



PLANERWAHL PROGRAMM
GEBÄUDE RÖSLISTR. 10
EINBAU KINDERGARTEN UND BETREUUNG
Zürich-Unterstrass

Planerwahl im selektiven Verfahren: BKP 298 Generalplaner,
8497.PW, 82133 BAV



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

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

Dezember 2022

Projektleitung und redaktionelle Bearbeitung
Leonie Moira Müller

Gestaltung
blink design, Zürich

Juli 2021
Vorlage_Programm-Planerwahl-Architektur.indd
M-System 204

INHALT

A	PROJEKTRAHMEN	5
	Ausgangslage	5
	Denkmalpflege	6
	Perimeter	14
	Aufgabe	15
	Ziele	20
	Kosten	20
	Termine Projekt	20
	Pläne Bestand	21
	Fotos Bestand	26
B	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	30
	Auftraggeberin und Verfahren	30
	Teilnahmeberechtigung	31
	Planerwahlgremium	32
	Entschädigung	33
	Auftragserteilung	33
	Termine Verfahren	36
	Präqualifikation (1. Phase)	37
	Zuschlag (2. Phase)	38
	Benachrichtigung	39
C	ZUGANG ZUR AUFGABE	41



A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Aufgrund der zunehmenden Anzahl Schülerinnen und Schüler im Einzugsgebiet der Schule Weinberg-Turner wurde der Stadtrat mit einer Motion beauftragt, das Gebäude an der Röslistrasse 10 in Zürich-Unterstrass für den Unterricht und die Betreuung zu verwenden. Das Gebäude gehört zum Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich, Teilportfolio Verwaltungsgebäude und wird zurzeit von der Stadtpolizei als Quartierwache Unterstrass genutzt.

In einer Studie von Planzeit GmbH ist dieses Vorhaben auf seine Machbarkeit geprüft worden. Die Machbarkeitsstudie wird den Teilnehmenden nicht ausgegeben, um die Lösungsfindung nicht zu beeinflussen. Planzeit GmbH ist ein Projektentwicklungs- und Beratungsbüro und wird nicht am Verfahren teilnehmen.

Die Studie hat ergeben, dass die Umnutzung der Quartierwache für schulische Zwecke möglich ist. Vorgesehen sind zwei Kindergärten (resp. ein Kindergarten und ein Handarbeitsraum), ein Aufenthaltsraum, ein Verpflegungsraum, eine Regenerierküche, eine Kindergarten-Garderobe, Büros mit vier Arbeitsplätzen, Lager- und Nebenräume (s. Belegung gem. Betriebskonzept auf S. 18/19).

Kontext

Das Quartier Unterstrass erstreckt sich von der Limmat hangaufwärts und reicht im Norden bis an den Rand des Glattals. Unterhalb von Sonneggstrasse und Schaffhauserplatz ist das Quartier in städtischer Dichte bebaut. Oberhalb dieser Linie lockert sich das bauliche Gewebe auf und lässt Raum für Wohnquartiere von hoher Qualität, die sich an den Grenzen zu Affoltern und Oerlikon in weiträumige, durchgrünte Kolonien und grosse Freiflächen auflösen.

Die Parzelle UN575 wird nördlich von der Rösli- und Langmauerstrasse, östlich von der Turnerstrasse, im Süden vom Grundstück der Kirche Unterstrass und im Westen von der Weinbergstrasse begrenzt. Neben den Primarschulhäusern Turner und Weinberg, ist die Nachbarschaft geprägt von freistehenden Häusern im Jugend- oder Heimatstil, einzelnen halboffenen Blockrändern und verfügt über kleinteilige, aber durchgrünte Aussenräume. Mit den Knotenpunkten Schaffhauserplatz und Central ist das ehemalige Schulhaus mit der Haltestelle Röslistrasse bestens an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Denkmalpflege

Das Gebäude der Quartierwache ist im kommunalen Inventar aufgelistet und bedarf spezifischer Bewilligungen für die jeweiligen baulichen Massnahmen.

Städtebauliche Einordnung

Unterstrass entwickelte sich ursprünglich als langgezogene Streusiedlung entlang der heutigen Beckenhof- und der weiterführenden Schaffhauserstrasse. Entsprechend konzentrierten sich die für das Dorfleben wichtigen öffentlichen Infrastrukturbauten nicht an einem Ort, sondern verteilten sich teils weit verstreut. Das änderte sich erst im späten 18. Jahrhundert mit dem Bau des Schulhauses Röslistrasse im Jahr 1780, als sich in dessen Nähe auf der sogenannten Spanweid andere, für die Gemeindeinfrastruktur wichtige öffentliche Bauten ansiedelten. Zum Zeitpunkt der Schulhauserweiterung 1843 lagen schräg gegenüber an der Gabelung von Rösli- und Langmauerstrasse das 1822 errichtete Armenhaus (Röslistrasse 11, im Inventar), welches 1880 bergseitig erweitert wurde. Bereits 1811 kam die westlich des Armenhauses erbaute Gemeindescheune (Röslistrasse 9, im Inventar) zu stehen. Weiter westlich vervollständigte ein 1827 erstelltes und 1883 erweitertes Wohnhaus (Langmauerstrasse 7, im Inventar) den alten Kern von Unterstrass.

Diese historische Häusergruppe bildet zusammen mit dem 1867 errichteten Gemeindeschulhaus Turner (Turnerstrasse 49, im Inventar), dem Schulhaus Weinberg (Weinbergstrasse 143, 1891, nicht im Inventar), der reformierten Kirche (Turnerstrasse 47, 1884, im Inventar) mit den 1904 bzw. 1924 erbauten Pfarrhäusern (Kinkelstrasse 21, Turnerstrasse 45, im Inventar) und dem Feuerwehrspritzenhaus (Weinbergstrasse 126, 1908, nicht im Inventar) ein eindruckliches Ensemble von öffentlichen Bauten, das – eingebettet in einen grosszügigen Grünraum – grösstenteils vor der Eingemeindung entstanden ist und von der Bedeutung der ehemals selbständigen Gemeinde Unterstrass zeugt.

Baugeschichte

In der Gemeinde Unterstrass wurde bereits im 17. Jahrhundert Schulunterricht erteilt. Die Existenz eines Schulmeisters kann erstmals für das Jahr 1743 bezeugt werden. Aus den Gemeinderechnungen der Jahre 1777 und 1779 lässt sich die Besoldung eines Schulmeisters nachweisen. Mit Ratsbeschluss vom 1. Juli 1780 trat die Stadt Zürich der Gemeinde Unterstrass einen Vierling Land auf dem Riedtli für den Bau eines Schulhauses am heutigen Standort ab. 1831 wurde dieser Ursprungsbau in westlicher Richtung erweitert und 1843 mit einem vorspringenden Treppenhausrisalit zu seiner heutigen Form ergänzt. Im Dachgeschoss wurde 1831 eine Wohnung für den Dorfschullehrer eingebaut.



Schulhaus Unterstrass, Gesamtansicht von Südwesten, 1843, Lithografie (BAZ)

Mit der Eingemeindung von Unterstrass in die Stadt Zürich im Jahr 1893 wurde das Schulhaus während fast 100 Jahren bis 1984 als Kreisgebäude genutzt. 1988–1990 wurde das Gebäude umfassend renoviert und in eine Kreiswache der Stadtpolizei umgebaut. Für die Erfüllung der betrieblichen Ansprüche wurde eine Tiefgarage (Röslistrasse 10a) unter dem Garten angelegt. Während im Innern die Erschliessung (Treppen und Treppenpodeste) sowie die Sekundärstruktur in den ehemaligen Schulräumen und im Dachgeschoss neu gebaut wurden, blieb die äussere Erscheinung gewahrt. Die Primärstruktur bestehend aus Paaren von Gusseisensäulen im Erdgeschoss, einer mächtigen Steinsäule samt Holzunterzügen im Untergeschoss des westlichen Gebäudeflügels, der Holzbalkenlage über dem Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, der Holzkonstruktion des liegenden Dachstuhls und den Querwänden der ehemaligen Schulzimmer hat sich im Innern erhalten. Die Türgewände beim Windfang stammen von 1831, ebenso die Fenstergewände im Untergeschoss.

Der Brunnen im Bereich der nordöstlichen Gebäudeecke stammt von 1914. Geringfügige Purifizierungsmassnahmen – wie die 1947 purifizierte Eingangstüre und die 1950 aufgehobenen Rundbögen über den Zwillingfenstern in den Giebelfeldern – erfolgten erst nach dem 2. Weltkrieg.

Kurzwürdigung Gebäude

Mit der Erweiterung und Umgestaltung des Ursprungsbaus in westlicher Richtung in den Jahren 1831 bzw. 1843 erhielt das Schulhaus ein einheitliches äusseres Erscheinungsbild, das vom Spätklassizismus geprägt ist. Über einem längsrechteckigen Gebäudegrundriss erhebt sich ein zweigeschossiger Mauerbau mit strassenseitigem Mittelrisalit, vorgelagerter Freitreppe und axialsymmetrischer Fensteranordnung. Der zwei Fensterachsen breite und sieben Achsen lange Baukörper mit hoch



Röslistrasse 10, Fotografie dat. 1942 (Schweiz. Lichtbildanstalt / BZA)

gesetztem Erdgeschoss steht traufständig zur Röslistrasse. Der in der Mittelachse angeordnete, übergiebelte Treppenhausrisalit mit seitlicher Befensterung für die Toilettenanlagen erzielt mit dem Segmentbogenportal, den horizontalen Tür- und Fensterverdachungen sowie einer abschliessenden Rundbogenöffnung eine repräsentative und städtebaulich prägende Wirkung. Die Südfassade mit dem markanten Querriegel für die ehemalige Lehrerwohnung zeigt lange Fensterreihen, die in der Mittelachse zu Zwillingfenstern zusammengeschlossen und im Giebfeld von einer Rundbogenöffnung überhöht sind.

Der kompakte Baukörper des ehemaligen Schulhauses Unterstrass zeugt hinsichtlich Baustil und Grundrisstypologie vom spätklassizistischen Schulhaustyp, der ab 1835 gemäss den Musterplänen des Zürcher Regierungsrates zur Norm erhoben wurde: Fassadensymmetrie, ein Mittelrisalit (teils mit Säulenportikus) sowie ein Satteldach und Dreieckgiebel gehörten zum unverzichtbaren Architekturvokabular dieser strengen Schulhaus-Norm. Die sehr viel später erstellten Schulhäuser Kanzlei (1863) in Aussersihl, Ilgen A (1877) in Hottingen und Freiestrasse (1883) in Hirslanden verkörpern diesen Typus des «Normalschulhauses», der mit zwei Grossraumklassenzimmern je Geschoss eine dreiseitige Belichtung ermöglicht. Im Kontext des Schulhausbaus zeugt die heutige Kreiswache von der typologischen Transformation eines kleinen Dorfschulhauses zur Zeit des Ancien Régime in ein «Normalschulhaus» der neu angebrochenen Ära des Liberalismus der 1830er/1840er-Jahren. Diese war geprägt vom Anspruch der liberalen Machttäger auf staatliche Repräsentation, für welche sich eine klassizistische Formensprache am besten eignete.

Quellen, Literatur:

Konrad Escher: Chronik der ehemaligen Gemeinde Enge, Zürich 1918, S. 142-144.
Stadtarchiv und Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich (Hrsg.): Hundert Jahre Gross-Zürich, 100 Jahre 1. Eingemeindung 1893, Zürich 1993, S. 133.
Stadt Zürich, Amt für Städtebau (Hrsg.): Baukultur in Zürich, Schutzwürdige Bauten und gute Architektur der letzten Jahre, Zürich 2009, S. 14, 47.
Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich, Neue Ausgabe, Band V, Die «Ausgemeinden» der Stadt Zürich bis 1860, Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte GSK, Bern 2012, S. 405f.

Gartendenkmalpflegerische Würdigung

Das Gebäude liegt erhöht von der Weinegg- und Röslistrasse, eine Stützmauer aus Naturstein mit Holzstaketenzaun bildet den Abschluss. Von der Röslistrasse führt eine Treppe zum Haupteingang. Westlich und südlich des Gebäudes ist die Umgebung mit einer offenen Wiesenfläche, welche mit einzelnen Bäumen akzentuiert ist, gestaltet. Daran anschliessend folgt eine offene Fläche mit Pflanzbeeten. Gegenüber der Schulanlage Turner und die Kirche Unterstrass ist die Umgebung mit einem dichten Gehölzgürtel begrenzt.



Fotografie dat. 1968, ETH-Bibliothek, Bildarchiv

Den grössten Eingriff in die Umgebung wird mit der Sanierung des Gebäudes ab 1988 und des Einbaus einer unterirdischen Garage getätigt. Dadurch verändert sich der Verlauf und die Geometrie der Stützmauer entlang der Weinegg- und Röslistrasse, was zu einer Verkleinerung der Gartenfläche führt. Aufgrund des Einbaus der Tiefgarage wird die Umgebung in diesem Bereich gesamthaft erneuert. Das Prinzip der gebäudenahen Umgebung mit einer Rasenfläche und einer offenen Fläche mit Pflanzbeeten wird jedoch wiederaufgenommen.

Die heutige Umgebung gliedert sich in zwei Bereiche, die gebäudenaher Umgebung welche mit einer Hainbuchenhecke begrenzt ist und den heutigen Schulgarten. Auch wenn die ursprüngliche Gestaltung im

Bereich der Tiefgarage nicht mehr vorhanden ist, ergeben sich heute doch gewisse gestalterische Qualitäten. Des Weiteren ist auch der Alterswert der Bepflanzung nicht zu unterschätzen.



Fotografie dat. 1977, Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich



Fotografie dat. 1981, ETH-Bibliothek, Bildarchiv

Schutzzweck

Das ehemalige Schulhaus Unterstrass, das auf das Baujahr 1780 zurückgeht, 1831 gegen Westen erweitert und 1843 um einen Treppenhaustrisalit ergänzt wurde, ist ein wichtiger Teil einer historischen Häusergruppe von meist öffentlichen Bauten, die den alten Siedlungskern von Unterstrass repräsentieren. Es bezeugt die Transformation eines kleinen Dorfschulhauses am Ende des Ancien Régime in ein ländliches «Normalschulhaus» in der Ära des Liberalismus. Das Gebäude und der Garten zeugen vom Anspruch der liberalen Machträger auf staatliche Repräsentation, für welche eine klassizistische Formensprache bevorzugt wurde.

Abgeleitet vom Schutzzweck wurde die untenstehende Liste schutzwürdiger Elemente erstellt. Sie stammen aus der Bauzeit von 1780 oder wurden im Zusammenhang mit den späteren Ergänzungen 1831 und 1843 erstellt. Berücksichtigt werden auch die späteren Purifizierungsmassnahmen in den Jahren 1947 und 1950. Die Liste schutzwürdiger Elemente nimmt im Gegensatz zu dem zu einem späteren Zeitpunkt zu definierenden Schutzzumfang keine Rücksicht auf allfällige Entwicklungsmöglichkeiten.

Äusseres:

Das Gebäudevolumen, die Fassaden und das Satteldach, die Quergiebedächer mit ihren Gliederungs- und Schmuckelementen, namentlich:

- Sämtliche Fassaden vom Unter- bis zum 1. Obergeschoss mit dem Gebäudesockel und dem Fassadenverputz
- Die bauzeitlichen Fenster- und Türöffnungen mit den Gewänden mit allen Schmuckelementen wie den Fenster- und Türverdachungen
- Die Fenstergitter im Sockelgeschoss
- Die Haupteingangstüre mit allen Öffnungen und schmückenden Elementen
- Die Holzklappläden mit den beweglichen Holzlamellen
- Die verkleidete Dachuntersicht mit dem Dachrand samt profiliertem Traufbrett
- Die Dachflächen in ihrer Neigung mit der Dacheindeckung aus Biberschwanzziegeln

Inneres:

- Die Primärstruktur bestehend aus Paaren von Gusseisensäulen im EG, einer Steinsäule samt Holzunterzügen im UG des westlichen Gebäudeflügels, der Holzbalkenlage über dem EG und 1. OG
- Die bauzeitliche Grundrissdisposition vom EG bis ins OG mit dem axial angelegten Haupteingang, Korridor und Treppenhaus, den in beiden Gebäudeflügeln angelegten, Grossraumzimmern und den auf Höhe der Zwischenpodeste situierten Toiletten

- Die quer verlaufenden Binnenwände der ehemaligen Schulzimmer zum Treppenhaus
- Die Holzkonstruktion des liegenden Dachstuhls und der beiden Quergiebel
- Die Wandnischen der ehemaligen Einbauschränke im östlichen Schulzimmer im 1. OG
- Die historischen Türgewände beim Windfang des Haupteingangs
- Die historischen Fenstergewände im UG

Umgebung:

In einer Überarbeitung der Umgebung sind folgende Gestaltungselemente einzubeziehen, hierbei ist zu unterscheiden zwischen baulichen und pflanzlichen Elementen:

- Die Mauer- und Wegelemente aus Naturstein
- Die vorgelagerte Freitreppe zum Haupteingang samt den Geländen
- Der Steinbrunnen von 1914
- Mit pflanzlichen Gestaltungselementen, wie den Hainbuchenhecken und dem Gehölzgürtel gegen die Schulanlage Turner und die Kirche Unterstrass, ist verantwortungsvoll umzugehen.
- Die Nutzung als Schulgarten mit einzelnen Pflanzflächen ist nach Möglichkeit beizubehalten bzw. wieder anzubieten, in Anlehnung an die frühere Gestaltung.

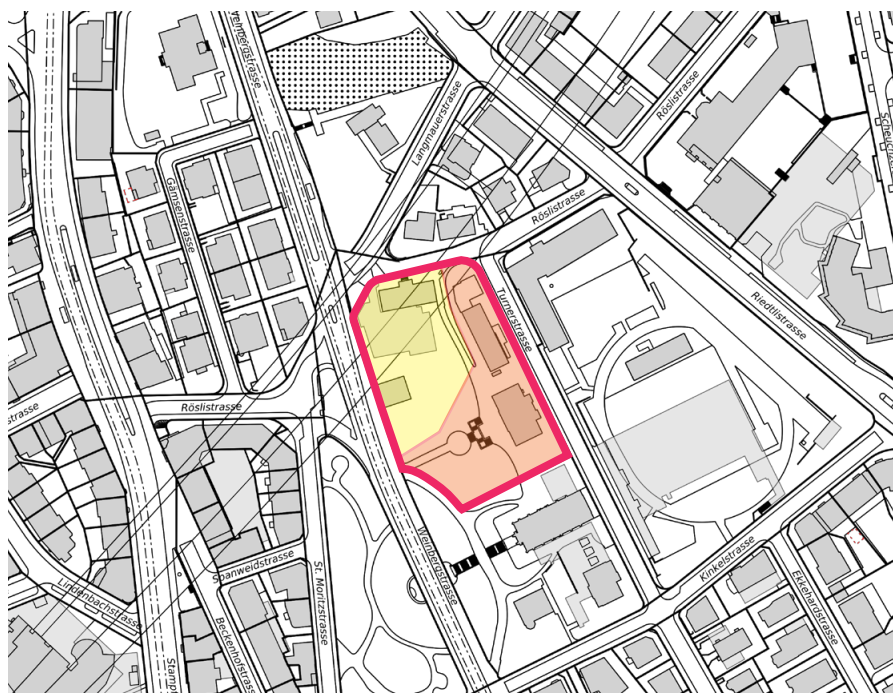
Perimeter

Die Parzelle UN575, auf der sich das Gebäude befindet, umfasst eine Grundfläche von 6505 m² und ist gemäss Bau- und Zonenordnung der Zone für öffentliche Bauten Oe4F zugewiesen. In dieser Zone sind maximal 4 Vollgeschosse, 2 anrechenbare Untergeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15.5 m und es gilt ein Grundgrenzabstand von 3.50 m bzw. der der angrenzenden Zone, falls er diesen übersteigt. Die Ausnutzungsziffer liegt bei max. 130%.

Das Gebiet F dient gleichermassen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der Quartiersversorgung mit Freiflächen. Beide Interessen sind abzuwägen und in Übereinstimmung zu bringen. In jedem Fall ist eine Freiflächenziffer von 50% einzuhalten.

Auf dem Grundstück steht neben der Quartierwache das unter kommunalem Denkmalschutz gestellte Schulhaus Turner.

Das Gebäude der Quartierwache selbst, sowie der umliegende Aussenraum sind im Inventar der Denkmal-, resp. Gartendenkmalpflege gelistet.



Parzelle UN575, Gartendenkmalpflege (inventarisierte Teil in Gelb, und unter Schutz gestellter Teil in orange)

Aufgabe

Das Gebäude an der Röslistrasse 10 soll zu einem Kindergarten mit Betreuung und Regenerierküche anstelle der Quartierwache Unterstrass umgebaut werden.

Im Tagesschulmodell, das 2020 in der Schule Turner-Weinberg eingeführt wurde, ist eine Betreuungsinfrastruktur für alle Kinder nötig. In den Kindergartenräumen werden die Kinder gepflegt und während der Schulbetriebszeit betreut.

Die Aussenanlage soll in verschiedene, altersadäquate Zonen unterteilt werden. Sie stehen ausserhalb der Betriebszeiten dem Quartier zur Verfügung.

Vorgesehene Massnahmen im Rahmen der Umnutzung

Allgemein:

- Detaillierte Zustandsanalyse Start Vorprojekt, bei Bedarf mit Variantenstudien
- Archäologische Untersuchung im Vorprojekt

Struktur / Statik:

- Zustandsuntersuchung
- Überprüfung Erdbebensicherheit
- Überprüfung Brandwiderstand Tragstruktur
- Wand-, Decken- und Dachdurchbrüche
- Deckendurchbrüche für neuen Lift und Lüftungskanäle

Gebäudehülle:

- Dämmmassnahmen Regenerierküche
- Neuer hindernisfreier Zugang Südfassade
- Instandsetzung Putz und neuer Anstrich
- Überprüfung Öffnungsbeschränkung / Absturzsicherung Fenster

Ausbau:

- Einbau Regenerierküche inkl. Nebenräume
- Instandsetzung bestehender Ausbau, Rückbau wo durch Eingriff erforderlich
- Erhalt der bauzeitlichen Materialien wo möglich
- Akustikmassnahmen prüfen
- Neue Liftanlage

Mobiliar:

- Mobiliar gemäss "Schulen, Kindergärten und Betreuung: Standards und Richtlinien für Innen- und Ausseneinrichtungen, Immobilien Stadt Zürich"

Gebäudetechnik:

- Elektroleitungen und Beleuchtung an künftige Nutzung anpassen und gegebenenfalls erneuern und ergänzen
- Sanitäreanlagen (Leitungen und Apparate) an künftige Nutzung anpassen und gegebenenfalls erneuern und ergänzen
- Rückbau Gasheizung und Umstellung auf neue Luft-/Wasserwärmepumpe oder Anschluss an Fernwärme, Anpassung Abgabe Wärmeverteilung
- Kontrollierte Lüftung der Regenerierküche und Toiletten wo nötig
- Gebäudeautomation gemäss IMMO-Standards

PV-Anlage:

- Aufgrund der guten Sicht auf die markanten und charaktergebenden Dachflächen stuft die Denkmalpflege das Gebäude als für Photovoltaik wenig geeignet ein. Ob eine PV-Anlage wirtschaftlich und aus Sicht der Denkmalpflege möglich wäre, ist im Vorprojekt abschliessend zu prüfen.

Brandschutz:

- Überprüfung erforderlicher Brandschutzmassnahmen

Hindernisfreiheit:

- Hindernisfreie Erschliessung sämtlicher Geschosse (Zugang EG, Anlieferung UG)

Schadstoffe:

- Erstellung Schadstoffgutachten, ggf. Sanierung gemäss Gutachten

Raumakustik:

- Akustikmassnahmen prüfen

Parkierung:

- Überprüfung Anzahl Veloabstellplätze, ggf. Ergänzung
- Prüfung von Installationen für Elektromobilität in der Unterflurgarage

Aussenraum:

- Anpassung Aussenraum an neue Nutzung Kindergarten und Betreuung
- Prüfung von Massnahmen zur Hitzeminderung und zur Förderung der Biodiversität

Provisorien:

- Provisorien sind nicht vorgesehen

Alle Massnahmen müssen unter denkmalpflegerischen, resp. garten-
denkmalpflegerischen Aspekten erfolgen.

Auszug Betriebskonzept

Allgemein:

- Die Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind so gross wie möglich, ohne Abtrennung für Gruppenbereich zu planen.
- Material wird in Schränken oder im Untergeschoss untergebracht
- Die Kindergartenkinder sind 5 bis 6 Jahre alt.

Betriebszeiten:

- Von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr während 5 Tagen pro Woche

Hindernisfreiheit:

- Alle Geschosse sind hindernisfrei zugänglich zu planen

Toiletten:

- 1 WC Mädchen (hindernisfrei) und 1 WC Knaben
- 1 WC unisex Lehrpersonal
- 1 WC unisex Betreuungspersonal

Reinigungsräume:

- Pro Geschoss ein Reinigungsraum + Ausguss
- Dimensioniert für Reinigungswagen, Lagerung Reinigungsmittel, WC-Papier, Putzutensilien usw.

Parkierung und Anlieferung:

- Der Mahlzeitenlieferant muss kurzzeitig vor dem Gebäude parkieren können. Ansonsten soll es dort keine Parkplätze haben.
- In der Tiefgarage sollen 6 Parkplätze für die Schule Weinberg-Turner zur Verfügung stehen.
- Die übrigen, schlecht befahrbaren Parkplätze sollen dem LHT für Aussengeräte, Salzlager usw. dienen. Dafür kann ein Gitterraum eingerichtet werden.

Aussenraum:

- Es ist zu prüfen, wie zu Gunsten der Kindergartenkinder ein Spielbereich geschaffen werden kann. Der Kindertanzenaussenraum kann im Bereich des strassenseitigen Wiesenteils zu Lasten des Schulgartens erweitert werden.
- Zwar ist der Kindertanzenaussenraum ausserhalb der Betriebszeiten öffentlich zugänglich, er soll aber mit einem abschliessba-

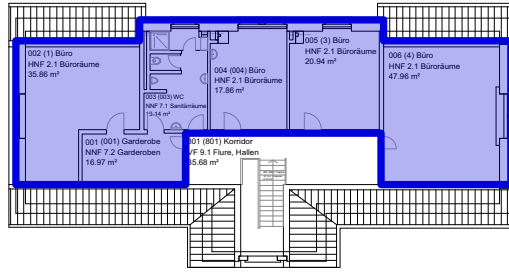
ren Tor von der Röslistrasse her begehbar sein.

- Ein Fussweg soll vom ZM Turner I zum Garten und zum Kindergarten-Aussenraum führen.

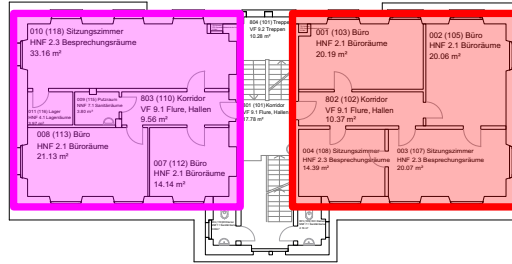
Belegung gemäss Betriebskonzept

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Machbarkeitsstudie sollen die Räumlichkeiten des Gebäudes folgendermassen belegt werden:

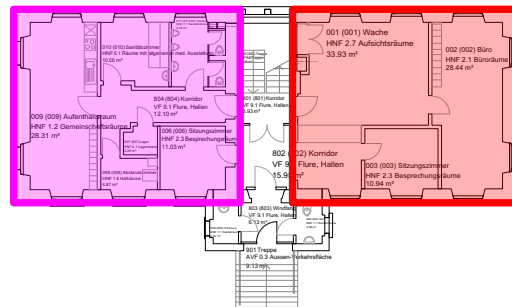
GESCHOSS	BELEGUNG	BEMERKUNG
Untergeschoss	Regenerierküche	- Zubereitung von 50 Mahlzeiten - Nutzungsdauer 4h pro Tag - Erwärmung der angelieferten Mahlzeiten von menuandmore durch das Betreuungspersonal - Bei Bedarf Abgabe von Frühstück und Zvieri
	Nebenräume Küche	- Trockenlager in oder nahe der Küche - Entsorgungsraum
	Garderobe Kindergarten	- Finkenbank, Haken, Ablagemöglichkeiten
	Lager LHT	- Stuhllager, Lagerung Reinigungsmittel, WC-Papier usw.
	Lager KDG + BET	
Erdgeschoss	Kindergarten I	- 1 WC Mädchen (hindernisfrei) und 1 WC Knaben in unmittelbarer Nähe
	Verpflegung	- 25 Sitzplätze (Essen in 2 Schichten)
Obergeschoss	Kindergarten II	- Raum soll so ausgestattet sein, dass er auch als Handarbeitszimmer genutzt werden könnte
	Aufenthalt	- 1 Arbeitsplatz
Dachgeschoss	Büros	- 4 Arbeitsplätze
	Team-/Sitzungszimmer	



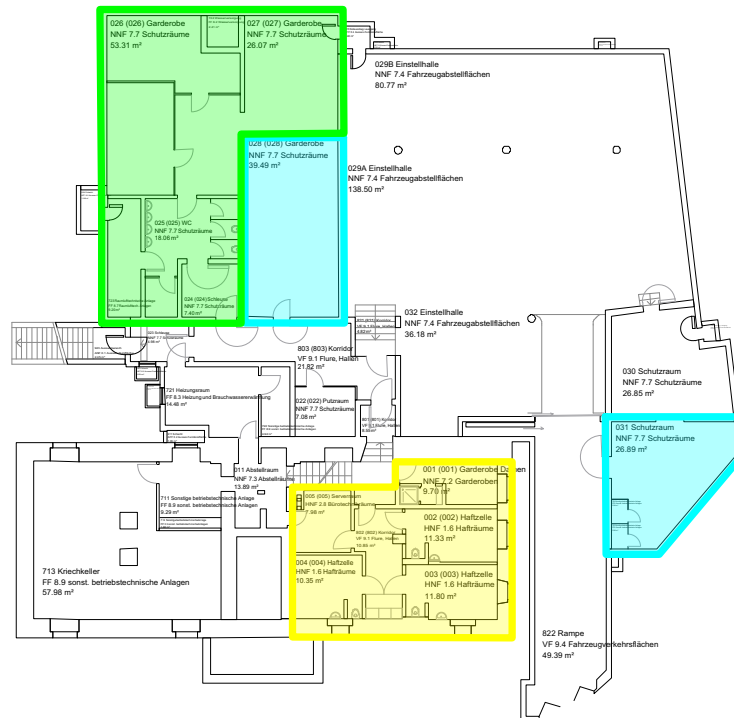
Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

Ziele

Gesellschaft

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

Wirtschaft

- Niedrige Investitionskosten, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nutzungssicherung für die nächsten 30 Jahre

Umwelt

- Auf Minimum reduzierte Treibhausgasemissionen bei der Erstellung und im Betrieb
- Umsetzung nach ECO-BKP
- Umsetzung von Massnahmen zur Hitzeminderung und Verbesserung der Biodiversität
- Umsetzung der [städtischen 7 Meilenschritte](#)

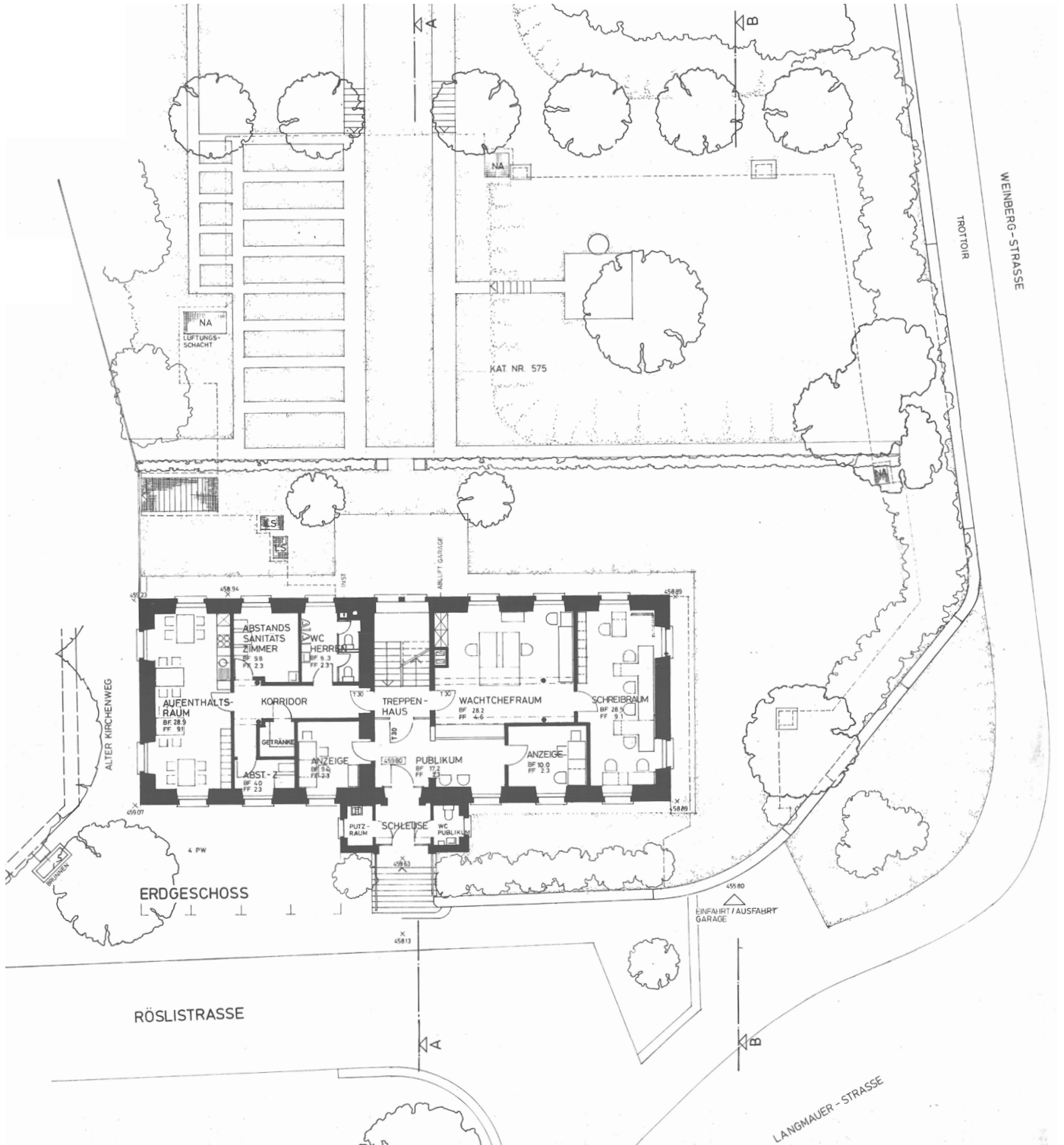
Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von 9.6 Mio. Franken anzustreben. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 11.5 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven +20 %) aus.

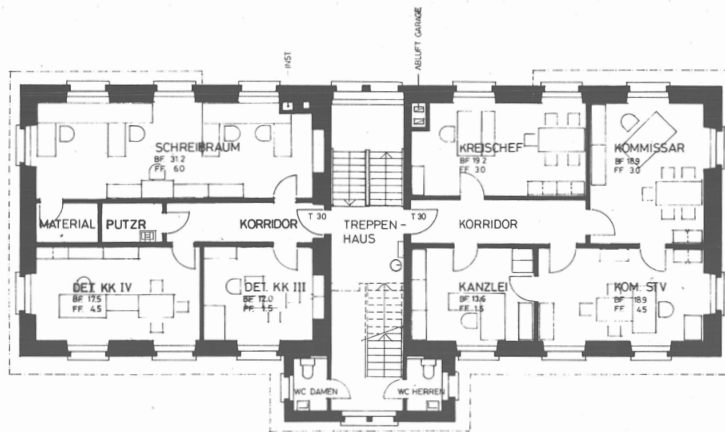
Termine Projekt

Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

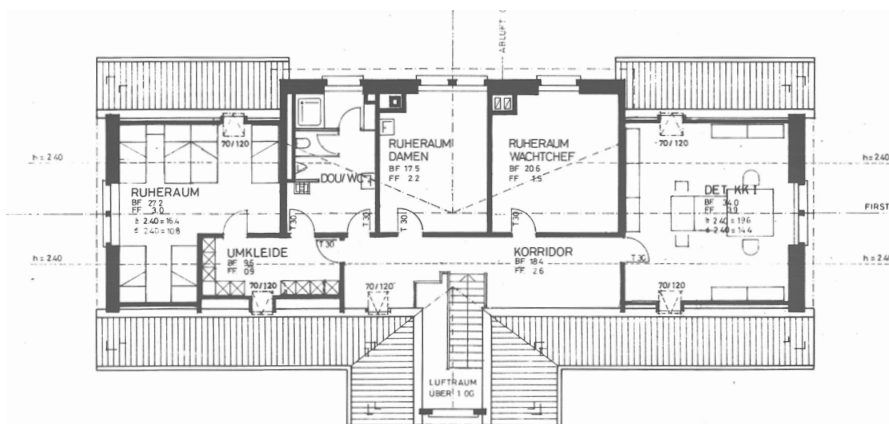
Projektierungsbeginn	September 2023
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	Dezember 2023
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	März 2024
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Oktober 2024
Baubewilligung und Objektkredit	September 2025
Baubeginn	Juli 2026
Bezug	April 2028



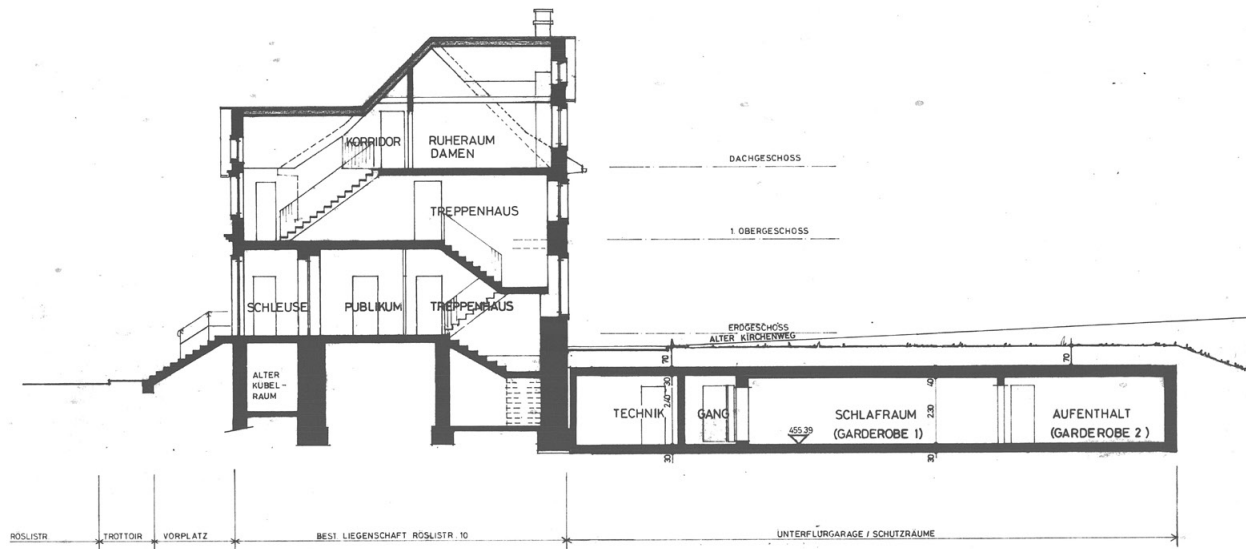
Grundriss Erdgeschoss



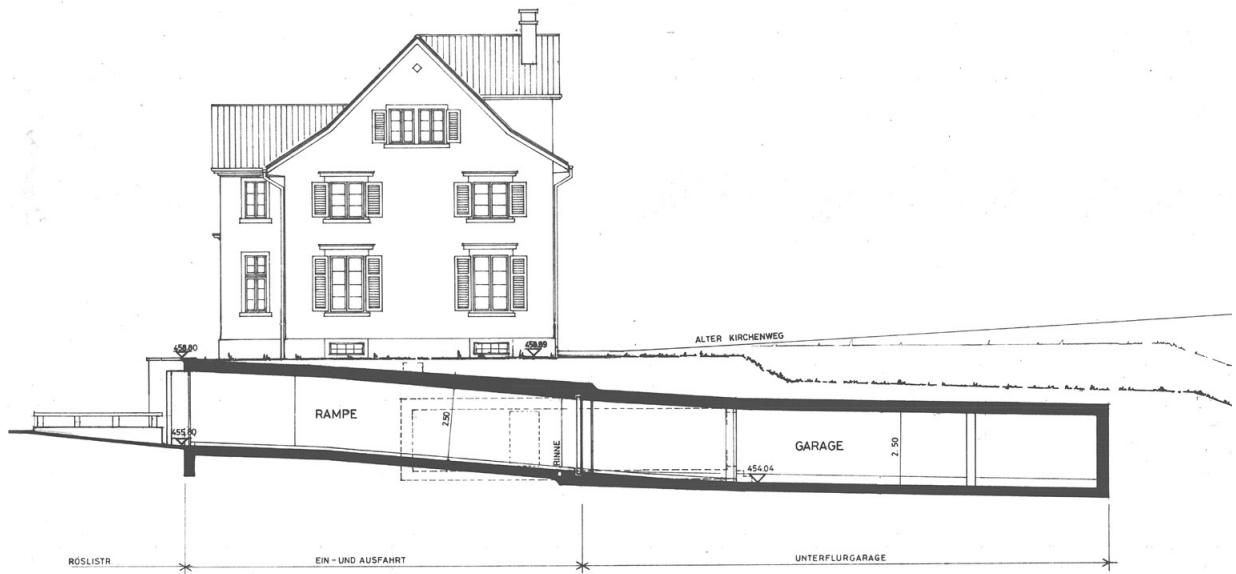
1. OBERGESCHOSS



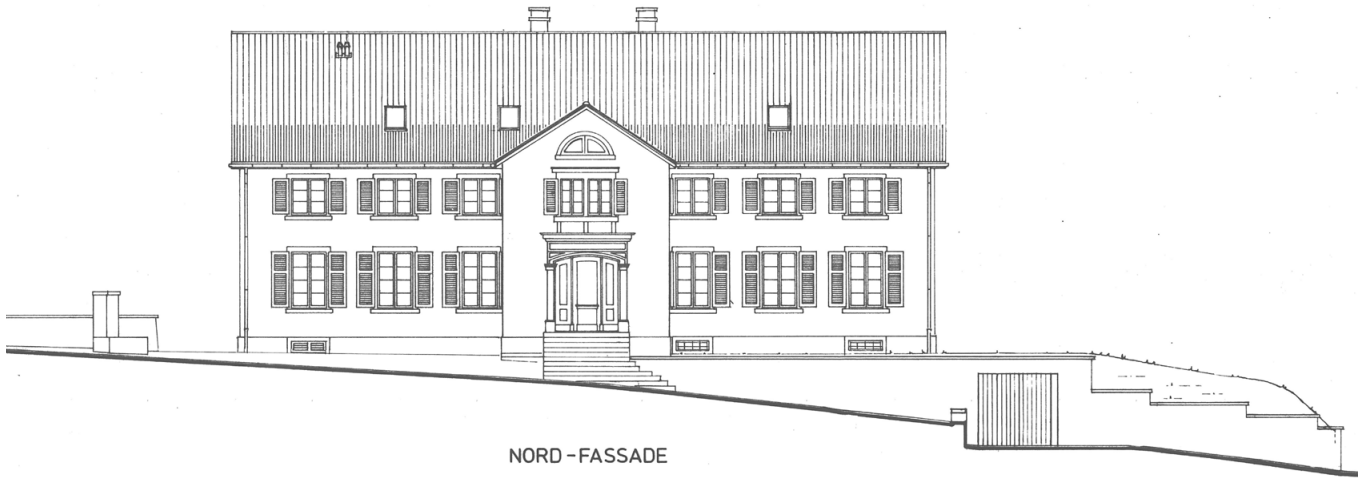
DACHGESCHOSS



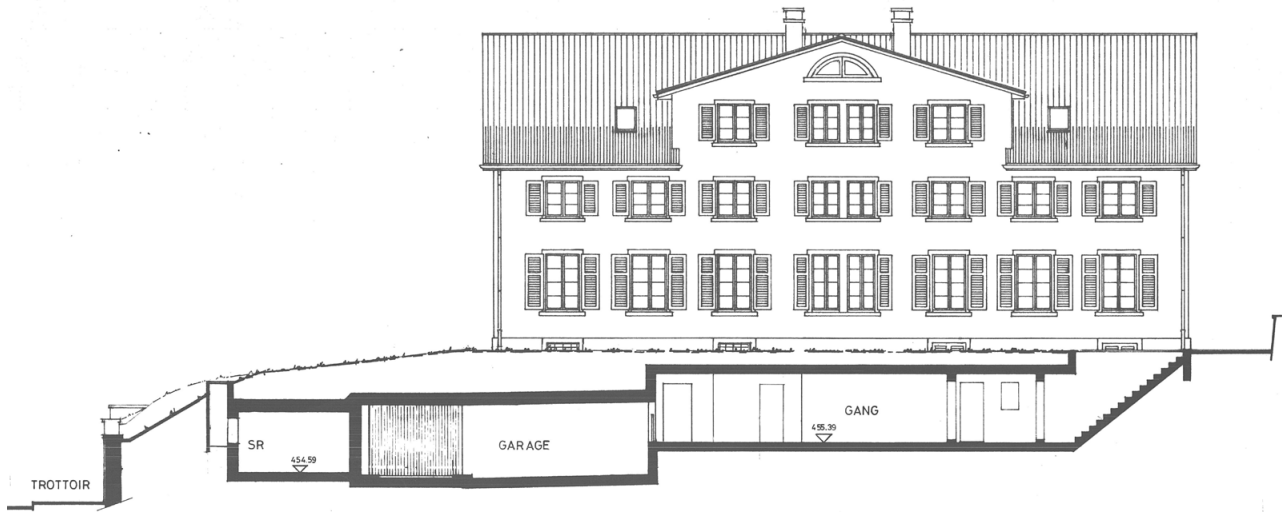
SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



NORD - FASSADE



SÜD - FASSADE



WEST - FASSADE



OST - FASSADE

WEINBERGSTRASSE

Fotos Bestand



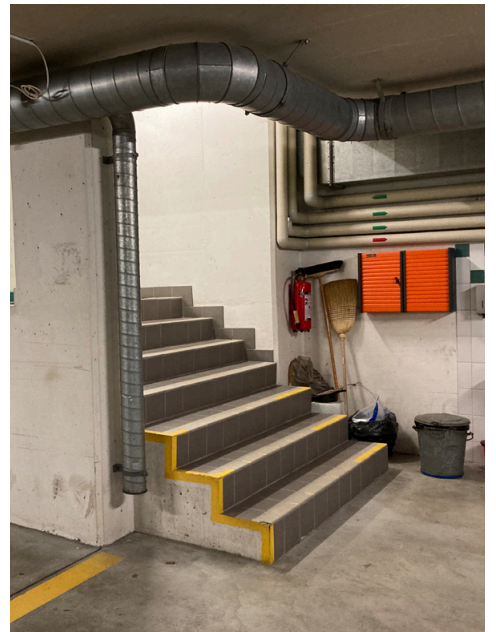
Eingang (Nordfassade)



Zugang Garten (Südfassade)



Unterflurgarage, Untergeschoss



Treppe Unterflurgarage, Untergeschoss



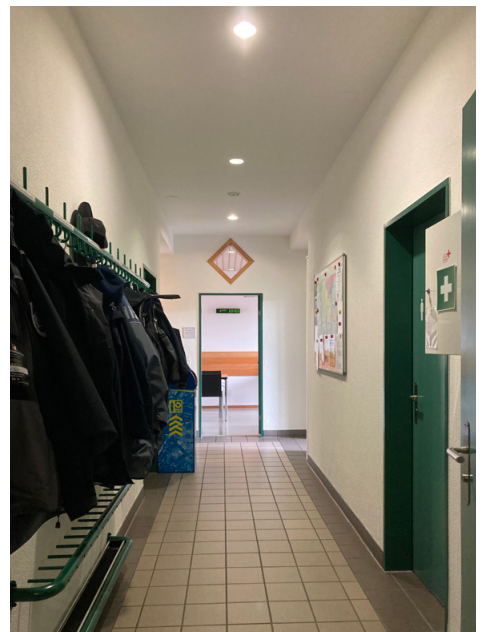
Korridor, Untergeschoss



Treppenhaus Unter-, Erdgeschoss



Wachtchefraum und Publikum, Erdgeschoss



Korridor, Erdgeschoss



Sitzungszimmer (ehem. Schreibraum), 1. Obergeschoss



Treppenhaus Erd-, 1. Obergeschoss



Büro, 1. Obergeschoss



Treppenhaus, 1. Obergeschoss



Korridor, Dachgeschoss



Treppenhaus 1. Ober-, Dachgeschoss



Büro (ehem. Ruheraum Wachtchef), Dachgeschoss



Korridor, Dachgeschoss

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 «Gebäude Röslistrasse 10 Einbau Kindergarten und Betreuung» 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. Das Generalplanungsteam, das unter den 5 Bewerbenden die Zuschlagskriterien am Besten erfüllt, wird mit der Projekterarbeitung beauftragt.

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 Amtes für Hochbauten finden Sie unter:

www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

Bei Fragen zum vorliegenden Planerwahlverfahren steht Ihnen Leonie Moira Müller zur Verfügung (Kontakt: T +41 44 412 27 43, LeonieMoira.Mueller@zuerich).

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

Teilnahmeberechtigung

Es werden Generalplanungsteams 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, Baumanagement und Landschaftsarchitektur 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 Elektronikingenieurwesen
- BKP 294 HLK-Ingenieurwesen
- BKP 295 Sanitäringenieurwesen

Mehrfachnennungen bei der Generalplanung und der Architektur sind nicht zulässig. Bei einem separatem Baumanagement sind Mehrfachnennungen erlaubt, sofern sich diese nicht gleichzeitig als Generalplaner*in bzw. Architekt*in bewerben. Bei den übrigen Fachbereichen sind Mehrfachnennungen zulässig.

Weitere für das Lösen der Aufgabe notwendige Planer sind vom Generalplaner vor Projektierungsbeginn vorzuschlagen. Die Leistungen sind Bestandteil der Honorarofferte, zB.:

- BKP 296.3 Bauphysik
- BKP 297.7 Brandschutzplanung
- BKP 396.1 Gastroplanung
- BKP 496.5 Landschaftsarchitektur (Mehrfachnennungen nicht zulässig)

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:

Zusammensetzung Planerwahlgremium

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung und Bauausführung
- Dem/Der 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 ist mit Einzelleistungsträgern vorgesehen.

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

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. Eine datengestützte Projektierung gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) nach ISO EN 19650 Kapitel 1–6 und 10–12 ist für dieses Projekt nicht vorgesehen.

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. Der Einsatz der Methode BIM wird nicht zusätzlich honoriert.

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 Oktober 2022
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt.
- Das Honorar nach Baukosten wird wie folgt ermittelt:

FAKTOREN	ARCHITEKTUR	L-ARCH.	BAUING.	HLKSE	WEITERE
Schwierigkeitsgrad n	*	*		*	
Anpassungsfaktor r (**)	*	*		*	
Teamfaktor i	*	*		*	
Faktor für Umbauten u	*	*		*	
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0		1.0	
Teilleistungen %, q	100	100		100	
Stundenansatz CHF, h	*	*	*	*	*
Koeffizient Z1	0.062	0.062		0.066	
Koeffizient Z2	10.58	10.58		11.28	

* zu offerierende Faktoren

** inklusive Zuschlag Generalplanungsfunktion

- Schwierigkeitsgrad, Anpassungs- und Teamfaktor, Faktor für Umbauten und Stundenansatz sind als Teil der Abgabeunterlagen zu offerieren.
- Das Honorar für die Generalplanungsfunktion wird grundsätzlich vergütet. Das Honorar ist im Anpassungsfaktor einzurechnen.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 29 vom 17.01.2018.
- Nicht zu offerierende Leistungen: Geologische Grunduntersuchungen

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 (1. Phase)

Submissionsinserat	2. Dezember 2022
Ausgabe Unterlagen	www.stadt-zuerich.ch/planerwahl und www.simap.ch
Eingabetermin (Papier + digital)	17. Januar 2023, bis 16 Uhr
Benachrichtigung	voraussichtlich Anfang März 2023

Zuschlag (2. Phase)

Ausgabe Unterlagen	23. März 2023
Eingabetermin (Papier + digital)	voraussichtlich 3. Mai 2023, bis 16 Uhr
Benachrichtigung	voraussichtlich Mitte Juli 2023

Wichtige Hinweise

- Abgabe erfolgt sowohl materiell als auch digital
- Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.
Nur digital eingereichte Angebote sind formell nicht zugelassen und werden gestützt auf § 4 a Abs. 1 lit. IVöB-Beitrittsgesetz und § 24 Submissionsverordnung ausgeschlossen.

Abgabeadressen Unterlagen auf Papier:

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

Abgabeadresse Unterlagen digital:

<https://zueribox.stadt-zuerich.ch/zueribox/index.php/s/5QG4rnWDyYPxbVj>

Wir bitten Sie, die Unterlagen klar beschriftet, in guter Auflösung und als ZIP-Datei hochzuladen. Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform. Nach erfolgreichem Upload erscheint unterhalb des Uploadfensters die Meldung "Hochgeladene Dateien" mit anschliessender Auflistung Ihrer Dateien.

Bei Problemen mit dem Datei-Upload wenden Sie sich bitte an die zuständige Projektleiterin unter LeonieMoira.Mueller@zuerich.ch /
T: 044 412 27 43

Paketpostadresse

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

Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

Präqualifikation (1. Phase)

Eignungskriterien

- Projektierungskompetenz/-potenzial und Bauausführungskompetenz/-potenzial (Grundlage Referenzobjekte):
 - Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale, ökonomische und nachhaltige Bauten zu entwickeln und auszuführen.
 - Erfahrung mit Aufgaben von vergleichbarer Komplexität und Umgang und Erhalt historischer Bausubstanz.
- Organisatorische Eignung / 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 oder Gesamtleitung*	1 Referenzprojekt
– Architektur	2 Referenzprojekte
– Baumanagement	1 Referenzprojekt

Hinweise

- Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext abzugeben
- Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die der Komplexität der Aufgabe entsprechen und die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.
- Bei Arbeitsgemeinschaften sind auch maximal die oben genannte Anzahl an A3-Blätter für die Darstellung ihrer 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).

* Der Nachweis der Referenz Generalplanung (GP) kann auch mit der Funktion der Gesamtleitung der Schlüsselperson nachgewiesen werden. Die Schlüsselperson des GP muss zwingend Erfahrung als GesamtleiterIn aufweisen. Im Sinne einer Nachwuchsförderung kann die Leistung aber innerhalb eines Archi-

tektenvertragsmodells und nicht zwingend im Vertragsmodell des GP erbracht worden sein.

Selbstdeklaration

- Von den vorgeschriebenen Teammitgliedern (vgl. S. 31) 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 mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Blättern übereinstimmen.
- Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.

Unterlagen Ausgabe

- Programm
- Selbstdeklarationsformulare pro Fachbereich

Zuschlag (2. Phase)

Zuschlagskriterien

Qualität

- Architektur
- Umgang mit dem Inventarobjekt
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

Preis

- Honorarberechnung

Einzureichende Unterlagen

Zugang zur Aufgabe (Siehe Kapitel C)

- Dargestellt auf zwei A3-Blättern, einseitig bedruckt, mit dem Vermerk «Gebäude Röslistrasse 10 Einbau Kindergarten und Betreuung». Der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken.

Verhaltenskodex

- Von den vorgeschriebenen Teammitgliedern (vgl. S. 31) wird je ein unterzeichneter Verhaltenskodex verlangt.

Preis- und Honorarberechnung

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

Abgabe zusätzlich im PDF-Format per E-Mail an LeonieMoir.Mueller@zuerich.ch. Wir bitten Sie, das Planmaterial in guter Auflösung zu schicken. Die E-Mail darf die Grösse von 20 MB nicht überschreiten.

Unterlagen Ausgabe

- Programm
- Formulare «Preis- und Honorarberechnung» und «Leistungsspiegel»
- Verhaltenskodex
- Pläne (Grundrisse im DWG-Format, Schnitte und Ansichten im PDF-Format)
- Fotos

Benachrichtigung

Allen Bewerbenden wird nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Nach dem Zuschlag erhalten alle fünf teilnehmenden Teams eine Verfügung. Zudem wird ihnen auch der Bericht des Planerwahlgremiums (siehe S. 32) zugestellt, der 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 Selbstdeklaration).

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

Für nachstehenden Teilaspekt der Umnutzung sollen skizzenhafte Lösungsvorschläge erarbeitet werden. Hierbei werden keine ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet.

Im Fokus der geplanten Massnahmen stehen neben dem sorgfältigen Umgang mit dem inventarisierten Bestand die künftigen Nutzerinnen und Nutzer. Die Räumlichkeiten sind in der Funktionalität und in ihrem architektonischen Ausdruck nach den Bedürfnissen der Kinder im Alter von fünf bis sechs Jahren, sowie der Lehr- und Betreuungspersonen auszulegen. Desweiteren muss das Gebäude künftig hindernisfrei zugänglich sein.

Zeigen Sie mittels Plänen, Bildern und Skizzen wie Sie die Erschliessungszone gestalten würden. Erwartet wird ein Erschliessungskonzept mit Aussagen zum Raumeindruck des Treppenhauses und zur hindernisfreien Zugänglichkeit des Erdgeschosses, 1. Obergeschosses und Dachgeschosses unter Einhaltung der brandschutztechnischen Anforderungen. Der Lift ist aus denkmalpflegerischen Gründen im Gebäudeinnern einzubauen. Die Gestaltung soll auf die künftigen Nutzerinnen und Nutzer ausgelegt sein.

Erwartet werden mindestens die Grundrisse des Erdgeschosses, des 1. Obergeschosses und des Dachgeschosses, sowie eine Darstellung des Treppenhauses mit Aussagen zur Materialisierung und Farbgebung.

