



# ERWEITERUNG STADTHAUS AFFOLTERN AM ALBIS

STUDIENAUFTRAG FÜR GENERALPLANERTEAMS  
IM SELEKTIVEN VERFAHREN  
PROGRAMMAUSZUG – 03.07.2024

## IMPRESSUM

Herausgeberin:  
Stadt Affoltern, Abteilung Immobilien.

Inhalt/Redaktion:  
Karla Pilz, planzeit GmbH  
Britta Bökenkamp, planzeit GmbH

Fotos:  
planzeit GmbH

Zürich, 03.07.2024

# INHALTSVERZEICHNIS

1	ÜBERBLICK.....	5
2	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....	7
2.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens .....	7
2.2	Ausschreibende Stelle .....	7
2.3	Grundlagen und Rechtsweg.....	7
2.4	Programmpräzisierungen .....	7
2.5	Feste Entschädigung .....	7
2.6	Eigentums- und Urheberrechte .....	7
2.7	Bekanntmachung der Ergebnisse .....	8
2.8	Absichtserklärung und Weiterbearbeitung .....	8
2.9	Konditionen Planerleistungen .....	8
2.10	Beurteilungsgremium, Experten und Vorprüfung .....	9
3	BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION.....	10
3.1	Teilnahmeberechtigung und Teambildung.....	10
3.2	Eignungskriterien Präqualifikation .....	10
3.3	Auswahl der teilnehmenden Teams .....	11
3.4	Abgegebene Unterlagen Präqualifikation.....	11
3.5	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation.....	11
3.6	Ablauf und Termine Präqualifikation .....	12
4	BESTIMMUNGEN ZUM STUDIENAUFTRAG .....	13
4.1	Beurteilungskriterien.....	13
4.2	Teilnehmende Teams .....	14
4.3	Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen.....	14
4.4	Einzureichende Unterlagen .....	14
4.5	Ablauf und Termine Studienauftrag .....	15
5	AUSGANGSLAGE UND ZIELE.....	17
5.1	Portrait Bauherrschaft .....	17
5.2	Ziele der Bauherrschaft.....	17
5.3	Ausgangslage/Vorgeschichte/Auslöser .....	17
5.4	Städtebau / Grundstück.....	17
5.5	Stadtentwicklung Affoltern am Albis.....	18
5.6	Fotos und Umgebung .....	20
6	PERIMETER UND AUFGABE .....	21

6.1	Perimeter .....	21
6.2	Aufgabenstellung.....	21
7	RAHMENBEDINGUNGEN .....	23
7.1	Baurecht .....	23
7.2	Grundstücksdaten und Bauvorschriften .....	23
7.3	Parkierung .....	25
7.4	Brandschutz.....	25
7.5	Hindernisfreies Bauen .....	25
7.6	Schallschutz.....	25
7.7	Ökologische und energetische Nachhaltigkeit.....	25
8	BETRIEBSKONZEPT UND RAUMPROGRAMM .....	27
8.1	Anforderungen Büros .....	27
8.2	Tabellarisches Raumprogramm .....	28
9	SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	29

# 1 ÜBERBLICK

## Auftraggeberin

Die Stadt Affoltern, vertreten durch die Abteilung Immobilien.

## Vorhaben

Die Bevölkerung der Stadt Affoltern am Albis wächst seit Jahren kontinuierlich an. Damit steigen auch die Ansprüche und der Personalbedarf der Stadtverwaltung. Aus diesem Grund kommt das Platzangebot im 2006 durch Müller Sigrist Architekten erstellten neuen Stadthaus am Marktplatz an seine Grenzen. Das bestehende Gebäude soll daher mittels eines städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Erweiterungsbaus ergänzt werden. Dabei soll die Chance genutzt werden, neben den zusätzlichen benötigten Räumen, die andernorts untergebrachten Nutzungen an einem Standort zu konzentrieren und die Sichtbarkeit der Stadtverwaltung durch mehr Präsenz zur Oberen Bahnhofstrasse hin zu verbessern. Der Neubau soll hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen und in der Planung und Erstellung hohen wirtschaftlichen Anforderungen entsprechen.

## Verfahren

Einstufiger Studienauftrag mit Präqualifikation. Es werden 5 Generalplaner- Teams, bestehend aus den Fachbereichen Generalplanung, Architektur, Baumanagement und Holzbauingenieurwesen, für die Bearbeitung ausgewählt.

Für vollständig und termingerecht eingereichte Vorschläge, welche zur Beurteilung zugelassen werden, erhalten die Teams eine fixe Entschädigung von 20'000 CHF (inkl. MWSt.).

## Beurteilungsgremium

### Sachjury:

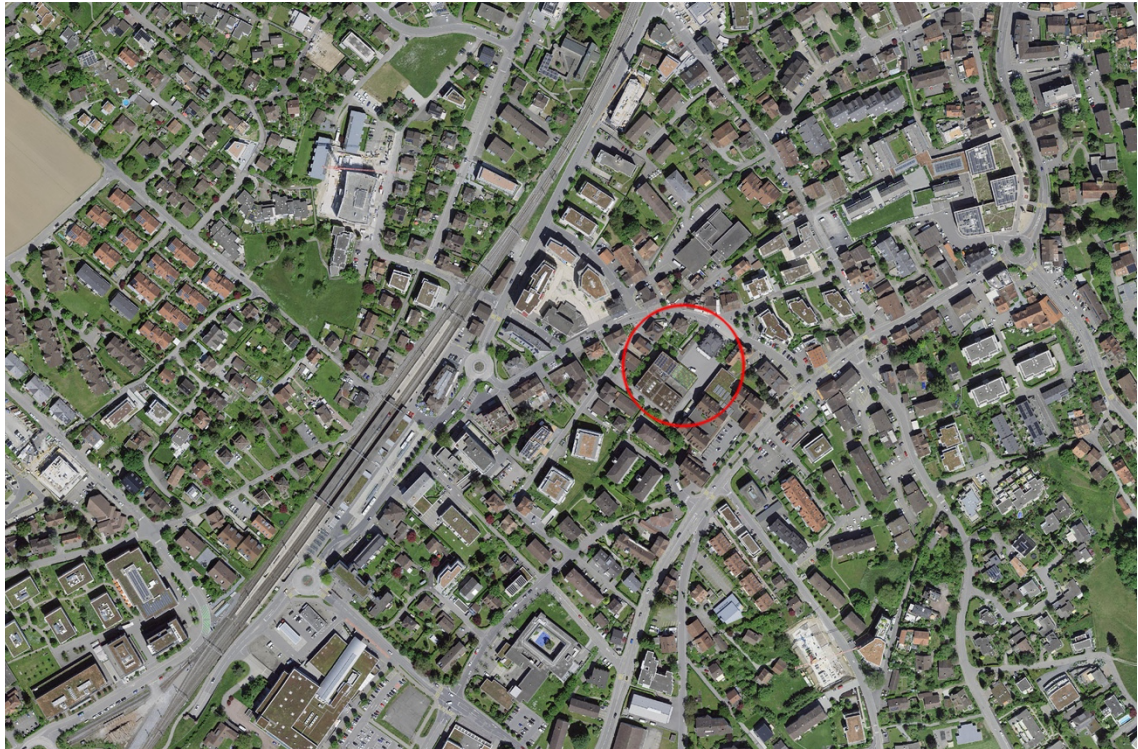
- Eveline Fenner, Stadtpräsidentin
- Eliane Studer, Stadträtin Immobilien
- Claudia Ledermann, Stadträtin Finanzen

### Fachjury:

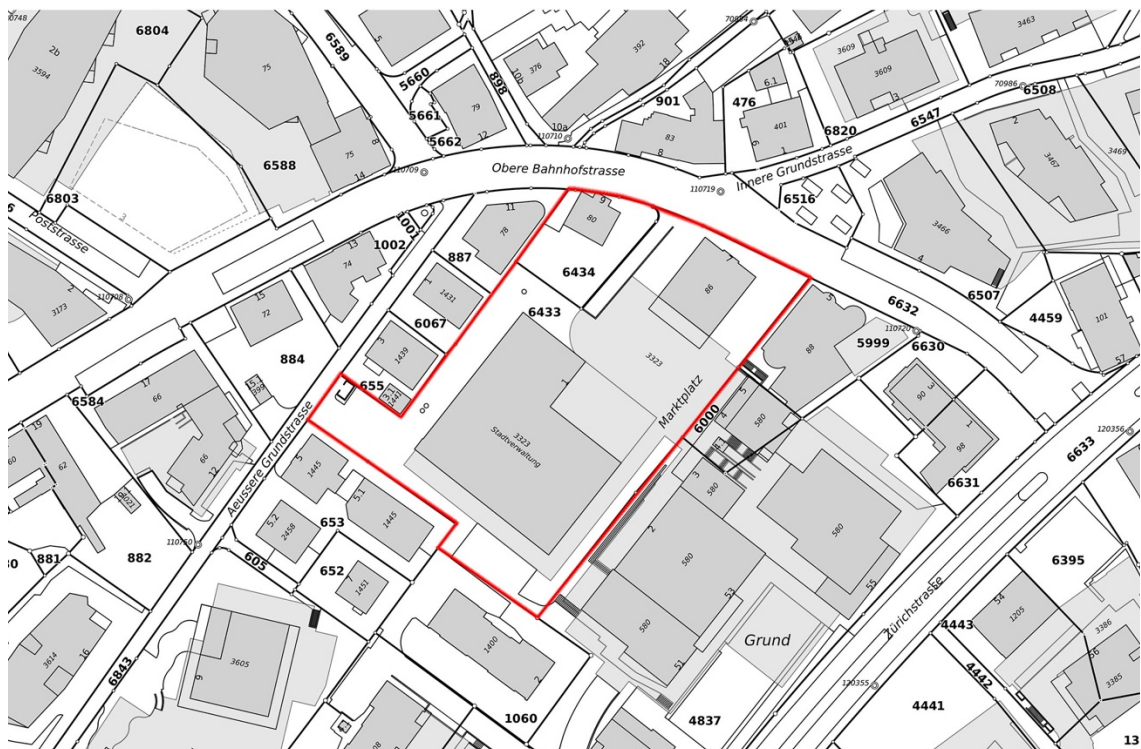
- Detlef Schulz, Architekt ETH SIA BSA
- Silva Ruoss, Architektin ETH SWB SIA
- Sibylle Kost, Architektin ETH SIA
- Marco Ziegler, Architekt FH EMBA

## Termine

	Datum	Zeit	Notiz
Publikation simap.ch	15.07.24		Auszug Programm Präqualifikation
Abgabe Bewerbungsunterlagen	19.09.24	16.00	bei planzeit
Auswahl Teams	22.10.24		am Folgetag
Ausgabe Unterlagen	12.11.24	10.00	Download auf <a href="http://www.planzeit.ch/de/downloads/">www.planzeit.ch/de/downloads/</a>
Arealbesichtigung und Modellausgabe	12.11.24	10.00	Stadthaus, Marktplatz 1, 8910 Affoltern am Albis
Einreichung Fragen	22.11.24	16.00	per Email an <a href="mailto:fragenbeantwortung@planzeit.ch">fragenbeantwortung@planzeit.ch</a>
Beantwortung Fragen	09.12.24	16.00	per Email an Teams
Abgabe Pläne	07.03.25	16.00	bei planzeit
Abgabe Modelle	14.03.25	16.00	bei planzeit
Abschlusspräsentation	April 25		Versand Ablauf vorab



Luftaufnahme mit rot markiertem Projektperimeter (Quelle: Gis-Browser ZH)



Situationsplan mit rot umrandetem Projektperimeter

## 2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### 2.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die Stadt Affoltern am Albis veranstaltet einen Studienauftrag mit Präqualifikation für Generalplanerteams, bestehend aus den Fachbereichen Generalplanung, Architektur, Baumanagement und Holzbauingenieurwesen mit ca. 5 Teams, um Vorschläge für die Erweiterung des Stadthauses in Affoltern am Albis zu erhalten.

Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es untersteht dem WTO-Übereinkommen und der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO).

Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

Das Verfahren wird auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) publiziert.

Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung des überzeugendsten Projekts und die Wahl eines Generalplanungsteams zu dessen Realisierung.

### 2.2 Ausschreibende Stelle

Im Auftrag der Stadt Affoltern am Albis.

planzeit GmbH

Karla Pilz

Ankerstrasse 24, 8004 Zürich

044 201 37 77, [karla.pilz@planzeit.ch](mailto:karla.pilz@planzeit.ch), [www.planzeit.ch](http://www.planzeit.ch)

### 2.3 Grundlagen und Rechtsweg

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Affoltern am Albis, anwendbar ist Schweizerisches Recht.

### 2.4 Programmpräzisierungen

Die Veranstalterin behält sich vor, zwischen der Präqualifikationsphase und der Ausgabe des Studienauftrags und bei einer allfälligen optionalen Bereinigungsstufe, Präzisierungen des Programmes vorzunehmen.

### 2.5 Feste Entschädigung

Für vollständig und termingerecht eingereichte Vorschläge, welche zur Beurteilung zugelassen werden, erhalten die Teams eine fixe Entschädigung von 20'000 CHF (inkl. MWSt.).

### 2.6 Eigentums- und Urheberrechte

Die eingereichten Unterlagen der Studienauftragsbeiträge gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Bauherrschaft darf die Projekte unter Namensnennung der Verfasser veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autorinnen und Autoren dazu ist nicht nötig. Das Urheberrecht an den Studienauftragsbeiträgen verbleibt bei den Verfassenden.

## 2.7 Bekanntmachung der Ergebnisse

Die Ergebnisse des Studienauftrags werden in einem schriftlichen Jurybericht festgehalten und sämtlichen teilnehmenden Teams nach Abschluss des Verfahrens zugänglich gemacht. Die Auftraggeberin wird die Ergebnisse der Fachpresse bekannt geben und die Projekte nach Abschluss des Verfahrens öffentlich ausstellen.

Bis dahin sind die Projekte vertraulich zu behandeln. Eine vorzeitige Veröffentlichung durch ein Bearbeitungsteam ist nicht zugelassen.

## 2.8 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Bauherrschaft, der Stadt Affoltern am Albis. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu vergeben.

Das Siegerteam wird mit all seinen Fachplanenden als Generalplanungsteam beauftragt. Das Team muss in der Lage sein, neben den Leistungen Generalplanung, Architektur (inkl. Baumanagement) und Holzbauingenieurwesen sämtliche zu erwartenden Planungsleistungen termingerecht abzudecken. Neben den genannten Disziplinen müssen insbesondere auch die Leistungen für Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKSE), Bauphysik und Brandschutz erbracht werden. Diese Disziplinen sind bei der Schlussabgabe anzugeben (Selbstdeklaration pro Teammitglied und Organigramm, siehe abgegebene Unterlagen und Einzureichende Unterlagen) und haben ebenfalls das Eignungskriterium gemäss 3.2 Organisatorische Eignung / Projektmanagement zu erfüllen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, in begründeten Fällen und in Absprache mit dem siegreichen Team Einfluss auf die Zusammensetzung des Planungsteams zu nehmen.

### Grobtermine und Meilensteine

Vorbehaltlich einer Genehmigung des Projektierungskredits ist es vorgesehen, nach Abschluss des Verfahrens mit der Projektierung zu beginnen.

## 2.9 Konditionen Planerleistungen

### Allgemein

Die Veranstalterin beabsichtigt, mit dem ausgelobten Generalplanungsteam einen Vertrag auf der Grundlage des KBOB-Planer-Vertrags mit 100% Teilleistungen auszuarbeiten.

Die Planungsaufträge werden phasenweise freigegeben.

### Konditionen

Grundleistungen gemäss SIA-Ordnung 102. Die Planungsaufträge werden phasenweise nach SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare ausgelöst.

Aktuell gelten folgende Honorarkonditionen für Architektur, Bauingenieurwesen, Landschaftsarchitektur und Gebäudetechnik:

- Grundleistungen gemäss SIA-Ordnungen 102, 103, 105 und 108.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen werden nach effektivem Zeitaufwand verrechnet
- Folgende Faktoren und Koeffizienten kommen zur Anwendung (SIA-Ordnungen 2014):

		<b>Architekt Baumanag.</b>	<b>Holzbau- ingenieur</b>	<b>Bauing.</b>	<b>LA</b>	<b>HLKSE</b>
SIA		<b>102</b>	<b>103</b>	<b>103</b>	<b>105</b>	<b>108</b>
Koeffizient	<b>Z1</b>	0.062	0.075	0.075	0.062	0.066
Koeffizient	<b>Z2</b>	10.58	7.23	7.23	10.58	11.28
Schwierigkeitsgrad	<b>n</b>	1	0.8	0.8	0.8	0.8
Anpassungsfaktor	<b>r</b>	1	1	1	1	1
Teamfaktor	<b>i</b>	1	0.95	0.95	0.95	0.95
Stundensatz	<b>CHF/h</b>	135	135	135	135	135
Zuschlag Gesamtleitung	<b>5%</b>	1.05	-	-	-	-
Zuschlag Fachkoordination	<b>5%</b>	-	-	-	-	1.05
Fachbauleitung		-	✓	✓	✓	✓
Teilleistungen %	<b>q</b>	100			ca. 71.5	100
Total Faktor		1.05	0.76	0.76	0.76	0.8

Die Nebenkosten, wie Reisespesen, sind Bestandteil des Honorars. Die Kosten für Bemusterungen, allfällige Simulationen und Vervielfältigungen werden vom Bauherrn getragen. Dieser gibt auch die entsprechende Plattform für den Datenaustausch vor.

## 2.10 Beurteilungsgremium, Experten und Vorprüfung

### Sachjury:

- Eveline Fenner, Stadtpräsidentin
- Eliane Studer, Stadträtin Immobilien
- Claudia Ledermann, Stadträtin Finanzen

### Fachjury:

- Detlef Schulz, Architekt ETH SIA BSA
- Silva Ruoss, Architektin ETH SWB SIA
- Sibylle Kost, Architektin ETH SIA
- Marco Ziegler, Architekt FH EMBA

### Experten (ohne Stimmrecht):

- Stefan Trottmann, Stadtschreiber
- Martin Greutmann, Leiter Baumanagement
- Robert Chandler, Projektleiter Baumanagement

### Vorprüfung und Sekretariat:

- Karla Pils, planzeit GmbH
- Britta Bökenkamp, planzeit GmbH

Für die Vorprüfung werden die beratenden Experten und bei Bedarf weitere Fachleute und Amtsstellen beigezogen.

## 3 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION

### 3.1 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Teilnahmeberechtigt sind Generalplanerteams bestehend aus den Fachbereichen:

- Generalplanung
- Architektur
- Baumanagement
- Holzbauingenieurwesen

Der Sitz oder Wohnsitz der Teammitglieder hat in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist, zu liegen.

Eine Mehrfachteilnahme in den Bereichen Generalplanung, Architektur, Baumanagement und Holzbauingenieurwesen ist nicht zulässig. Der Generalplanende kann jedoch in seiner Bewerbung selbst eine oder mehrere geforderte Disziplinen abdecken.

#### **Arbeitsgemeinschaften**

Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Architekturbüros (ARGE) ist nicht möglich.

#### **Weitere Fachplanende / Teambildung zur Schlussabgabe**

An der Schlussabgabe müssen die zur Teilnahme ausgewählten Teams ihr Generalplanerteam vollständig benennen und die entsprechende Eignung mittels Selbstdeklaration nachweisen.

Als vollständiges Team gelten Teams ergänzt um folgende zusätzliche Fachbereiche:

Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Bauphysik und Brandschutz.

Diese Fachplanenden können fakultativ bereits während des Studienauftrags zur fachlichen Unterstützung hinzugezogen werden.

Eine Mehrfachteilnahme der einzelnen Mitglieder/Fachplaner des Generalplanerteams ist nicht möglich.

#### **Befangenheit und Ausstandsgründe**

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA-Ordnung 143, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Beurteilungsgremium haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Beurteilungsgremiums (inkl. Expertinnen und Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeitsverhältnis stehen.

### 3.2 Eignungskriterien Präqualifikation

- Organisatorische Eignung/ Projektmanagement: Fähigkeit und Potential des Büros die anstehende Aufgabe sach-, zeit- und kostengerecht planen, ausschreiben und die Baurealisierung leiten zu können. Alle Mitglieder des Generalplanungsteams müssen eine Bürogrösse von mind. 2 Fachpersonen (keine Auszubildenden, Praktikanten, etc.) und einen, der Projektgrösse angemessenen, Jahresumsatz aufweisen. Dieses Kriterium gilt auch für die Teammitglieder, welche erst zur Schlussabgabe benannt werden.
- Projektierungs- und Ausführungskompetenz: Beurteilt wird die Kompetenz, funktionale und nachhaltige Bauten in hoher städtebaulicher, architektonischer Qualität zu projektieren und auszuführen. Die Schlüsselperson des Architekturbüro muss für mind. eine der geforderten Referenzen verantwortlich gewesen sein.
- Qualität der Referenzprojekte mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität.

### 3.3 Auswahl der teilnehmenden Teams

Für die Zulassung der Teilnahmeanträge zur Beurteilung müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständige Einreichung der Unterlagen
- Rechtsgültig unterzeichnete Angaben der Verfassenden

Die Auswahl erfolgt gemäss den Eignungskriterien durch das Beurteilungsgremium. Die Reihenfolge der Eignungskriterien enthält keine Wertung. Es wird beabsichtigt ca. 5 Teams für die Teilnahme am Studienauftrag auszuwählen.

#### Nachwuchsteam

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, ein Nachwuchsbüro aus dem Fachbereich Architektur zur Teilnahme am Studienauftrag auszuwählen. Dieses muss sich jedoch zwingend mit einem erfahrenen Baumanagementbüro und einem erfahrenen Holzbauingenieur verstärken. Für die Disziplin Generalplanung ist keine Bewerbung als Nachwuchsbüro möglich.

Bei Nachwuchsbewerbungen wird das nachgewiesene Potential gegenüber dem Leistungsausweis höher gewichtet. Nachwuchsteams können auch bei Nichterfüllung der Eignungskriterien zur Teilnahme eingeladen werden.

Eine Bewerbung als Nachwuchsbüro muss folgende Bedingung erfüllen:

Der Jahrgang aller geschäftsführenden Personen des Büros muss 1984 oder höher sein.

Die Ausweiskopien der entsprechenden Personen sind beizulegen.

### 3.4 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation

Bezeichnung / Inhalt	Massstab	Format
1. Programmauszug Studienauftrag		.pdf
2. Selbstdeklaration Generalplanung, Architektur, Baumanagement, Holzbauingenieurwesen		.doc
3. Situationsplan mit Perimeter	1:1000	.pdf
4. Katasterplan mit Perimeter	1:1000	.pdf
5. Luftbild		.pdf
6. Machbarkeitsstudie roosarchitekten		.pdf

### 3.5 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

#### Angaben Verfassende

Die Teams, bestehend aus den Fachbereichen Generalplanung, Architektur (inkl. Baumanagement / Bauleitung), Holzbauingenieurwesen haben für jedes Teammitglied eine separat ausgefüllte und unterschriebene Selbstdeklaration mit dem Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit einzureichen.

Nachwuchsbüros müssen sich als solche in ihrer Selbstdeklaration ausweisen.

Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Eingaben übereinstimmen.

#### Referenzprojekte Architektur (2 A3 quer, einseitig)

Von den Fachleuten aus dem Bereich Architektur (inkl. Baumanagement/ Bauleitung) werden zwei Referenzen auf zwei A3-Seiten quer, vorzugsweise im Bereich mehrstöckiger Verwaltungs- und Bürogebäude in Holzbauweise oder von Projekten vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität verlangt. Die Unterlagen sollen Referenzgrundrisse in gut lesbarer Qualität und einen städtebaulich aussagekräftigen

Situationsplan enthalten. Von den eingereichten Referenzprojekten muss mindestens ein Projekt, in den letzten 5 Jahren, realisiert bzw. mindestens in Ausführung sein.

Bei einem externen Baumanagementbüro wird eine separate Referenz auf einer Seite A3 quer, vorzugsweise im Bereich Verwaltungs- und Bürogebäude verlangt.

#### **Referenzprojekte Holzbauingenieur (2 A3 quer, einseitig)**

Von den Fachleuten aus dem Bereich Holzbauingenieurwesen wird eine Referenz auf einer A3-Seite quer, vorzugsweise im Bereich Geschäftsgebäude in Holzbau oder von Projekten vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität verlangt. Die Unterlagen sollen Referenzgrundrisse in gut lesbarer und mindestens ein Detail zu Holzkonstruktionen enthalten. Das eingereichte Referenzprojekt muss, in den letzten 5 Jahren, realisiert bzw. mindestens in Ausführung sein.

### **3.6 Ablauf und Termine Präqualifikation**

#### **Abgabe**

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich zu kennzeichnen und in einer verschlossenen Mappe/Umschlag in Papierform und digital mit dem Vermerk «**STA Erweiterung Stadthaus Affoltern**» einzureichen. Das Datum des Poststempels ist für die Fristwahrung nicht massgeblich. Zu spät eingereichte Teilnahmeanträge können nicht mehr berücksichtigt werden. Die Verantwortung für die rechtzeitige Eingabe liegt bei den Bewerbern.

Abgaben per Post oder direkt:  
planzeit GmbH  
Ankerstrasse 24  
8004 Zürich

Öffnungszeiten am **Abgabetag, 19.09.23 bis 16 Uhr:**  
10.00–12.00  
14.00–16.00  
(3. Obergeschoss; Lift vorhanden)

#### **Auswahl Präqualifikation**

Die Auswahl der teilnehmenden Teams durch das Beurteilungsgremium ist am **22.10.2024** und die Benachrichtigung der Teams über den Entscheid am Folgetag vorgesehen. Die Zu- und Absagen zur Teilnahme der Teams werden daraufhin innerhalb Wochenfrist erwartet. Im Falle von Absagen kommen die vom Beurteilungsgremium bestimmten Nachrückenden zum Zug.

## 4 BESTIMMUNGEN ZUM STUDIENAUFTRAG

### 4.1 Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung gelten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

#### **Wirtschaftlichkeit**

- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte in Hinblick auf Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt

#### **Städtebau, Architektur, Freiraum**

- Einbindung in den städtebaulichen und baulichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume
- Adressbildung und Erschliessung

#### **Betrieb und Gesellschaft**

- Einhaltung Raumprogramm und betriebliche Anliegen
- Nutzungsqualität der öffentlichen Bereiche und Büros
- Gebrauchswert der Anlage

#### **Umwelt**

- Ökologisch nachhaltige Projekte
- Potential zur Erfüllung der SNBS-Vorgaben

#### 4.2 Teilnehmende Teams

- nach PQ auszufüllen ...

#### 4.3 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen

Bezeichnung / Inhalt		Massstab	Format
A	Allgemeine Unterlagen		
1.	Teilnahmeformular		.doc/.pdf
2.	Programm Studienauftrag		.pdf
3.	Fotos und Luftbilder des Areals		.jpg
4.	Mengenblatt/Raumprogramm		.xls/.pdf
B	Planunterlagen		
5.	Katasterplan mit Höhenkurven, Werkleitungen und Layer	1:1000	.pdf/.dwg
6.	Pläne Bestandsgebäude	div.	.pdf
C	Modellunterlagen		
7.	Gipsmodellgrundlage	1:500	
8.	Modellbauplan		.dwg
D	Berichte, weitere Unterlagen		
9.	Machbarkeitsstudie roos Architekten		.pdf

#### 4.4 Einzureichende Unterlagen

##### Allgemeines

Jedes teilnehmende Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Zusätzlich abgegebene, nicht geforderte Unterlagen werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich mit einem **Kennwort** zu kennzeichnen und mit dem Vermerk «**STA Erweiterung Stadthaus Affoltern**» in einer Mappe einzureichen.

##### Schlussabgabe

###### Art der Darstellung

- Maximal 4 Pläne im Format DIN A0 quer sind im Doppel abzugeben.
- Eine platzsparende Darstellung soll angestrebt werden.
- Die Pläne sind ungefalted und ungerollt zu verpacken.
- Die Planunterlagen sind gut lesbar auf weissem Papier darzustellen.
- Die Grundrisspläne sind einheitlich zu orientieren (Norden ist oben), die Lage der Schnitte ist anzugeben.
- Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben.
- Die Reihenfolge und die Darstellung der Pläne sind projektabhängig und frei. Sie wird berücksichtigt, wenn sie klar ersichtlich ist (Markierung auf den Plänen).
- Alle Pläne, Dokumente und Couverts sind mit «**STA Erweiterung Stadthaus Affoltern**» und einem **Kennwort** zu versehen.
- In den Schnitten und Ansichten sind sowohl das gewachsene wie auch das projektierte Terrain einzutragen.
- Erläuterungen sowie Perspektiven sind auf den Plänen zu integrieren.

###### Einzureichende Planunterlagen Schlussabgabe

Plansatz zweifach (davon 1x für Vorprüfung auf dünnes Papier):

- Situationsplan im Massstab 1:500 mit den bestehenden und projektierten Bauten inkl. eingezeichneter unterirdischer Bauten und dem übergeordneten Konzept zur Platzgestaltung, Freiräumen und Erschliessung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten und Parzellengrenzen zu enthalten.
- Erdgeschoss mit näherer Umgebung im Massstab 1:100. Dabei sind im Erdgeschoss die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen, gleichfalls ist die Lage der bestehenden Tiefgarage zu markieren. Alle relevanten Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:100. In den Schnitten und Ansichten ist das gewachsene und das projektierte Terrain einzutragen.
- Sämtliche Räume sind mit den projektierten Raumflächen (m<sup>2</sup> HNF) und der entsprechenden Raumbezeichnung zu beschriften. Die erforderlichen Schächte sind einzutragen.
- Fassadenausschnitt/Konstruktionsschnitt (Schnitt und Ansicht) im Massstab 1:20 mit Angaben zum vorgesehenen Schichtaufbau, zur Materialisierung und Dimensionierung sowie Aussagen zur Zusammenwirkung von Konstruktion, Materialisierung und Gebäudetechnik.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen mit Angaben zum Gesamtkonzept, Erschliessungskonzept, Architektur, Freiraumkonzept, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- 2 räumliche Darstellungen, 1x aussen und 1x innen

#### **Weitere einzureichende Dokumente (einfach)**

- Sämtliche Pläne sind zusätzlich auf Format DIN A3 verkleinert einfach abzugeben.
- Ausgefülltes, und unterzeichnetes Teilnahmeformular (Unterlage verwenden).
- Selbstdeklarationen aller weiteren Fachplanenden des GP-Teams
- Organigramm Generalplanung
- Einzahlungsschein

#### **Digitale Daten**

Folgende Unterlagen sind zum Zwecke der Vorprüfung sowie für den Jurybericht zusätzlich in digitaler Form zusammen mit dem Projekt einzureichen:

- Planunterlagen in digitaler Form (.pdf), geeignet für den Ausdruck auf Format DIN A0 (in Originalgrösse und massstabsgetreu).
- Planunterlagen in digitaler Form mit reduzierter Datenmenge (.pdf) maximal 10 MB alle Pläne zusammen für die weitere Verarbeitung Jurybericht (massstabsgetreu)
- Text von den Plänen in digitaler Form (.doc und .pdf)
- allfällige Bilder/ räumliche Darstellungen separat im jpg-Format (300 dpi, CMYK)
- Tabelle zur Erfassung der Kenngrössen für den Nachweis Bauökonomie und Nachhaltigkeit, gemäss SIA 416 (Format .xlsx) (Unterlage verwenden)
- Tabelle zur Erfassung des Raumprogramms (Format .xlsx) (Unterlage verwenden)
- Nachvollziehbare, schematische Darstellung der im Mengenblatt geforderten Flächen gem. SIA 416 (Format A4/A3).
- Teilnahmeformular, Selbstdeklarationen, Organigramm, Einzahlungsschein (.pdf)

#### **Modell Schlussabgabe**

Darstellung des Projektvorschlages im Massstab 1:500. Das Modell ist für die Eingabe weiss zu gestalten.

### **4.5 Ablauf und Termine Studienauftrag**

#### **Ausgabe der Unterlagen und Modelle**

Sämtliche Verfahrensunterlagen und das Modell werden den teilnehmenden Teams anlässlich einer Begehung abgegeben.

Die Teilnahme ist obligatorisch.

**Datum: Dienstag, 12.11.2024, 10:00 Uhr**

Ort: Stadthaus Affoltern, Marktplatz 1, Haupteingang

#### **Fragenbeantwortung**

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Fragen zum Verfahren und Inhalten des Programms können **schriftlich per E-Mail bis Freitag, 22.11.24, 16 Uhr** an [fragenbeantwortung@planzeit.ch](mailto:fragenbeantwortung@planzeit.ch) gestellt werden.

Das Dokument der Fragenbeantwortung wird dem federführenden Mitglied der teilnehmenden Teams per E-Mail spätestens bis **Montag, 09.12.24, 16 Uhr** zugesandt. Das federführende Mitglied des Teams ist dafür verantwortlich, die Fragenbeantwortung seinen Teammitgliedern zukommen zu lassen.

### **Schlussabgabe der Unterlagen**

Abgabe der Planunterlagen bis **Freitag, 07.03.25, 16 Uhr**. Poststempel nicht massgebend).

Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt. Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit einem **Kennwort** und dem Vermerk «**STA Erweiterung Stadthaus Affoltern**» versehen bei der ausschreibenden Stelle einzureichen.

planzeit GmbH  
Ankerstrasse 24  
8004 Zürich

Öffnungszeiten am Abgabetag:  
10.00–12.00  
14.00–16.00

### **Abgabe der Modelle**

Der Abgabeort wird noch bekanntgegeben.

Die Modelle sind mit dem gleichen **Kennwort** wie die Pläne am **Freitag, 14.03.25**, zwischen 9.00 bis 12.00 oder 13.00 und 16.00 Uhr abzugeben.

### **Präsentation**

Alle wesentlich zum Projekt beitragenden Teammitglieder sollen nach Möglichkeit in die Präsentation eingebunden werden.

Zeit: **April 2025**, ca. 9.00 Uhr – 18:00 Uhr

Umfang: pro Büro ca. 50 min (davon 20 min Präsentationszeit)

Ort: Wird noch bekannt gegeben.

Für eine digitale Präsentation ist die Datei im pdf-Format bis **10:00 Uhr des Vortages** an folgende

Emailadresse zu versenden:

[karla.pilz@planzeit.ch](mailto:karla.pilz@planzeit.ch)

Die Einladung mit jeweiligem Zeitfenster und detailliertem Ablauf wird den Büros im Laufe der Bearbeitungszeit per E-Mail zugestellt.

## 5 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

### 5.1 Portrait Bauherrschaft

Affoltern am Albis als regionales Zentrum bietet mit reichhaltigen Angeboten und kurzen Wegen eine aussergewöhnliche Lebensqualität. Als Wohn-, Bildungs- und Arbeitsstandort schafft Affoltern am Albis attraktive Perspektiven für alle und fördert das Engagement für die Gesellschaft mit einem ausgebauten Kultur- und Freizeitangebot.

Affoltern am Albis zeichnet sich durch eine weitsichtige nachhaltige Entwicklung aus, die sich an den Bedürfnissen der Menschen orientiert. Auf dem Weg zur schrittweisen Umsetzung der Klimaneutralität trägt die Stadt seit April 2024 offiziell das Label Energiestadt.

### 5.2 Ziele der Bauherrschaft

Es soll ein städtebaulich und architektonisch qualitätsvoller Neubau bzw. Ergänzungsbau zum heutigen Stadthaus erstellt werden, um die zentralen Nutzungen und den Kundenkontakt an einem Standort zu konzentrieren. Dabei soll die Sichtbarkeit der Stadtverwaltung durch mehr Präsenz zur Oberen Bahnhofstrasse hin verbessert werden.

Das zusätzliche Raumangebot soll nach neusten organisatorischen Standards entwickelt werden und es sollen attraktive Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden zur Verfügung gestellt werden.

Eine wirtschaftliche Planung und Erstellung und die Erfüllung hoher Nachhaltigkeitsstandard besitzen einen hohen Stellenwert.

### 5.3 Ausgangslage/Vorgeschichte/Auslöser

Die Bevölkerung der Stadt Affoltern am Albis wächst seit Jahren kontinuierlich an. Damit steigen auch die Ansprüche und der Personalbedarf der Stadtverwaltung. Aus diesem Grund kommt das Platzangebot im 2006 durch Müller Sigrist Architekten erstellten neuen Stadthaus am Marktplatz an seine Grenzen.

Eine Machbarkeitsstudie von roosarchitekten aus dem Jahr 2020 hat Möglichkeiten untersucht, wie mit dem gestiegenen Bedarf umgegangen werden kann. So kann unter Einbezug der Nachbarparzelle ausreichend Platz für einen Erweiterungsbau zur Verfügung gestellt werden.

#### **Kommentar zur Studie roos Architekten**

Die im Vorfeld erstellte Studie hat reinen Informationscharakter und liegt dem Programm der Vollständigkeit halber bei. Projektumfang, Raumprogramm und Rahmenbedingungen wurden zwischenzeitlich angepasst. Es sind die Anforderungen des hier vorliegenden Programms zu beachten. Es wird aktuell von einer etwas grösseren Geschossfläche ausgegangen. Der Umgang mit dem Bestand und die Setzung der Baukörper in der Studie erfüllen nicht die angestrebten Vorgaben zu Städtebau und Architektur (Vernetzung Marktplatz und Begegnungszone).

Die Verfasser der Studie sind zur Teilnahme am Verfahren berechtigt.

### 5.4 Städtebau / Grundstück

#### **Grundstück**

Das Stadthaus befindet sich mitten im Zentrum der Stadt Affoltern am Albis, nur 5 min vom Bahnhof entfernt, in einer eher verkehrsberuhigten Zone mit einzelnen Läden. Der Perimeter für die Erweiterung umfasst zwei Parzellen, die heute neben dem Stadthaus mit einem älteren Wohnhaus und dem Alten Kasino bebaut und der Bebauungszone Z4 zugeordnet sind.

#### **Bebauungsstruktur**

Die Bebauungsstruktur im Innenstadtbereich ist geprägt von heterogenen, zwei- bis fünfgeschossigen Einzelgebäuden aus verschiedenen Baujahren. Die mehrheitlichen Nutzungen sind Wohnen mit vereinzelt Gewerbeeinheiten und Läden.

Das bestehende Stadthaus mit Kasinosaal prägt als grosser gläserner Solitär mit seinem ausladenden farbigen Vordach den heutigen Marktplatz, ohne mit den näheren Umgebungsbauten wesentlich zu interagieren

An der oberen Bahnhofstrasse, direkt angrenzend an den Kopfbau, befindet sich das Druckereigebäude, welches im Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte verzeichnet ist. Das Gebäude wurde 1902 - 1904 sowohl als repräsentativer als auch als zweckmässiger Wohn- und Gewerbebau für die Verlegerfamilie Weiss erbaut. Zusammen mit dem Alten Kasino (heute Kopfbau) und dem Wohngebäude bilden sie eine Reihe gründerzeitlicher Bauten, die rund 1.5 m erhöht zum Stadthaus entlang der Oberen Bahnhofstrasse liegen.



Luftbild (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich)

### **Verkehr und Erschliessung**

Der Marktplatz und die Strassen rund um das Stadthaus, einschliesslich der Oberen Bahnhofstrasse, sind als Begegnungszone ausgewiesen. Dort gilt für den motorisierte Verkehr eine Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h, Velofahrer und Fussgänger haben Vorrang. Auf dem Marktplatz ist das Parkieren untersagt. Die Zufahrt zur öffentlichen Tiefgarage unterhalb des Marktplatzes befindet sich an der Oberen Bahnhofstrasse zwischen Kopfbau und Kasino und zerschneidet den Bebauungsperimeter auffällig.

## **5.5 Stadtentwicklung Affoltern am Albis**

1880 bis 1900 brachten dem einstigen Bauerndorf einen Entwicklungsschub. Viele hoffnungsvolle Betriebe wie etwa die Seidenstoffweberei, eine Textilfabrik und eine Nahrungsmittelfabrik wurden gegründet. Heute sind sie wieder verschwunden wie auch die Obstverwertungsgenossenschaft.

Heute haben in Affoltern am Albis neben traditionsverbundenen Unternehmen neue, moderne Firmen und Geschäfte Platz gefunden, die das Regionalzentrum weitherum bekannt machen. Affoltern am Albis ist Sitz verschiedener öffentlicher Einrichtungen und Dienste, die sich gegenseitig ergänzen und ein Netz sozialer

Sicherheit bieten. Für die Freizeitgestaltung stehen ein Freibad und Sportanlagen sowie über 100 Vereine zur Verfügung.

Die Gemeinde Affoltern am Albis wurde per 1. Juli 2018 zur Stadt Affoltern am Albis. Auch wenn man in Affoltern am Albis nicht mehr die einstige ländliche Idylle vorfindet, bietet der Ort seinen über 12'000 Einwohnern mit seiner sonnigen, zentralen Lage zwischen den Metropolen Zürich, Zug und Luzern eine vorzügliche Wohnqualität und eine ansprechende Umwelt.

## 5.6 Fotos und Umgebung



Druckereigebäude an der Oberen Bahnhofstrasse



Kopfbau (li) und Wohngebäude (re)



Tiefgaragenzufahrt zw. Kopfbau und Wohngebäude



Blick zum Marktplatz



Blick aus dem Foyer des Kasinosaals



Blick vom Stadthaus Richtung Tiefgaragenzufahrt



Stadthaus mit Kasinosaal und Marktplatz

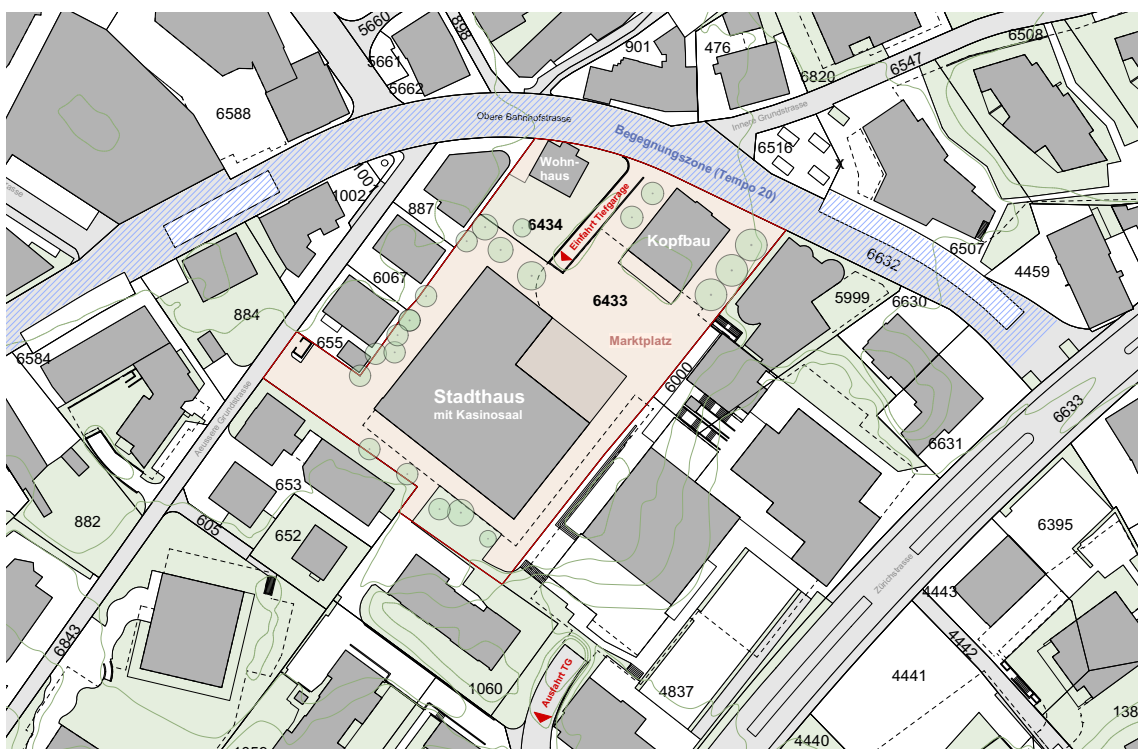


Ein- und Ausfahrt Tiefgarage seitens Zürichstrasse

## 6 PERIMETER UND AUFGABE

### 6.1 Perimeter

Der Perimeter für die Erweiterung umfasst die Parzellen 6433 mit Stadthaus und Altem Kasino und die Parzelle 6434, auf dem sich ein Wohnhaus und eine zusätzliche Tiefgarageneinfahrt befinden. Das Grundstück weist keine wesentlichen Niveauunterschiede auf und ist nahezu durchgehend befestigt. Es wird als öffentlicher Platz genutzt auf dem auch ein Wochenmarkt stattfindet. Im Norden wird er durch die Obere Bahnhofstrasse begrenzt, welche als Begegnungszone mit Tempo 20 ausgewiesen ist. Die Ein- und Ausfahrt zur, unter dem Marktplatz befindlichen, öffentlichen Tiefgarage erfolgte vor dem Bau des Stadthauses über die Zürichstrasse. Mit dem Neubau wurde die heutige öffentliche Einfahrt auf der Seite zur oberen Bahnhofstrasse erstellt. Die andere wird seitdem als Ausfahrt und zur Anlieferung des örtlichen Denner-Marktes genutzt.



Das neue Gebäude der Stadtverwaltung soll in Holzbauweise errichtet werden und flexibel bespielbare Flächen aufweisen. Es soll ein einladendes, nutzungsneutrales Verwaltungsgebäude mit öffentlichem Erdgeschoss entstehen, welches sich in den vorhandenen Kontext einfügt und als wichtiges Bindeglied zwischen den umgebenden Bauten vermittelt.

### **Freiraum**

Mit der Setzung des Gebäudes soll eine verbesserte, räumlich attraktive Zentrumssituation entstehen. Der Marktplatz vor dem bestehenden Stadthaus soll visuell stärker an die Obere Bahnhofsstrasse angebunden werden, um Nutzungen wie z.B. den samstäglichen Wochenmarkt besser in die dortigen Fussgängerverbindungen einzubinden.

Von den Teams wird eine konzeptionelle Aussage zur Platzgestaltung erwartet. Es soll das Potential eines vielseitigen städtischen Platzes, vor dem Hintergrund des Klimawandels, aufgezeigt werden.

Es werden Aussagen zu Themen wie Hitzeminderung, Verschattung von wesentlichen Teilen des Aussenraums und Bodenversiegelung (Schwammstadt) erwartet. Dabei ist zu beachten, dass der Marktplatz grossflächig mit einer Tiefgarage unterbaut ist.

### **Verkehr / Erschliessung / Fussgänger**

Die öffentliche Tiefgarageneinfahrt, direkt von der Oberen Bahnhofsstrasse steht aktuell im Widerspruch zur gewünschten fussläufigen Belebung der Innenstadt. Eine mögliche Verlegung oder Schliessung der Zufahrt wird aktuell mit den betroffenen Eigentümern diskutiert.

Für den Studienauftrag ist jedoch von einem Erhalt dieser Zufahrt auszugehen. Diese ist sinnvoll in den Entwurf zu integrieren. Eine Überbauung der Einfahrt ist grundsätzlich möglich.

### **Identität und Gestaltung**

Mit der Erweiterung sollen verschiedene Bereiche der Stadtverwaltung zusammengelegt werden, damit die Kunden all ihre Anliegen zukünftig an einem Ort zentral und übersichtlich klären können.

Themen wie Kundenfreundlichkeit, Diskretion und Sicherheit sind dabei von zentraler Bedeutung.

Die neuen Arbeitswelten für die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung sollen nach den neuesten organisatorischen Standards entwickelt werden, um attraktive Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen und flexibel auf ändernde Bedürfnisse zu reagieren.

### **Kosten und Wirtschaftlichkeit**

Die Auftraggeberin legt Wert auf kostenbewusstes Bauen. Erwartet werden klare Strukturen und wirtschaftliche Raster der Primärkonstruktion mit marktkonformen Ausbaumöglichkeiten im Bereich Bürobau. Neben den moderaten Erstellungskosten sollen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein.

In diesem Sinn sind langlebige Materialien zu berücksichtigen.

Die Bauherrschaft erwartet von den Teilnehmenden Aussagen zum kostenbewussten Bauen, innovative Lösungsansätze sind willkommen.

### **Ökologische und energetische Nachhaltigkeit**

Der Neubau soll einen hohen Nachhaltigkeitsstandard erfüllen und nach den Anforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz -SNBS Gold erstellt werden.

Die wesentlichen Grundpfeiler sollen im Studienauftrag beachtet werden, diese werden durch einen Experten geprüft.

## 8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Dieses Programm zum P Studienauftrag wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.  
Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143.

**Affoltern am Albis, 26.06.24, das Beurteilungsgremium**

Eveline Fenner.....

Eliane Studer.....

Claudia Ledermann.....

Detlef Schulz.....

Silva Ross.....

Sibylle Kost.....

Marco Ziegler.....