



**Kanton Zürich  
Baudirektion  
Hochbauamt**

# **NHF Lützelsee Ökonomiegebäude Instandsetzung und Erweiterung Planerwahl im selektiven Verfahren**

## **Kurzbericht**

**14. Juni 2019**

© **2019 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt**

Rhea Lesniak, Projektleiterin Fachstelle Planerwahl/Wettbewerb, Projektdienste

Projekt-Nummer Hochbauamt 13804

NHF Lützelsee Ökonomiegebäude, Instandsetzung und Erweiterung

14. Juni 2019

Version 1.0

**NHF Lützelsee Ökonomiegebäude  
Lützelsee bei 1, 8634 Hombrechtikon  
Instandsetzung und Erweiterung  
Planerwahl im selektiven Verfahren  
Kurzbericht**



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Präqualifikation</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Planerauswahl</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Würdigung</b>	<b>13</b>

# 1 Einleitung

**Ausgangslage** Die Ökonomiegebäude sind Teil des Ensembles um das Menzihaus am westlichen Rand des unter Ortsbildschutz stehenden Weilers Lützelsee, welcher zum Landschaftsschutzgebiet Lützelsee gehört. Das denkmalgeschützte, 1739 erbaute herrschaftliche Bauernhaus wurde 2014/15 sanft saniert und 2016 mit dem Schweizer Denkmalpreis ausgezeichnet.

Das Menzihaus dient der Pächterfamilie als Wohnhaus. Im ebenfalls sanierten Stöckli bieten die Pächter zwei betreute Wohn- und Arbeitsplätze an. [www.biohof-luetzelsee.ch](http://www.biohof-luetzelsee.ch)

Die Scheune mit Hocheinfahrt stellt einen hohen Situationswert dar, wobei die Firstrichtung Teil des Ortsbildschutzes ist. Die Ökonomiegebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Auf dem westlichen Stallanbau aus den 1970er-Jahren wurde 2015, im Zusammenhang mit dem Heizkonzept des Menzihauses, eine PV-Anlage installiert. Der Unterstand auf dem Laufhof wurde vom Pächter erstellt.

Die Fuss- und Fahrwege um und durch den Menzihof werden von Erholungssuchenden rege genutzt.

Die Liegenschaft ist im Eigentum des Natur- und Heimatschutzfonds und dort der Denkmalpflege zugewiesen. Die Aufrechterhaltung eines Bauernbetriebs steht im Interesse des gesamten Fonds.

**Auftrag** Mit dem Projekt sollen die Ökonomiegebäude instandgesetzt werden. Zudem sind sie so zu optimieren, dass der Landwirtschaftsbetrieb langfristig dem Standort entsprechend und gemäss dem aktuellen Betriebskonzept bewirtschaftet werden kann. Dabei wird ein Gleichgewicht zwischen einem angemessenen rationellen und sicheren Betrieb sowie massvollen Anpassungen am Bestand angestrebt. Eine sorgfältige volumetrische Einordnung sowie eine integrierende Materialisierung sind Voraussetzung.

Insbesondere ist Platz für Maschinen zu schaffen und der Stall ist so zu gestalten, dass die angestrebte Anzahl Tiere ganzjährig gehalten werden kann. Hindernisse, die zu einem unnötig hohen Arbeitsaufwand führen, sind, wo mit angemessenem Aufwand möglich, zu beseitigen. Die Anordnung der Nutzungen innerhalb des Volumens ist kritisch zu prüfen. Bei der neuen Anordnung sind sowohl die betrieblichen Abläufe wie auch der «Publikumsverkehr» der Erholungssuchenden und Kunden zu berücksichtigen.

Das gesamte Erscheinungsbild soll sich selbstverständlich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Dabei ist die, für das Ensemble und die Öffentlichkeit wertvolle Situation des Hofplatzes zum Menzihaus und Stöckli in seinem Charakter zu erhalten bzw. zu stärken.

Die Scheune mit Hocheinfahrt ist als Zeitzeuge und prägendes Volumen zu erhalten und möglichst optimal zu nutzen. Der Stallanbau aus den 1970er-Jahren mit dem vom Pächter errichteten Unterstand kann grundsätzlich verändert werden, wenn sich dadurch sowohl betrieblich, wirtschaftlich wie auch architektonisch eine deutlich bessere Lösung realisieren lässt. Der Betrieb einer PV-Anlage auf dem Stalldach soll weiterhin gewährleistet werden.

## 2 Verfahren

Gegenstand und Art der Submission	<p>Die Baudirektion Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt, veranstaltete im Auftrag des Natur- und Heimatschutzfonds eine Submission für die Vergabe von Planerleistungen BKP 291. Diese umfassen die SIA Phasen 21 (Vorstudie) sowie die SIA Phasen 31 bis 53 im Zusammenhang mit der Instandsetzung und Erweiterung der Ökonomiegebäude beim Lützelsee 1 in Hombrechtikon.</p> <p>Gesucht wurde ein Architekturbüro als Gesamtleiter (vergl. SIA 102/2014, Art. 3.4), welches die Aufgabe mit architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz durchführen und das Bauvorhaben kostenbewusst projektieren und realisieren kann.</p> <p>Die Submission wurde gemäss Art. 12 lit. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) als selektives Vergabeverfahren mit Präqualifikation (1. Phase, siehe Ziffer 5) und anschliessendem Angebot (2. Phase, siehe Ziffer 6) durchgeführt.</p>
Teilnahmeberechtigung	<p>Teilnahmeberechtigt waren Architektinnen und Architekten mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz. Von der Teilnahme ausgeschlossen waren Fachleute, welche mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder mit einem Experten nahe verwandt sind oder mit einem Solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen.</p> <p>Architektur- und Baumanagementleistungen aus einer Hand wurden bevorzugt, Arbeitsgemeinschaften waren dennoch zulässig.</p>
Präqualifikation (Phase 1)	<p>In der Präqualifikation hatte das Beurteilungsgremium maximal fünf geeignete Planerteams aufgrund der in den Submissionsunterlagen festgelegten Eignungskriterien ausgewählt. Fünf Teams wurden per Verfügung des Hochbauamtes zur Planerauswahl (Phase 2) zugelassen.</p>
Angebot (Phase 2)	<p>Die Anbietenden hatten anhand dreier Aufgabenstellungen ihre Herangehensweise an die Bauaufgabe darzustellen und zu erläutern.</p> <p>Bei der ersten Aufgabe ging es darum, aufzuzeigen, wo gestalterische Schwerpunkte gesetzt werden und mit welchen Mitteln die Einpassung am Ort erreicht, beziehungsweise ein ortsbaulicher Mehrwert generiert werden soll. Dabei sollten die betrieblichen Anforderungen angemessen im gestalterischen Konzept ablesbar sein.</p> <p>Die zweite Aufgabe befasste sich mit der Haltung zur volumetrischen Setzung und Proportionierung von Bestand und Erweiterung im sensiblen Umfeld. Dabei waren Fragen zur Bewilligungsfähigkeit ebenso wichtig wie ein Verständnis der betrieblichen Abläufe.</p> <p>Neben einem Honorarangebot wurde für die Vorstudie ein Vorgehenskonzept mit Aufwandsschätzung verlangt, welches die Projektorganisation und alle erforderlichen Schritte zu einem Variantenentscheid sowie die Mitarbeit am Projektpflichtenheft berücksichtigt. Die Honorarparameter für die Projektierung und Realisierung waren zu offerieren.</p> <p>Die Anbietenden erhielten für diesen «Zugang zur Aufgabe» detaillierte Unterlagen. Es fand eine geführte Begehung des Objektes im Beisein des Pächters statt und eine schriftliche Fragenbeantwortung bot Gelegenheit, allfällige Unklarheiten auszuräumen. Die Eingaben waren dem Beurteilungsgremium persönlich zu präsentieren.</p>

### 3 Präqualifikation

Nach der öffentlichen Ausschreibung des Planerwahlverfahrens am 25. Januar 2019 gingen 36 Bewerbungen ein. Eine davon wurde nach 16.00 Uhr abgegeben. Eine Bewerbung wurde zurückgezogen. Somit wurden 34 fristgerechte und vollständige Bewerbungen zum Verfahren zugelassen.

An der Sitzung vom 14. März 2019 wurden aufgrund der in den Submissionsunterlagen festgehaltenen Eignungskriterien aus den 34 Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planer zur Teilnahme an der 2. Phase des Planerwahlverfahrens ausgewählt:

**01 moos. giuliani. herrmann. architekten.**

Im Lot 8, 8610 Uster

**02 Wirz Architekten**

Langstrasse 14, 8004 Zürich

**03 Hodel Architekten**

Frohbergstrasse 15, 8620 Wetzikon

**04 Clou Architekten**

Badenerstrasse 157, 8004 Zürich

**05 Brassel Architekten GmbH**

Hardstrasse 81, 8004 Zürich

### 4 Planerauswahl

- Termine** Nach der Zustellung der detaillierteren Arbeitsunterlagen mittels Webtransfer HBA am 18. März 2019, fand am 26. März für die eingeladenen Teams eine geführte Besichtigung des Hofes statt. Die Frist für den Eingang der Arbeiten im Hochbauamt war auf den 3. Mai 2019 festgesetzt.
- Vorprüfung** Die vom Hochbauamt durchgeführte Vorprüfung bezog sich einerseits auf formale Kriterien, andererseits wurde die Vollständigkeit der angeforderten Plandarstellungen und inhaltlichen Angaben gesichtet. Alle fünf Eingaben der zugelassenen Teilnehmenden wurden rechtzeitig beim Hochbauamt abgegeben. Im Wesentlichen waren die Plandarstellungen einschliesslich der Texterläuterungen bei sämtlichen Arbeiten vergleich- und beurteilbar, auch wenn bei einzelnen Eingaben der Planerteams die geforderten Angaben nur andeutungsweise vorhanden waren.
- Das Formular «Angaben zum Angebot» mit den Selbstdeklarationen und den Offerten zu den Honorarparametern wurde von allen Teilnehmenden vollständig eingereicht. Die mit der Vorprüfung beauftragte Stelle beantragte, sämtliche Eingaben zur Beurteilung zuzulassen.
- Beurteilung** Das Beurteilungsgremium trat am 14. Mai 2019 im Hochbauamt zur Beurteilung der Eingaben zusammen. Das Gremium gab dem Antrag der Vorprüfung statt und hielt fest, dass die



Entschädigung von Fr. 4'500 inkl. MWST allen Teilnehmenden ausgezahlt werden kann. Im Anschluss an die Präsentationen der Teams wurden die fünf Eingaben gemäss den in den Submissionsunterlagen festgehaltenen Zuschlagskriterien beurteilt und dabei zusammenfassend wie folgt beschrieben:

Eingabe 01 Die Abgabe wie auch die Präsentation von **moos. giuliani. herrmann. architekten.** sprechen für eine gründliche Auseinandersetzung mit dem Ort und den gestellten Aufgaben. Über eine akkurate und nachvollziehbare Analyse des Hofes und seiner Baugeschichte entwickelten sie ihr schlüssiges und überzeugendes Konzept. Daraus leiten sie eine sehr klare Haltung zur Architektur und zur Vorgehensweise ab.

Beim gewählten Lösungsansatz konzentrierten sich die Verfasser auf die ortsbauliche Reparatur der vorhandenen Situation. Mittels Studium der historischen Ortspläne erlangten sie die Erkenntnis, dass immer wieder nicht mehr gebrauchte zweckdienliche Gebäude abgerissen und wo möglich, mit dem gleichen Baumaterial neu aufgebaut wurden, um den zeitgemässen Bedürfnissen optimal zu entsprechen. In Betracht zu ziehen sei diese Haltung heute auch deshalb, weil in einem schützenswerten Landschaftsraum die befestigte Fläche nicht stetig zunehmen dürfe und die vorhandene Situation durch Weiterbauen oder Anbauen in Zukunft nicht mehr überschaubar wäre.

Das Stallgebäude aus den 1970er-Jahren soll zurückgebaut werden und ein neues Stall- und Remisengebäude mit direktem Bezug zur Weide soll das Gehöft neu ordnen. Durch die gewählte Setzung des Volumens wird der Hofplatz zum Menzihaus hin besser gefasst und gestärkt und es soll laut den Verfassenden eine bessere Lesbarkeit der Anlage entstehen, sowie eine Betriebsoptimierung ermöglicht werden.

Das Holztragwerk soll wo nötig mit einer Holzschalung verkleidet und die Öffnungen partiell mit Schiebetoren verschliessbar sein. Das verwendete Material soll aus der Region stammen und die massiven Bauteile aus Lehm oder Trasszement gebaut werden.

Die Verfasser schlagen vor, auf das Studium von weiteren Szenarien zu verzichten um einen schlanken Prozess zu erreichen und den planerischen Aufwand zu minimieren. Ihrer Ansicht nach reicht die Bandbreite an Lösungsansätzen der fünf Planerteams aus dem Planerwahlverfahren für einen konzeptionellen Grundsatzentscheid. Sie schlagen vor, möglichst direkt eine Stellungnahme der Natur- und Heimatschutzkommission des Kanton Zürich (NHK) einzuholen um die erforderliche Rechtssicherheit zu erlangen. Sie rechnen für die Machbarkeitsstudie mit einem Aufwand von 76 Stunden. Die offerierten Honorarparameter liegen im Quervergleich im oberen Bereich.

Die aus der Analyse heraus entwickelte Idee erscheint dem Beurteilungsgremium durchaus angemessen und zweckmässig, wenn auch radikal zu sein.

Der Konzeptvorschlag zeugt von einer klaren, überzeugenden und durchdachten Haltung. Aus der Sicht des Beurteilungsgremiums werden aber die Bedürfnisse der einzelnen Interessen durch die grosse Geste der Korrektur nicht wirklich abgeholt und wirken wenig sensibel. Zum Beispiel macht die Trennung von Futterlager und Fütterung eine zusätzliche Mechanisierung notwendig. Die Entscheidung, die Wege nicht zu Entflechten und einen Knotenpunkt ohne Zonierungen, wo sich Landwirtschaftsfahrzeuge, Spaziergänger, mobilisierter Individualverkehr und Tiere kreuzen zu erschaffen, erscheint dem Gremium nicht zweckdienlich. Die Remise ist sehr praktisch angeordnet und die Zugänglichkeit der Tiere auch für

Besucher wird begrüsst. Es fehlen jedoch privatere Arbeitsbereiche an diesem sehr exponierten Ort. Das vorgeschlagene, abgekürzte Vorgehen bei der Machbarkeitsstudie steht im Widerspruch zu der vom Auftraggeber im Planungsprozess angestrebten, sorgfältigen und fundierten Suche nach der sich selbstverständlich in das Orts- und Landschaftsbild einordnenden Lösung, die alle sich überlagernden Schutzinteressen und Bestimmungen berücksichtigen soll.

Eingabe 02 Für **Wirz Architekten** steht das Thema Weiterbauen im Zentrum. Sie beziehen sich dabei auf ein realisiertes Referenzprojekt. Ihre Analyse geht von der historischen Veränderung der Platzsituation zwischen Wohnhaus und Ökonomiegebäude aus.

Durch das selbstverständliche und angemessene Einfügen einer neuen Remise wollen sie einen ortsbaulichen Mehrwert schaffen. Dieser Neubau soll im Giebel Lagerfläche anbieten und mit einem Vorplatz den Aussenraum aufwerten. Die unspezifischen Nutzflächen im Süden wollen sie durch die Schaffung eines «Tierhofes» fassen und verstehen ihn als dualer Part des nördlichen «Werkplatzes». Dieser wird mit einem gedeckten Arbeitsplatz ergänzt und soll auch durch die Positionierung des Verarbeitungsraums gegenüber dem Hofladen aktiviert werden.

Die Verfasser sehen in den bestehenden Ökonomiegebäuden genügend Potenzial für eine Optimierung der Betriebsabläufe, so dass sie einen Ersatz oder grösseren Umbau deren, als nicht notwendig betrachten. Vielmehr würden sie durch kleinere Eingriffe und durch die Umverteilung der Tierplätze den Betrieb stärken und den täglichen Arbeitsablauf durch kürzere Wege erleichtern, wie zum Beispiel mit der vorgeschlagenen Verbindung zwischen Scheune und Stall.

Die Komplexität der gewachsenen Struktur sowie die Vielzahl historischer Elemente sehen die Verfasser als Reichtum. Ein Ersatzneubau würde diese Qualität nicht ersetzen können und die Stimmung empfindlich stören. Die Remise sehen sie als einfache Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Bretterverschalung und Schiebetoren. Die Holzverkleidung würde zur Eingliederung an die bereits gebauten Gebäude durch eine einfache Oberflächenbehandlung, wie zum Beispiel Versilberung durch Lauge, nobilitiert, sprich an den Bestand angeglichen werden. Auch die Auswahl angemessener Holzquerschnitte und Zimmermannsverbindungen mittels CNC Fräsen tragen zur Einpassung in den Bestand bei.

Die Aufwandschätzung ist durchdacht und passend. Das frühe Einbinden der Denkmalpflege und des Pächters ist zielführend. Für die Machbarkeitsstudie rechnen sie mit einem Aufwand von 160 Stunden. Die offerierten Honorarparameter liegen im Quervergleich im unteren Bereich.

Das Beurteilungsgremium würdigt die umfangreiche und schlüssige Analyse mit der die Verfasser zu der nachvollziehbaren Erkenntnis gelangen, dass eine Verbesserung der Betriebsabläufe auch über punktuelle Eingriffe möglich ist.

Das Potential des Ortes kann dadurch aber nicht ausgenutzt werden. Ein ortsplannerischer Mehrwert wird vermisst und die Zweckmässigkeit der Setzung der neuen Remise wird in Frage gestellt. Sie vermag das Versprechen einer räumlichen Aufwertung nicht überzeugend einzulösen und die Qualität des Tierhofes steht im Widerspruch zum Kehrplatz. Das Vorhaben wird gesamthaft als plausibel, aber zu wenig wirksam bewertet. Die Haltung des Teams wirkt etwas zögerlich und wenig überzeugend.

Eingabe 03 Das Team von **Hodel Architekten** präsentierte sehr strukturiert und mit einem sensiblen Blick sowohl fürs Ganze wie auch für die prägenden Details ihre Analyse des Ortes. Ihre Herangehensweise an die Aufgabe wirkt professionell, die gewählten Varianten sind durchdacht und in Modell, Plan und Referenzbildern anschaulich und phasengerecht dargestellt.

Aus der Erkenntnis, dass Scheunen und Wohnhäuser im Weiler Lützelsee sehr grossflächige Dächer haben und oft von zahlreichen kleinen Nebengebäuden umgeben sind, entwickelten sie ihre Ideenskizze. An- und Umbauen sehen sie als Schwerpunkt. Den vielfältigen Kleinstrukturen messen sie eine grosse Bedeutung für einen lebendigen Aussenraum bei.

Das optimale Funktionieren des Betriebs hat für die Verfassenden einen hohen Stellenwert. Der neue Hof soll den alltäglichen Arbeiten Hilfestellung leisten. Sie schlagen drei Varianten vor. Bei der ersten wird der Bestand grösstenteils erhalten und minimale Eingriffe werden getätigt. Dazu soll eine neue Remise südöstlich beim Garten entstehen. Bei der Prüfung der Variante erkennt das Team, dass die Verbesserungen durch diese Interventionen nur marginal sind. In der weiterentwickelten zweiten Variante wird der Stallanbau bis auf die Bodenplatte und die Jauchegrube abgebrochen und mit einem höheren Volumen ersetzt. Zwischen Stall und Scheune entsteht eine praktische Fahrgasse. Ein vergrössertes Vordach und der ehemalige Heustock im alten Stall fungieren als Remise, ein zusätzliches Gebäude wäre dabei nicht mehr nötig, was als Vorteil erachtet wird. In der letzten, Variante, welche auch am meisten ausgereift ist, soll ein neues Ensemble entstehen. Es ist sozusagen die Kombination der zwei vorangegangenen Varianten. In der neuen Remise beim Garten sollen die Maschinen ebenerdig untergebracht werden, zusätzlicher Platz entsteht unter dem Vordach, welches den Alt- und Neubau verbindet.

Der Versuch die vorherrschenden interessanten Gebäude-Konglomerate weiter zu stricken ist allen Varianten gemein. Die neuen Gebäude und Gebäudeteile sollen sich im Kontext eingliedern, indem sie die konstruktive Logik und die Materialisierung sowie die architektonische Sprache der bestehenden Bauten übernehmen.

Das Team streicht, für das Verständnis der Aufgabe mit den vielen sensiblen Rahmenbedingungen, die Wichtigkeit des Zusammenspiels der einzelnen involvierten Stellen hervor. Es sieht beim Bauvorhaben die drei Themen Betriebsabläufe, Einpassung des Bauvolumens und Kosten in wechselseitiger Beziehung zueinander. Für die Machbarkeitsstudie rechnen sie mit 360 Stunden. Die offerierten Honorarparameter liegen im Quervergleich im mittleren bis oberen Bereich.

Die feinfühligste Analyse des Hofes betreffend der ortsbaulichen Struktur wird vom Beurteilungsgremium sehr geschätzt. In den gewählten Ideenskizzen mit den grossen Volumina ist diese aber nur bedingt ablesbar. Das hohe Niveau des analytischen Teils kann in den vorgeschlagenen konkreten Konzepten nicht gehalten werden. Mit der Setzung der neuen Remise zum Bauern- und Obstgarten hin, erfährt die Situation eine Verunklärung. Auch wird die Bewilligungsfähigkeit dieser Setzung als kritisch beurteilt. Der ortsplanerische Mehrwert fehlt. Die frische Herangehensweise wird jedoch gewürdigt und die experimentelle Setzung erweitert den Horizont für weitere Studien. Die aktuellen und realen Problempunkte des Betriebs wurden erkannt und teilweise gelöst, so ist zum Beispiel der neue Durchstich als Durchfahrt durch den Stall eine grosse Verbesserung.

Eingabe 04 **Clou Architekten** präsentierten sehr überzeugend ihre Analyse und eine darauf aufbauende vielversprechende Konzeptidee, welche einen klaren ortsbaulichen Mehrwert schafft.

Die Architekten weiten den Betrachtungsperimeter auf den gesamten Lützelsee und dessen angrenzende Weiler Lutikon und Hasel aus. Nebst dem räumlich verbindenden Element des Seerundweges ähneln sich die drei Landwirtschaftsbetriebe auch in ihrer Architektursprache, ihrer Bewirtschaftung und ihrem öffentlichen Angebot. Die Adressierung interessierter Besucher und potentieller Kunden sehen sie allerdings als noch nicht gänzlich ausgeschöpftes Potenzial. Dabei soll aber die Abgrenzung zu einem für die Pächter sehr wichtigen privaten Arbeitsbereich nicht vergessen gehen.

In der Klärung des nördlichen Hofplatzes sehen die Verfasser den Schlüssel zur ortsbaulichen und betrieblichen Verbesserung. Eine komplette Entflechtung der verschiedenen Wegverbindungen ist für sie aber nicht zielführend. Vielmehr zonieren sie den nordöstlichen Vorplatz in unterschiedlich frequentierte Bereiche, um die betrieblichen Abläufe trotz Besucherandrang zu gewährleisten. Sie erweitern dafür den Hof um eine Remise ganz im Westen gegen den Wald hin. Der Hofplatz wird gefasst und gleicht damit nicht mehr einem Fahrzeugpark. Die Waldabstandsgrenze wird eingehalten. Um den Platz noch mehr zu aktivieren, öffnen sie die Fassade des bestehenden Stalles mit dem Einfügen von Dachgauben und dem Schaffen von eingezäuntem, einsehbarem Auslauf für die Tiere. Im Süden entsteht ein privater Bereich für den Pächter, da die Bedürfnisse der Besucher bereits vorderseitig abgeholt werden. Minimale Verkehrsflächen für den Betrieb im Bauen ausserhalb der Bauzone sind ein wichtiges Argument für die Bewilligungsfähigkeit. Das Team stützt sich auf die Aussage der Studie von Meili Mader, dass die bestehenden Ökonomiegebäude durch kleine Eingriffe und gescheites Umnutzen und nur dem Anfügen einer neuen Remise von ca. 180m<sup>2</sup> bestehen bleiben können.

Die erforderlichen Prozesse für das Bauvorhaben wurden von den Architekten erkannt und richtig gewichtet. Das Thema Aufwandschätzung wurde ernsthaft bearbeitet und plausibel terminlich und themenbezogen eingeteilt. Für die Machbarkeitsstudie schätzen sie einen Aufwand von 160 Stunden. Die offerierten Honorarparameter liegen im Quervergleich im unteren Bereich.

Das Team überzeugt das Beurteilungsgremium mit ihrem starken Engagement für eine fokussierte und bedarfsorientierte Vorgehensweise. Mit wenigen gestalterischen Mitteln erreichen sie den geforderten ortsbaulichen Mehrwert und schaffen es, die unterschiedlichen Interessen unter einen Hut zu bringen, trotz mangelnder Auseinandersetzung mit den Anforderungen zur Tierhaltung. Mit einer klaren Priorisierung der Schwerpunkte und einer starken, aber nicht starren Haltung, gelingt es den Verfassenden eine hohe architektonische Qualität zu erzeugen.

Eingabe 05 Das Team von **Brassel Architekten** legte ihren Schwerpunkt auf die Verbesserung der artgerechten Tierhaltung und zeitgemässe Betriebsabläufe. In ansprechender Darstellung erbringen sie den Nachweis, den Flächenbedarf zu erfüllen.

Anhand einer professionellen Bedarfsanalyse mit einem Agrarplaner schlagen sie einen Ersatzneubau des Stalls vor. Die Scheune wird über die Hocheinfahrt weiterhin für das Futtermittelgenutz. Im Erdgeschoss sollen die bestehenden Ställe als Abstellflächen für die Maschinen dienen. Dazu muss die Decke gehoben und die alte Remise ersetzt werden.

Die Futtertenne ist befahrbar und ein Zwischenboden soll als Heuabwurf dienen. Der Waschplatz ist gleichzeitig auch Wendepplatz für die Maschinen.

Der neue Stall soll sich volumetrisch wie architektonisch der Scheune unterordnen. Dies unter anderem indem der First unterhalb der Traufe der Scheune bleibt oder das neue Volumen keine Vordächer erhält. Mit einer einheitlichen Materialisierung der Fassade sollen die Baukörper dennoch als Einheit zusammengebunden werden.

Es werden Überlegungen zur Etappierung der Massnahmen angestellt, so dass der Neubau während der Alpzeit der Tiere errichtet werden kann.

Das Vorgehen zur Vorstudie sowie die Aufwandschätzung wird auf separatem Blatt abgegeben und in drei unspezifische Phasen eingeteilt. Der Aufwand für die Machbarkeitsstudie wird mit 112 Stunden angegeben. Die offerierten Honorarparameter liegen im Quervergleich im mittleren Bereich.

Das Beurteilungsgremium anerkennt die sorgfältige Analyse der erforderlichen Flächen sowie den Versuch, mit einem einfachen Volumen Ordnung schaffen zu wollen. Die Herangehensweise fokussiert einseitig auf den Stall, der Lösungsansatz ist von innen heraus entwickelt. Es entsteht ein Volumen, das für einen Anbau, den es vorzugeben versucht, deutlich zu gross ist. Das Verhältnis Fläche zu Höhe ist unglücklich und führt zudem zu einer unbefriedigenden Situation beim grundsätzlich begrüssenswerten Heuabwurf. Die gewonnene Flexibilität bei der befahrbaren Fressachse kann bei den Zufahrten zu den Stellplätzen für die Maschinen nicht weitergeführt werden. Insgesamt wird der Zusatznutzen in Frage gestellt und der Ansatz schafft es nicht, das Ensemble zu stärken oder einen ortsbaulichen Mehrwert zu schaffen. Es besteht auch kein Gleichgewicht bei der Herangehensweise an die unterschiedlichen Fragestellungen.

Abschliessende Wertung Nach eingehender Diskussion und einer vergleichenden Wertung aller Aspekte der eingegangenen Vorschläge kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass die Eingabe des Planerteams von **Clou Architekten** aus Zürich den in den Submissionsunterlagen formulierten Anforderungen am überzeugendsten zu entsprechen vermag und die festgelegten Zuschlagskriterien insgesamt am besten erfüllt.

## 5 Würdigung

Unter Berücksichtigung der Wertung der fünf Eingaben und der jeweiligen Präsentationen empfiehlt das Beurteilungsgremium einstimmig, die **Clou Architekten** aus Zürich als Gesamtleiter für die Instandsetzung und Erweiterung der Ökonomiegebäude beim Lützelsee 1 in Hombrechtikon im Kanton Zürich zu beauftragen. Erfreut nimmt das Beurteilungsgremium die insgesamt hohe Qualität der eingereichten Unterlagen sowie der thematischen Auseinandersetzung zur Kenntnis und dankt allen teilnehmenden Teams für ihre sehr engagierte Arbeit in diesem Planerwahlverfahren.

Das vorliegende Verfahren hat aufgezeigt, dass trotz komplexer Rahmenbedingungen, verschiedene qualitätsvolle Lösungsansätze in Frage kommen. Der Verlauf und das Resultat bestätigen, dass das gewählte Verfahren für diese Bauaufgabe richtig und angemessen ist.

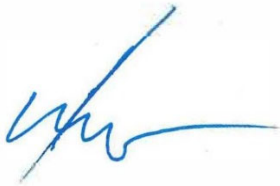
Die auf der Basis einer sorgfältigen Präqualifikation zugelassenen Teams weisen sowohl in konzeptioneller als auch bautechnischer Hinsicht eine hohe Kompetenz auf.

Die eingereichten Arbeiten und die Präsentationen der Verfassenden zeigen teilweise sehr unterschiedliche Interpretationen hinsichtlich Ortsbildschutz und verschiedene gestalterische Lösungsansätze zur anstehenden Bauaufgabe auf. Die eingereichten Konzeptansätze erlaubten dem Beurteilungsgremium, die Qualität der gestalterischen Haltung bezüglich Architektur und Ortsbildschutz, den Umgang mit den verschiedenen Interessen, das Verständnis für die Zweckmässigkeit und Angemessenheit, sowie die Parameter bezüglich Wirtschaftlichkeit (Honorarparameter) differenziert zu vergleichen und zu beurteilen.

Das Gremium ist der Meinung, mit seiner Auswahl den am besten geeigneten Partner für die vorliegende Aufgabe gefunden zu haben. Allen fünf Teams gebührt ein grosser Dank für ihre erkenntnisreichen Beiträge und für ihre intensive Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe.

Der vorliegende Kurzbericht wurde im Korrespondenzverfahren von allen Mitgliedern des Beurteilungsgremiums genehmigt.

Zürich, 14. Juni 2019



Daniel Baumann  
Dipl. Architekt ETH/SIA, Abteilungsleiter Baubereich A  
Vorsitzender des Beurteilungsgremiums

Stimmberechtigte Daniel Baumann, Abteilungsleiter Baubereich A, Hochbauamt (Vorsitz)  
Mitglieder des Beurteilungsgremiums Isabel Jüngling, kantonale Denkmalpflege, ARE (Ersatz R. Strub)  
Chaschper Gachnang, Thalwil, Architekt und Mitglied Siedlungskommission

Expertin, Experten Felix Jucker, Walter Jucker AG, Pfäffikon ZH, Berater Agronomie  
Lorenz Leuenberger, HBA, Projektleiter, Baubereich A  
Rhea Lesniak, HBA, Projektleiterin Fachstelle Planerwahl/Wettbewerb