



# Kindergarten Salvatorstrasse

**Instandsetzung  
Zürich-Oerlikon**

**06.10.2023  
Planerwahl im selektiven Verfahren  
BKP 298 Generalplaner  
W.8620.PW / BAV-Nr. 80389**

Projektleitung, Inhalt  
Viecelli Manuel, Amt für Hochbauten  
manuel.viecelli@zuerich.ch

Stadt Zürich  
Amt für Hochbauten  
Projektentwicklung  
Lindenhofstrasse 21  
Postfach, 8021 Zürich

[stadt-zuerich.ch/planerwahl](https://stadt-zuerich.ch/planerwahl)  
[Instagram @zuerichbaut](#)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Projektrahmen</b>	<b>4</b>
	Ausgangslage	6
	Perimeter	8
	Aufgabe	9
	Ziele	10
	Kosten	10
	Termine Projekt	10
<b>2</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>14</b>
	Auftraggeberin und Verfahren	14
	Teilnahmeberechtigung	14
	Planerwahlgremium	15
	Auftragserteilung	16
	Termine Verfahren	18
	Präqualifikation / Phase 1	19
	Zuschlag / Phase 2	21
	Benachrichtigung Phase 2 und Publikation	
	Ergebnis	21
<b>3</b>	<b>Zugang zur Aufgabe</b>	<b>22</b>

# 1 Projektrahmen

Die Stadt Zürich plant an der Salvatorstrasse 18 in Zürich-Oerlikon die Instandsetzung des 1929 erstellten Kindergartens. Die Schulräume gehören organisatorisch zur Schule Apfelbaum im Schulkreis Glatttal. Das Gebäude präsentiert sich heute zudem insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand und soll zusammen mit der Umgebung für einen weiteren Lebenszyklus von 30 Jahren instandgesetzt werden.

Kataster-Nummer

**OE 2674**

Objektname

**Kindergarten Salvatorstr.**

Adresse

**Salvatorstr. 18, 8050 Zürich**

Baujahr

**1929**

Architektur

**Carl Rathgeb**

Eigentümerversretung

**Immobilien Stadt Zürich**

Fläche Grundstück

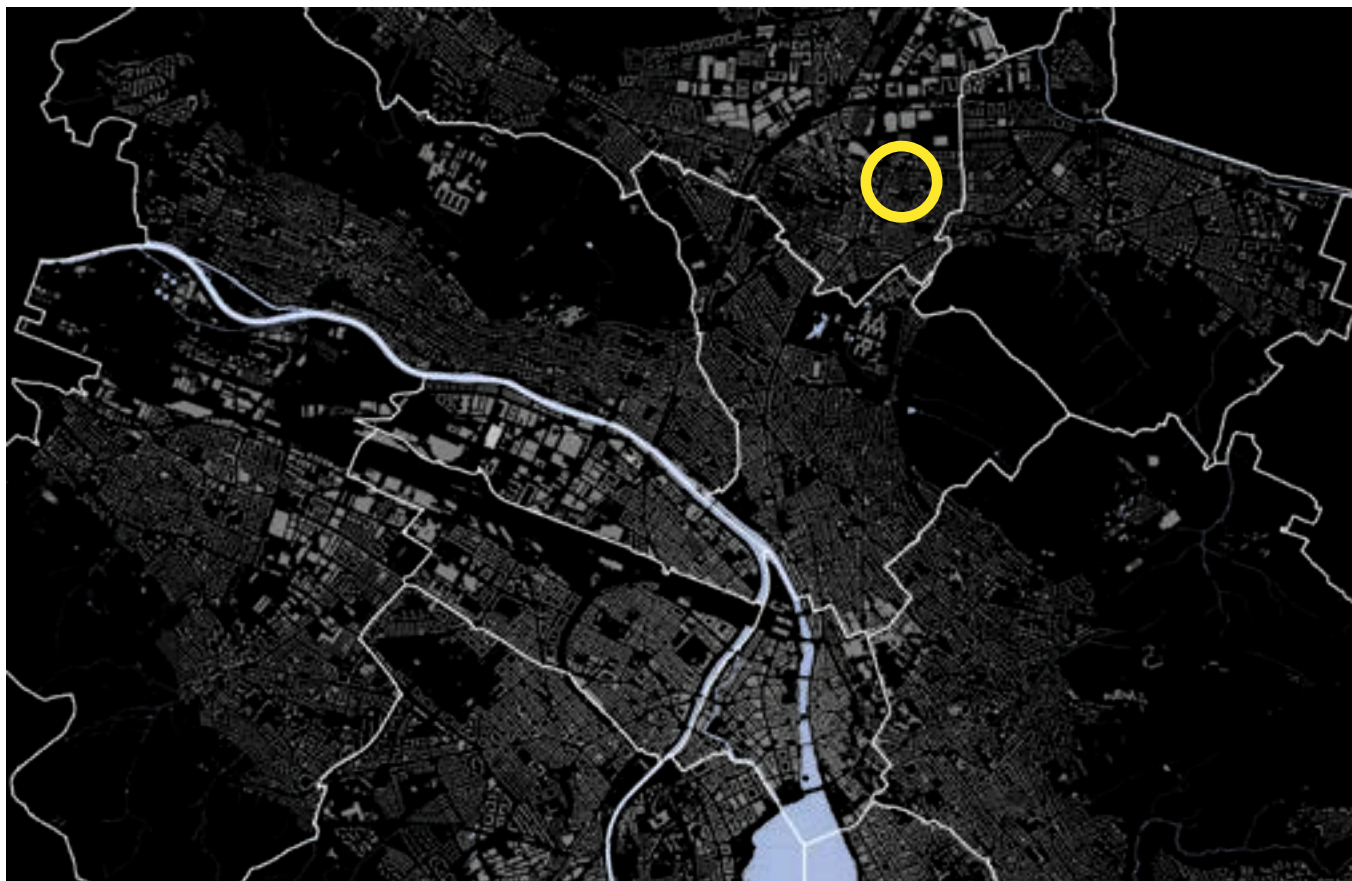
**2378 m<sup>2</sup>**

Geschossfläche Bestand

**1123 m<sup>2</sup>**

Bauzone

**Oe3**



Lage in der Stadt Zürich

**Auftraggeberin**

**Bauherrschaft  
Stadt Zürich**

**Eigentümerversammlung  
Immobilien Stadt Zürich**

**Bauherrenvertretung/Ausloberin  
Amt für Hochbauten**

---

**Verfahren**

**Planerwahlverfahren Generalplanung  
selektives Verfahren  
Das Verfahren richtet sich nach der IVöB (11/2019),  
dem Beitrittsgesetz (BeiG, 03/2023) und der SVO des  
Kantons Zürich (06/2023).**

---

**Geforderte Disziplinen**

**Generalplanung, Architektur / Baumanagement,  
Landschaftsarchitektur**

---

**Zur Teilnahme zugelassene Teams** **5**

---

**Zielkosten**

**Fr. 6.4 Mio. (BKP 1–9)**

---

**Termine Phase 1**

**Publikation, Ausgabe: 06.10.2023  
Abgabe Bewerbungsunterlagen: Mittwoch, 01.11.2023  
Benachrichtigung Präqualifikation: voraussichtl. Dezember 2023**

---

**Termine Phase 2**

**Ausgabe Unterlagen: voraussichtlich KW4 2024  
Abgabe Angebot: voraussichtlich KW10 2024  
Publikation Ergebnis: voraussichtlich Mitte April 2024**

---

## Ausgangslage

### Objekt

Der vom lokalen Architekten Carl Rathgeb (1886-1960) im Jahr 1929 erstellte Kindergarten an der Salvatorstrasse 18 ist ein frühes Beispiel eines eigens für diesen Zweck erbauten Gebäudes, sowohl auf dem Gebiet der heutigen Stadt Zürich als auch schweizweit. Der nach Westen ausgerichtete freistehende Kreuzgiebelbau ist zwei- resp. talseitig dreigeschossig ausgebildet und gliedert sich mit seinem grosszügig bemessenen Spielplatz in die lockere Bebauungsstruktur des Quartiers ein. Im UG befinden sich ein Aufenthaltsraum und Betriebsräume, im EG zwei Kindergärten, im OG drei Wohnungen und im DG der Estrich. Seit 2019 sind Bau und Umgebung im kommunalen Inventar der Denkmalpflege als schutzwürdig eingestuft.

### Kontext

Der Bau liegt in einem durchgrünten Wohnquartier mit vorwiegend zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden. Die Anlage wird von verkehrsarmen Quartierstrassen begrenzt und von den Emissionen der stark befahrenen Hauptstrassen im weiteren Umkreis wenig beeinträchtigt. Dem grossen Pausenhof kommt als Aussenraum zentrale Bedeutung zu. In unmittelbarer Nähe liegen die als Hort/Kindertagesstätte genutzten Gebäude, die 1950/51 durch Philipp Bridel als Kinderheim und Kinderkrippe erbaut wurden (Magdalenenstrasse 37, Spatenstrasse 32). Beidseits der Magdalenenstrasse befinden sich mit den Schularealen und dem ehemaligen Friedhof Oerlikon kleine, umfriedete Grünanlagen mit altem Baumbestand. Der ehemalige Friedhof Oerlikon (1876) präsentiert sich heute als baumbestandene Parkanlage. Nördlich davon liegt das 1956 erbaute und 2005 erweiterte Schulareal Apfelbaum mit terrassierten Spiel- und Sportplätzen. Diese

begrünzten Freiräume tragen wesentlich zur städtebaulichen Qualität des Quartiers bei.

### Würdigung Denkmalpflege

Der Kindergarten an der Salvatorstrasse 18 wurde vom Oerliker Architekten Carl Rathgeb (1886–1960) für den östlichen Dorfteil von Oerlikon erstellt. Es ist ein repräsentatives Objekt von einem Architekten, der für das Quartier Oerlikon prägend war. Rathgeb gelang es hier, ein gut in die städtebauliche Situation eingefügtes Kindergartengebäude zu erstellen, welches zusammen mit seiner Umgebung das Quartier aufwertet. Durch seine pragmatische Herangehensweise an die Bauaufgabe gelang es ihm beispielhaft, bewährte bauliche Lösungen und das neue Gedankengut der Reformarchitektur zu vereinen und eine bemerkenswert alltagstaugliche Konzeption zu entwerfen, die heute noch weitgehend intakt ist und nichts von ihrem Wert verloren hat.

Das eigenständige Kindergartengebäude und der grosszügig bemessene Aussenraum sind funktional und gestalterisch eng miteinander verbunden. Die Anlage mit Kindergartengebäude, Spielplatz und mächtigen Kastanienbäumen gliedert sich harmonisch in diese lockere Bebauungsstruktur des Quartiers ein. Sie besitzt zusammen mit der benachbarten Kindertagesstätte und den Freiflächen von Friedhof und Kirche hohe städtebauliche Qualitäten.

Der lokal vielbeschäftigte Rathgeb nannte das Gebäude ein «Kleinkinderschulgebäude», also für die Vorschulstufe (heute Kindergarten). Der Kindergarten ist für Zürich ein sehr frühes Beispiel eines eigens für diesen Zweck erbauten Gebäudes. Gleichzeitig kann der Bau aber auch als Schulgebäude genutzt werden. Von Beginn an wurde auf dem unteren Niveau eine Schulklasse einquartiert. In Bezug auf die Grundrissgestal-





Luftbild GIS Kanton Zürich, Sommer 2020

tung gab es zur Bauzeit noch keine Vorbilder für Kindergärten, auch die räumlichen Anforderungen waren noch nicht abschliessend definiert.

Der Kindergarten an der Salvatorstrasse zählt zu den ersten Kindergärten der Region Oerlikon und ist damit für Zürich ein wichtiger sozialgeschichtlicher Zeuge. Er bezeugt aber auch das grosse Bevölkerungswachstum im Zeichen der Industrie, kurz vor der städtischen Eingemeindung im Jahr 1934. An diesem Gebäude lassen sich zudem die Forderungen der reformwilligen Schulpädagogen, Hygieniker und Architekten schon sehr früh nachvollziehen. Der gestaltete Aussenraum mit den Bäumen ist ein wichtiger Teil des Gebäudes. Die Wohnungen im Obergeschoss, ursprünglich für die Lehrpersonen erstellt, sind ein Zeitzeugnis für die damalige Organisation des Schulbetriebs.

In baukünstlerischer Hinsicht verschmelzen in der Gestaltung des Gebäudes Elemente der Reformarchitektur mit solchen des Neuen Bauens zu einer verspielten und harmonischen Einheit. Das Gebäude an der Salvatorstrasse zeichnet sich durch eine historisch wertvolle und sehr gut erhaltene Bausubstanz aus. Etwas beeinträchtigt wird die Anlage höchstens durch die bis unmittelbar an den Gebäudesockel anschliessende Asphaltierung aus späterer Zeit.

- Auszug aus dem denkmalpflegerischen Gutachten vom März 2021

### **Würdigung Gartendenkmalpflege**

Mit der Industrialisierung und Urbanisierung des städtischen Raums gewannen die öffentlichen Schulanlagen zunehmend an Bedeutung. Sie wurden zu einem Erholungsraum für alle sozialen Schichten, nicht nur während des Schulunterrichts.

Die sachliche und einfache Gestaltung der Schulumgebung im Stil des Architekturgar-

tens ist zeittypisch für die Ideen der Reformpädagogik und Hygienebewegung der damaligen Zeit. Man wollte die Volksgesundheit durch Luft und Licht stärken. Es ist davon auszugehen, dass der Architekt des Gebäudes, Carl Rathgeb, auch die Schulumgebung konzipierte. Die Schulumgebung wurde aus der Gebäudestruktur heraus entwickelt und einfach und funktional organisiert. Man legte den Schwerpunkt der Gestaltung auf die Zuordnung der einzelnen Bereiche in der Schulumgebung zu den Klassenzimmern und der räumlichen Umfassung mit Linden. Die originale Grundkonzeption der Schulumgebung ist trotz verschiedenen Anpassungen erhalten geblieben und ist noch deutlich spürbar. Der Kindergarten an der Salvatorstrasse 18 zählt zu den ersten Kindergärten Oerlikons und ist ein wichtiger sozialgeschichtlicher und baukünstlerischer Zeitzeuge für das Bevölkerungswachstum im Zeichen der Industrieentwicklung in Oerlikon. Die Schulumgebung ist im Ensemble mit dem Gebäude schutzwürdig und erfüllt die Kriterien einer wichtigen Zeugschaft gemäss § 203 PBG lit c und f.

- Gartendenkmalpflegerische Würdigung vom Mai 2023

### **Schutzumfang**

Das Kindergartengebäude ist seit 2019 im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Der Garten ist im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung enthalten. Zudem ist der Kindergarten im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für Zürich-Oerlikon als Einzelobjekt XIII.0.2 mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) verzeichnet. Das Gebäude gehört gemäss ISOS für Zürich-Oerlikon zur Umgebungszone XIII, für die das Erhaltungsziel a (Substanzerhalt) gilt.



### Liste schutzwürdiger Elemente:

Die Liste schutzwürdiger Elemente zeigt auf, welche Elemente für das Gebäude als potenzielles Schutzobjekt wichtig sind. Dabei sind weitere Entwicklungen, die Kompromisse erfordern, noch nicht berücksichtigt. Es gilt ausserdem zu beachten, dass neue Erkenntnisse aufgrund von baulichen Untersuchungen wie Sondierungen etc. zu einer Anpassung der nachfolgenden Liste führen können.

### Gebäude aussen:

- Die Fassaden mit den Öffnungen samt Gebäudesockel mit dem Kratzverputz und den Glattverputzen mit dem westlichen Anbau samt Treppengiebel mit Bekrönung und Granitabdeckung der Mauerkrone sowie dem Eisengeländer
- Das umlaufend auskragende Fusswalmdach über dem EG samt Dachgesims und Untersicht mit der Ziegeleindeckung aus Doppelmuldenziegeln
- Der nordseitige Treppenhausrisalit mit dem Blechdach und dem vertikalen Fensterband in der bauzeitlichen Sprossung und Profilierung
- Die Fenster mit Doppelverglasung und die Kastenfenster in der bauzeitlichen Sprossung und Gliederung samt den Gewänden mit den Sohlbänken aus Kunststein, den Gesimsen
- Die Holzläden mit den beweglichen Lamellen
- An der Westfassade der Haupteingang zum Kindergarten mit dem gestuften Portalgewände und der Aussentreppe samt Flankenmauern mit Granitabdeckung, dem auskragenden Vordach und der Türe
- An der Nordfassade der Haupteingang zu den Wohnungen mit dem gestuften Portalgewände und der Aussentreppe und dem auskragenden Vordach und der Türe. Die Nebeneingänge zum Kindergarten und zur Waschküche mit den Türen und das Holz-

tor zum Anbau

- An der Südfassade der Nebeneingang mit der Aussentreppe samt Flankenmauern mit Granitabdeckung. Die Kellerfenster im Untergeschoss mit den Fenstergittern
- Das Walmdach in Kreuzgiebelstellung mit der Dachuntersicht, der Dacheindeckung aus Doppelmuldenziegeln
- Die Dachlukarnen mit der Eternit-Verkleidung und den Fenstern
- Der Dachrand mit den Abflussrohren der Traufe an den Gebäudeecken

### Gebäude innen:

- Die Primärkonstruktion aus den tragenden Backsteinwänden sowie den Pfeilern, Unterzügen und Geschossdecken aus Stahlbeton
- Die bauzeitliche Grundrisseinteilung vom Kellergeschoss bis ins Obergeschoss
- Das Treppenhaus mit den Treppenwangen und -stufen, den Sockeln und Lamperien aus Kunststein und Holz, den Staketengeländern aus Eisen und Holz samt Handlauf, die Holz-Einhausung mit Türe und Fenster als Zutritt zum Dachgeschoss sowie die Briefkästen im Eingangsbereich
- Die Treppen im Untergeschoss mit den Stufen und Sockeln aus Kunststein, den Staketengeländern aus Eisen samt Handlauf
- Die Bodenplatten aus sechseckigen grauen Keramikplatten im Eingangsbereich des Treppenhauses, in den Toiletten und im Untergeschoss
- Die Wandbespannungen aus Stramin samt Abschlussleiste im Treppenhaus, in den Kindergärten im EG und den Korridoren der Wohnungen im OG
- Die Simsen aus schwarzem Kunststein und aus Holz
- Die Bodenplatten aus sechseckigen roten Klinkerplatten in den Küchen und Badezimmern und die Parkettböden der Wohnungen im OG

- Die bauzeitlichen Türen mit den Türgewänden, die Einbauschränke in den Wohnungen im OG, die Wandschränke mit Sitzbank in den drei Klassenzimmern, die Fenstersimse
- Die bauzeitlichen Heizkörper
- Die Dachkonstruktion aus Holz mit der aufliegenden Holzkonstruktion und dem geschindelten Unterdach

#### Umgebung:

- Die Gliederung der Schulumgebung in die einzelnen Bereiche
- Die Einfriedung entlang der Salvator- und Magdalenenstrasse
- Der Baumbestand mit der Lindenreihe entlang der Salvator- und Magdalenenstrasse und den Rosskastanien auf dem Vorplatz in Richtung Magdalenenstrasse

## Perimeter

Die Parzelle OE2674 auf der sich das Gebäude befindet, umfasst eine Grundfläche von 2378 m<sup>2</sup> und ist gemäss der Bau- und Zonenordnung der Zone für öffentliche Bauten Oe3 zugewiesen. Das Gebäude sowie der umliegende Aussenraum sind im Inventar der Denkmal-, resp. Gartendenkmalpflege gelistet. Der Perimeter liegt gemäss dem Teilplan Hitzeminderung in einem kleinteiligen Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und ist dem Massnahmengebiet 2 zugeordnet. Hier ist eine Verbesserung der klimatischen Situation am Tag notwendig.

Während der Bauphase wird für den Kindergarten ein Provisorium mit ungefähr 300 m<sup>2</sup> GF benötigt. Dieses kann aus Platzgründen nur in der nordöstlichen Parzellenecke zur Spatenstrasse hin erstellt werden.



Situation mit Parzelle Mst. 1:1000

## Aufgabe

Das Amt für Hochbauten (AHB) führt ein Planerwahlverfahren durch, um das am besten geeignete Planungsteam zu bestimmen. Das Gebäude soll für einen weiteren Lebenszyklus von 30 Jahren instandgesetzt und umgebaut werden.

Die Planung und Ausführung aller baulichen Massnahmen erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege sowie der Gartendenkmalpflege. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (wird in 2. Phase ausgegeben) wurden verschiedene Instandsetzungsmassnahmen umrissen. Von dieser ausgehend sind im Vorprojekt folgende Massnahmen näher zu prüfen und zu präzisieren:

### Vorgesehene Massnahmen Gebäude

#### Rohbau

Erbebenertüchtigung auf Basis einer Überprüfung des IST-Bestandes von 2022:

- Ertüchtigung sekundärer Mauerwerkswände
- Instandsetzung und Vernagelung einer Holzbalkendecke
- Allfällige Massnahmen im Zusammenhang mit der Instandsetzung (z.B. infolge Ersatz diverser Installationen).

#### Gebäudehülle

- Instandsetzung von Fenstern, Aussentüren, Dachkonstruktionen, Fassadenputzen und Sonnenschutz
- Mögliche energetische Massnahmen an Gebäudehülle müssen im Vorprojekt geprüft und mit Denkmalpflege abgesprochen werden

#### Innenausbau

- Instandsetzung sämtlicher Türen
- Ersatz von Bodenbelägen, mit Ausnahme

der Parkettböden im OG

- Instandsetzung und Auffrischen aller Wand- und Deckenbeläge
- Instandsetzung sämtlicher Einbauten im UG, EG und OG
- Einbau eines IV-WC im Erdgeschoss
- Neue Küchen in den Wohnungen

#### Gebäudetechnik

- Ersatz sämtlicher Elektroinstallationen
- Ersatz sämtlicher Sanitärinstallationen; Leitungsführung von Warm- und Kaltwasser möglichst kurz und räumlich getrennt geführt
- Warmwasser ist so weit wie möglich zu reduzieren
- Neue Nasszellen und Küchen (Wohnungen und Gruppenraum UG), Abluft über Dach
- Das Gebäude ist an die Fernwärme Zürich Nord angeschlossen. Radiatoren, Wärmeabgabe- und Verteilung sind in gutem Zustand. Im Vorprojekt ist zu prüfen, ob Komponenten der Heizungsanlage (Pumpen, Ventile, Fühler etc.) ersetzt werden müssen. Es ist eine vollständige Umrüstung der Heizkörper auf Thermostatventile vorzusehen
- Ein Rückbau des stillgelegten Gasanschlusses bis zum Abzweiger in der Strasse ist im Vorprojekt zu prüfen
- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz muss in den Kinderräumen ein Lüftungskonzept umgesetzt werden (z.B. dezentrale Lüftungsgeräte pro Raum)
- Gebäudeautomation: Einbindung in das EDL-Portal der IMMO ist vorzusehen
- Steckdosen für E-Velos und E-Scooter gemäss IMMO-Richtlinien
- Grundsätzlich sind einfache und marktübliche Systeme mit einem Minimum (Optimum) an Technik einzusetzen

#### PV-Anlage

Aufgrund der markanten und formenreichen



Dachform ist die Erstellung einer PV-Anlage vermutlich ökonomisch und ökologisch nicht sinnvoll. Eine abschliessende Bewertung wird im Vorprojekt durch den Contractor ewz vorgenommen.

### **Mobiliar**

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

### **Brandschutz**

Massnahmen zur Gewährleistung der aktuell geltenden Brandschutzvorschriften.

### **Schadstoffe**

Schadstoffsanierung basierend auf zu erstellendem Schadstoffgutachten.

### **Kanalisation**

Zustandsuntersuchung im Vorprojekt mit Kanalisationsaufnahmen.

### **Hindernisfreie Zugänglichkeit**

- Hindernisfreier Zugang Kindergarten
- Hindernisfreie Erschliessung Aussenraum (Zugang ab Spatenstrasse und von Aussenraum EG zu Aussenraum UG)
- Einbau eines IV-WC im Erdgeschoss
- Die Wohnungen im Obergeschoss müssen nicht hindernisfrei erschlossen werden

### **Vorgesehene Massnahmen Umgebung**

- Optimierung Freiraum bezgl. Hitzeminderung und Biodiversität (z.B. Kiesbelag statt Asphalt auf Niveau EG)
- Teilweise Reparatur der Bodenbeläge
- Teilweise Erneuerung der Spielgeräte
- Neue Beleuchtung
- Instandsetzung Brunnenanlage
- Hindernisfreiheit

### **Umweltgerechtes Bauen**

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoss für den Betrieb und die Er-

stellung ist auf ein Minimum zu reduzieren um einen Beitrag an das Klimaschutzziel Netto-Null 2040 zu leisten. Ein sorgfältiger und sparsamer Materialersatz, das Wiederverwenden von bereits vorhandenem Material, sowie einfache und gut trennbare Konstruktionssysteme (assemble to disassemble) sind gesucht. Die Zielwerte zum SIA-Effizienzpfad Energie sind für Erstellung und Betrieb zu prüfen.

### **Etappe / Provisorium**

Während der Bauphase muss der Betrieb möglichst uneingeschränkt weiterlaufen. Auf dem Grundstück muss nordseitig zur Spatenstrasse hin ein dreigeschossiges Provisorium mit 300 m<sup>2</sup> GF erstellt werden.

Alle Massnahmen müssen unter denkmalpflegerischen, resp. gartendenkmalpflegerischen Aspekten erfolgen.

## Ziele

### Gesellschaft

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

### Wirtschaft

- niedrige Instandsetzungskosten sowie kostengünstiger Betrieb und Unterhalt
- Sicherung der Gebrauchstauglichkeit für die nächsten 30 Jahre

### Umwelt

- optimale Umsetzung der städtischen 7-Meilenschritte
- Maximale Reduktion der Treibhausgasemissionen (Erstellung und Betrieb), Beitrag zur Umsetzung der Netto-Null-Klimaschutzziele
- Einsatz von bauökologisch schlüssigen Konstruktionssystemen und Materialien
- Aussenraumgestaltung, die einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität leistet
- Zur Hitzeminderung sind der geschützte Baumbestand und andere grosskronige Bäume zu erhalten
- Versiegelte Flächen sind nach Möglichkeit aufzuwerten

## Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Erstellungskosten in der Grössenordnung von 6.4 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/-25 %, exklusive Kreditreserven, inkl. MWST, Preisstand 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise ) zu erwarten.

## Termine Projekt

Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

Projektierungsbeginn:

**Mai 2024**

Baubeginn:

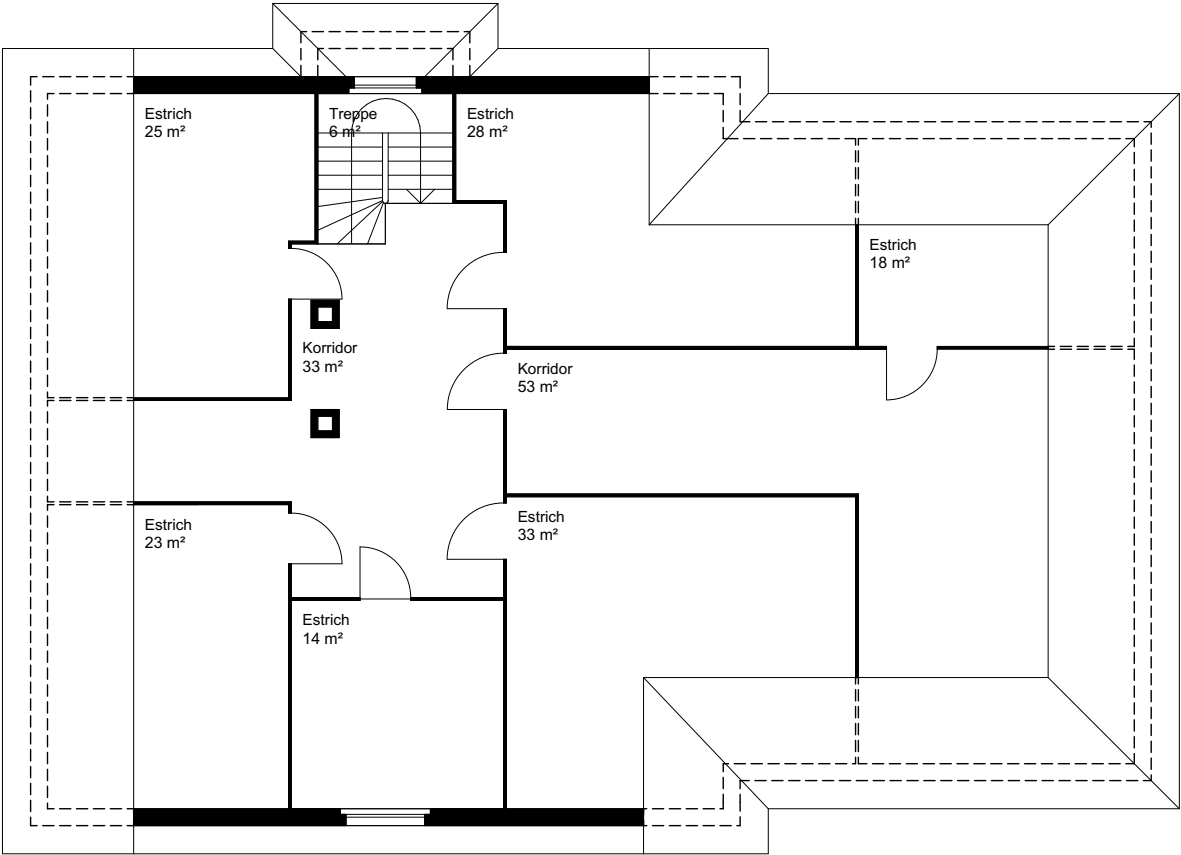
**März 2026**

Bezug:

**Dezember 2027**

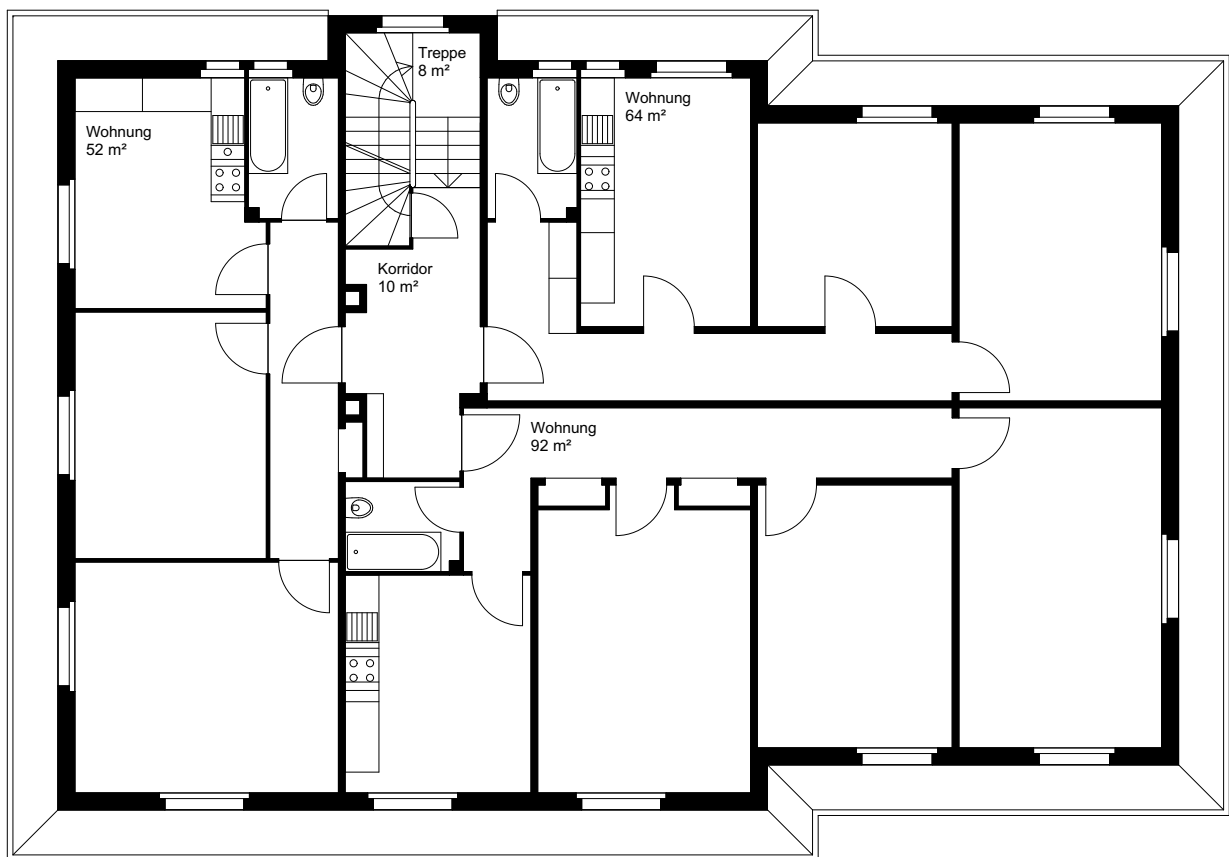


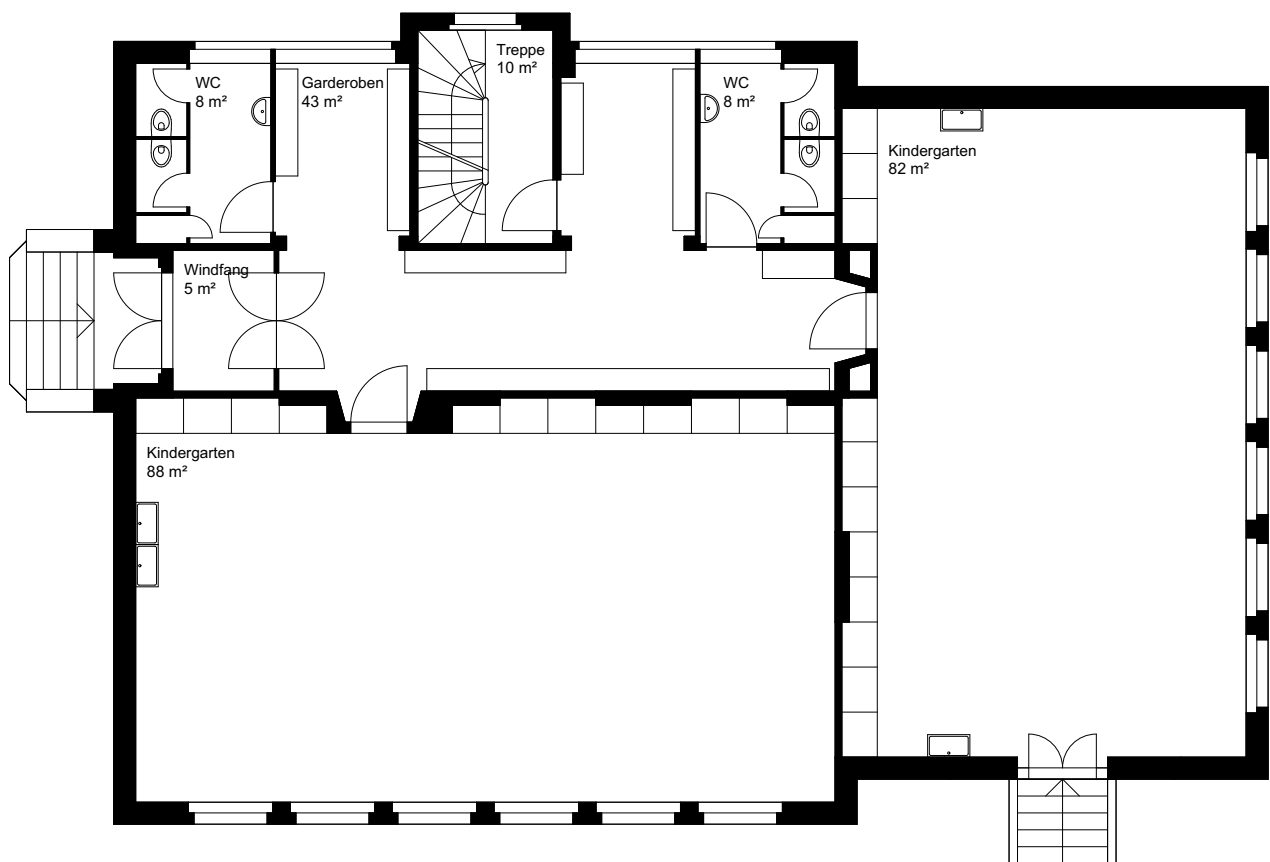
# Pläne und Fotos



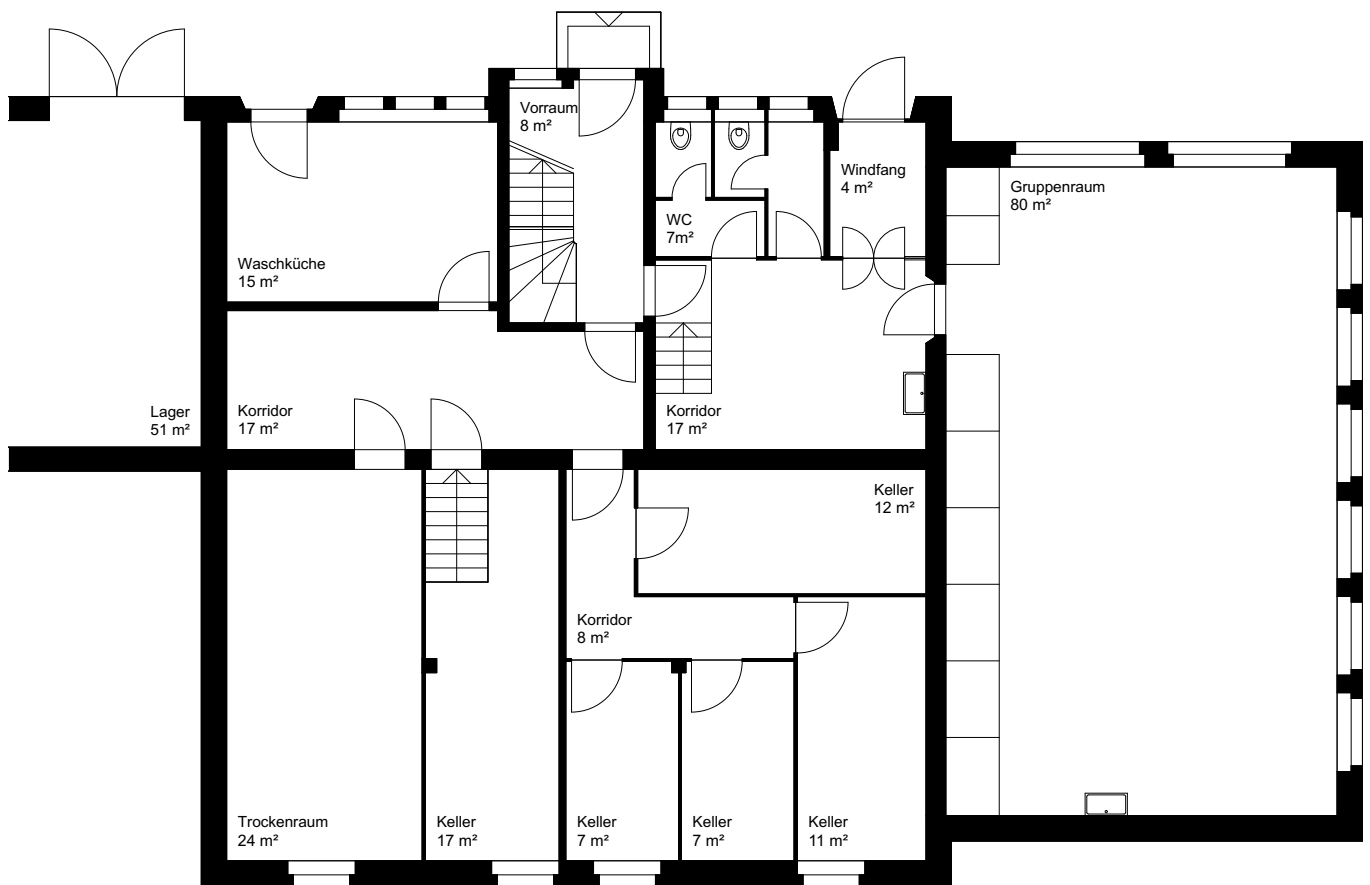
Grundriss Dachgeschoss, ohne Mst.







Grundriss Erdgeschoss, ohne Mst.



Grundriss Untergeschoss, ohne Mst.







Nordfassade, Zeichnung von 1929, ohne Mst.



Südfassade, Zeichnung von 1929, ohne Mst.



Ostfassade, Zeichnung von 1929, ohne Mst.



Westfassade, Zeichnung von 1929, ohne Mst.





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12





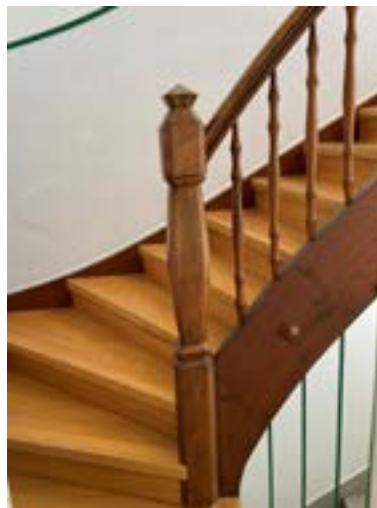
13



14



15



16



17

1  
Ansicht von Nordwest

2  
Ansicht von Nordost

3  
Ostfassade

4  
Südfassade

5  
Südfassade

6  
Ansicht von Südwest

7  
Brunnen Aussenbereich West

8  
Garderoben EG

9  
Kindergartenraum UG

10  
Kindergartenraum Ost EG

11  
Kindergartenraum EG

12  
Einbauschränke Kindergartenraum Süd EG

13  
Fensterdetail OG

14  
Dachkonstruktion

15  
Eingangsbereich West

16  
Treppendetail

17  
Nordfassade

## 2 Allgemeine Bestimmungen

### Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens Generalplanungsteams zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben «Instandsetzung Kindergarten Salvatorstrasse» 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. Es darf nur ein Lösungsvorschlag / ein Honorarangebot eingereicht werden.

In der 2. Phase des Verfahrens ist eine Begehung vorgesehen. Die Teilnahme aller präqualifizierten Teams ist obligatorisch. Es wird keine schriftliche Fragenbeantwortungsrunde durchgeführt.

Das Generalplanungsteam, das unter den 5 präqualifizierten Teams 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.

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

Allgemeine Informationen zu Planerwahlver-

fahren des Amts für Hochbauten:

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

Bei Fragen zum vorliegenden Verfahren wenden Sie sich bitte an die Projektleitung: Manuel Viecegli, Amt für Hochbauten  
[manuel.viecegli@zuerich.ch](mailto:manuel.viecegli@zuerich.ch)

### 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.

Zugelassen zur Einreichung eines Angebots sind Anbieterinnen und Anbieter aus der Schweiz sowie aus Staaten, denen gegenüber die Schweiz sich vertraglich zur Gewährung des Marktzutritts verpflichtet hat (WTO-Agreement on Government Procurement GPA), Letzteres im Rahmen der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen (Siehe Kapitel «Termine Verfahren»).

### Vorgeschriebene Teammitglieder / Fachbereiche

- BKP 298 Generalplanung
- BKP 291 Architektur / Baumanagement
- BKP 496.5 Landschaftsarchitektur

Mehrfachnennungen in den Fachbereichen Generalplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zugelassen. Im Bereich Baumanagement sind Mehrfachnennungen nur erlaubt, wenn sich das betreffende Büro nicht gleichzeitig für die Leistungen Generalplanung oder Architektur bewirbt. Für alle anderen Fachbereiche sind Mehr-

fachnennungen erlaubt.

Weitere für das Lösen der Aufgabe notwendige Planende sind vom Generalplanenden vor Projektierungsbeginn vorzuschlagen. Die Leistungen sind Bestandteil der Honorarofferte, z.B.:

- BKP 292 Bauingenieurwesen
- BKP 293 Elektroneningenieurwesen
- BKP 294 HLK-Ingenieurwesen
- BKP 295 Sanitäringenieurwesen
- BKP 296.3 Bauphysik
- BKP 297.7 Brandschutzplanung
- BKP 298.1 Fachkoordination
- BKP 298.6 Gebäudeautomationsplanung

Voraussetzung für die Bildung von ARGEs in den Fachbereichen Generalplanung, Architektur und Baumanagement ist, dass das federführende Büro und die Funktion Gesamtleitung klar gekennzeichnet ist.

## **Planerwahlgremium**

Die eingereichten Unterlagen werden durch das Planerwahlgremium beurteilt und bewertet.

Die Fachstelle Planerwahl des Amts für Hochbauten betreut jährlich 30–40 Planervergaben im Bereich Architektur, Baumanagement und Landschaftsarchitektur, 50–60 Vergaben im Bereich Ingenieurwesen sowie 100–120 Vergaben im Bereich Energie- und Gebäudetechnik.

Die Fachstelle besteht aus Mitarbeitenden der Bereiche Projektentwicklung und Projektmanagement 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:

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung und Projektmanagement
- Der/Die jeweilige Projektausschuss-Delegierte des Amts für Hochbauten
- 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 durch die Expertinnen und Experten aus den internen Fachstellen.

## Auftragserteilung

Der Entscheid über die Auftragserteilung liegt beim Amt für Hochbauten. Vorbehältlich der Kreditgenehmigung ist beabsichtigt, die weitere 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.

Der Generalplanende muss in der Lage sein, sämtliche zu erwartenden Planungsleistungen termin- und kostengerecht abzudecken, insbesondere: Gesamtleitung, Architektur, Baumanagement und Landschaftsarchitektur.

Die Bauherrschaft behält sich vor, die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) nach ISO EN 19650 Kapitel 1.6 und 10 – 12 zu beauftragen. Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert. Die Datenlieferobjekte für Grundleistungen sind im KBOB-Dokument «Anwendung der Methode BIM» mit Ergänzungen des Amts für Hochbauten definiert.

Die Stadt Zürich bevorzugt die Arbeit in offen dokumentierten Datenstrukturen und fordert Resultate in offenen, austauschbaren For-

maten. Die Zusammenarbeit aller Beteiligten auf Projektplattformen mit offen dokumentierten Schnittstellen soll mit möglichst wenig Medienbrüchen und einem stets eindeutigen Stand der koordinierten und strukturierten Projektdaten erfolgen.

Mit der Teilnahme erklären sich die Planenden bereit, die Planung in diesem Sinne und gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen AHB (Oktober 2022) sowie im Rahmen der SIA Ordnungen 102, 103, 105 und 108 Ausgabe 2014 für Leistungen und Honorare auszuführen (vgl. Honorarkonditionen). Der Einsatz der Methode BIM wird nicht zusätzlich honoriert. Spezielle BIM-Leistungen werden nach Zeitaufwand oder pauschal separat vergütet.

## Honorarkonditionen

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

- Grundleistungen gemäss den allgemeinen Bedingungen des Amts für Hochbauten gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen und SIA Ordnung 102/103/105/108 Ausgabe 2014.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt.

Das Honorar nach Baukosten wird wie folgt ermittelt:

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

Aktuelle Honorarbedingungen gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen AHB sowie Informationen und Anwendung der BIM Methode: [stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement](http://stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement)

Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

Faktoren	Architektur	L-Arch.	Bauing.	HLKSE + GA
Schwierigkeitsgrad n	*	*	*	*
Anpassungsfaktor r **	*	*	*	*
Teamfaktor i	*	*	*	*
Faktor für Umbauten / Denkmalpflege u	*	*	*	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	100	100	100	100
Stundenansatz Fr. / h	*	*	*	137
Koeffizient Z1	0.062	0.062	0.075	0.066
Koeffizient Z2	10.58	10.58	7.23	11.28

\* zu offerierende Faktoren

\*\* inklusive Zuschlag Generalplanungsfunktion

## Termine Verfahren

### Präqualifikation / Phase 1

Publikation Ausschreibung / Ausgabe Unterlagen  
(simap.ch und stadt-zuerich.ch/planerwahl)

---

**06. Oktober 2023**

Eingabetermin

---

**01. November 2023 bis 16 Uhr**

Massgebend ist der Zugang bei der Vergabestelle. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Zu spät eingetroffene Angebote werden gestützt auf Art. 44 Abs. 1 lit. b IVöB ausgeschlossen.

Benachrichtigung

---

**Ende Dezember 2023**

### Zuschlag / Phase 2

Ausgabe Unterlagen voraussichtlich

---

**22. Januar 2024**

Eingabetermin voraussichtlich

---

**05. März 2024 bis 16 Uhr**

Massgebend ist der Zugang bei der Vergabestelle. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Zu spät eingetroffene Angebote werden gestützt auf Art. 44 Abs. 1 lit. b IVöB ausgeschlossen.

Benachrichtigung voraussichtlich

---

**Mitte Mai 2024**

### Abgabe digitale Unterlagen

<https://zueribox.stadt-zuerich.ch/zueribox/index.php/s/38nXmRqlqInvqkQ>

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 Projektleitung:

manuel.viecelli@zuerich.ch / T: 044 412 42 80

### Abgabeadresse Unterlagen auf Papier

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

### Paketpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten  
Lindenhofstrasse 21  
8001 Zürich

### Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten  
Postfach  
8021 Zürich

Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform. Nur digital eingereichte Angebote sind formell nicht zugelassen und werden gestützt auf Art. 44 Abs. 1 lit. b IVöB ausgeschlossen.



# Präqualifikation / Phase 1

Eignungskriterien	Gewichtung	
Projektierungs-und Bauausführungskompetenz	70 %	Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale, ökonomische und nachhaltige Bauten zu entwickeln und auszuführen sowie Erfahrung im Umgang mit denkmalgeschützten Bauten / mit Aufgaben von vergleichbarer Komplexität.
Nachweis: Referenzprojekte		
Organisatorische Eignung / Projektmanagement	30%	Gewährleistung einer qualitätsvollen Gesamtleitung (GP) und eines Projektmanagements, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.
Nachweis: Referenzprojekte, Selbstdeklarationen		

## Einzureichende Unterlagen

Referenzprojekte	<p>Folgende Anzahl Referenzprojekte sind pro Fachbereich einzureichen:</p> <table> <tr> <td>Generalplanung *</td><td>1 Referenzprojekt</td></tr> <tr> <td>Architektur</td><td>2 Referenzprojekte</td></tr> <tr> <td>Baumanagement (Eigenleistung)</td><td>1 Referenzprojekt</td></tr> <tr> <td>Baumanagement (externes Büro)</td><td>1 Referenzprojekt</td></tr> <tr> <td>Landschaftsarchitektur</td><td>1 Referenzprojekt</td></tr> </table> <p>* 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 Gesamtleiter*in aufweisen. Im Sinne einer Nachwuchsförderung kann die Leistung aber innerhalb eines Architektenvertragsmodells und nicht zwingend im Vertragsmodell des GP erbracht worden sein.</p> <p>Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext abzugeben. Die erbrachte Leistung (Arbeitsgattung) und Büro sind klar zu kennzeichnen.</p> <p>Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die den Eignungskriterien entsprechen und die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.</p> <p>Bei Arbeitsgemeinschaften sind maximal zwei A3-Blätter für die Darstellung der Referenzprojekte zugelassen.</p> <p>Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses auch ein A3-Blatt mit einem Referenzprojekt vorzulegen.</p> <p>Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter bei der Beurteilung berücksichtigt.</p>	Generalplanung *	1 Referenzprojekt	Architektur	2 Referenzprojekte	Baumanagement (Eigenleistung)	1 Referenzprojekt	Baumanagement (externes Büro)	1 Referenzprojekt	Landschaftsarchitektur	1 Referenzprojekt
Generalplanung *	1 Referenzprojekt										
Architektur	2 Referenzprojekte										
Baumanagement (Eigenleistung)	1 Referenzprojekt										
Baumanagement (externes Büro)	1 Referenzprojekt										
Landschaftsarchitektur	1 Referenzprojekt										
Selbstdeklaration	<p>Von den vorgeschriebenen Teammitgliedern wird je eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.</p> <p>Das abgegebene Formular ist zu verwenden. Sämtliche Mitglieder einer ARGE müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen.</p> <p>Der Generalplaner, sowie sämtliche Mitglieder einer ARGE müssen zudem die zusätzliche Selbstdeklaration (Zusatz_Selbstdeklaration_GP_ARGE_Mitglieder) ausfüllen.</p> <p>Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration sollen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Blättern übereinstimmen.</p> <p>Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.</p>										

## Abgabeform der Unterlagen

In Papierform: Selbstdeklarationen pro BKP geheftet und in angegebener Reihenfolge. Keine Schnellhefter oder Ordner verwenden.
Digital: PDF-Dateien in guter Auflösung, klar und möglichst kurz beschriftet. Upload als ZIP-Ordner.

**Ausgegebene Unterlagen Phase 1**

---

Programm
Formular Selbstdeklaration
Formular Zusatz_Selbstdeklaration

---

**Benachrichtigung Phase 1**

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

## Zuschlag / Phase 2

Zuschlagskriterien	Gewichtung	
Qualität	70%	Architektonischer und denkmalpflegerischer Umgang, Umsetzung Raumprogramm oder Nutzerbedürfnisse, Gebrauchstauglichkeit, Angemessenheit der Eingriffe und eingesetzten Mittel, Realisierbarkeit Konstruktion, Einhaltung der wirtschaftlichen und ökologischen Zielsetzungen, Plausibilität (Risikoanalyse, Bauablauf, Terminplan, ...)
Nachweis: Dargestelltes Konzept / Zugang zur Aufgabe		
Preis	30%	Gesamtpreis von Honorar und Nebenkosten einschliesslich MWST.
Nachweis: Honorarberechnung		

### Einzureichende Unterlagen

Zugang zur Aufgabe	Dargestellt auf zwei A3-Blättern, einseitig bedruckt, mit dem Vermerk «Instandsetzung Kindergarten Salvatorstrasse». Der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken.
Honorarberechnung	Ausgefüllt und unterschrieben. Es können nur die Felder «Stundenansatz», «Teamfaktor», «Schwierigkeitsgrad», «Anpassungsfaktor» sowie der Faktor für Umbauten und die Zusatzleistungen verändert werden. Restliche Faktoren vergleiche Kapitel «Auftragserteilung».

### Abgabeform der Unterlagen

	Digital: PDF-Dateien in guter Auflösung, klar und möglichst kurz beschriftet. Upload in ZIP-Ordner. In Papierform: Wie oben beschrieben.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Ausgegebene Unterlagen Phase 2

	Programm
	Formulare «Honorarberechnung» und «Leistungsspiegel»
	Pläne/Fotos
	Machbarkeitsstudie vom 26.08.22

## Benachrichtigung Phase 2 und Publikation Ergebnis

Zur Würdigung der Beiträge und zur Begründung des Zuschlags verfasst das Amt für Hochbauten einen kurzen Bericht. Dieser wird allen präqualifizierten Teams zusammen mit einer Verfügung zugestellt. Nach Bekanntgabe des Entscheids werden die eingereichten Beiträge unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (Selbstdeklaration) während zehn Tagen im 5. Obergeschoss des Amtshauses III, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich ausgestellt.

# 3 Zugang zur Aufgabe

Entwurf

## Allgemein

Der Zugang zur Aufgabe besteht aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, die den entwerferischen Umgang mit dem Bestand, den massvollen Eingriff in die Bausubstanz und eine passende Antwort auf funktionale Fragestellungen aufzeigen sollen. Die Beurteilung der Beiträge erfolgt anhand der in Kapitel 2 genannten qualitativen Zuschlagskriterien.

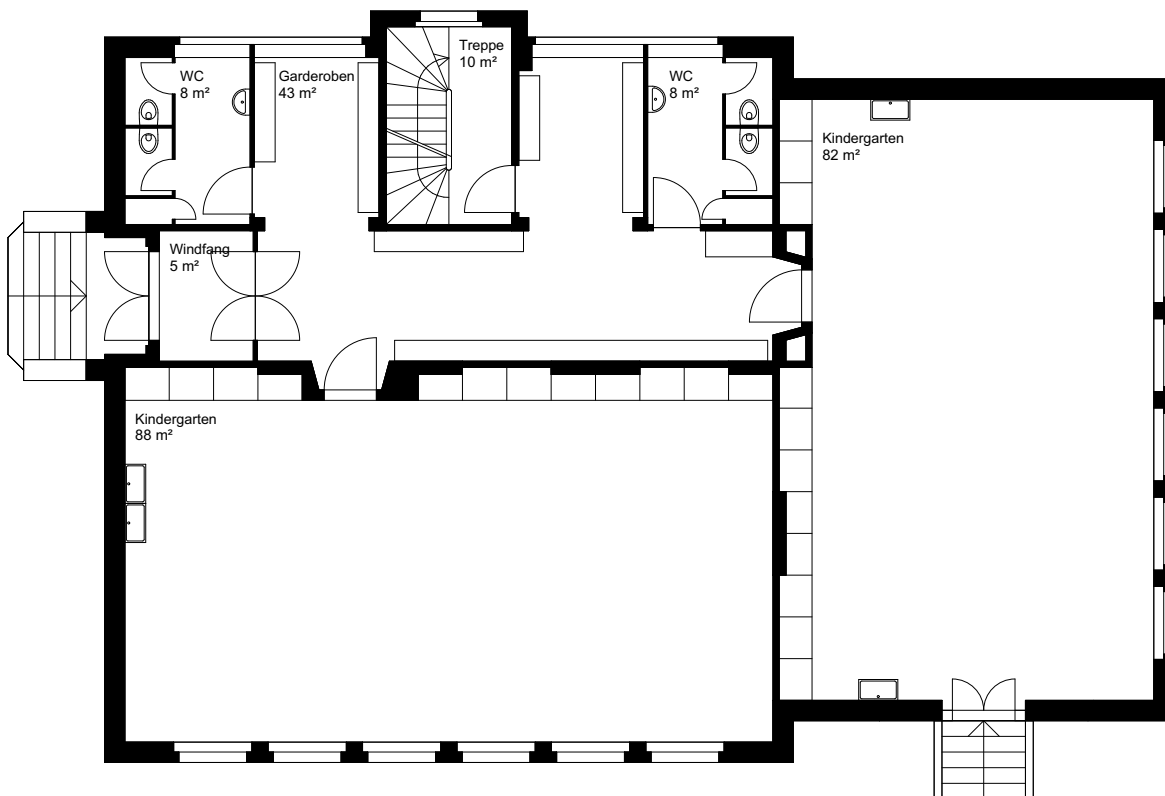
## Zugang zur Aufgabe

Der Kindergarten ist heute nicht hindernisfrei zugänglich, zudem ist der auf zwei unterschiedlichen Niveaus angelegte Aussenraum nur mit einer Treppe verbunden. Mit der Insstandsetzung soll ein barrierefreier Kindergarten geschaffen werden. Folglich muss der westseitige Hauptzugang im Erdgeschoss neu gelöst und die hindernisfreie Verbindung

von den Kindergartenräumen im EG zum Gruppenraum im UG sichergestellt werden. Diese darf nach Abklärungen mit dem UGZ über den Aussenraum führen. Nordseitig wird eine hindernisfreie Erschliessung von der Spatenstrasse auf das Aussenraumniveau UG verlangt.

Zeigen Sie auf zwei A3-Seiten auf, wie Sie die Zugangssituation und den Aussenraum anpassen, dies unter Berücksichtigung der (garten-)denkmalpflegerischen Qualitäten des Bestandes. Dazu erläutern Sie Ihr Konzept z.B. mittels Plänen, Text und Bildern.

Die Wohnungen im OG werden weiterhin nur über die Treppe erschlossen und sind nicht Bestandteil dieser Aufgabe.



Grundriss Erdgeschoss (ohne Mst.)



Luftbild

Stadt Zürich  
Amt für Hochbauten  
Projektentwicklung  
Lindenhofstrasse 21  
Postfach, 8021 Zürich

T +41 44 412 11 11  
[stadt-zuerich.ch/planerwahl](https://stadt-zuerich.ch/planerwahl)  
[Instagram @zuerichbaut](https://www.instagram.com/zuerichbaut)