela Tracht, Museumsleiterin Ritterhaus

Experten/in (nicht stimmberechtigt)

- Rhea Lesniak, Leiterin Fachstelle Wettbewerbe, Hochbauamt
- Beat Frey, Quästor Ritterhausgesellschaft
- Dr. Michael Kompatscher, Ritterhausgesellschaft
- Richard Kälin, Gebäudepfleger Ritterhausgesellschaft
- André Barthel, kantonale Denkmalpflege
- Maarten Terwiel, Brandschutzexperte B3 kolb AG

Die Beurteilung erfolgt in beiden Phasen durch die stimmberechtigten Mitglieder und teilweise durch die Experten. Bei allfälligen Abwesenheiten werden die Mitglieder des Gremiums – in Rücksprache mit dem Vorsitzenden des Beurteilungsgremiums – durch Stellvertretende aus ihrer Institution ersetzt. Im Falle von Abwesenheit des externen Architekten würde kurzfristig eine Ersatzperson bestimmt werden. Bei Bedarf können zusätzliche Experten zur Beurteilung zugezogen werden.

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

Die unter Ziffer 6 «Planerauswahl» aufgeführten Unterlagen für die 2. Phase werden den zur Teilnahme ausgewählten Architekten rechtzeitig und individuell per Link via E-Mail vom Hochbauamt zugestellt.

Termine 1. Phase **13. Mai 2022**

Bewerbungsunterlagen abrufbar auf der Website www.zh.ch/wettbewerb, Rubrik «Aktuelle Ausschreibungen», Ausschreibung auf simap.ch und in der Fachzeitschrift TEC21

**Bis 10. Juni 2022
16.00 Uhr**

**Eingang der Bewerbungen für die
Präqualifikation im Hochbauamt**

KW 26

Präqualifikation, Benachrichtigung über das Resultat an alle sich bewerbenden Teams

Termine 2. Phase **1. Juli 2022**

Abgabe der Unterlagen (Download) für die zur Planerauswahl eingeladenen Teams.
Es wird ein Link verschickt.

KW 27/28
KW 28/29

Begehung Ritterhaus Bubikon, 8608 Bubikon.
Fragenstellung zur 2. Phase per Mail an
Rhea Lesniak, rhea.lesniak@bd.zh.ch

KW 29/30

Beantwortung der Fragen per E-Mail an alle Teilnehmenden

19. August 2022

Eingabetermin Angebote im Hochbauamt

1. September 2022

Präsentation der Eingaben durch die Teilnehmenden, Beurteilung

KW 36

Mitteilung des Resultats an alle Anbietenden

KW 38

Versand der Verfügung zum Resultat der Submission, Bericht

KW 38/39

Ausstellung

Formelle Zulassung Die Zulassung zum Verfahren bedingt die formelle Richtigkeit der eingereichten Unterlagen. Die Unterlagen für die Eingaben beider Phasen sind rechtzeitig, vollständig sowie in geeigneter Verpackung und Beschriftung einzureichen. Per Post eingereichte Unterlagen müssen bis zum angegebenen Zeitpunkt an der Eingabeadresse eingegangen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Eingabeadresse Post Hochbauamt Kanton Zürich
«Planerwahl Ritterhaus Bubikon»
Stampfenbachstrasse 110
8090 Zürich

Abgabe vor Ort Hochbauamt Kanton Zürich
«Planerwahl Ritterhaus Bubikon»
Stampfenbachstrasse 110
8006 Zürich
Kanzlei Erdgeschoss, Haupteingang
Abgabezeiten Montag-Freitag, 8:00h – 12:00 h und 13:30h – 16:00 h

- 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. 4000 (inkl. MWST) pro Eingabe entschädigt.
- Bericht 1. Phase: Allen sich Bewerbenden wird nach der Präqualifikation eine Verfügung zur Auswahl der Anbietenden zugestellt.
2. Phase: Die Publikation des Ergebnisses des Verfahrens erfolgt nach Abschluss auf simap.ch. Alle Anbietenden erhalten einen Kurzbericht sowie eine Verfügung zum Ergebnis der Planerwahl.
- Rechtsschutz, Urheberrecht Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 15 IVöB sowie § 2 des Beitrittsgesetzes zur IVöB. Das Urheberrecht an den Beiträgen des Verfahrens verbleibt bei den Teilnehmenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Auftragnehmende und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Beiträge unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Verfassenden.

5. Präqualifikation (1. Phase)

Phasenbeschrieb	In der hier beschriebenen nicht anonymen Präqualifikationsphase wählt das Beurteilungsgremium max. 5 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.
Eignungskriterien Planer	<p>Es wird ein Planer mit hoher architektonischer, bautechnischer sowie organisatorischer Kompetenz und ausgewiesener Erfahrung in Instandsetzungsmassnahmen von historischen und denkmalgeschützten Gebäuden gesucht. Essentiell, nebst der anstehenden Ertüchtigung, ist der reibungslose Ablauf der Arbeiten und Einhaltung der Kosten-, Qualitäts- und Terminvorgaben.</p> <p>Der Planer hat verbindlich einen Projektverantwortlichen zu definieren. Diese Projektleitung ist verantwortlich für die Planung und Ausführung (100% Teilleistungen) und Ansprechperson für die Bauherrschaft.</p> <p>Die Leistungen beinhalten auch das Baumanagement. Bei einer externen Bauleitung ist dieser als Subplaner zu beauftragen und auszuweisen (Unterlage 2, Angaben zum Unternehmen).</p>
Selbstdeklaration	<p>a) Nachweis «Fachliche Leistungsfähigkeit» Präsentieren Sie auf maximal einem DIN A3 (Format quer, einseitig bedruckt, ungefaltet und nicht gerollt) die zur Beurteilung der «Fachlichen Leistungsfähigkeit» notwendigen Angaben in freier Gestaltung. Insbesondere zu folgenden Aspekten sind Angaben zu machen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Kernpunkte der eigenen Arbeitsmethodik und deren Eignung für die ausgeschriebenen Leistungen. Belegen Sie dies mittels Referenzen oder Arbeitsproben (z. Bsp. Gutachten, Studien, etc.) aus dem eigenem Tätigkeitsbereich oder anhand eines spezifisch für diese Aufgabe entwickelten «Leitkonzepts» zum Umgang mit Baudenkmalern.– Darstellung Ihrer Motivation zur Erbringung der ausgeschriebenen Leistungen. <p>b) Formular «Angaben zum Unternehmen» Das Formular «Angaben zum Unternehmen» (Unterlage 2) ist vollständig (ungeheftet, ungefaltet und einseitig bedruckt), mit allen erforderlichen Angaben, auszufüllen und zu unterschreiben.</p>
Eingabe der Bewerbung	<p>Die Bewerbungsunterlagen sind bis 10. Juni, 16:00 Uhr in geeigneter Verpackung mit dem Vermerk „Planerwahl Ritterhaus Bubikon“ beim Hochbauamt Kanton Zürich, Stampfenbachstrasse 110 (Kanzlei, Erdgeschoss), 8006 Zürich, abzugeben. Per Post eingereichte Bewerbungen müssen bis zu diesem Zeitpunkt an der oben genannten Adresse eintreffen; das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.</p> <p>Die eingereichten Unterlagen werden den Anbietenden nicht zurückgesandt.</p>
Abgegebene Unterlagen zur 1. Phase	<p>Für die Präqualifikation (1. Phase) sind auf der Website www.zh.ch/wettbewerbe, Rubrik «Aktuelle Ausschreibungen» folgende Dokumente abrufbar:</p> <p>Unterlage 1 – Submissionsunterlagen (vorliegendes Dokument), PDF</p> <p>Unterlage 2 – Formular «Angaben zum Unternehmen», word</p>

6. Angebot (2. Phase)

Unterlagen 2.Phase Für das Angebot (2. Phase) wird ab dem 1. Juli 2022 ein Link zum Download versandt. Sämtliche untenstehenden Unterlagen sind verfügbar:

- **Unterlage 3** – Plangrundlagen (.pdf, dwg/dxf)
 - Grundrisse
 - Schnitte
 - Ansichten
- **Unterlage 4** – Diverse Berichte (.pdf)
 - Bericht über die periodische feuerpolizeiliche Kontrolle der Brandschutzeinrichtungen (Gemeinde Bubikon, vertreten durch Gossweiler Ingenieure, 6.10.21)
 - Vorabzug Brandschutzkonzept (Josef Kolb AG neu B3 Kolb AG, 8.5.2017)
 - Aktennotiz Begehung Behindertenkonferenz (Hr. Clerici, bkz, 24.8.2021)
 - Denkmalflegerische Dokumentationen des Bestands
 - Museumskonzept (imRaum, Konzeptstand 14.07.2021)
- **Unterlage 5** – Angaben zum Angebot (.doc)
- **Unterlage 6** – Angebot (.xls)

Ortsbegehung Die zugelassenen Teilnehmer sind in der KW 27/28 zu einer geführten Begehung vor Ort eingeladen. Es folgt eine separate Einladung mit Angaben zum Treffpunkt und Ablauf.

Fragestellung Fragen zum Planerwahlverfahren können schriftlich (Format .docx und .pdf) in der KW 28/29 eingereicht werden. Die Fragen sind mit Angabe zu Dokument, Kapitel sowie der Seite zu kennzeichnen. Die Fragenbeantwortung wird per E-Mail an alle Teilnehmer gesendet.

Zwischenbesprechungen Für die Erarbeitung der Lösungsansätze steht der Brandschutzplaner (B3 Kolb AG, Herr Maarten Terwiel) einmalig (max. 1.5h) für Fragen zur Verfügung.

Anforderungen 2. Phase Im Rahmen des Planerwahlverfahrens haben die zur Teilnahme zugelassenen Architekturbüros zwei Aufgabestellungen zu beantworten und ein Honorarangebot abzugeben.

Die genauen Termine folgen in Phase 2.

1. Umgang mit der historischen Bausubstanz

Das Treppenhaus Süd erhielt seine heutige Erscheinung in den 1940er-Jahren. Es bedient das Erd-, sowie die unterschiedlichen Niveaus im 1. und 2. Obergeschoss. Eine Erschliessung des Dachgeschosses ist – unter dem Hinweis, dass das Dach in diesem Bereich nicht genutzt werden darf und nur über das Treppenhaus Mitte erschlossen wird – nicht vorhanden und auch nicht notwendig.

Es soll mittels eines Lifts eine Verbesserung der Erschliessung erreicht werden (minimale Masse gemäss SIA 500). Die bestehenden Treppenläufe sollen beibehalten werden. Bezüglich Entfluchtung gilt das Treppenhaus Süd als vertikaler Fluchtweg.



Planausschnitte Bereich Treppenhaus Süd

In einer für diese Aufgabe isolierten Betrachtung der zentralen Erschliessung sind Aussagen zu folgenden Themen zu machen:

a) Neuer Aufzug

Eingriffstiefe, Verhältnismässigkeit

b) Treppen

Räumliche Abfolgen, Orientierung, Fluchtwege, Erhalt historischer Bausubstanz

c) Architektonischer Ausdruck

Detailgestaltung mit Erläuterungen zum Gestaltungskonzept

Bei dieser Aufgabenstellung sind verschiedene, gestalterische Fragen im Umgang mit der gewachsenen historischen Bausubstanz aber auch Fragen der Eingriffstiefe, der Verhältnismässigkeit sowie den Anforderungen des Museumsbetriebs abzuwägen. Wie werden bei kleinem Budget die Prioritäten gesetzt?

Zeigen Sie mit welchen Mitteln bzw. konzeptionellen Ansätzen und daraus folgenden baulichen Massnahmen Sie die betrieblichen Anforderungen umzusetzen vorschlagen.

Darstellung in freigestellter Form: Pläne in unterschiedlichen Massstäben, Skizzen, Textliche Erläuterung, Referenzbilder, Collagen etc.

2. Umgang mit einer konzeptionellen Fragestellung, strategische Vorgehensweise

Bei der Frage 2 geht es um die Erläuterung von Vorgehensweisen, das Aufzeigen von Abwägungen bei Aufgaben im Kontext denkmalgeschützter Bausubstanz. Es wird explizit keine Planung erwartet (Antwort in Textform).

Ausgangslage:

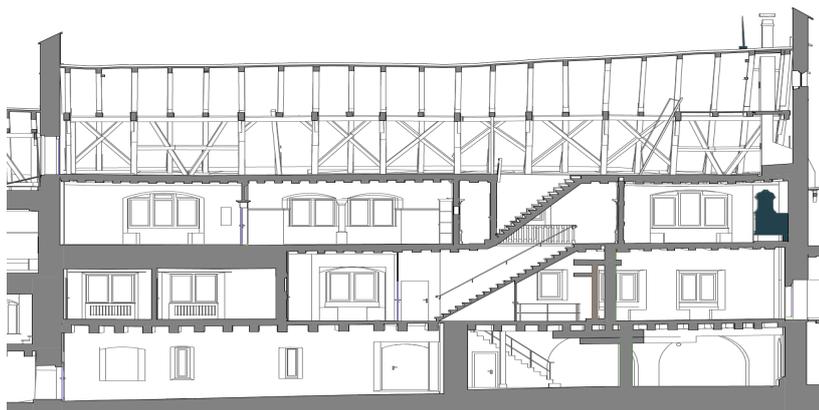
- In einem in die Bogenhalle eingeschobenem, isolierten Raum sind die Kasse, die Ausgabestelle für das Selbstbedienungs-Bistro und der Shop des Museums an einer Theke zusammengefasst. Die Platzverhältnisse sind eng. Die Situation ist unattraktiv und für gehbehinderte Personen ist der Raum nicht erreichbar.
- Das Treppenhaus Mitte führt erdgeschossig ebenfalls in die offene Bogenhalle. Der räumliche und klimatische Abschluss des Treppenhauses besteht aus einer manuell bedienbaren, horizontalen Klappe im 1.Obergeschoss. Damit das Treppenhaus Mitte als vertikaler Fluchtweg (weiterhin) genutzt werden kann, muss dieses im Erdgeschoss bzw. im 1.Obergeschoss angepasst werden. Eine Lösung bei der die Treppe als vertikaler Fluchtweg direkt ins Freie führt, dies unter Einführung einer Klimagrenze, ist notwendig.

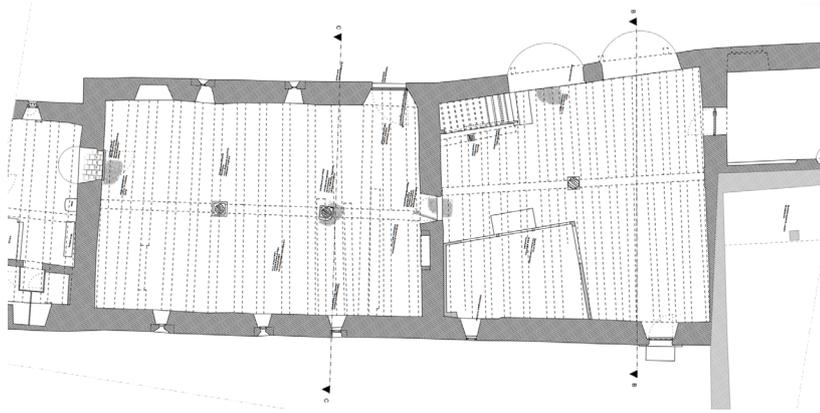
Ziel:

- Die Ritterhausgesellschaft wünscht sich eine attraktivere Ausbildung von Kasse, Bistro und Shop und benötigt eine funktionierende vertikale Entfluchtung des Treppenhaus Mitte.

Erläutern Sie uns Ihr Vorgehen:

- Formulieren sie eine präzise, knappe Empfehlung zu Händen der Entscheidungsträger, wie mit der Thematik auf Grund ihrer fachlichen Einschätzung weiter vorgegangen werden soll.
- Bei dieser Aufgabenstellung sind verschiedene gestalterische Fragen im Umgang mit der historischen Bausubstanz, aber auch Fragen der Eingriffstiefe, der Verhältnismäßigkeit sowie den Anforderungen an Brandschutz und Behindertengerechtigkeiten zu klären und abzuwägen.
Wie kann mit den sich möglicherweise widersprechenden Anforderungen umgegangen werden?
- Zeigen Sie exemplarisch, anhand welcher fachlichen Grundlagen Sie wo die Schwerpunkte setzen möchten und mit welchen Mitteln bzw. konzeptionellen Ansätzen Sie vorschlagen, die gestellten Anforderungen umzusetzen.





Planausschnitte Treppenhaus Mitte und Bogenhalle

Zusammenfassung

Gesucht ist ein strategischer, konzeptioneller Vorgehensvorschlag zur Frage, wie die heute unbefriedigende Situation von Kasse/Bistro/Shop und Entfluchtung Treppenhaus Mitte angegangen werden kann.

Darstellung Textliche Erläuterung.

Umfang der Darstellung. Die Darstellungen der Teilnehmenden zu den beiden objektbezogenen Aufgabenstellungen sind in Papierform auf max. 2 Blättern im Format DIN A2 hoch sowie als PDF auf digitalem Datenträger einzureichen. Die Ausschreibung geht davon aus, dass die Darstellung der Aufgabenstellung 1 gegenüber der Aufgabenstellung 2 deutlich mehr Platz einnehmen wird.

Die Pläne sind mit Bezeichnung der Namen der Projektverfassenden abzugeben. Diese sind ungefalted auf weissem Papier von mindestens 120g/m² einzureichen. Die Pläne dürfen nicht auf Platten aufgezogen werden. Eine DIN A3 Verkleinerung ungefalted (gute Lesbarkeit) des Originals ist abzugeben. Es dürfen keine Modelle, Muster und dergleichen abgegeben werden.

Honorarangebot **Honorarangebot**

Die zur Planerwahl zugelassenen Architekten haben eine Aufwandschätzung in Stunden aufgrund der beschriebenen Bauaufgabe für die Phase Vorprojekt (9% Teilleistungen) sowie einen Zeittariff (max. Fr. 130.- exkl. MWST) zu offerieren (Unterlage 6)

Angaben zum Angebot Das Formular «Angaben zum Angebot» (Unterlage 5) mit einer Selbstdeklaration und weiteren Angaben zum Angebot sowie die Offerte zu den Honorarparametern im Formular „Angebot“ (Unterlage 6) sind vollständig auszufüllen und rechtsgültig zu unterzeichnen.

Eingabe Die Angebotsunterlagen sind gemäss Terminprogramm unter 4. Allgemeine Angaben in geeigneter Verpackung (inkl. Einzahlungsschein) mit dem Vermerk «Planerwahl Ritterhaus Bubikon» beim Hochbauamt Kanton Zürich einzureichen. Per Post eingereichte Bewerbungen müssen bis zu diesem Zeitpunkt an der Eingabeadresse (8090 Zürich) eintreffen; das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Präsentation Die Eingabe ist persönlich dem Beurteilungsgremium vorzustellen. Die Teilnehmer stellen sich und ihren Zugang zur Aufgabe anhand der eingereichten Unterlagen vor. Weiterführende Dokumente, Modelle oder Präsentationen sind nicht erlaubt. Die Präsentation dauert 15 Minuten, danach stehen rund 10 Minuten für Fragen zur Verfügung. Der genaue Zeitpunkt für die Vorstellung wird den Teilnehmenden mit schriftlicher Einladung nach dem Eingabetermin mitgeteilt.

Beurteilungskriterien Das Beurteilungsgremium beurteilt die eingegangenen Lösungsansätze nach folgenden Kriterien in der Reihenfolge ihrer Gewichtung:

1. Qualität der architektonischen Haltung

Beurteilung der vermittelten Haltung in der objektbezogenen Aufgabenstellung Nr. 1 bezüglich: architektonischer Qualität, Zweckmässigkeit und Angemessenheit sowie dem Umgang mit dem Schutzobjekt.

2. Kompetenz und Qualifikation

Beurteilung anhand der Aufgabenstellungen Nr. 1 und Nr. 2 bezüglich: Aufgabenanalyse, Verständnis für die relevanten Fragestellungen, Qualität und Umfang der Entscheidungsgrundlagen, Priorisierung der Schwerpunkte, sowie der in den Entscheidungsprozess eingebrachten Kompetenzen.

3. Angebot

Beurteilung der angebotenen Honorarparameter im Vergleich.

Bewertet wird die inhaltliche Qualität der Auseinandersetzung mit den gestellten Aufgaben. Es sind keine detailliert ausgearbeiteten Projektvorschläge oder aufwendige Visualisierungen erwünscht. Vielmehr sollen die architektonisch, konzeptionelle Haltung und die planerische Strategie in Bezug auf den Zugang zur Aufgabe zum Ausdruck kommen.

Zwei-Couvert-Methode In Anlehnung an die Zwei-Couvert-Methode (Norm SIA 144, 2013) werden die eingegebenen Honorarangebote erst nach der Beurteilung der Beurteilungskriterien 1 und 2 dem Beurteilungsgremium vorgelegt. Dieses Vorgehen ermöglicht es, die qualitativen Aspekte der Angebote unabhängig vom Preisangebot für die zu beschaffende Leistung zu beurteilen und zu bewerten.

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

7. Schlussbestimmungen

Mit der Teilnahme an dieser Submission anerkennen die Bewerbenden die in diesen Ausschreibungsunterlagen festgehaltenen Bedingungen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Marco Zanolli, Präsident Ritterhausgesellschaft
Vorsitzender des Beurteilungsgremiums

12. Mai 2022