

**„MENZIHAUS“ LÜTZELSEE
INSTANDSETZUNG**



**BKP 291 ARCHITEKTUR
PLANERWAHL IM EINLADUNGSVERFAHREN**

KURZBERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

EINLEITUNG

„Menzihaus“ Lützelsee

Das „Menzihaus“ im Weiler Lützelsee (Gemeinde Hombrechtikon) ist ein besonders wertvolles und charakteristisches Beispiel eines anspruchsvollen Bauernhauses des Zürcher Oberlandes. Es wurde in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts über einem hohen, gemauerten Sockel in Riegelbauweise errichtet. Die reiche innere Ausstattung entstand anlässlich eines nicht exakt datierbaren, massiven baulichen Eingriffes im 18. Jahrhundert. Das Gebäude ist ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung und ist in seiner äusseren Erscheinung, seiner Konstruktion und Grundrissdisposition, sowie auch mit den historischen Ausstattungselementen der einzelnen Räume zu erhalten.



Unterhaltszustand

Das „Menzihaus“ ist letztmals vor rund 40 Jahren grundlegend restauriert worden. Insbesondere die sanitären und gebäudetechnischen Installationen vermögen heutigen Anforderungen hinsichtlich Komfort und Ausstattung nicht mehr zu genügen. Auch die Aussenhülle und das Dach sind sanierungsbedürftig, und die Holzriegelkonstruktion weist teilweise statische Mängel auf. Zudem sind Schäden festzustellen, die auf eine teilweise unsachgemässe Materialwahl bei der letzten Instandstellung zurückzuführen sind.

Auftrag

Im Vordergrund der Bauaufgabe steht die Inwertsetzung des bauhistorisch bedeutenden Weinbauernhauses, das seine authentische Zeugniskraft behalten soll. Im Sinne einer dauerhaften Erhaltung ist das Gebäude nach denkmalpflegerischen Grundsätzen instanzzusetzen.

Das „Menzihaus“ soll nach der Restaurierung von einer Bauernfamilie bewohnt werden. Dem entsprechend ist der Wohnkomfort punktuell und massvoll zu erhöhen.

Alle baulichen Massnahmen sind im Einvernehmen und in enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege zu planen und umzusetzen.

Vorgesehene
Baumassnahmen

- Instandsetzung von Dach und Fassaden, Ertüchtigung der Holzriegelkonstruktion, Restaurierung der bemalten Zierelemente
- Behebung von bauphysikalisch bedingten Schäden
- Erstellung von Sanitäranlagen und einer Kücheneinrichtung für eine 4- bis 6-köpfige Familie
- Energetische Verbesserung der Gebäudehülle und der Beheizbarkeit unter Einbezug der vorhandenen Kachelöfen

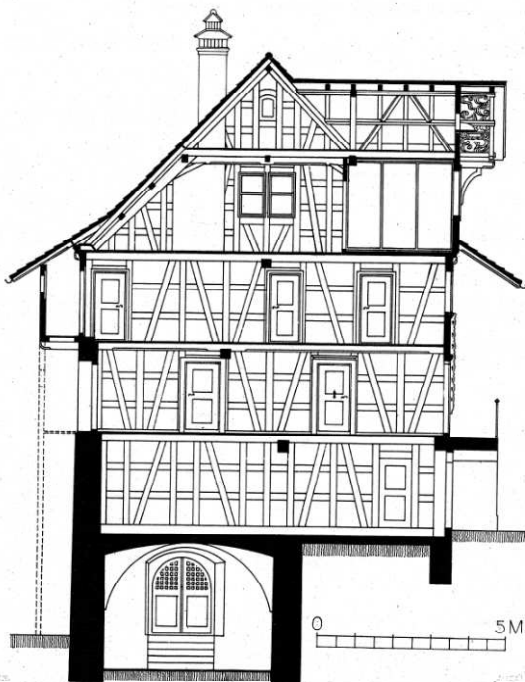
Kosten

Der vorgesehene Kostenrahmen inkl. Honorare beträgt ca.1.5 Mio Franken.

Termine

Projektierung
Ausschreibungen
Fertigstellung

Frühjahr/Sommer 2013
Herbst 2013
Ende 2014



VERFAHREN

Gegenstand der Submission	Die Baudirektion Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt, veranstaltete im Auftrag des Immobilienamtes eine Submission für die Vergabe der Architekturleistungen BKP 291 (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) für die Sanierung des „Menzihauses“.
Planerwahl im Einladungsverfahren	Diese Submission erfolgte als Planerwahl im Einladungsverfahren gemäss Art. 12 lit. b. ^{bis} der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Gesucht wurde ein Auftragnehmer, der dieses Projekt mit hoher denkmalpflegerischer, architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz nachhaltig und kostenbewusst projektieren und realisieren kann.
Teilnehmende	Zur Teilnahme am Planerwahlverfahren eingeladen wurden die vier folgenden Architekturbüros: Diethelm & Spillmann, Dipl. Architekten FH BSA SIA Räffelstrasse 11, 8045 Zürich VVMV AG, Architektur, Denkmalpflege, Immobilienökonomie Alte Landstrasse 18, 8713 Uerikon Brandenberg & Müller, Architekten ETH/SIA Bürglistrasse 27, 8304 Wallisellen Hodel Architekten Frohbergstrasse 15, 8620 Wetzikon
Aufgabenstellung	Im Rahmen des Planerwahlverfahrens waren die zwei folgenden, für die Bauaufgabe signifikanten Fragenstellungen zu bearbeiten: - Energetische Optimierung / Heizung Der Auftrag der Denkmalpflege zur möglichst integralen Erhaltung der ursprünglichen Bausubstanz und die legitimen Bedürfnisse der künftigen Mieter nach zeitgemäßem Wohnkomfort sind optimal aufeinander abzustimmen. Die Teilnehmenden hatten darzustellen und zu erläutern, wie sie diese Frage bei einer Beauftragung angehen werden. Erwartet wurden eine Analyse der Aufgabenstellung und ein Grobkonzept für die Beheizung und die energetische Optimierung des Gebäudes. - Sanitär- und Kücheneinrichtung Für die Anordnung der notwendigen Sanitäreinrichtungen (inkl. Schmutzschleuse) und der Kücheneinrichtung für eine 4- bis 6-köpfige Familie war ein Vorschlag im Massstab 1:100 zu erarbeiten. Zusätzlich war eine Offerte für den bei der Honorierung nach den Baukosten anzuwendenden Stundenansatz h und den Aufwandzuschlag für die Erhaltung von Bauten einzureichen.

PLANERWAHL

Termine	<p>Die Zustellung der Arbeitsunterlagen an die Teilnehmenden erfolgte am 25. Januar 2013. Im Februar und März fanden für die eingeladenen Teams zwei Besichtigungen des „Menzihauses“ statt. Der Eingang der Arbeiten im HBA war auf den 5. April 2013 festgesetzt.</p>
Vorprüfung	<p>Die vom Hochbauamt durchgeführte Vorprüfung beschränkte sich auf formale Kriterien. Die Eingaben aller vier eingeladenen Teilnehmenden gingen rechtzeitig beim Hochbauamt ein. Sowohl die Plandarstellungen als auch die Honorarofferten waren bei allen Arbeiten vollständig und beurteilbar.</p>
Präsentationen	<p>Das Beurteilungsgremium trat am 11. April 2013 im kantonalen Verwaltungsgebäude Kaspar-Escher-Haus zu den Präsentationen und zur Beurteilung der Arbeiten zusammen. Zunächst präsentierten die vier Teilnehmenden nacheinander während 30 Minuten ihre Arbeit und stellten sich den Fragen des Beurteilungsgremiums.</p>
Beurteilung	<p>Einleitend konnte das Beurteilungsgremium feststellen, dass sämtliche eingeladenen Büros ihre Arbeit termingerecht und vollständig eingereicht und präsentiert haben. Die vereinbarte Entschädigung von Fr. 3000 inkl. MWSt. kann somit allen Teilnehmenden ausgezahlt werden.</p> <p>Im Verlauf der anschliessenden Beurteilung nach den im Programm festgehaltenen Kriterien wurden die vier Arbeiten zusammenfassend wie folgt gewertet:</p> <p>Die VMMV AG präsentiert zu den gestellten Aufgaben durchwegs pragmatische und solide Lösungsansätze. Der jüngere, grüne Kachelofen wird zum Wärmeerzeuger für eine Zentralheizung mit Pufferspeicher im Keller; damit kann eine dem Gebäude angemessene Wärmeversorgung mit ansprechendem Komfort erstellt werden. Die sanitären Einrichtungen werden raumsparend und mit viel Sinn für die Bedürfnisse einer Bauernfamilie angeordnet. Die direkte Verbindung zwischen Schmutzschleuse und Wohngeschoss ist zwar praktisch, liegt aber bezüglich der Gebäudetypologie am falschen Ort. Die Honorarofferte liegt im Mittelfeld der Angebote.</p> <p>Die Eingabe von Brandenberg & Müller Architekten zeugt von grosser Erfahrung im handwerklichen Umgang mit denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz. Sie lässt aber eine das Beurteilungsgremium etws irritierende Unentschiedenheit erkennen, welche baulichen Eingriffe und Massnahmen die Verfassenden nun tatsächlich für notwendig halten. Für die Beheizung werden verschiedene Systeme diskutiert, vor einer Festlegung sollen aber noch weitere Abklärungen getroffen werden. Bei der Anordnung der Sanitärräume orientiert sich die Arbeit sehr stark am Bestand, was sich im Vergleich zu anderen Eingaben negativ auf den Wohnkomfort auswirkt. Es werden die günstigsten Honoraransätze offeriert.</p>

Hodel Architekten schlagen für die Wärmeerzeugung ein sehr komfortables, aber aufwändiges System vor: Ergänzend zu einer neuen Pelletsheizung wirken - wenn gewünscht - die beiden Kachelöfen bei der Beheizung der Wohnzimmer mit. Die beiden Systeme werden über Absorberplatten im blauen Ofen und einen Pufferspeicher miteinander verbunden. Der Einbau der Sanitärzellen als kompakte Einheiten ist formal konsequent gestaltet, wirkt aber etwas aufgesetzt und hat den Verlust eines grossen Zimmers mit Weitsicht im Obergeschoss zur Folge. Die Honorarofferte liegt im Mittelfeld der Angebote.

Im Vorschlag von **Diethelm & Spillmann Architekten** gab das „Low-Tech“-Heizkonzept, bei dem das Gebäude nur mit den beiden vorhandenen Kachelöfen beheizt wird, Anlass zu einer kontroversen Diskussion über den angemessenen künftigen Heizkomfort im „Menzihaus“. Alternativ dazu wird eine Holz-Zentralheizung vorgeschlagen. Die Nasszellen für die Mieterfamilie werden im Erdgeschoss konzentriert, was zwar stringent zum „Low-Tech“-Konzept passt, dem Wohnkomfort aber abträglich ist. Der Vorschlag für eine vor dem bestehenden Wandtäfer angebrachte neue Holzverkleidung im Obergeschoss ist sorgfältig ausgearbeitet, aber etwas überinstrumentiert und zudem bauphysikalisch problematisch. Die offerierten Honorarparameter liegen im Vergleich aller Eingaben am höchsten.

Abschliessende Wertung,
Kontrollrundgang

Nach eingehender Diskussion in mehreren Rundgängen kommt das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass die Eingabe und die Präsentation des Architekturbüros VMMV AG den im Programm formulierten und im Verlauf der Beurteilung präzisierten Kriterien am besten zu entsprechen vermag. Auf eine Rangierung unter der übrigen Eingaben wurde verzichtet. Der abschliessende Kontrollrundgang bringt keine neuen Erkenntnisse, sondern bestätigt die zuvor gefassten Entscheide.

EMPFEHLUNG UND WÜRDIGUNG

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin mit Stimmenmehrheit, das Architekturbüro VMMV AG, Uerikon, mit der Planung und Realisierung der Instandsetzungsarbeiten am „Menzihaus“ in Lützelsee zu beauftragen.

Erfreut nimmt das Beurteilungsgremium die hohe Qualität der Eingaben und der Präsentationen zur Kenntnis und dankt allen Teilnehmenden für ihre engagierte Mitarbeit an diesem Planerwahlverfahren.

Das Durchführen eines solchen Konkurrenzverfahrens hat sich auch bei einem vergleichsweise kleinen Objekt wie dem „Menzihaus“ als sehr wertvoll erwiesen. Im direkten Vergleich zwischen unterschiedlichen Lösungsansätzen konnte das Beurteilungsgremium eine intensive Diskussion über die angemessenen baulichen Massnahmen bei der bevorstehenden Instandsetzung des Gebäudes führen. Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass sich dies positiv auf die kommende Projektierung und Realisierung auswirken wird.

Dieser Bericht wurde im Korrespondenzverfahren von allen Mitgliedern des Beurteilungsgremiums genehmigt

Zürich, den 13. Mai 2013



Hans Wilhelm Im Thurn

Architekt ETH SIA, stv. Kantonsbaumeister
Vorsitzender des Beurteilungsgremiums

Die weiteren
Mitglieder des
Beurteilungsgremiums

Mathias Roskopf, Stv. Stabchef, GS BD
Gerhard Schmid, Leiter Landerwerb, IMA
Roger Strub, Bauberater, Kant. Denkmalpflege, ARE
Paul Eggimann, Ökologe, Stab, HBA
Christoph Hänsele, Ressortleiter, Stab, HBA (Koordination)
Sabine Tressler, Projektleiterin, Baubereich 1, HBA