



PLANERWAHL PROGRAMM

# Instandsetzung Betreuung Buchegg

Zürich-Unterstrass

Planerwahl im selektiven Verfahren: BKP 291 Architektur  
W.8493.PW / 82131 BAV



**Herausgeberin**  
Stadt Zürich  
Amt für Hochbauten  
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11  
[www.stadt-zuerich.ch/planerwahl](http://www.stadt-zuerich.ch/planerwahl)

14. März 2023

**Projektleitung und redaktionelle Bearbeitung**  
Megumi Komura

**Gestaltung**  
blink design, Zürich

Juli 2021  
Vorlage\_Programm-Planerwahl-Architektur.indd  
M-System 204

# INHALT

<b>A</b>	<b>PROJEKTRAHMEN</b>	<b>4</b>
	Ausgangslage	4
	Würdigung Denkmalpflege	5
	Perimeter	7
	Fotos Bestand	8
	Pläne Bestand	10
	Aufgabe	12
	Ziele	15
	Kosten	16
	Termine Projekt	16
<b>B</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>18</b>
	Auftraggeberin und Verfahren	18
	Teilnahmeberechtigung	19
	Planerwahlgremium	19
	Entschädigung	20
	Auftragserteilung	20
	Termine Verfahren	22
	Präqualifikation (Phase 1)	23
	Zuschlag (Phase 2)	24
	Benachrichtigung	25
<b>C</b>	<b>ZUGANG ZUR AUFGABE</b>	<b>26</b>

## A PROJEKTRAHMEN

### Ausgangslage

Die Betreuung Buchegg ist der Schule Allenmoos zugeteilt. Aktuell dient das Gebäude als Betreuung für die Mittelstufe. Es liegt direkt am Bucheggplatz respektive an der befahrenen Bucheggstrasse. Im hinteren Teil des Areals befindet sich das Gemeinschaftszentrum Buchegg. Verschiedene Gebäudeteile haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Das Gebäude sowie dessen Umgebung soll deshalb für einen weiteren Lebenszyklus von 30 Jahren instandgesetzt werden. Gleichzeitig soll die Kücheninfrastruktur ausgebaut werden, um genügend Betreuungsplätze für die Schule Allenmoos bereitstellen zu können, die den Tagesschulbetrieb aufnimmt.

### Eigentumsverhältnis

Die Stadt Zürich, vertreten durch die Immobilien Stadt Zürich (IMMO), besitzt das Betreuungsgebäude an der Bucheggstrasse 95 in Zürich-Unterstrass.

### Objekt

Das heutige Betreuungsgebäude Buchegg wurde 1946 von Hans Fischli und Oskar Stock erstellt. Das Gebäude wurde lange als Doppelkindergarten genutzt. In den 1980er-Jahren wurde es mit einem Seiteneingang für einen Jugend-Treff im Westflügel ergänzt. Das Gebäude ist seit 1998 im kommunalen Inventar der Denkmalpflege enthalten.

### Vorabklärung und Studien

Im Rahmen der Vorbereitung dieses Verfahrens wurde von Seiten Amt für Hochbauten eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. In dieser Machbarkeitsstudie wurde untersucht, ob die Betreuung für die Tageschule ergänzt werden kann. Gestützt auf die Variante A soll eine Instandsetzung der Betreuung realisiert werden. Diese Studie wird sämtlichen Teilnehmenden in der zweiten Phase des Verfahrens abgegeben.

## Denkmalpflegerische Würdigung

### Vorbemerkung

Der Kindergarten Bucheggplatz ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten. Die Umgebung ist nicht im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung enthalten. Teile der Umgebung sind jedoch für die Wirkung des inventarisierten Gebäudes wesentlich (§ 203 lit. c PBG).

### Kurzwürdigung

Der Kindergarten Bucheggplatz wurde durch die Architekten Hans Fischli und Oskar Stock im Auftrag der Stadt Zürich entworfen und 1946/47 erstellt. Hans Fischli, der 1928/29 am Bauhaus in Dessau studiert hatte, baute in den 1930er und 1940er Jahren hauptsächlich mit Holz und engagierte sich zudem als Publizist für diesen Werkstoff. Durch die Vereinfachung der Konstruktion gelangen dem Architekten hervorragende ökonomische Resultate. Wie bereits das Pestalozzi-Kinderdorf im Appenzellerstil in Trogen (1945-49) und eine dem Neuen Bauen verpflichtete Zeilenhaussiedlung mit Flachdächern in Wädenswil (1943), ist auch das Gebäude an der Guggachstrasse als Holzbau konzipiert. Der Holzpavillon mit Naturstein- und Betonsockel ist in mehrere verschieden hohe Baukörper mit Flachdächern gegliedert. Beidseits eines mittigen Windfangs platzierten die Architekten leicht abgedrehte, nahezu quadratische Klassenzimmerkuben. Dadurch entsteht eine spannungsvolle Eingangs- und Hofsituation. Den Gebäuderücken bildet ein längsgerichteter Erschliessungstrakt mit Garderoben und stirnseitig angeordneten Nassräumen. Die Klassenzimmer weisen einen höheren, durch Obergaden belichteten Hauptraum auf. Auf zwei Seiten von einer niedrigeren Raumschicht umgeben, soll die Staffelung in ihrer Aussenwirkung den kindgerechten Massstab unterstreichen. Durch die unterschiedliche Behandlung der Fassaden mit hellem Verputz und einer Holzverschalung bei den vorspringenden Gebäudeteilen, differenzierten die Architekten den aus mehreren Teilkörpern zusammengesetzten Baukörper weiter. Auch im Innenraum zeigt sich ein grosser Detailreichtum. Das Holzwerk bleibt sichtbar und korrespondiert mit der Struktur der hochliegenden Fensterreihe. Um Rückzugsnischen zu schaffen, wurden raumhohe Radiatoren als Raumtrenner eingesetzt. Fischlis Leitprinzip für das Idealprojekt des Kinderdorfes in Trogen «Jedem Kind seine Ecke, jeder Familiengruppe ihr Haus und die Zusammenfassung der Familien im Dorfverband» lässt sich konzeptionell auch auf die Komposition des Doppelkindergartens an der Bucheggstrasse übertragen. Die spannungsreiche Anordnung der Baukörper mit den weit ausladenden Flachdächern und die sorgfältige Detaillierung sowohl der Fassaden als auch der Klassenräume zeugen vom Können der Architekten. In ihrer Verspieltheit und der zur Schau gestellten Verwen-

dung von Holz widerspiegelt der Kindergarten die zeittypische Gestaltung der 1940er-Jahre. Die prägnanten Oberlichtgaden erinnern an Bruno Tauts Versuchspavillon der «Schule am Dammweg» in Berlin.

### **Erhaltungsstand**

Der Kindergarten, der gegenwärtig für die Betreuung der Mittelstufenschüler der Schule Allenmoos genutzt wird, befindet sich in einem nahezu vollständig ursprünglichen Zustand. Die hervorragende Gesamtwirkung wird jedoch durch die aktuelle, unpassende Farbgebung der Innenräume getrübt.

### **Liste der für die Zeugschaft des Schutzobjekts wichtigen Elemente**

#### **Aussen**

- Der aus mehreren Teilkörpern zusammengesetzte Baukörper
- Die Fassaden in ihrer bauzeitlichen Erscheinung, Materialisierung und Substanz samt den Sockeln in Beton und Naturstein, dem Fassadenputz, den Holzverschalungen und weiteren Einzelheiten
- Die bauzeitlichen Fenster samt den Beschlägen und den Beschattungsvorrichtungen
- Die bauzeitliche Eingangspartie mit der Eingangstür, den Schopftüren und dem Eingangspodest
- Die Flachdächer in ihrer bauzeitlichen Erscheinung und Materialisierung samt den Dachuntersichten und den Spenglerarbeiten
- Die Kellerabgangstreppe samt Geländer

#### **Innen**

- Die konstruktive Gebäudestruktur
- Die primäre Grundrissstruktur
- Im Erschliessungstrakt: der Windfang und der Klinkerboden samt Sockelleiste sowie Wand- und Deckenputz
- In den Klassenzimmern: die bauzeitliche Erscheinung, Materialisierung und Substanz, insbesondere das Holzwerk, die Heizkörper und die Einbauschränke

## Perimeter

Das Betreuungsgebäude befindet sich auf dem Grundstück mit der Katasternummer UN5001. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W4 und in der Freihaltezone FP. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 2'429 m<sup>2</sup>. Die Gebäudegrundfläche der Betreuung beträgt ca. 316 m<sup>2</sup>.



Luftbild GIS (2022)



## Fotos Bestand



Aussenaufnahme von Nordosten



Aussenraum Nord



Aussenraum Süd



Haupteingang



Fassade Ost



Fenster mit Sonnenstore



Garderobe Eingangshalle



WC Eingangshalle



Abstellraum bei Küche





Aufenthaltsraum (Ost)



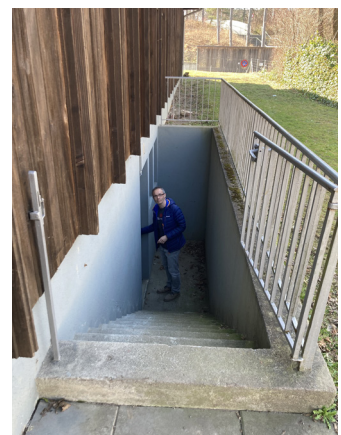
Verpflegung inkl. Küche (West)



Gasheizung UG



Abstell UG



Zugang UG

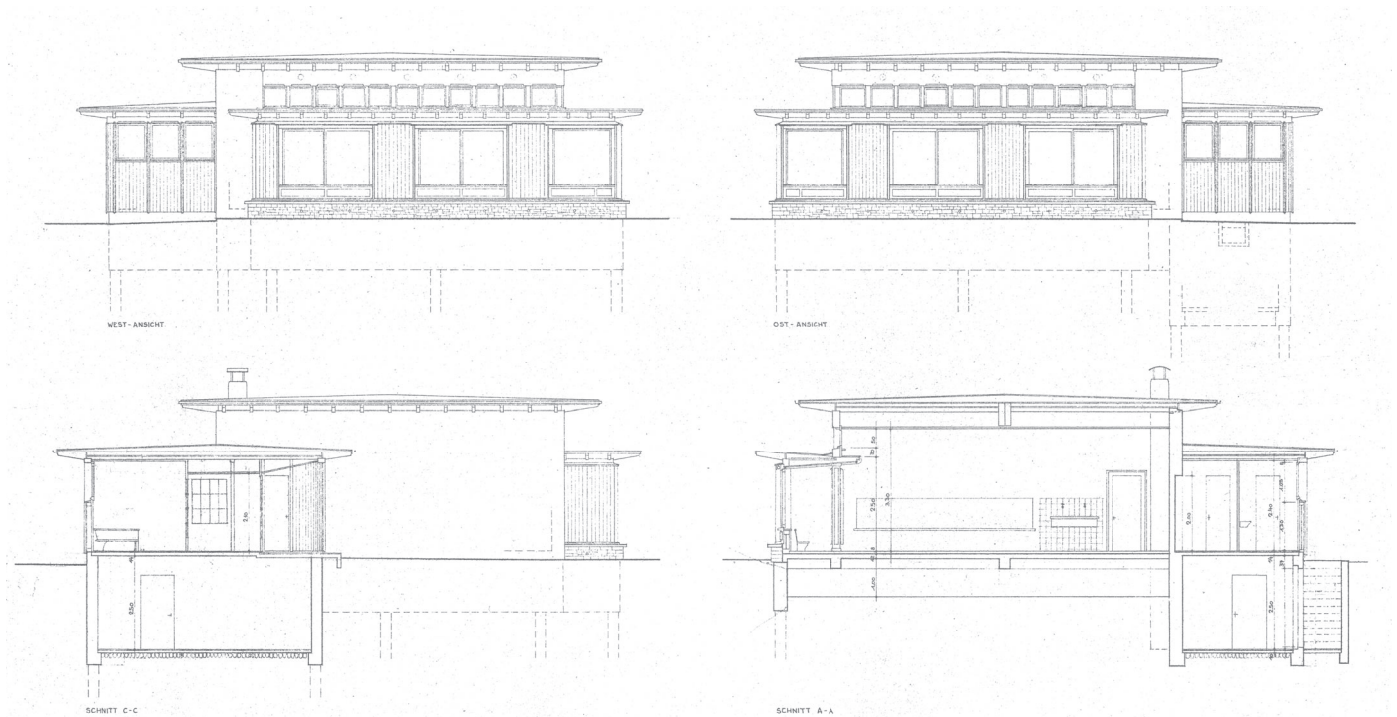


[illegible]

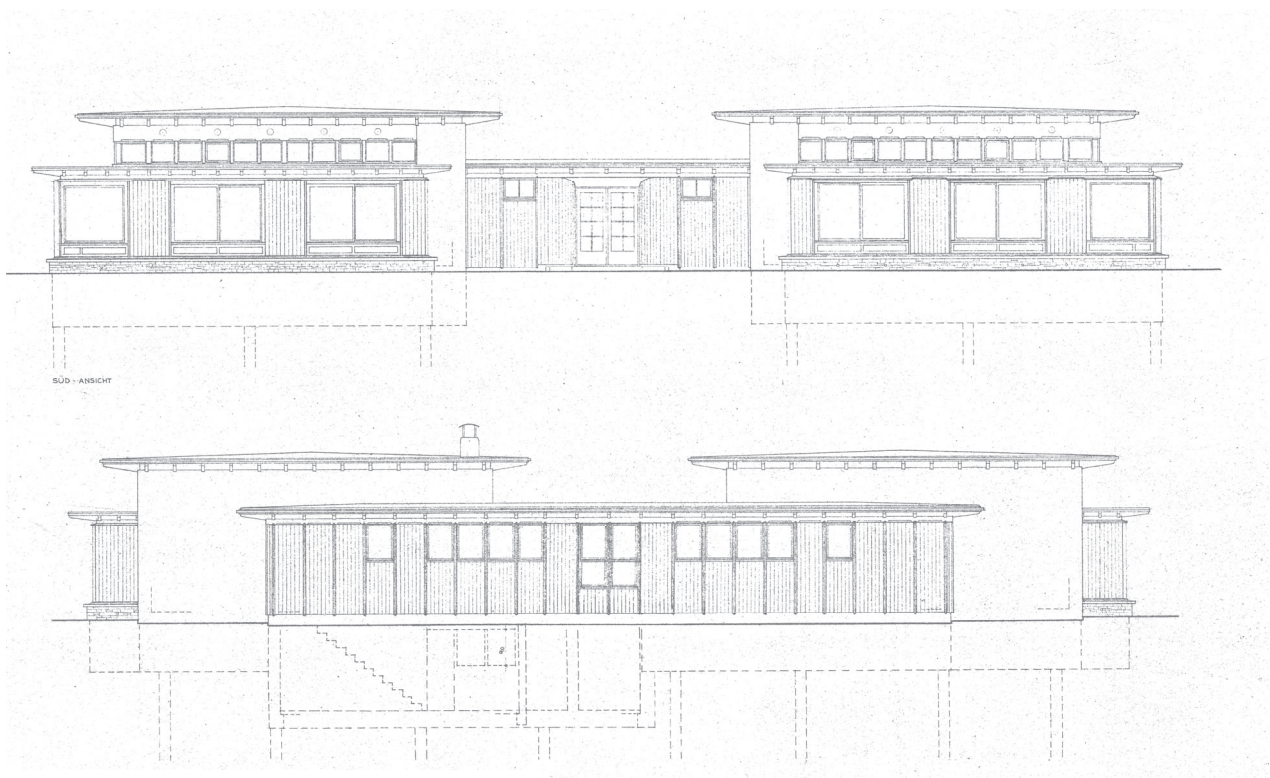
This architectural floor plan depicts a complex building layout with multiple interconnected rooms and corridors. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the upper right. Key features include:

- Rooms and Areas:**
  - ENTRANCE:** Located at the top center, featuring a set of stairs and a small reception area.
  - RECEPTION:** A small room adjacent to the entrance.
  - OFFICES:** Several rectangular rooms of varying sizes, some labeled with numbers like 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890,

10	Planerwahl Programm   Betreuung Buchegg   Zürich-Unterstrass
----	--



Schnitt Ansicht 1:200 (Zeichnung aus 1946)



Ansichten 1:200 (Zeichnung aus 1946)



## Aufgabe

Das Gebäude soll so instandgesetzt werden, dass darin weiterhin eine Betreuungsinfrastruktur für die Mittstufe der Schule Allenmoos möglich ist. Die Kapazität der Küche wird aufgrund der Tagesschuleinführung von 50 auf 100 Mahlzeiten aufgestockt, die in 2 Etappen von den Schulkindern eingenommen werden. Zudem soll der Aufenthaltsraum vom Hort als Reservekindergarten dienen.

Anfänglich war geplant, lediglich die Küche der Betreuung Buchegg anzupassen, sodass die geforderten Mahlzeiten für die Einführung der Tagesschule Allenmoos im Jahre 2024 bereitgestellt werden können. Da das Gebäude jedoch instandsetzungsbedürftig ist, wurde entschieden, die Anpassung der Küche und die Instandsetzung gebündelt umzusetzen. Damit steht die Betreuung Buchegg zur geplanten Einführung der Tagesschule im Jahre 2024 nicht bereit. Ab 2024 müssen deshalb betriebliche Lösungen gefunden werden. U. a. ist angedacht, dass in diesem Zeitraum die Schüler\*innen im benachbarten Gemeinschaftszentrum Buchegg verpflegt werden.

## Raumprogramm

### 19.01.2023 (Planerwahl)

SIA-Nr.	Abk.	HNF Kindergarten+Betreuung	Anzahl Räume	HNF/ Raum	HNF Total	Bemerkungen: - gute Schallabsorption zwingend
HNF	5.2	KDG Kindergartenzimmer	1.0	72	72	Raumhöhe mind. 2.8 i.L., Fensteranteil 20%
HNF	5.2	GRU Gruppenraum KDG	1.0	28	28	
HNF	4.1	MAT Materialraum innen	1.0	9	9	als auch Kellerabteil im UG möglich
HNF	4.1	MAT Materialraum aussen	1.0	9	9	Aussengeräteraum, Zugang von aussen. Kann auch ein Zogg-Häuschen sein.
HNF	1.2	BET Aufenthalts-/Verpflegungsfläche inkl. Arbeitsplatz	1.0	72	72	inkl. Zahnputzbereich, Raum bestenfalls unterteilbar
HNF	3.8	KUC Küche	1.0	34	34	Für 100 Mahlzeiten. Mahlzeitenanlieferung/-transport nicht an WC vorbei. Fläche nur Annahme, gemäss Gastroplanung.
<b>Total HNF</b>					<b>224</b>	

SIA-Nr.	Abk.	NNF Kindergarten+Betreuung	Anzahl Räume	HNF/ Raum	HNF Total	Bemerkungen
<b>Nebenräume Kindergarten</b>						1 Kinder-WC muss rollstuhlgängig sein
NNF	7.2	GAR Garderobe Kindergarten	1.0	24	24	40cm Wandabwicklung pro Kind, bestenfalls mit Windfang
NNF	7.1	PZR Putzraum generell	1.0	12	12	mit Ausguss und Putzbecken, Bodenablauf nicht notwendig
<b>WC-Anlagen</b>						
NNF	7.1	WCK - WC Knaben	1.0	6	6	nach Vorgaben UGZ, 2 WC-Anlagen
NNF	7.1	WCM - WC Mädchen	1.0	6	6	nach Vorgaben UGZ, 2 WC-Anlagen
NNF	7.1	WCL - WC Lehrpersonal	1.0	6	6	nach Vorgaben UGZ, 1 WC-Anlage
<b>Total NNF</b>					<b>54</b>	

### NF Total NF Kindergarten+Betreuung 278

		Aussenbereiche	Anzahl	Fläche	Total Fläche	Aussenbereich baulich abgegrenzt gut einsehbar von Betreuungsbereich
AGF	PAK	Pausenfläche aussen	1.0	100	100	(beschattete) Picknischstische
AGF	SPP	Spielplatz	1.0	50	50	Beschatteter Sandkasten mit Wasserpumpe, Schaukel, Kletter- und Balanciermöglichkeit,
AGF	SPW	Spielwiese	1.0	50	50	
AGF	KIC	Kickboard-Abstellplätze	6.0	1	6	Ausnahme: unter Dach, mit Anbindemöglichkeit
<b>Total Aussenbereich</b>					<b>206</b>	

## Massnahmen Gebäude

### Grundrissoptimierung

- Erweiterung der Regenerierküche inkl. Nebenräumen
- Optimierung der WC-Anlage und der weiteren Nebenräume (Material-/Putzraum)
- Ausstattung des Aufenthaltsraums als Reservekindergarten inkl. Gruppenraum (Raumtrennung z.B. mit Mobiliar)
- Ausgang gegen Norden für Chemierisiko

### Struktur / Statik

- Statische Aufnahmen vom Ist-Zustand
- Prüfung der Massnahmen für allfällige Ertüchtigung

### Gebäudetechnik

- Erneuerung der Gebäudetechnik
- Elektroanlage
  - Erneuerung und Ergänzung der Leuchten/Installationen/Apparate
  - Prüfung und Ergänzung der Gebäudeautomation und Brandschutzanlage
- Wärmeanlage
  - Erneuerung des Wärmeerzeugers (Prüfung der Luft-Wasser-Wärmepumpe)
  - Instandsetzung und Ergänzung der Wärmeverteilung-/abgabe
- Kälteanlage (Erzeugung/Verteilung/Abgabe)
  - Prüfung der Massnahmen für sommerlichen Wärmeschutz
  - Die Abwärme der Kälteanlage soll möglichst verwendet werden (z.B. Warmwasser), bevor sie an die Umgebung abgegeben wird (Hitzeminderung Stadtklima).
  - Erneuerung der Kälteanlage in der Regenerierküche
- Lüftung (Aufbereitung/Verteilung/Kleinanlagen)
  - Prüfung von Massnahmen für Regenerierküche, Verpflegungsraum, Aufenthaltsraum (Reservekindergarten) und Toiletten
  - Die Aussenluftfassung soll an einem gut beschatteten Ort platziert werden, damit kühlere Luft angesaugt wird.
- Sanitäranlage
  - Erneuerung und Ergänzung der Warmwasseraufbereitung, Versorgungsleitungen, Armaturen und Apparate
  - Massnahmen zur Vorbeugung von Legionellen vorsehen

### Gebäudehülle

- Bauphysikalische Überprüfung sinnvoller Massnahmen (u.a. Dämmverlauf)
- Ertüchtigung der einzelnen Bauteile (Fassade/Bedachung/Boden gegen Erdreich)

- Instandsetzung des aussenliegenden Sonnenschutzes
- Bei hohen internen Lasten (Kinder, Küche) muss eventuell gekühlt werden. Zusätzliche Nachtauskühlung wäre ideal. Dabei sind Lösungen zum Schutz vor Einbrüchen und Vandalismus zu finden.
- Prüfung des Blitzschutzes
- Rückbau des westlichen Seiteneingangs und Fenstereinsatz

#### Innenausbau

- Bauliche Massnahmen gemäss Umbau
- Auffrischung sämtlicher Oberflächen, Einbauten und Türen
- Prüfung sinnvoller Akustikmassnahmen
- Erneuerung des Schliess- und Sicherheitskonzepts

#### Ausstattung

- Erneuerung Mobiliar und Signaletik

#### Schadstoffe

- Schadstoffsanierung basierend auf Schadstoffgutachten

#### Brandschutz

- Massnahmen zur Gewährleistung der Brandschutzvorgaben. Das Gebäude ist in der Kategorie "Gebäude mit geringen Abmessungen".

#### Hindernisfreie Zugänglichkeit

- Anpassungen für die hindernisfreie Zugänglichkeit im Innen- und Aussenraum

### **Massnahmen Umgebung**

- Instandsetzung der Aussenfläche (Grün-/Hartfläche, Stützmauer, Entwässerung, Technik, Ausstattung)
- Prüfung der Wegführung für Anlieferung der Küche
- Prüfung der notwendigen Parkplätze für Auto, Motorräder, Velos und Kickboards
- Instandsetzung der Kanalisation basierend auf Kanalisationsinspektion
- Prüfung von Massnahmen zur Hitzeminderung und Förderung der Biodiversität (u.a. Entsiegelung von Flächen)

### **Umweltgerechtes Bauen**

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoss für den Betrieb und die Erstellung ist auf ein Minimum zu reduzieren, um einen Beitrag an das Klimaschutzziel Netto-Null 2040 zu leisten. Im Vorprojekt ist zu untersuchen, ob die Anforderungen nach Minergie eingehalten werden können. Alternativ kann eine Überprüfung nach SIA-Effizienzfad erfolgen (Zielwerte Erstellung + Betrieb). Ein sorgfältiger und sparsamer Materialersatz, das Wiederverwenden von bereits vorhandenem Material sowie einfache und gut trennbare



Konstruktionssysteme (assemble to disassemble) sind gesucht. Auch die Wiederverwendung von vor Ort gefundenen oder aus Rückbauten stammenden Bauteilen kann einen Beitrag leisten. Dabei ist zu bedenken, dass die gewünschten Bauteile nicht wie im klassischen Bauprozess für den Entwurf erstellt werden, sondern, dass der Prozess hier umgekehrt verläuft und die verfügbaren Bauteile in den Entwurf integriert, resp. dieser mit den zur Verfügung stehenden Bauteilen konzipiert werden muss (form follows availability). Dieses Vorgehen verlangt im Vor- und Bauprojekt einen höheren Detaillierungsgrad und grössere Flexibilität.

### **Etappe / Provisorium**

Es sind weder eine Etappierung noch Provisorien vorgesehen.

## Ziele

### **Gesellschaft**

- Hohe betriebliche und technische Funktionalität
- Qualität der architektonischen Gestaltung
- Sorgfältiger Umgang mit der schützenswerten Bausubstanz

### **Wirtschaft**

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

### **Umwelt**

- Auf ein Minimum reduzierte Treibhausgasemissionen bei der Erstellung und im Betrieb
- Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und Hitzeminderung
- QS ECO oder Umsetzung nach ECO-BKP

## Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von rund 3.1 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von rund 3.8 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven +20 %) aus. Preisstand 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise.

## Termine Projekt

Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

Projektierungsbeginn	Oktober 2023
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	Dezember 2023
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Februar 2024
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Juni 2024
Objektkredit	September 2024
Baubewilligung	Dezember 2024
Baubeginn	Mai 2025
Bezug	Juli 2026

## B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens Architekturbüros zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben «Instandsetzung Betreuung Buchegg» 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 Architekturbüro, 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 anderseits als Grundlage für das Auswahlverfahren.

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

[www.stadt-zuerich.ch/planerwahl](http://www.stadt-zuerich.ch/planerwahl)

Bei Fragen zum vorliegenden Planerwahlverfahren steht Ihnen (Megumi Komura, Projektleiterin) zur Verfügung (Kontakt: T +41 44 412 41 39, [megumi.komura@zuerich.ch](mailto:megumi.komura@zuerich.ch)).

#### **Ausschreibende Stelle**

Stadt Zürich

Amt für Hochbauten

## Teilnahmeberechtigung

Es werden Architekturbüros 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 dem Bereich Architektur und Baumanagement 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 291          Architektur/ Baumanagement

Bei einem externen Baumanagement sind Mehrfachnennungen erlaubt, sofern sich die entsprechenden Büros nicht gleichzeitig als Architekt bewerben. Mehrfachnennungen im Bereich Architektur sind 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 Bauökonomie, Bauingenieurwesen, Energie- und Gebäudetechnik sowie umweltgerechtes Bauen.

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

### **Planerwahlgremium**

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung und Bauausführung
- 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](http://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.

### 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
Schwierigkeitsgrad n	*
Anpassungsfaktor r (**)	*
Teamfaktor i	*
Faktor für Umbauten u	*
Faktor für Sonderleistungen s	1.0
Teilleistungen %, q	100

Stundenansatz CHF, h	*
Koeffizient Z1	0.062
Koeffizient Z2	10.58

\* zu offerierende Faktoren

- Schwierigkeitsgrad, Anpassungs- und Teamfaktor, Faktor für Umbauten und Stundenansatz sind als Teil der Abgabeunterlagen zu offerieren.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Stadtratbeschluss Nr. 29 vom 17.01.2018.
- Zu offerierende Leistungen gemäss Leistungsspiegel

### Weiterführende Informationen

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

[www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement](http://www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement)



## Termine Verfahren

### Präqualifikation (Phase 1)

Submissionsinserat	24. März 2023
Ausgabe Unterlagen	<a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a>
Eingabetermin (Papier und Digital)	19. April 2023, bis 16 Uhr
Benachrichtigung	Ende Mai 2023

### Zuschlag (Phase 2)

Ausgabe Unterlagen	Voraussichtlich 15. Juni 2023
Eingabetermin (Papier und Digital)	Voraussichtlich 8. August 2023, bis 16 Uhr
Benachrichtigung	Voraussichtlich Ende September 2023

**Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform. 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

### Paketpostadresse

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

### Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

### Abgabe Digital für Präqualifikation und Zuschlag:

Die einzureichenden Unterlagen sind zusätzlich als PDF in einer komprimierten ZIP-Datei, unter folgendem Link hochzuladen:

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

Wir bitten Sie, die Unterlagen klar beschriftet, in guter Auflösung und als ZIP-Datei hochzuladen. 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 [megumi.komura@zuerich.ch](mailto:megumi.komura@zuerich.ch) / T: 044 412 41 39

## Präqualifikation (Phase 1)

### 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
  - Erfahrung im Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement (Grundlage Selbstdекlaration / Referenzen):
  - Vorausgesetzt wird die Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen Projektmanagements, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.

### Einzureichende Unterlagen

#### Referenzprojekte

- Das Architekturbüro hat für die folgenden Fachbereiche die angegebene Anzahl Referenzprojekte einzureichen:
  - Architektur 2 Referenzprojekte
  - Baumanagement 1 Referenzprojekt  
(bei Eigenleistung vom Architekturbüro)
  - Baumanagement (bei externem Büro) 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-Blättern für die Darstellung ihrer Referenzprojekte zugelassen.
- Die von den Bewerbenden erbrachten Leistungen sind in den Referenzen genau zu spezifizieren.
- 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 Fachleuten aus dem Bereich Architektur und externem Baumanagement werden je eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.

#### Hinweise

- Es sind die abgegebenen Formulare zu verwenden. Sämtliche Mitglieder einer ARGE 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
- Selbstdeklarationsformular pro Fachbereich

## Zuschlag (Phase 2)

#### Zuschlagskriterien

##### Qualität

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

##### Preis

- Honorarberechnung

#### Einzureichende Unterlagen

##### Zugang zur Aufgabe (Siehe Kapitel "C")

- Dargestellt auf ein A3-Blatt, mit dem Vermerk «Instandsetzung Betreuung Buchegg». Der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken.
- Abgabe zusätzlich im PDF-Format, in guter Auflösung (siehe Kapitel "Termine Verfahren").

#### 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».

#### Unterlagen Ausgabe

- Programm
- Formulare «Honorarberechnung» und «Leistungsspiegel»
- Pläne / 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 zugestellt, der öffentlich unter [www.stadt-zuerich.ch/planerwahl](http://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

Die Fassade ist energetisch zu sanieren. Im Rahmen der Projektierung ist zu prüfen, inwiefern der verspielte Ausdruck der Fassade (gemäss denkmalpflegerischer Würdigung, Seite 5/6) mit dem filigranen Flugdach erhalten werden kann. Die erneuerte Gebäudehülle soll den nötigen sommerlichen Wärmeschutz bieten und dabei zu einer verbesserten Energiebilanz und Behaglichkeit beitragen. Es ist jedoch kein Nachweis im Rahmen dieser Aufgabenstellung gefordert.

In diesem Zusammenhang stellen wir folgende Aufgabe:

Zeigen Sie anhand von einem Vertikalschnitt im Massstab 1:20 skizzenhaft die Instandsetzungsidee, die dem inventarisierten Gebäude architektonisch entspricht. Die Lage vom Schnitt ist in der roten Markierung im nachfolgenden Plan definiert.

