



**Kanton Zürich
Baudirektion
Hochbauamt**

**Institutsgebäude
«Zum kleinen Neuberg», Zürich
Gesamtinstandsetzung
Planerwahl im selektiven Verfahren
Kurzbericht**

18. Juni 2024

© **2024 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt**

Barbara Evangelisti, Projektleiterin Fachstelle Wettbewerbe
Stefan Hunziker, Projektleiter Baubereich D

Projekt-Nummer Hochbauamt 36079
Institutsgebäude Hirschengraben 56, 8001 Zürich

18. Juni 2024
Version 1.0

**Institutsgebäude
«Zum kleinen Neuberg», Zürich
Gesamtinstandsetzung
Planerwahl im selektiven Verfahren
Kurzbericht**

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Verfahren	5
3.	Präqualifikation	7
4.	Planerauswahl	8
5.	Würdigung	14
6.	Pläne Eingaben	16

1. Einleitung

Ausgangslage Die Häusergruppe «Zum Neuberg» gehört zur Reihe der Herrschaftssitze, die am Hangfuss des Zürichbergs im Freiraum zwischen der mittelalterlichen Stadtmauer und den barocken Schanzen errichtet wurden. Die drei Gebäude umschliessen einen L-förmigen, gepflästerten Hof. Der «Grosse Neuberg» (Hirschengraben 60) liegt im Winkel zwischen der steil ansteigenden Schienhutgasse und dem Hirschengraben. Die westliche Traufseite und die nördliche Giebelseite schliessen unmittelbar an den Hirschengraben bzw. an die Schienhutgasse an. Der «Kleine Neuberg» (Hirschengraben 56) liegt um Toresbreite weiter südlich und ist mit der westlichen Schmalseite auf den Hirschengraben ausgerichtet. Das Hofgebäude (Hirschengraben 58) schliesst die Baugruppe im Osten gegen den ansteigenden Hang ab.

Auftrag Für die weitere Nutzung als Institutsgebäude soll das Gebäude unter denkmalpflegerischen Aspekten instandgesetzt werden. Ziel ist es, zeitgemässe Arbeitsplätze mit den dazugehörigen Besprechungs- und Serviceräumen im Gebäude sinnvoll anzuordnen. Der historische Aspekt des Gebäudes ist aufgrund seiner Zeugenschaft und der Einzigartigkeit in der Schweiz besonders wichtig, weshalb das Objekt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 3048/1981 vom 12. August 1981 ins Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen wurde.

2. Verfahren

Gegenstand und Art der Submission Die Baudirektion Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt (HBA), veranstaltete im Auftrag der Universität Zürich (UZH) eine Submission für die Vergabe der Generalplanerleistungen (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) für die Gesamtinstandsetzung des Institutsgebäudes Hirschengraben 56, 8001 Zürich.

Die Submission wurde gemäss Art. 19 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) als selektives Vergabeverfahren mit einer Präqualifikation (1. Phase) und anschliessendem Angebot (2. Phase) durchgeführt.

Gesucht wurde ein Team (Generalplanung mit Subplanenden) bestehend aus Fachleuten für Planerleistungen in den Bereichen Architektur (Federführung), Baumanagement, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnik (HLKKSE inkl. technischer und räumlicher Fachkoordination) mit Erfahrung von Instandsetzungen bei denkmalgeschützten Objekten. Die Generalplanung soll die Projektierung mit einer hohen architektonischen, organisatorischen, denkmalpflegerischen und bautechnischen Kompetenz durchführen und die Ausführung des Bauvorhabens kosten- und qualitätsbewusst sowie termingerecht realisieren.

Die weiteren Mitglieder der Generalplanung konnten fakultativ bereits während des Planerwahlverfahrens zur fachlichen Unterstützung hinzugezogen werden. Mehrfachbewerbungen und Mehrfachselektionen waren ausser für die Fachbereiche Architektur und Baumanagement möglich. Im Honorarangebot der Phase 2 waren alle Planungsleistungen zu berücksichtigen.

Präqualifikation (Phase 1) In der Präqualifikationsphase wählte das Beurteilungsgremium fünf Generalplaner aus, welche anschliessend per Verfügung zur 2. Phase zugelassen wurden. Die Auswahl der Anbietenden erfolgte aufgrund der in den Submissionsunterlagen festgelegten Eignungskriterien.

Angebot (Phase 2) Die ausgewählten Generalplanerteams hatten zwei für die Bauaufgabe signifikante Fragestellungen zu prüfen und ihren Lösungsansatz auf konzeptioneller Ebene darzustellen. Bei der ersten Aufgabe wurde ein Vorschlag für einen wirkungsvollen energetischen Massnahmenkatalog und eine restauratorische Vorgehensweise verlangt. Das historische Schutzobjekt soll im Rahmen der Möglichkeiten und der gesetzlichen Vorgaben energetisch optimal Instand gesetzt werden. Insbesondere mit energieeffizienten Massnahmen für die technischen Anlagen sollte der Gesamtenergieverbrauch markant gesenkt werden. Weiter wurde ein Vorschlag für den Fensternachbau und die konkrete Durchführung der restauratorische Bauleitung verlangt. Die zweite Aufgabe umfasste eine Auftragsanalyse und die planerische Strategie. Anhand eines eingereichten Referenzprojektes aus der 1. Phase (Präqualifikation) soll die Vorgehensweise bei der Planung und Umsetzung prägnant und strukturiert aufgezeigt werden. Die planenden sollten zeigen, mit welchen Erfolgsfaktoren die Herausforderungen und Risiken gemeistert werden konnten. Zusätzlich war ein Honorarangebot abzugeben. Die Anbietenden erhielten detailliertere Unterlagen zur geforderten Eingabe. Zur Veranschaulichung der Bauaufgabe fand eine geführte Begehung des Objektes statt.

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

Mehrfachbewerbungen von Architektur- und Baumanagementbüros waren nicht zulässig. Beigezogene Fachplanende konnten sich an mehreren Teams beteiligen, sofern die übrigen Teammitglieder damit ausdrücklich einverstanden waren. Architektur- und Baumanagementleistungen aus einer Hand wurden bevorzugt. Arbeitsgemeinschaften waren zulässig.

3. Präqualifikation

Nach der öffentlichen Ausschreibung des Planerwahlverfahrens am 26. Januar 2024 gingen bis zum 4. März 2024 insgesamt 24 Bewerbungen fristgerecht und vollständig beim Hochbauamt ein. Die Bewerbungen wurden formal (Vollständigkeit, Verstösse gegen die Bestimmungen der Submissionsunterlagen) vorgeprüft.

An der Sitzung vom 20. März 2024 wurden aufgrund der in den Submissionsunterlagen festgehaltenen Eignungskriterien aus den 24 Bewerbungen die fünf nachfolgenden Generalplaner zur Teilnahme zum Angebot (2. Phase) des Planerwahlverfahrens ausgewählt.

01 Armon Semadeni Architekten GmbH

Grubenstrasse 40, 8045 Zürich

mit Ingenieurbureau Heierli AG, 8006 Zürich; Walter Salm, Meier & Partner AG, 8048 Zürich; Haerter & Partner AG, 8048 Zürich

02 fontolliet stöckli zweifel architektur gmbh

Seminarstrasse 41, 8057 Zürich

mit Dr. Deuring + Oehninger AG, 8400 Winterthur; Marquart Elektroplanung + Beratung AG, Winterthur; Russo Haustechnik-Planung GmbH, 8400 Winterthur

03 ARGE Neon Deiss / Vollenweider

Am Wasser 55, 8049 Zürich

mit Büro Thomas Boyle + Partner AG, 8037 Zürich; GODE AG, 8048 Zürich; Kalt + Halbeisen Ingenieurbüro AG, 8048 Zürich

04 ARGE KADEN – Ghisleni / KADEN ARCHITEKTEN AG

Binzstrasse 23, 8045 Zürich

mit WaltGalmarini AG, 8008 Zürich; pbp ag engineering, 8052 Zürich; s3 GmbH, 8600 Dübendorf

05 Schäublin Architekten AG

Neugasse 6, 8005 Zürich

mit Ruggli & Partner Bauingenieure, 8049 Zürich; Planwerkstatt Rüegg AG, 8154 Oberglatt; RMB Engineering AG, 8048 Zürich

4. Planerauswahl

- Termine** Am 26. März 2024 wurden die detaillierten Arbeitsunterlagen den eingeladenen Teams zugestellt. Am 3. April 2024 fand eine geführte Begehung im «Institutsgebäude zum kleinen Neuberg» statt. Anhand der Abgabeunterlagen wurden sie auf Besonderheiten im Zusammenhang mit der Aufgabenstellung hingewiesen. Alle bis zum 11. April 2024 eingereichten Fragen wurden bis zum 17. April 2024 schriftlich beantwortet. Die Frist für den Eingang der Arbeiten im Hochbauamt war auf den 21. Mai 2024 festgesetzt.
- Vorprüfung** Die vom Hochbauamt durchgeführte Vorprüfung bezog sich auf formale Kriterien. Es konnte festgestellt werden, dass die Eingaben aller sieben eingeladenen Teilnehmenden rechtzeitig und vollständig beim Hochbauamt eingegangen waren. Es waren sowohl die Plandarstellungen als auch die Honorarofferten bei sämtlichen Arbeiten vergleich- und beurteilbar.
- Der Vorprüfungsbericht wurde dem Beurteilungsgremium anlässlich der Beurteilungssitzung am 27. Mai 2024 abgegeben. Die mit der Vorprüfung beauftragte Stelle beantragte, sämtliche Eingaben zur Beurteilung zuzulassen.
- Beurteilung** Das Beurteilungsgremium hat dem Antrag der Vorprüfung stattgegeben und hält fest, dass die Entschädigung von Fr 5'000.– inkl. MWST somit allen Teilnehmenden ausgezahlt werden kann.
- Im Anschluss an die Präsentationen der Teams sind die Eingaben gemäss den in den festgehaltenen Kriterien beurteilt worden und dabei zusammenfassend wie folgt beschrieben.

Eingabe 01 Das Konzept des Teams unter der Federführung von **Armon Semadeni Architekten GmbH** sieht auf den Geschossen nur wenige Anpassungen der Grundrisse vor. Im Erdgeschoss wird der heutige Archivraum in einen Arbeitsraum mit zwei bis drei Arbeitsplätzen und einem Lager/Serverraum unterteilt. Die sich dort befindenden Aussenwände werden gedämmt; die restlichen Räume bleiben aufgrund der reichen Ausstattung ungedämmt. Im seitlichen kleinen Anbau soll eine Nasszelle und ein Putzraum entstehen und im Raum EG 04 wird eine Teeküche/Aufenthaltsraum mit neuem Mobiliar und einem ergänzenden Türdurchbruch vorgesehen. Im 1. Obergeschoss wird vorgeschlagen, den nachträglich veränderten Eingangsbereich zum Raum 1. OG 1.12 wieder zu entfernen und dem bestehenden Verlauf des Wandtäfers anzupassen. Die heute geschlossenen Doppeltüren zu den Räumen 1. OG 1.7 und 1. OG 1.11 sollen wieder geöffnet und in Betrieb genommen werden. Die Nasszellen werden auch auf diesem Geschoss im seitlichen Anbau platziert, wo eine bestehende Trennwand entfernt werden soll. Im 2. Obergeschoss wird die Eingangssituation beim Eintritt in das Geschoss überarbeitet und eine neue Türe eingeplant. Gegenüber ist eine Nasszelle mit Vorzone vorgesehen und der Raum 2. OG 2.13 wird durch eine neu eingezogene Wand in einen Kopierbereich mit Gang getrennt. Im Dachgeschoss sind Dämmmassnahmen in Form eines Unterdachs und einer Biberschwanzeindeckung vorgesehen. Der Boden des Estrichs wird gedämmt, sodass der Estrich als Kaltraum erhalten bleibt. Die vorhandenen Lukarnen werden instandgesetzt und ein Ochsenauge an der Giebelseite eingeplant. Im gesamten Gebäude werden die bestehenden Fenster durch neue Holzfenster mit Wärmeschutzgläsern ersetzt. Die bestehenden Radiatoren sollen entfernt werden und durch neue Freecooling-Geräte hinter einer Holzverkleidung ersetzt werden.

Das Team präsentiert den «Beckenhof in Zürich» als Referenzprojekt. Die dort ausgeführte energetische Instandsetzung, den Ersatz der Fenster und das Thema der Arbeitsplätze werden in Vergleich zum «Kleinen Neuberg» als parallele Themen erwähnt, die es zu bewältigen gilt. Die Erfahrungen aus diesem 2017 ausgeführten Projekt sollen übertragen und beim «Kleinen Neuberg» zielführend umgesetzt werden.

Anhand eines Organigramms präsentiert sich das Team mit den gewünschten Fachplaner und erwähnen dabei die bereits mehrfach erfolgte Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Teammitgliedern. Ein fallweiser Beizug eines Restaurators ergänzt das Angebot des Teams. Die gemeinsame Arbeit des Generalplanerteam wird anhand der detaillierten Auflistung der Arbeitsweise und der Prozessanalyse dargestellt und orientiert sich an den SIA-Phasen.

Die Präsentation erfolgt strukturiert, übersichtlich und wird durch den federführenden Architekten geleitet und gehalten. Obwohl die Aufgabenstellungen sorgfältig bearbeitet wurden, die Herausforderungen der Gesamtinstandsetzung erkannt und nachvollziehbar dargelegt sind, merkt das Beurteilungsgremium an, dass sich das Konzept sehr nah an der vorgängig abgegebenen Machbarkeitsstudie orientiert. Eigene Ideen und Konzeptansätze wären seitens des Gremiums wünschenswert gewesen, um zu erkennen, wie das Team bei dieser Art Aufgabe zusammenarbeitet und vorgeht. Die anwesende Schlüsselperson hat das Konzept vorgestellt, jedoch hat man sie und das Team zu wenig wahrgenommen. Ebenfalls steht das Beurteilungsgremium dem geplanten fallweisen Beizug der restauratorischen Fachbauleitung bei dieser komplexen Aufgabenstellung kritisch gegenüber.

Die offerierten Honorarparameter liegen im Quervergleich im mittleren Bereich.

Eingabe 02 Die Eingabe und die Präsentation des Teams **fontolliet stöckli zweifel architektur gmbh** zeugen von einer beeindruckend akkuraten Analyse, einer sorgfältigen und intensiven Auseinandersetzung mit den gestellten Aufgaben. Das Team präsentiert authentisch und antwortet differenziert auf Fragen. Die Präsentation beginnt mit dem Fokushinweis auf den sommerlichen Wärmeschutz indem gezielte Massnahmen für das Dach und die Fassade vorgestellt werden. Das Dach soll ein neues Unterdach erhalten; Die bestehende Dämmung der Dachgeschossdecke wird demontiert und erneuert. Die neuen Fenster sind als IV/EV-Kombination aus Holz geplant und werden aussen mit Fensterläden versehen. Zur Bearbeitung der Fassade erfolgt ein Statement, dass aufgrund des nicht erfüllbaren Sollwerts auf einen Dämmputz verzichtet wird und der Sockel mit einem Sanierputz instand gestellt werden soll. Ein Lüftungsgerät im Dachgeschoss mit Luftauslässen in den Räumen sorgt für eine gute Luftqualität und somit für Behaglichkeit bei den Nutzern.

Weitere Massnahmen zur Einsparung von Energie werden für die Elektrik vorgestellt. Hier liegt der Fokus des Teams auf Stehleuchten in den Arbeitsbereichen, die über die Präsenzmeldung gesteuert werden.

Die Auftragsanalyse und die planerische Strategie der Verfassenden geht vom Gebäude und seinen Nutzenden sowie von geltenden Gesetzen und Normen aus und welche Einflüsse diese auf das Schutzobjekt haben. Normen können für die Verfassenden in Bezug auf die Arbeit an einem Denkmal auch hinderlich sein, respektive sollen abgewogen werden, ob und in welcher Art die Normen geltend gemacht werden müssen oder zum Schutz des Gebäudes eben nicht. Von Seiten Baumanagement wird erwähnt, dass es im Umgang mit Schutzobjekten wichtig sei, eine gute Vorarbeit und Planung zu erstellen, damit die Kosten- und Terminplanung rechtzeitig abgeschlossen und Überraschungen vermieden werden können.

Das in der Zusammenarbeit erfahrene Generalplanerteam ist bedacht auf die Kommunikation mit der Bauherrschaft, den Nutzenden und weiteren am Bau beteiligten Personen und Behörden. Das Team betrachtet den Beizug einer restauratorischen Fachbauleitung als unverzichtbar und sieht sie als gleichwertiges Mitglied des Teams neben den planenden Architekten und Fachplanern. Die Zusammenarbeit mit Restauratoren erfolgte bereits in früheren Projekten. Zwischen dem Referenzprojekt des Bezirksgerichtes in der Lindenstrasse in Winterthur und dem «Kleinen Neuberg» wurde eine vergleichende Analyse erstellt, welche die planerische Strategie textlich und bildlich erläutert. So konnten die grossen Parallelen der beiden Projekte gezeigt werden. Anlässlich der Präsentation wurde sowohl das Konzept wie auch aus dem Vergleich gewonnen Erkenntnisse fachlich versiert dargelegt.

Die Präsentation erfolgte abwechselnd durch die beiden Architektinnen mit einer guten Struktur. Insgesamt gelingt es dem Team mit ihrem Beitrag sowohl gestalterisch als auch in der Konsistenz von Aussagen und Massnahmen das Gremium zu überzeugen. Das Beurteilungsgremium würdigt die detaillierte und sorgfältige Herangehensweise an die Aufgabenstellungen und hebt hervor, dass sich das Team zum Schutz eines denkmalpflegerisch wertvollen Objekts auch kritisch mit geltenden Normen auseinandergesetzt hat. Das restauratorische Vorgehen nach dem Konzept "Design to Cost" ohne Verlust des Gesamtbildes überzeugt das Beurteilungsgremium. Anhand der erarbeiteten Dokumente wird die Komplexität der Bauaufgabe dargestellt, analysiert und gleichzeitig auch die Parallelitäten mit dem Referenzprojekt sorgfältig aufgezeigt.

Die offerierten Honorarparameter liegen im Quervergleich im unteren Bereich.

Eingabe 03 Die **ARGE Neon Deiss Architektinnen GmbH** und Vollenweider Baurealisation GmbH präsentierten sich als Generalplanerteam, bei dem jedes Teammitglied gemäss seinen Kompetenzen gut auf die gestellten Fragen des Gremiums eingehen konnte. Das in der gemeinsamen Zusammenarbeit erfahrene Team setzt gleich zu Beginn der Präsentation den Schwerpunkt auf die Dämmmassnahmen vom Dach und vom Boden gegen das Erdreich. Eine umfassende und sorgfältige Analyse der Aufgabe zeigt auf, dass hier energetische Einsparungen von über 40% erreicht werden können. Die Fenster werden im Massnahmenkatalog als Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung mit einem Detailbeispiel vorgestellt. Die zukünftige Energieversorgung im «Kleinen Neuberg» ist mit Fernwärme geplant; die zugehörige Leitungsführung soll beibehalten und keine neuen Steigzonen erstellt werden.

Ein eigenes Kapitel in der Präsentation erhält das Thema der restauratorischen Fachplanung. Der Restaurator soll in das Gesamtteam eingebunden werden, um die Themen der Restaurierung abdecken zu können.

Die planerische Strategie des Teams orientiert sich am Referenzbeispiel «Landgut Reinhard» in Hausen am Albis, welches als Projekt mit vielen Gemeinsamkeiten zum «Kleinen Neuberg» erwähnt wird. Es wird als planerische Strategie ein erweitertes Raumbuch vorgeschlagen, dessen Inhalte grundsätzlich aus der Machbarkeitsstudie übernommen werden, jedoch mit weiteren und aktuellen Erkenntnissen und Plänen ergänzt werden soll.

Von Seiten des anwesenden Baumanagements wird ein möglicher Terminplan vorgestellt. Dieser zeigt zu Beginn einen grösseren Zeitraum auf, um weitere Grundlagenermittlung zu betreiben und das Gebäude zu sondieren. Das Team verspricht sich von diesem Ansatz eine genauere Planung in der späteren Planungsphase aufgrund der erweiterten Erkenntnisse. Regelmässige Sitzungen und Kommunikation sind dem Team ebenfalls wichtig für ein gutes Gelingen des Projekts.

Die Verfassenden befassen sich intensiv und sorgfältig mit den gestellten Aufgaben und präsentieren sich und die Aufgabenbearbeitung sehr detailliert. Das Beurteilungsgremium erkennt die behutsame Vorgehensweise des Teams in Bezug auf die vorgeschlagenen energetischen Massnahmen und den Aspekt, weitere Erkenntnisse über das Gebäude zu Beginn der Planung zu erarbeiten. Das Beurteilungsgremium merkt an, dass eine solche Arbeitsweise auch Nachteile und damit Verzögerungen im Projekt bringen kann. Der Vorschlag, ein Raumbuch als begleitendes und immer aktuell zu haltendes Dokument zu erarbeiten wird vom Gremium gewürdigt. Der Zusammenhang zwischen dem Referenzobjekt und dem «Kleinen Neuberg» wurde jedoch nicht abschliessend klar dargelegt.

Die offerierten Honorarparameter liegen im Quervergleich im mittleren Bereich.

Eingabe 04 Die **ARGE Kaden Ghisleni / KADEN ARCHITEKTEN AG** zeigt auf, dass sie als Team teilweise schon an Architekturwettbewerben zusammengearbeitet haben. Die Philosophie des federführenden Architekten ist, bei einem Projekt mit örtlicher Bauleitung zusammenzuarbeiten und betont seine Erfahrung im Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden. Die ARGE legt Wert auf Phasenabschlüsse und arbeitet immer eine Phase voraus. Ergänzt wird das Generalplanerteam mit einer restauratorischen Bauleitung von Beginn an.

Die Präsentation der Aufgabenstellungen erfolgt mit der Recherche nach eigens gefundenen historischen Dokumenten und Bildern des «Kleinen Neubergs» mit anschliessender Vorstellung des erarbeiteten Entwurfes. Das Konzept für den energetischen Massnahmenkatalog erfolgt über eine Analysematrix und einer Abwägung der geplanten Massnahmen im Detail. Die Massnahmen orientieren sich im Grundsatz an den Lösungen der Machbarkeitsstudie, werden jedoch durch die Installation eines Splitgeräts im Dachgeschoss und mittels Fassadenlüftern weiter ergänzt. Die Radiatoren im Gebäude werden durch Wärme- und Kühlgeräte ersetzt und die gesamte Haustechnik vollständig erneuert. Die Fenster sollen gegen neue, zweifachverglaste Holzfenster ersetzt werden. Die neuen Fensterläden bringen den Schutz vor sommerlicher Wärme. Die auf historischen Bildern erkennbare Fassadenbegrünung soll wieder angedacht werden.

Als Referenzprojekt wird das «Kantonsgericht Freiburg» vorgestellt. Es werden mögliche Terminanpassungen erwähnt, die beispielsweise durch weitere, historisch wertvolle Funde aus dem Bereich der Archäologie kommen und den Projektlauf verlangsamen könnten. Die regelmässige und intensive Zusammenarbeit mit den Behörden wirkt daher risikomindernd. Das Team weist auf weitere Projektrisiken wie Fluktuationen bei den Planenden oder Unstimmigkeiten mit der Nachbarschaft hin. Die engen Platzverhältnisse bei der Baustelleninstallation beim «Kleinen Neuberg» könnten aus Sicht des Baumanagements ebenfalls einen kritischen Einfluss auf das Projekt und den Bauablauf haben.

Das Beurteilungsgremium erkennt die Vorgehensweise in Bezug auf die Recherche weiterer Dokumente und Fotos an. Der Ansatz mit einer detaillierten Matrix das Gebäude für die energetischen Massnahmen zu analysieren, wird positiv aufgenommen. Das Gremium vermisst hingegen die vertiefte denkmalpflegerische Auseinandersetzung mit den geplanten energetischen Massnahmen und einen daraus resultierenden Umgang im «Kleinen Neuberg». Detailliertere Vergleiche zwischen dem «Kleinen Neuberg» und dem Referenzprojekt sowie Begründungen, warum die vorgestellten energetischen Massnahmen sinnvoll und richtig sind, wäre wünschenswert gewesen. Die Auseinandersetzung mit den Aufgaben, insbesondere der Umgang und Einbezug der restauratorischen Fachbauleitung, ist eher oberflächlich.

Die offerierten Honorarparameter liegen im Quervergleich im unteren Bereich.

Eingabe 05 Die Vertreter des gesamten Generalplanerteams unter der Leitung von **Schäublin Architekten AG** stellen einzeln den jeweiligen Fachbereich vor. Der zum Team hinzugezogene Restaurator möchte sich im Projekt für gute Ausschreibungen einsetzen und sieht sich als Dokumentationsstelle und Koordinator. Das Team präsentiert den eingereichten Beitrag kompetent.

Das Team stellt einen Massnahmenkatalog für den «kleinen Neuberg» vor. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass die Heizung, die sanitären Anlagen sowie die Elektroarbeiten ersetzt und auf den neusten Stand gebracht werden sollen. Die alten Heizkörper sollen aufgefrischt werden und wo nötig durch Wiederverwendete ergänzt werden. Die bestehenden Fenster sind als Ersatz mit einer Zweifach-Isolierverglasung vorgeschlagen. Hier wurde bereits in dieser frühen Phase, in Zusammenarbeit mit einem renommierten Unternehmer, nach einer Lösung gesucht und diese dem Gremium vorgestellt. Bei der Bearbeitung des «Kleinen Neubergs» schlägt das Team vor, weitere Sondagen ausführen zu lassen, um detailliertere Erkenntnisse zu erlangen. Diese Beurteilungen sollen bei einer «Testinstandsetzung», die sich auf einen ausgewählten Raum im Gebäude beziehen soll, herangezogen werden.

Die federführenden Architekten stellen das Referenzprojekt der «Kirche St. Peter» in Zürich vor. Als vergleichbar mit dem «Kleinen Neuberg» sehen die Verfassenden die ähnliche Aufgabenstellung wie das Erstellen eines Massnahmenkataloges, eines Pflichtenhefts und des Baugesuches mit einem Farb- und Materialkonzept. Beim «Kleinen Neuberg» sollen zudem die Nutzeranforderungen in die Planung einfließen. Das Baumanagement stellt einen detaillierten Terminplan vor.

Die Präsentation erfolgt themenbezogen durch das gesamte Team, wobei Fragen des Beurteilungsgremium nicht immer abschliessend beantwortet werden konnten. Der Vorschlag einer Testsanierung wurde anerkennd aufgenommen, ebenso die Herangehensweise an den Massnahmenkatalog für die energetischen Themen. Es wäre wünschenswert gewesen, wenn sich das Team nicht nur mit den standardmässigen Vorschlägen auseinandergesetzt hätte, sondern auch eigene zusätzliche Ideen vorgestellt hätte.

Die offerierten Honorarparameter liegen im Quervergleich im mittleren Bereich.

Abschliessende Wertung Nach einer eingehenden und vergleichenden Wertung aller Aspekte der eingegangenen Vorschläge kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass die Eingabe des Generalplanerteams fontolliet stöckli zweifel architektur gmbh den in den Submissionsunterlagen formulierten Anforderungen am überzeugendsten zu entsprechen vermag und die festgelegten Zuschlagskriterien insgesamt am besten erfüllt. Der abschliessende Kontrollrundgang bestätigt die Ausgewogenheit der vorangegangenen Beurteilung.

5. Würdigung

Basierend auf der Gesamtbewertung der fünf Eingaben empfiehlt das Gremium einstimmig, den Generalplaner **fontolliet stöckli zweifel architektur gmbh** mit der Projektierung und Realisierung der Gesamtinstandsetzung des Institutsgebäudes Hirschengraben 56, 8001 Zürich zu beauftragen. Das Beurteilungsgremium dankt allen teilnehmenden Teams für ihr beeindruckendes Engagement und ihre wertvollen Beiträge.

Der Verlauf und das Resultat bestätigen, dass das Verfahren für diese Bauaufgabe richtig und angemessen gewählt wurde. Die auf der Basis einer sorgfältigen Präqualifikation zur zweiten Phase des Verfahrens zugelassenen Teams weisen sowohl in konzeptioneller als auch bautechnischer Hinsicht eine nachweislich hohe Kompetenz auf. Die Gesamtinstandsetzung des Institutsgebäudes «Zum kleinen Neuberg» ist eine herausfordernde Bauaufgabe, bei welcher Nutzerbedürfnisse an einen zeitgemässen Arbeitsplatz, hohe Anforderungen des Denkmalschutzes und des Brandschutzes wie auch aktuelle Richtlinien und Standards betreffend Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik berücksichtigt werden müssen. Dementsprechend zeigen die eingereichten Arbeiten und die Präsentationen der Verfasserinnen teilweise unterschiedliche Interpretationen hinsichtlich konzeptioneller Herangehensweise und gestalterischer Lösungsansätze auf. Die Eingaben haben es dem Beurteilungsgremium erlaubt, die verschiedenen Lösungsansätze differenziert zu vergleichen und zu beurteilen.

Das Gremium ist einstimmig der Auffassung, mit seiner Auswahl von **fontolliet stöckli zweifel architektur gmbh** den am besten geeigneten Partner für die vorliegende Aufgabe und für die Erreichung der durch die Veranstalterin gesteckten Ziele gewählt zu haben. Eine Verstärkung des Teams mit spezifischen Kompetenzen bleibt vorbehalten.

Allen fünf Teams gebührt unser grosser Dank für ihre Beiträge und für ihre Auseinandersetzung mit den gestellten Aufgaben.

Zürich, den 18. Juni 2024

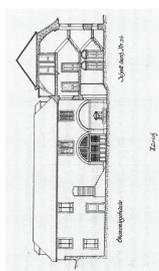
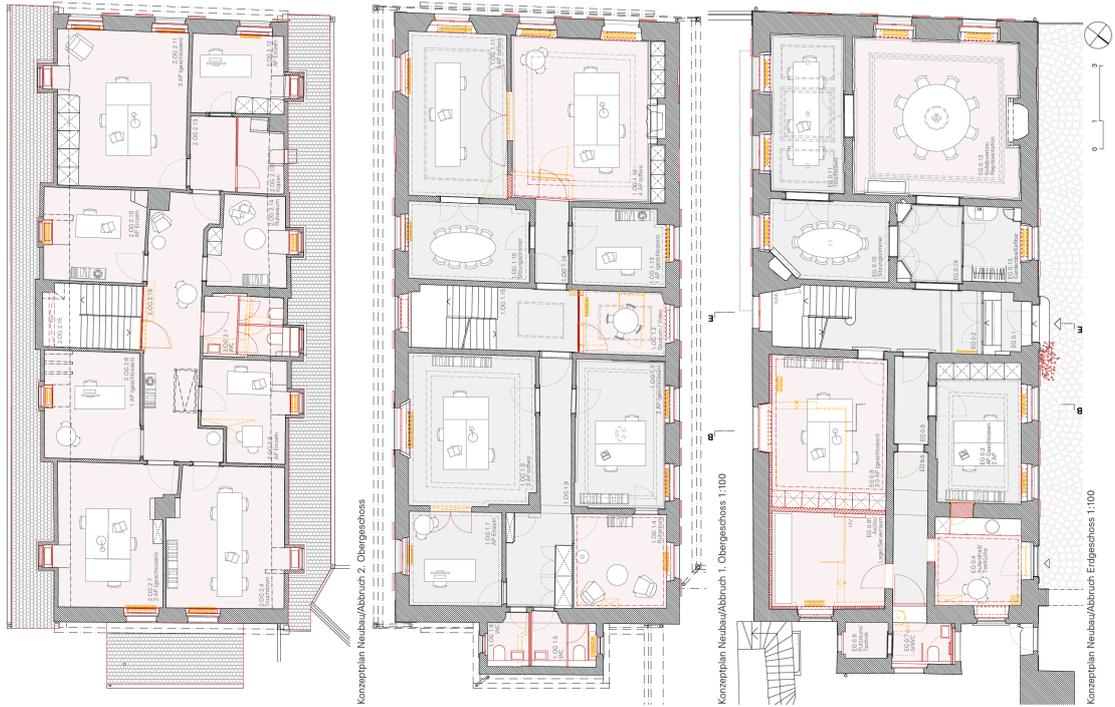


Adrian Scheibler
Vorsitzender des Beurteilungsgremiums

Stimmberechtigte	Adrian Scheibler, Teamleiter Baubereich D, HBA (Vorsitz)
Mitglieder des	Henning Hinrichsen Teamleiter Bauprojekte 2, UZH
Beurteilungsgremiums	Andre Barthel, Bauberater, kantonale Denkmalpflege, ARE
	Christiane Thomas, DENKMALWERKSTATT, Büro für Denkmalpflege und Baugeschichte
Expertinnen,	Barbara Evangelisti, Projektleiterin Fachstelle Wettbewerbe, HBA
Experten	Stefan Hunziker, Projektleitung Baubereich D, HBA
	Thomas Neumann, Fachprojektleiter Baubereich D, HBA
	Christopher Opialla, Projektleiter Bauprojekte, UZH
	Martin Spielmann, Leiter Fachstelle Gebäudetechnik, UZH

6. Pläne Eingaben

Eingabe 01 Team **Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich**

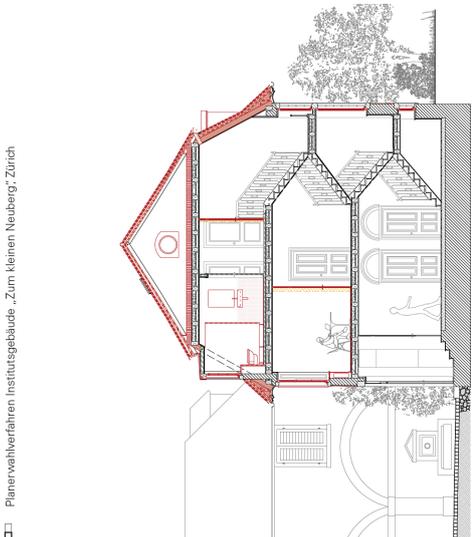
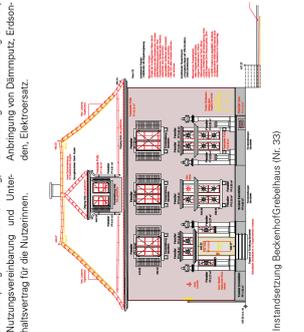


...im Vergleich zum Grabmalhaus Bueckenhof, 1720

Prozess
Innere und äussere Gestaltung des Gebäudes, die mit der Nutzung und der Nutzung der Räume zusammenhängt. Die Planung und der Entwurf des Gebäudes sind eng miteinander verbunden und berücksichtigen die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer.

Denkmalpflege
Das Gebäude ist ein geschütztes Kulturgut und wird als solches behandelt. Die Denkmalpflege umfasst die Erhaltung der baulichen Substanz und die Sicherung der historischen Informationen.

Barrierefreiheit
Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich und wird als solches behandelt. Die Barrierefreiheit umfasst die Erhaltung der baulichen Substanz und die Sicherung der historischen Informationen.



Querschnitt, Hof&Gärten: 1:100

„Zum kleinen Neuberg“

In Bezug auf den sommerlichen Wärmehaushalt und die verschiedenen Möglichkeiten der Nutzung des Gebäudes, die mit der Nutzung und der Nutzung der Räume zusammenhängt. Die Planung und der Entwurf des Gebäudes sind eng miteinander verbunden und berücksichtigen die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer.

Zeitgenössische Arbeitsplätze
Das Gebäude ist ein geschütztes Kulturgut und wird als solches behandelt. Die Denkmalpflege umfasst die Erhaltung der baulichen Substanz und die Sicherung der historischen Informationen.

Energieeffizienz
Das Gebäude ist energieeffizient und wird als solches behandelt. Die Energieeffizienz umfasst die Erhaltung der baulichen Substanz und die Sicherung der historischen Informationen.

Flexibilität & Identifikation
Das Gebäude ist flexibel und wird als solches behandelt. Die Flexibilität umfasst die Erhaltung der baulichen Substanz und die Sicherung der historischen Informationen.

Eingabe 02 Team **fontoliet stöckli zweifel architektur gmbh**

Gesamtansatzstudie: "Zum kleinen Neuberg", Zürich / Planerwahl im selektiven Verfahren / fontoliet stöckli zweifel architektur gmbh / Mai 2024

1 / Energetischer Massnahmenkatalog

Der **Schwerpunkt** der energetischen Massnahmen konzentriert sich auf den **sommerlichen Wärmeschutz**. Dies betrifft insbesondere der gesamte **Dachbereich**, der mehr als die Hälfte der Gebäudehülle ausmacht.

Sommerlicher Wärmeschutz

- Dach**
- Ziegel abdichten
 - Demontage Lattungen
 - Demontage und fachgerechte Entsorgung Element-Unterricht
 - Dacheindeckung von aussen ausführen
 - > **Unerdlich** mit Weichfaserplatte (GS mm) reflektiert Hitzestrahlung über Dachhaut nach aussen
 - > Verbesserung Klima im Gebäude und Abgebildung auf Dachhaut

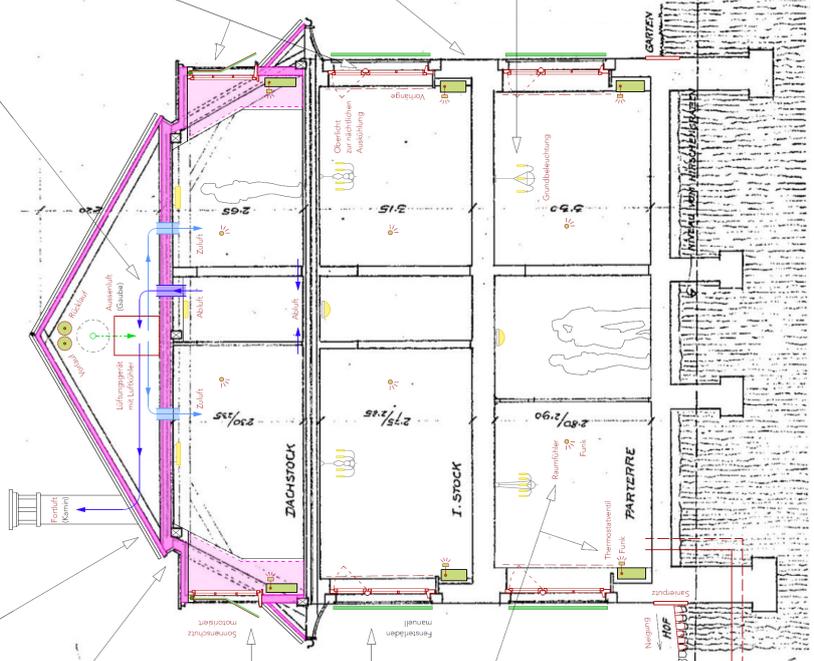
- Dachgeschossdecke**
- Demontage Estrichbodendämmung
 - Demontage Bodenbretter zur Wiederverwendung
 - > **Ausbau Blindboden** (Hohlraum zum Einbau von Elektro- und Lüftungsanlagen nutzen)
 - Balkenlage mit **Celluloseflocken** ausblasen
 - Wiedereinbau Bodenbretter
 - bestehende Gipsdecke im Unterkonstruktion erneuern

- Gauben**
- Demontage innere Trennverkleidungen
 - Demontage Lattungen
 - > Einbau feuchtedaptive **Dampfbremse**, dreiseitig
 - > Einbau **Cellulose-Dämmung**, dreiseitig
 - > Einbau neue **Kombi Fenster EV/IV**
 - > Einbau neuer **Sonnenschutz**, elektrifiziert

- Vollgeschosse**
- Sonnenschutz durch **manuelle Fensterläden**
 - > Einbau neue **Kombi Fenster EV/IV mit Klämpfer** und **Oberlicht**
 - > Schliessung der Fensterläden und Öffnung der Oberlichter zur Ausbildung der Büroräumlichkeiten nachts und am Wochenende bei Bedarf

- Intelligente Raumregulierung der Heizung**
- > Einbau eines **zusätzlichen Reglers** in der Technozentrale im Nachbarhaus für die Heizgruppe "Zum kleinen Neuberg". Dieser Regler steuert gemäss **Wetterprognose** und die Raumfühler die Radiatoren.
 - > Anbringung von **batteriebetriebenen Raumfühlern** in den einzelnen Räumen
 - > Ausrüstung der Heizkörper mit intelligenten **Thermostatventilen**
 - > Datenbeitragung am Gruppenregler
 - > **Energieeinsparung von 15 bis 30%**

- Regelung Heizung im Gruppenregler und Gebäuderegler**
- weitere Energie-Zuflüsse vermeiden



- Lüftung**
- > Im Erdgeschoss Einbau einer **Lüftungseinheit mit einbaubarem Luftkühler** für das **Dachgeschoss**. Kanalführung im Estrich direkter Durchdringungen in die einzelnen Räume des Dachgeschosses.
 - > **Zuluft** punktuell in die Büros, im Sommer sanft gekühlt für ein angenehmes Klima
 - > **Abluft** zentral über Nebenküme und Korridor
 - > **gute Luftqualität** durch stetigen Luftaustausch
 - > positive Wirkung auf **Wohlbefinden** und **Komfort**
 - > Vollgeschosse weiterhin **manuell** über Fenster gelüftet

- Fassade Fenster**
- > Ersatz der wärme- und schalltechnisch sowie denkmalpflegerisch ungenügenden Fenster und Korfenster durch fachgerechte **Kombifenster mit UV-Verglasungen**
 - > **UV-Verglasungen**
 - Kombifenster mit UV-Verglasung = 1,0 W/m²K
 - Kombifenster mit Vakuum-Verglasung = 0,45 W/m²K
 - > **Einbauung Schalldämmwert** um zusätzlich 3 dB
 - > **Entlastung** gemäss Vorbild vom 1820 mit **Klämpfer** und **Oberlicht** zur natürlichen Auskühlung
 - > **Profilerungen** innen wie aussen nach historischem Vorbild (Rekonstruktion aus alten Fotografien, Archivadokumenten)
 - > Verbesserung **Raumbeleuchtung** durch Erhöhung Glasanteil

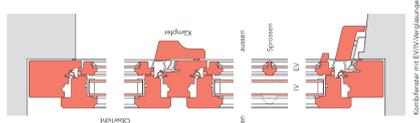
- Aussenwand**
- > Verzicht auf **Aussendämmputz**, da keine Selenierung möglich
 - > **Seitliche Dämmung** im Dachbereich
 - Korrektur Gefälle **Pflasterung** entlang Sockel
 - Ersatz des bestehenden Sockelputzes durch **Sanierputz**
 - > Verbesserung der auftretenden Feuchtigkeit

- Elektronistalationen**
- > Ersatz aller Leuchten mit **LED-Leuchtmitteln**
 - > Grundbeleuchtung mit raumspezifischen

- Deckenleuchten**
- > Arbeitsräume: ergänzende Stielleuchten, mit Steuerung durch **Präsenzmelder**

- Komfort und Behaglichkeit**
- > Durch **verbesserten Wärmeschutz** verbessert sich die **Behaglichkeit**, insbesondere in den Räumlichkeiten mit hoher Personenbelegung und geringer Raumhöhe im Dachgeschoss.
 - > Durch den stetigen Luftaustausch im Dachgeschoss wird eine **bessere Luftqualität** erreicht, was sich positiv auf das **Wohlbefinden** und den **Komfort** auswirkt.
 - > Die intelligente **Heizungsregulierung** wirkt sich ebenfalls positiv auf den Komfort ein, da Schwankungen der Heizung und somit der Raumtemperaturen optimiert werden.

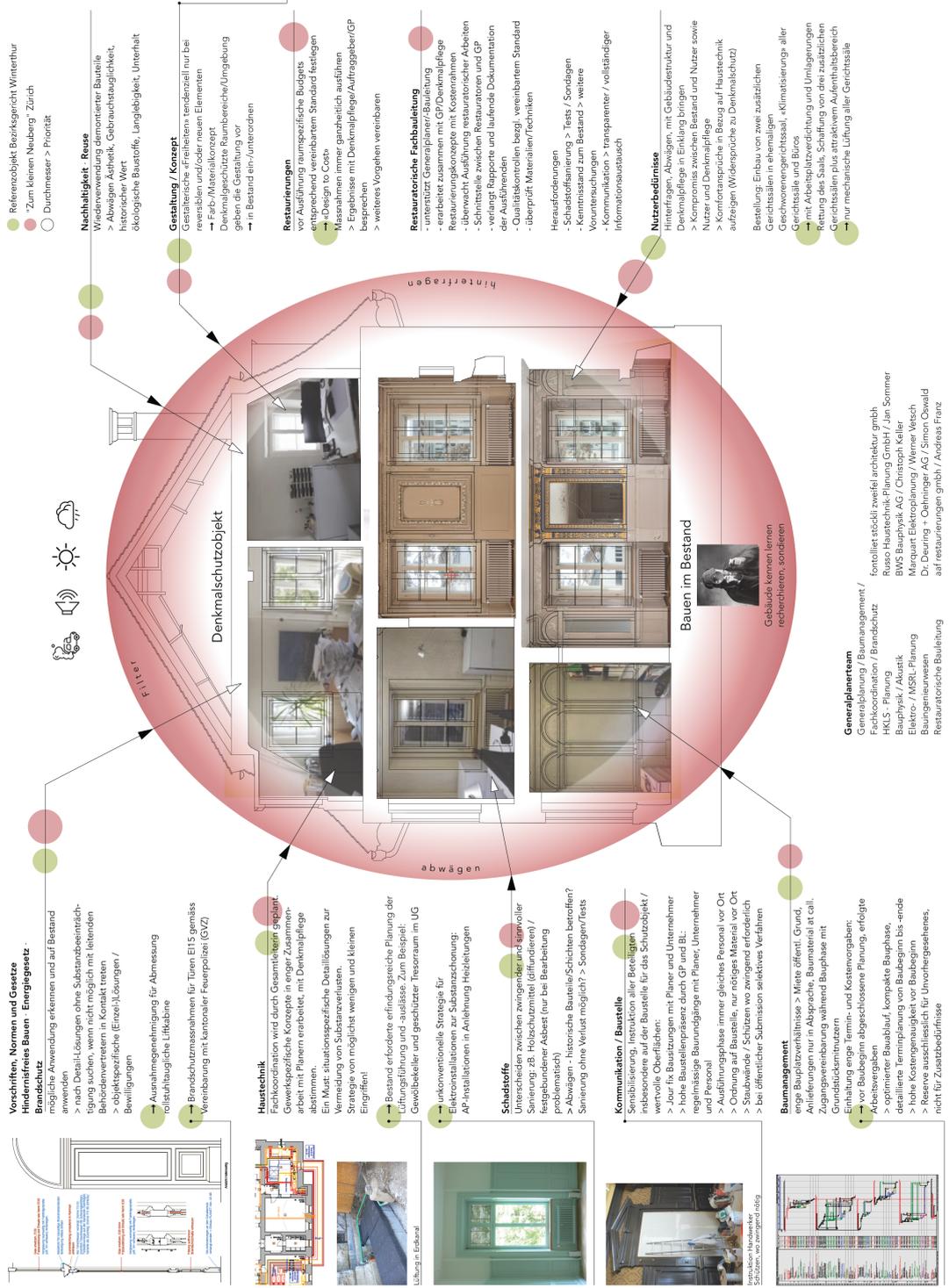
- Schalldämmungen**
- > Die neuen Fenster vermindern die äusserlichen Lärmquellen
 - > Ergänzung **Bestandesaussstattung** mit Textilien (z.B. Vorhänge) verbessert die **Raumakustik**.



Kombifenster mit UVW-Verglasungen © Dachbauplanung AG

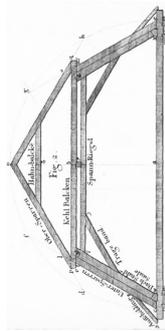
Gesamtsitungsabstimmung Instanzungsabläufe „Zum kleinen Neuberg“, Zürich / Planwahl im selektiven Verfahren / Konvoilet stöckli zweifelh architecture gmbh / Mai 2024

2 / Auftragsanalyse und planerische Strategie

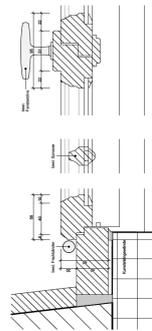


Eingabe 03 Team ARGE Neon Deiss / Vollenweider, Zürich / Schlieren

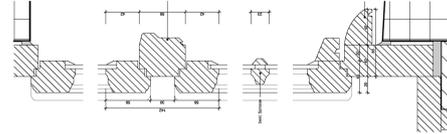
Team Neon Deiss Architektinnen



Die Zeichnung eines historischen Dachturbs wurde für die erste Hypothese (educated guess) modellhaft bezogen. Die Sondagen müssen zeigen, ob dieses Modell auch gilt.



Referenz (oben und unten rechts): Detailplan eines Bestandsfensters von 1916 in Häusern am Abbs. Es wurde zur Proportionierung der neuen Fenster (Kämpfer / Spaltenmaßung) bezogen



Historisches Foto zum kleinen Neuberg im Winterfeld; dunkle Fassung des Fensters

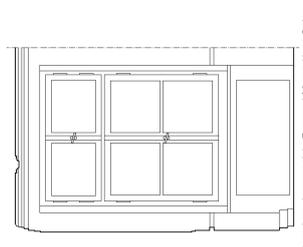
Institutsgebäude «Zum Kleinen Neuberg», Zürich_Gesamtinstandsetzung
Planerwahl im selektiven Verfahren

1. Energetischer Massnahmenkatalog

Strategie:
Das Verhältnis von Aufwand zu Resultat ist bei der Dämmung von Dach und Boden zu Erdreich am grössten. Zusammen mit den neuen Fenstern können wir mit der Dämmung im Dachgeschoss den Heizwärmebedarf um rund 25 % reduzieren. Eine Dämmung des Bodens erhöht die Energieeinsparung auf total 42 %.



Dach und Boden zu Erdreich:
Das Team Neon Deiss schlägt darum vor, ganz auf die Dämmung von Boden und Dach zu setzen und damit den Druck von Fassade und Fenstern zu nehmen. Das bedeutet, die Aussenwände nicht zu dämmen. Die Fenster mit einer 2-fach-Isolierverglasung auszustatten.



Hypothese Dachaufbau: Plan 150 von Neon Deiss

Fenster und Türen:

Neue Holzfenster mit 2-fach IV-Verglasung (zum Hi-Sonnenschutz) und 3-fach-Isolierverglasung (für beste Energiekennwerte). Die Holzfenster sind weiss und ergänzt das historische Bild vom Gebäude (Sommerkleid) wird wieder hergestellt. Die Aussen-türen werden belassen.



Dämmen Estrichboden und Mansardendach

Eine Sondage des Dachaufbaus (z.B. durch Öffnung einer Kniestockwand) ist nötig. Diese klärt Fragen zur Tragkonstruktion und Aufbauhöhe im Dach. Falls die Aufbauten im Dach den aktuellen Regeln der Baukunde, insbesondere bezüglich Hinterlüftungshöhe und Luftdichtigkeit (Dampfbremse) entsprechen, kann das Unterdach (obwohl absehbare) belassen und nur der Zwischenspace gedämmt werden. Dieses Vorgehen erlaubt eine geringen Eingriffsstärke mit hoher Wirkung bei Erhalt der äusseren Falls Hinterlüftungshöhe und Luftdichtigkeit (Dampfbremse) nicht erfüllen, muss ein Neubaufbau von Unterdach und Deckung erwogen werden. Der denkmalpflegerische Fokus muss dann auf Erschliessungsbild (dünner Dachrand) und Erhalt der Elemente wie Dachrinnen mit Einlaufkabinen und der Materialisierung liegen. Die Wände der Gauben können mit Aerogelmatten gedämmt werden.

Dämmen von Boden zu Erdreich

Für die Evaluierung einer eventuellen Dämmung des Erdgeschossbodens müssen Sondagen gemacht werden. Eine Dämmung des Bodens würde die Energieeinsparung auf total 42 % erhöhen. Der Boden ist im Erdgeschoss an einigen Stellen nicht original, zudem können Parkett und Platten aus und nach dem Dämmen wieder eingebaut werden. Feuchteschutz: es sind keine spezifischen Massnahmen nötig. Die Feuchte im Sockelbereich ist erst ein Thema, wenn der Boden gedämmt würde. Aktuell zeigen sich innen keine feuchtebelastete Bauteile (was für einen Kriechkeller mit minimaler Belüftung spricht). Schutz vor Radon: Dazu müssten erst orientierende Messungen gemacht werden, ob überhaupt eine Belastung besteht.

Ersatz der Fenster

Die 2-fach-Isolierverglasungen erreichen bei entsprechender Glasstärke einen ausreichenden Schallschutz, insbesondere wenn wie beim Neuberg die Fensteranteile relativ zur Fassadenfläche klein sind. Auf die Rekonstruktion der Vorfenster wird verzichtet. Auf historischen Fotos vom Anfang des 20. Jh. zeigt sich die Farbigkeit der Fenster innen hell und aussen dunkel. Dies kann bei einem entsprechenden Unterhalt wieder umgesetzt werden.

- Kämpfer mit profilierter Kämpferabdeckung
- Aussensprosse flügelarmenbüblig fest montiert + eckige Zwischensprossen
- Spezialglas (Weiss oder Kämsedrahlglas) + Gasanodenverbund in der Farbe des Fensters
- Kämpfer mit Weiss- oder Weissgrün-Weissfensterchen
- Orlase gestrichen (ausser dunkel)
- Fischbänder (evtl. Messing) und Ölvingriffe

Sommerlicher Wärmeschutz

Neben den Dämmmassnahmen schlagen wir den Erhalt (bei Fehlen Ersatz) der Jalousieläden vor. Die Gitter bei den Treppenschritten können nur einen inneren Sonnenschutz einhalten. Die Gausenfenster können nur einen inneren Sonnenschutz einhalten. Referenz: Villa Achimich in Winterthur (siehe zeka.ch).

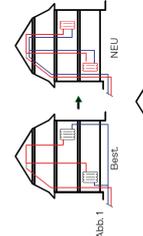


Abb. 1

Heizen:
Die Leitungsführung sieht eine vertikale Steigzone ins Dach und dort eine horizontale Verteilung vor. Vor- und Rücklauf werden neu zusammen geführt (Abb.1). Die Rückleitungen unter der Bodenplatte Es werden aufgehoben. Die Heizkörper werden ersetzt. In einem maximalen neuen Lebenszyklus zu priorisieren.

Kühlen:
Als Plan B, falls die Dämmmassnahmen die Behaglichkeit im Sommer nicht ganz befriedigen, ist eine Kühlung des Dachgeschosses denkbar, aber in den Augen des Teams unwahrscheinlich.

Wärmewasser:

Die Wärmebereitstellung von Warmwasser mittels kleineren Boiler oder Durchlaufheizkörper (Abb.2). Neben dem Ersatz der Elektroleitungen können auch historische Leuchten (sofern noch vorhanden) ertüchtigt werden. Um für die Arbeitsplätze genügend Licht zu erzeugen, werden Stehleuchten vorgeschlagen.

Kontrollierte Lüftung:

Durch den Fenstereinsatz und die Dampfbremse im Dachgeschoss wird das Gebäude deutlich dichter. Wegen der Nutzung als Büro sind die Feuchtelasten gering und der nötige Luftaustausch ist durch manuelles Lüften gewährleistet. Die dritte Gebäudelüftungsoption ist eine kontrollierte Lüftung, die einen Gewinn an Behaglichkeit, von einer kontrollierten Lüftung wird abgesehen, da der Eingriff unverhältnismässig erscheint.

Abb. 2

Schwerpunkte der restauratorischen Bauleitung

1 Grundlagenbeschaffung

Ermittlung eines Konservierungs- und Restaurierungskonzeptes für alle Räume des Gebäudes im Einklang der geplanten baulichen Massnahmen.

3 Ausschreibung

Kontrolle der Ausschreibung für restauratorische Arbeiten
Einbringen denkmalpflegerischer Kriterien

4 Ausführung

Ausführung / Fachbauleitung
Fachbauleitung während der restauratorischen Arbeiten (im Anschluss an die Sanierungsarbeiten) und Qualitätskontrolle

Einbringen denkmalpflegerischer Kriterien

