



**Kanton Zürich  
Baudirektion  
Hochbauamt**

# **Kutscherhaus Halbinsel Au Instandsetzung und Umnutzung Planerwahl im selektiven Verfahren Kurzbericht**

**16. Juni 2023**

© **2023 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt**

Dagmar Holenstein, Projektleiterin Baubereich C  
Beat Egli, Projektleiter Fachstelle Wettbewerbe

Projekt-Nummer Hochbauamt 45609  
Kutscherhaus Halbinsel Au  
Instandsetzung und Umnutzung  
Hinter Au 3, 8804 Au  
16.06.2023

**Kutscherhaus Halbinsel Au  
Instandsetzung und Umnutzung  
Hinter Au 3, 8804 Au ZH  
Planerwahl im selektiven Verfahren  
Kurzbericht**

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Präqualifikation</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Planerauswahl</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Würdigung</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Pläne Eingabe Teilnehmende 1 bis 5</b>	<b>15</b>

# 1 Einleitung

**Ausgangslage** Die Pädagogische Hochschule Zürich (PHZH) bewirtschaftet und verwaltet das Tagungszentrum Schloss Au (TSA), das sich im Besitz des Kantons Zürich befindet.

Die zum Schloss gehörenden Aussenflächen inkl. direkter Seeanstoss bilden einen öffentlichen Park. Auf der Halbinsel Au befindet sich ausserdem ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung. Die regenerierten Feuchtbiotope sowie die Riedgürtel beherbergen eine grosse Vielfalt an seltenen und schützenswerten Tier- und Pflanzenarten und sind ökologisch äusserst wertvoll.

Tagungszentrum, Parkanlage und Naturschutzgebiet sind vielfältig genutzte und gut frequentierte Orte der Begegnung, des Austauschs, der Bildung, der Kultur, der Erholung sowie des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes.

Die Liegenschaften des TSA umfassen neben dem Schloss weitere teilweise ungenutzte, und auch sanierungsbedürftige Gebäude bzw. Räume. Der Standort und seine bisher noch wenig genutzten Nebengebäude und -räume eignen sich hervorragend, weitere Lern- und Dialogräume zu Bildungs-, Natur- und Nachhaltigkeitsthemen zu entwickeln.

Das Kutscherhaus ist instandsetzungsbedürftig. Um den Erhalt des Gebäudes zu gewährleisten, soll es erneuert und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Das Nutzungskonzept sieht vor, ein «Nachhaltigkeitszentrum» mit einem räumlichen und nutzungsmässigen Schwerpunkt im ehemaligen Kutscherhaus einzurichten.

**Auftrag** Das Gebäude soll mit Rücksicht auf die historische Bausubstanz instandgesetzt werden und für die Nutzung als Nachhaltigkeitszentrum erneuert werden. Das äussere Erscheinungsbild soll erhalten werden.

Die bestehende statische Struktur soll nicht angetastet werden, es sein denn, die betrieblichen Vorteile überwiegen deutlich. Anbauten sind keine vorgesehen, ausser allenfalls für die Aussenterrasse. D.h. es werden keine Neubauten zur Umsetzung des Nutzungskonzepts erstellt.

Das Bauvorhaben soll zurückhaltend und nur in der notwendigen Tiefe instandgesetzt und erneuert werden.

## 2 Verfahren

Gegenstand und Art der Submission	<p>Die Baudirektion Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt, veranstaltete im Auftrag des Immobilienamtes eine Submission für die Vergabe der <b>Generalplanerleistungen (Vorstudie, Projektierung, Ausschreibung und Realisierung)</b> für die Instandsetzung und Umnutzung des Kutscherhauses als Nachhaltigkeitszentrum, 8804 Au ZH. Im Fokus steht die Umsetzung eines vorbildlichen Projekts hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten und Wiederverwendung von Bauteilen.</p> <p>Gesucht wurde ein Team (Generalplaner mit Subplanern) mit Anbietenden von Planerleistungen in den Bereichen Architektur (Federführung), Baumanagement, Statik, Gebäudetechnik (HLKKSE inkl. Fachkoordination) mit Erfahrung bei Instandsetzungen von historischen Objekten. Der Generalplaner soll die Projektierung mit einer hohen architektonischen, bautechnischen und organisatorischen Kompetenz durchführen und die Ausführung des Bauvorhabens kosten- und qualitätsbewusst sowie termingerecht realisieren.</p>
Präqualifikation (Phase 1)	<p>In einer nicht anonymen Präqualifikationsphase wählte das Beurteilungsgremium fünf Generalplaner (Architektur/Baumanagement) mit ihren Subplanern in den Bereichen Statik und Gebäudetechnik, HLKKSE inkl. Fachkoordination aus, welche anschliessend per Verfügung zur 2. Phase zugelassen wurden. Die Auswahl der Anbietenden erfolgte aufgrund der in der Submissionsunterlage beschriebenen Eignungskriterien.</p>
Angebot (Phase 2)	<p>Die ausgewählten Generalplanerteams hatten zwei für die Bauaufgabe signifikante Fragestellungen zu bearbeiten und ihren Lösungsansatz auf konzeptioneller Ebene darzustellen. Zudem war ein Honorarangebot abzugeben. Die Anbietenden erhielten detailliertere Unterlagen zur geforderten Eingabe; zur Veranschaulichung der Bauaufgabe fand eine geführte Begehung des Kutscherhauses statt. Die Teilnahme an der Begehung war obligatorisch.</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>

### 3 Präqualifikation

Nach der öffentlichen Ausschreibung des Planerwahlverfahrens am 27. Januar 2023 gingen bis zum 1. März 2023 insgesamt 16 Bewerbungen fristgerecht beim Hochbauamt ein. An der Sitzung vom 8. März 2023 wurden aufgrund der in den Submissionsunterlagen festgehaltenen Eignungskriterien aus den 16 Bewerbungen die fünf nachfolgenden Generalplaner zur Teilnahme zum Angebot des Planerwahlverfahrens ausgewählt.

**01 ARGE chloe architektur & Hull Inoue Radlinsky Architekten**

Binzallee 39, 8055 Zürich

**02 Lippuner Sabbadini Architekten GmbH**

Gutstrasse 1, 8055 Zürich

**03 Schäublin Architekten AG**

Neugasse 6, 8005 Zürich

**04 gimmivogt architekten eth sia gmbh**

Uetlibergstrasse 137, 8045 Zürich

**05 Brassel Architekten GmbH**

Hardstrasse 81, 8004 Zürich

### 4 Planerauswahl

- Termine** Am 13. März 2023 wurden die detaillierten Arbeitsunterlagen den eingeladenen Teams zugestellt. Am 15. März 2023 fand plangemäss die obligatorische Begehung statt. Alle bis zum 22. März 2023 eingereichten Fragen wurden bis zum 27. März 2023 schriftlich beantwortet. Die Frist für den Eingang der Arbeiten im Hochbauamt war auf den 27. April 2023 festgesetzt.
- Vorprüfung** Die vom Hochbauamt durchgeführte Vorprüfung bezog sich auf formale Kriterien. Es konnte festgestellt werden, dass die Eingaben aller fünf eingeladenen Teilnehmenden rechtzeitig und vollständig beim Hochbauamt eingegangen waren. Im Wesentlichen waren sowohl die Plandarstellungen, einschliesslich der Texterläuterungen und die Honorarofferten bei sämtlichen Arbeiten vergleich- und beurteilbar.
- Der Vorprüfungsbericht wurde dem Beurteilungsgremium anlässlich der Beurteilungssitzung am 17. Mai 2023 abgegeben. Die mit der Vorprüfung beauftragte Stelle beantragte, sämtliche Eingaben zur Beurteilung zuzulassen.
- Beurteilung** Das Beurteilungsgremium hat dem Antrag der Vorprüfung stattgegeben und hat festgehalten, dass die Entschädigung von Fr. 5'000.– (inkl. MWST) somit allen Teilnehmenden ausbezahlt werden kann. Im Anschluss an die Präsentationen der Teams werden die Eingaben gemäss den in den Submissionsunterlagen formulierten Kriterien beurteilt und dabei zusammenfassend wie folgt beschrieben:

Eingabe 01 **ARGE chloe architektur & Hull Inoue Radlinsky Architekten**

Die ARGE chloe architektur & Hull Inoue Radlinsky Architekten wurde von fünf Mitgliedern vertreten. Die Nachvollziehbarkeit in der Präsentation sowie die Aufgabenverteilung innerhalb der ARGE war dabei nicht zu jedem Zeitpunkt ersichtlich. Im Fokus der Präsentation stand die Erläuterung des Konzepts bezüglich Nachhaltigkeit, die Auftragsanalyse erhielt hingegen weniger Aufmerksamkeit

Als konzeptioneller Grundgedanke des Lösungsansatzes wird die Suffizienz ins Zentrum gestellt. Daraus wird u.a. eine Zonierung in vier Temperaturzonen abgeleitet, die vom Beurteilungsgremium grundsätzlich sehr positiv gewürdigt wird. Die beheizten Räume im Schopf und dem ehemaligen Heustall werden als gedämmte Boxen von der Gebäudehülle abgelöst, dieses Prinzip wird im Dachgeschoss jedoch nicht fortgesetzt. Im Bereich des bestehenden Massivbaus werden die Fenster, Türen und Tore ersetzt, um die massive Tragsstruktur als Speichermasse zu nutzen. Dass damit die Bausubstanz geschont wird, bewertet die Jury positiv. Der sehr klein ausgefallene Dialograum im Obergeschoss und dessen Ausformulierung ist hingegen schwierig und das Konzept weniger flexibel, als von den Verfassenden beschrieben. Zur Beheizung wird die Anbindung an den geplanten Wärmeverbund vorgeschlagen, zusätzliche Holzöfen im Erdgeschoss machen Suffizienz pädagogisch anschaulich. Ob dieses Hybridsystem bei diesem Gebäude und der angedachten Nutzung geeignet ist, einen wesentlichen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten ist fraglich und wird für die Bewirtschaftung als wenig tauglich beurteilt.

Zur barrierefreien Erschliessung wird eine Hebebühne zwischen Schopf und Wohntrakt vorgeschlagen. Damit wird jedoch das Dachgeschoss nicht erreicht und die Platzierung wird mehr als Hindernis denn als Lösung wahrgenommen. Im Aussenbereich werden auf dem ehemaligen Tennisplatz Sitzplätze und Spielplatzeinrichtungen vorgeschlagen – ein pragmatischer Ansatz, welcher auch von anderen Teams verfolgt wurde.

In der Auftragsanalyse bleiben die Verfassenden im Allgemeinen und mit wenig Bezug zur spezifischen Aufgabenstellung. Die Terminalschiene der Bauherrschaft wird nicht hinterfragt respektive unkritisch übernommen. Das Terminiagramm der Vorstudie hat trotz der vielen Balken wenig Aussagekraft. Wie die wesentlichen Fragen geklärt und wie die Nutzer konkret in diesen Prozess eingebunden werden, bleibt offen. Schliesslich gibt das zu komplexe Organigramm leider keine Auskunft, welche der aufgeführten Architekten und Architektinnen die Hauptverantwortung im Projekt übernehmen.

Im Quervergleich der Honorarangebote liegt das Angebot des Teams im oberen Bereich.

Die intensive Auseinandersetzung mit der Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens ist bei diesem Lösungsvorschlag gut ersichtlich. Das Beurteilungsgremium ist der Ansicht, dass das Team konzeptionell sehr interessante Ideen in ihrem Lösungsvorschlag präsentieren, diese aber zu wenig tief in einem überzeugenden Gesamtkonzept abbilden und an mehreren Punkten die Nutzbarkeit zu wenig berücksichtigt ist. Die Auftragsanalyse ist zu wenig projektspezifisch und die Organisation erscheint für ein Projekt dieser Grössenordnung zu komplex.

Eingabe 02 **Lippuner Sabbadini Architekten GmbH**

Mit wenigen Worten und inhaltlich überzeugend wurden die wesentlichen Aspekte der Konzeption durch die beiden Verantwortlichen dargelegt, was zu einer ruhigen, teilweise zurückhaltenden Vortragsweise führte.

Das Konzept baut auf einem einfachen, nachvollziehbaren und angemessenen Ansatz auf: Reparatur, Ergänzung und wo nötig Addition. Damit ergibt sich ein schonender Umgang mit der Bausubstanz und eine geschickte Nutzung der vorhandenen Ressourcen. Die gezielten Eingriffe in die Bausubstanz und die vorgeschlagene Materialisierung bringen die Atmosphäre des Gebäudes stimmig zum Ausdruck und werden dem Gebäude einerseits und den Bedürfnissen der Nutzer andererseits gerecht. Das Team geht davon aus, dass die verschiedenen Nutzungsbereiche unabhängig voneinander funktionieren sollen. Das führt zu sehr vielen Nasszellen und damit einhergehend zur suboptimalen Platzierung des Aufzugs, welcher der barrierefreien Erschließung aller Geschosse dient. Als nicht nachvollziehbar und im Widerspruch zur Substanzschonung wird die Innendämmung im Bereich des Massivbaus beurteilt. Die Gebäudetechnik wird nur kurz und im Allgemeinen behandelt, soll sich aber mittels einfacher Konzepte dem Gebäude unterordnen. Die Aussensitzplätze werden im Bereich zwischen Schloss und Kutscherhaus vorgeschlagen, was zu kurzen Wegen und einer Stärkung der Situation beiträgt.

Die Auftragsanalyse wird gebäude- und aufgabenspezifisch dargestellt. In Form von Workshops werden in einem iterativen Prozess die offenen Fragen frühzeitig geklärt und die Nutzer adäquat eingebunden. Die Termine wurden kritisch hinterfragt und die Auswirkungen im Vergleich zur Vorgabe nachvollziehbar aufgezeigt. Ausführlich werden die Chancen und Risiken dargestellt, welche einen kontrollierten, dem Projekt angemessenen Prozess erwarten lassen. Die Co-Leitung der beiden hauptverantwortlichen mit der Bauleitung aus eigener Hand lassen eine effiziente Projektabwicklung erwarten.

Im Quervergleich der Honorarangebote liegt das Angebot des Teams im mittleren Bereich.

Das Beurteilungsgremium bewertet sowohl den Lösungsvorschlag als auch die Auftragsanalyse als überzeugenden Beitrag, die Weiterbearbeitung auf dieser Basis unter der Berücksichtigung einer Anpassung bei den Nasszellen erscheint dem Beurteilungsgremium als zielführend.

Eingabe 03 **Schäublin Architekten AG**

Die zu dritt auftretenden Verfasser präsentieren ihren Vorschlag inhaltlich professionell, jedoch nicht in allen Bereichen überzeugend.

Der Lösungsvorschlag zeigt, dass die Verfasser intensiv mit dem Raumprogramm auseinandergesetzt haben: Die Nutzeranforderungen an die Räumlichkeiten sind umfassend berücksichtigt. Im Kutschenraum wird der Ausstellungsraum angeordnet, im Pferdestalle der Newsroom mit Teeküche. Die Scheune im ersten OG wird innenseitig verglast und als Begegnungshalle genutzt, wobei die bestehende Holzfassade zum grossen Teil erhalten wird, nach Osten wird ein Fenster eingefügt. Das Dachgeschoss wird mit einer Galerie vergrössert. Im Dachgeschoss befinden sich Co-Working Spaces und Sitzungskojen,

zahlreiche Dachfenster ermöglichen die Belichtung von oben. Gut gelöst ist die hindernisfreie Erschliessung mit dem Lift.

Betreffend Umsetzung der Nachhaltigkeitsaspekte finden sich im Text zahlreiche Aussagen, z.B.: Ressourcenschonung, eine geringe Eingriffstiefe, die Widerspiegelung des Nachhaltigkeitsgedankens in der Umsetzung, die für die Aufgabe angemessen sind. Jedoch spiegeln sich diese Aussagen in den Plänen und Visualisierungen nicht wider: Im Inneren wird in relevantem Mass in die bestehende Bausubstanz eingegriffen und die Visualisierungen zeigen eine Ästhetik mit fugenlosen, glatten Oberflächen, die eher an einen Neubau erinnern. Die Atmosphäre und Materialwahl überzeugen nicht. Das Gebäude wird fast vollständig ausgehöhlt, die Dachfläche stark perforiert, die inneren Oberflächen zeigen einen Neubau. Positiv gewürdigt wird die dezentrale Warmwasserversorgung. Die in der Umgebungsgestaltung angeordneten Sonnenschirme mit Photovoltaik-Modulen lassen keinen relevanten Energieertrag erwarten.

Die Auftragsanalyse zeigt einen sinnvollen Fahrplan, ein sinnvolles Organigramm und Schwerpunkte im Bereich Nachhaltigkeit für die Phase Vorstudie, die Aussagen bleiben bis auf wenige Punkte jedoch eher allgemein. Das Terminprogramm wurde kritisch hinterfragt, was positiv gewürdigt wird.

Der Quervergleich ergibt bei diesem Team ein Honorarangebot im oberen Bereich.

Das Beurteilungsgremium ist der Ansicht, dass die Umsetzung des Raumprogramms zwar umfassend stattgefunden hat und dass weitere relevante Aspekte der Aufgabe erkannt, im Lösungsansatz aber zu wenig transportiert werden. Die Eingriffstiefe in die Bausubstanz ist grösser als beschrieben und grösser als angemessen, der Nachhaltigkeitsgedanke wird im Lösungsansatz nicht überzeugend widerspiegelt.

Eingabe 04 **gimmivogt architekten eth sia gmbh,**

Die Präsentation war gut strukturiert, Projektleiter und Stellvertreterin tragen abwechselnd vor, was den Eindruck eines starken Engagements beider Personen vermittelt. Auf Grund des Zeitmanagements kommt der zweite Teil der Präsentation zu kurz.

Ihrem Lösungsvorschlag legen die Planer eine Haltung und sieben Leitlinien zu Grunde (wie z.B. «Räume möglichst ähnlich nutzen wie früher»). Die Leitlinien reflektieren die geforderte Widerspiegelung des Nachhaltigkeitsgedankens im Projekt. Dies geht so weit, dass die ehemalige Scheune als unbeheizter Dialograum genutzt werden soll. Ausstellungsraum und Empfang im EG können im ehemaligen Stall und im Kutschenraum, oder umgekehrt, angeordnet werden, was durch eine mobile Theke ermöglicht werden soll. Dieser Gedanke der Nutzungsflexibilität wird von dem Beurteilungsgremium positiv gewertet. Im ersten OG werden ein Gruppenraum und ein Newsroom angeordnet, im Dachgeschoss die Co-Working Arbeitsplätze. Bauliche Massnahmen werden so weit wie möglich reduziert. Der Aussenbereich des ehemaligen Tennisplatzes wird mit einer Pergola überdacht, dies stellt eine geschickte Nutzung des Geländesprungs zwischen Platz und Wiese dar. Eine hindernisfreie Erschliessung der Obergeschosse wird auf den Plänen nicht aufgezeigt, jedoch in der Auftragsanalyse thematisiert. Die Darstellungen sind skizzenhaft, mittels Visualisierung und der Präsentation vermitteln die Planer aber, dass sie die für die Aufgabe notwendige Ernsthaftigkeit und den Respekt für den Bestand und ein Feingefühl für die geeignete Materialisierung mitbringen. Die Überlegungen zur Umsetzung eines verbesserten

Dämmstandards sind vielversprechend. Die Umsetzung der Nutzerbedürfnisse bleibt insgesamt lückenhaft.

Die Auftragsanalyse wird in einer unkonventionellen Darstellung abgebildet, die erst auf den zweiten Blick verständlich ist. Es werden alle relevanten Themen bearbeitet, jedoch könnten die Ausführungen noch etwas weiter gehen; es werden viele Fragen gestellt, jedoch wenige Antworten gegeben bzw. Haltungen zu den Themen kommuniziert. Chancen und Risiken werden nachvollziehbar aufgezeigt und der Terminplan wird kritisch hinterfragt.

Der Quervergleich ergibt bei diesem Team ein Honorarangebot im unteren Bereich.

Das Beurteilungsgremium bewertet die mit der Präsentation und Abgabe vermittelte Haltung als der Aufgabe angemessen. Die Begeisterung für die Aufgabe beeindruckt das Gremium im positiven Sinne. Durch die grosse Abstraktion und die unvollständige Berücksichtigung der Nutzerbedürfnisse überzeugt der Lösungsansatz aber nicht ganz. Die Auftragsanalyse trifft die relevanten Punkte, ohne jedoch genügend Antworten zu liefern.

#### Eingabe 05 **Brassel Architekten GmbH**

Zwei Architekten und der Baumanager führen durch die gut vorbereitete Präsentation, welche in Teilen jedoch eher zurückhaltend vorgestellt wird. Bei Rückfragen wirken die verschiedenen Mitglieder des Teams nicht gut aufeinander eingespielt

Mittels eines stimmungsvollen Umgebungsplans und einer Perspektive vom See aus wird die Einbettung des Kutscherhauses in den Kontext der Halbinsel Au dargestellt. Diese Darstellungen stehen im starken Kontrast zu den weiteren Grafiken, die bezüglich des Umgangs mit dem Bestand sehr schematisch bleiben. Der Lösungsvorschlag zeigt eine kompromisslose Umsetzung der Nutzeranforderungen der sinnvolle Betriebsabläufe ermöglicht, jedoch ist der Umgang mit dem vorhandenen Gebäude weniger sensibel und wird der Aufgabe, bei der architektonischen Umsetzung den Nachhaltigkeitsgedanken widerzuspiegeln, nicht gerecht. Das Gebäude hat die Erscheinung eines Neubaus. Die im Text formulierten Prinzipien zur möglichst grossen Schonung der bestehenden Bausubstanz finden sich in den Plänen nur unzureichend wieder.

Im Erdgeschoss werden der Empfang und der Ausstellungsraum, im Schopf die Begegnungshalle und im Dach die Co-Working Bereiche, die mit einer Galerie in die Begegnungshalle erweitert werden, angeordnet.

In die Fassade des ehemaligen Scheunenbereichs wird eine grosse Fensteröffnung eingefügt, ein aus architektonischer Sicht grosser Eingriff, der durch das Beurteilungsgremium kritisch hinterfragt wird. Ein interessanter Vorschlag ist die Verbindungstreppe zur Scheune. Für die barrierefreie Erschliessung wird ein Treppenlift vorgeschlagen, der so vermutlich nicht umsetzbar ist. Der Einsatz von Gebäudetechnik soll gemäss der Beschreibung so gering wie möglich ausfallen, was als Haltung positiv gewürdigt wird. Die dezentrale WW-Versorgung wird als sinnvoll erachtet.

Im Bereich des ehemaligen Tennisplatzes werden ein Gemüseziergarten und eine mit PV-Modulen beschattete Pergola vorgesehen, deren Beitrag zur Energieversorgung faktisch jedoch nicht zu überzeugen vermag.

Im Rahmen der Auftragsanalyse beurteilt das Team das Projekt gemäss den Kriterien von gängigen Nachhaltigkeitslabeln, was jedoch nicht zu einem Mehrwert bezüglich der Frage,

wie das Team an die Aufgabe herangeht, führt. Die beschriebenen Schwerpunkte und Chancen/Risiken bleiben auf einer sehr abstrakten Ebene. Wie die Erarbeitung der Projektdefinition in der Vorstudienphase unter Einbezug von Bauherrschaft und Nutzern erfolgen soll, ist wenig aussagekräftig dargestellt. Das Terminprogramm aus den Submissionsunterlagen wird vom Team als realistisch beurteilt.

Im Quervergleich der Honorarangebote liegt das Angebot des Teams im oberen Bereich.

Das Beurteilungsgremium ist der Ansicht, dass im Rahmen des Lösungsvorschlags die Grundrissorganisation zwar den Nutzeranforderungen genügt, die Aufgabenstellung bezüglich des Umgangs mit dem Bestand jedoch nur unzureichend umgesetzt ist. Die Auftragsanalyse gibt zu wenig Auskunft, welches die konkreten Herausforderungen des Projekts sind und wie das Team diesen begegnen will.

Abschliessende  
Wertung

Nach einer eingehenden und vergleichenden Wertung aller Aspekte der eingegangenen Vorschläge kam das Beurteilungsgremium einstimmig zum Schluss, dass die Eingabe des Generalplanerteams **Lippuner Sabbadini Architekten GmbH, Zürich** 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 Beurteilungsgremium einstimmig, den Generalplaner **Lippuner Sabbadini Architekten GmbH, Zürich** mit Vorstudien, Projektierung und Realisierung der Gesamtinstandsetzung «Kutscherhaus Halbinsel Au, Hinter Au 3 in Au» zu beauftragen. Erfreut nimmt es die hohe Qualität der eingereichten Vorschläge zur Kenntnis und dankt allen teilnehmenden Teams für die engagierte Arbeit.

Der Verlauf und das Resultat bestätigen, dass das gewählte Verfahren für diese Bauaufgabe richtig und angemessen gewählt wurde. Die auf der Basis einer sorgfältigen Präqualifikation zugelassenen fünf Teams weisen alle sowohl in konzeptioneller als auch bautechnischer Hinsicht eine hohe Kompetenz auf. Die Gesamtinstandsetzung «Kutscherhaus Halbinsel Au» ist eine herausfordernde Bauaufgabe, bei welcher der Vorstudienphase grosses Gewicht zukommt und auch die standortspezifischen Rahmenbedingungen sowie der unterschiedlichen Anforderungen von Nutzer, Denkmalschutz und Nachhaltigkeit angemessen berücksichtigt werden müssen. Die Eingaben haben es dem Beurteilungsgremium erlaubt, die verschiedenen Lösungsansätze differenziert zu vergleichen und zu beurteilen.

Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, mit der Wahl von **Lippuner Sabbadini Architekten GmbH, Zürich** den am besten geeigneten Partner für die vorliegende Aufgabe und für die Erreichung der durch die Veranstalterin gesteckten Ziele gewählt zu haben.

Zürich, den 16. Juni 2023



Dagmar Holenstein  
Dipl. Ingenieurin Architektur, stv. Teamleiterin, Baubereich C  
Vorsitzende des Beurteilungsgremiums

Stimmberechtigte Mitglieder des Beurteilungsgremiums	Dagmar Holenstein, stv. Teamleiterin Baubereich C, Hochbauamt Kanton Zürich (Vorsitz) Kumar Basappa, Portfoliomanager, Immobilienamt Kanton Zürich Alain Siegenthaler, Projektleiter Bildungsdirektion Kanton Zürich, GS, Abteilung Bauten Prof. Dr. Daniel Peter, Verwaltungsdirektor, Pädagogische Hochschule Zürich Andreas Landolf, dipl. Arch. ETH SIA, Landolf Architekten, Zürich
Expertinnen, Experten	Thomas Gnauck, Fachprojektleiter Baubereich C, Hochbauamt Kanton Zürich Katrin Pfäffli, Nachhaltigkeitsexpertin, Architekturbüro Katrin Pfäffli Beat Egli, Projektleiter Fachstelle Wettbewerbe, Hochbauamt Kanton Zürich



## **6 Pläne Eingabe Teilnehmende 1 bis 5**



Instandsetzung und Umnutzung Kutscherhaus

Terminplanung  
Planerwahlverfahren - Inbetriebnahme

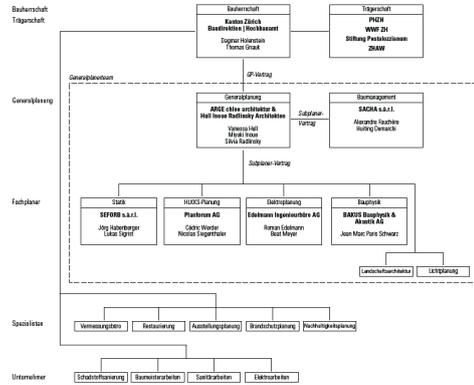
	2023	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	2024	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	2025	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni
Planerwahlverfahren	Planerwahlverfahren   Januar - Juni 2023																																
Vorstudie	Vorstudie   Juli - November 2023																																
Projektungskonzept VP-EP	Projektungskonzept VP-EP																																
Vorprojekt / Bauprojekt	Vorprojekt / Bauprojekt   Februar - September 2024																																
Bewilligungsvorhaben	Bewilligungsvorhaben   September 2024 - Januar 2025																																
Objektantrag	Objektantrag   September 2024 - Februar 2025																																
Schuldenfrei / Freigabe	Schuldenfrei / Freigabe   September 2024 - März 2025																																
Rückstellung / Abnahme	Rückstellung / Abnahme   Februar 2025 - Februar 2026																																

Der von Kosten vorgeschlagene Terminplan wird als realistisch eingeschätzt.

Terminplanung  
Phase Z1 | Vorstudie

Zuständigkeiten	Zuständigkeiten	Zuständigkeiten	Risiken	Massnahmen	2023	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okto	Nov	Dez
Stützgerüst	Bauherrschaft / FF	bess. Akzeptanz/Anregung	Kosten, Termine	Einbringung in Projekt													
Entscheidungsfähigkeit	Bauherrschaft																
Projektanforderungen	Bauherrschaft																
<b>I. Phase - Grundlagen / Analysen</b>																	
<b>Grundlagenbestimmung &amp; Anwesenheiten</b>																	
Grundlagenbestimmung / Nutzungsanforderungen	Vermessungsarbeiten	klar / eindeutig	keine / geringfügig	Daten, Termine													
Tragwerksaufnahmen mit -durchführung	Spec. Aufnahmen	bestmögliche / akzeptable	schlechter Zustand	Einbringung in Projekt													
Funktion / Baugrunderfordernisse	Spez. Aufnahmen	straflos / Lagerung auf Markise	schlechter Zustand	Einbringung in Projekt													
Aufnahme / Baugrunderfordernisse / Statik / Entwurf	Spez. Aufnahmen	verfügbare Kenntnisse	neue Schäden	Einbringung in Projekt													
Farb / Putz / Oberflächen	Restaurierung in	Reaktion / Ersatz	neue / Sanierungsbedarf	Einbringung in Projekt													
Grund / Baugrunderfordernisse / Flächen / Höhe	Spec. Aufnahmen	Reaktion / Ersatz	neue / Sanierungsbedarf	Einbringung in Projekt													
Sonstige Decken / Wandflächen	Spec. Aufnahmen	Entwurf / Schutz, Instand	Schäden, Schmutz	Einbringung in Projekt													
Aufnahme / Analyse / Bestandsaufnahme	Projektteam	Reaktion / Ersatz	neue / Sanierungsbedarf	Einbringung in Projekt													
Rahmenbedingungen mit Beständen klären	Projektteam	verfügbare Kenntnisse	neue / Sanierungsbedarf	Einbringung in Projekt													
Überprüfung Bestandsanalyse	Projektteam	verfügbare Kenntnisse	neue / Sanierungsbedarf	Einbringung in Projekt													
<b>Analysen</b>																	
Konzept "Nachhaltigkeit" erstellen	Architekten	Sensibilisierung	keine	Einbringung in Projekt													
Überprüfung Bestandsanalyse inkl. Erdbeben	Baugenie	Last / Vorwerk inkl. Erdbeben	Unterbrechung	Einbringung in Projekt													
Erstellung Bestandsanalyse / Bestandsaufnahme	Baugenie	verfügbare Kenntnisse	Schaden / Mängel	Einbringung in Projekt													
Strukturtechnische Analyse / Bestandsaufnahme	Baugenie	verfügbare Kenntnisse	keine	Einbringung in Projekt													
Vorbereitung / Wärmehilfen	HEKS	Optimierung / Sanierung	Unklarheit / Sanierungsbedarf	Einbringung in Projekt													
Vorbereitung / Fein- / Detailplanung	Projektteam	Reaktion / Ersatz	keine	Einbringung in Projekt													
Vorbereitung / Regenwasserentwässerung	Sanitärplaner	Regenwasserentwässerung	keine	Einbringung in Projekt													
<b>Optimieren</b>																	
Vorbereitung / Statik	Einbringung in	verfügbare Kenntnisse	keine	Einbringung in Projekt													
Vorbereitung / Sanierung	Einbringung in	Bestand / erneuert / Energie	keine / Wirtschaftlichkeit	Einbringung in Projekt													
<b>II. Phase - Konzeption / Maßnahmen</b>																	
Planerwahlverfahren / Maßnahmen	Architekten																
Projektanforderungen / Maßnahmen	Architekten																
Nutzungsanforderungen / Maßnahmen	Projektteam																
Umgang mit historischen Beständen	Architekten																
Brand / Schutz	Spec. Aufnahmen																
Wärmehilfen und -bedarf	HEKS																
Strukturtechnische Analyse / Bestandsaufnahme	Reaktion / Ersatz																
Farb- und Putz / Oberflächen	Projektteam																
Bestand / Schutz	Projektteam																
Optimieren	Projektteam																
Konstruktiv / Gebäudetechnik / Innenausbau	Architekten																
Erdbenen / Bestandsaufnahme	Baugenie																
Energie / System / Bestandsaufnahme	Baugenie																
Wärmehilfen	Baugenie																
Qualitätsmanagement / Bestandsaufnahme	Projektteam																
<b>III. Phase - Dokumentation / Planung der Planung</b>																	
Projektanforderungen / Bestandsaufnahme	Projektteam																
Maßnahmen	Projektteam																
Konzeptionsentwicklung	Baummanagement																
Terminplan	Baummanagement																
Abgabe	Architekten																

Organigramm  
Phase Z1 | Vorstudie



Ausstellungsraum in der ehemaligen Kutscherhalle (EG)

Interessendiagramm (Chancen und Risiken)

Bauherrschaft / Trägerschaft

**Beteiligte:**  
- Trägerschaft / Bauherr, Immobilien, Vertreter der Nutzergruppen, Facility Management, Planungsteam

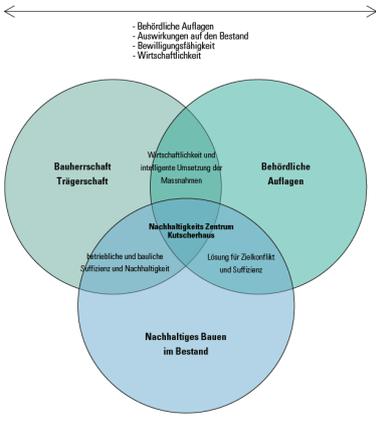
**Workshop-Sitzungen:**  
- zur Zieldefinition, im Dialog unter Einbezug aller Beteiligten

**Nutzungs- und Betriebskonzept:**  
- Festlegung Nutzergruppen und Nutzeranforderungen, Klärung der Bedürfnisse  
- Klärung Betriebskonzept inkl. Definition der nutzungsspezifischen Eingrenzung der Betriebszeiten und gewünschter Personenbelegung

**Baumprogramm:**  
- Bedürfnisse im Hinblick auf Suffizienz (Möglichkeiten für Doppelnutzungen)  
- Priorisierung und Optimierung des Baumprogramms  
- Erarbeitung von Rahmenbedingungen des Ausstellungskonzepts  
- Verpflegungskonzept

im Dialog

- Ausloten der Nutzerbedürfnisse mit den Möglichkeiten des Bestandes  
- Hinterfragen der Bedürfnisse im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Verhältnismässigkeit des Aufwands (Suffizienz)  
- Klärung der Bedürfnisse im Hinblick auf Nachhaltigkeit  
- Definitive Festlegung von Gebäudestandards  
- Offenheit für neue Ansätze durch Recycling  
- Zielkonflikte auflösen  
- Interessen abwägen  
- Entwicklung und Überprüfung von planerischen und gestalterischen Lösungsalternativen



**Nachhaltiges Bauen im Bestand**

- Reduktion Treibhausgasemissionen und Graue Energie für die Erstellung und Betrieb
- baubiologisch schützende Konstruktionssysteme und Materialien
- Nutzung von Recycling-Material
- Design for Disassembly and Recycle
- Anpassbarkeit und Flexibilität der räumlichen und technischen Konzepte
- architektonisch angemessene Reaktion auf das historische Gebäude und das Ensemble
- Effiziente Umsetzung von Energieumsetzung durch architektonische und technische Massnahmen
- Effiziente Haustechniksysteme
- Low-Tech-Lösungen statt rein haustechnische Konzepte
- Regenwassernutzung
- Lebenszyklusdenken
- hoher Gebrauchswert
- hindernisfreie und sichere Nutzung

Behördliche Auflagen / Empfehlungen

**Massgebende Bauvorschriften / Normen**

- Baurechtliche Rahmenbedingungen
- Baupolizeiliche Auflagen
- Altlasten
- Sicherheit (z.B. Erdbeben, Statik)
- Brandschutz
- Brandschutz / Fluchtwege
- Umwelt
- Umgebungsplanung
- Naturschutz
- Artenschutz
- Verschönerung / Retention
- Wasser

**Dokumentation**

- Unterbrechtung
- Nachbarschaft (Schloss Au)
- Energiefachstelle
- Energiepass
- Labels / Zertifikate
- Nachhaltiges Bauen
- Kantonale Richtlinien
- Hindernisfreie Bauen
- SIA S00
- Kantonale Vorgaben

im Dialog

- Behördliche Auflagen frühzeitig klären  
- Auswirkungen auf den Bestand klären  
- Bewilligungsfähigkeit klären  
- Zielkonflikte auflösen und klären

Eingabe 02 Team **Lippuner Sabbadini Architekten GmbH, Zürich**

Instandsetzung Kutscherhaus Halbinsel Au



Umgebungsplan 1:1000

Analyse & Kontext

Ausgangslage

Das Kutscherhaus mit Schopf wurde in den Jahren 1895, 1914 und 1917 erbaut und liegt eingebettet in die Parkanlage des Landjäger Schlosses Au auf der Halbinsel Au umgeben vom Zürichsee. Das Kutscherhaus ist nicht denkmalgeschützt, jedoch Teil des Gebäudeensembles mit dem Schloss Au, welches ein denkmalgeschütztes Gebäude mit regionaler Bedeutung ist. Die im Jahr 2021 erstellte Zustandsanalyse zeigt auf, dass die Gebäudestruktur in gutem Zustand ist. Der Aufzugsbereich hat sich verschlechtert, das Gebäude zu erhalten. Das Kutscherhaus soll in Zukunft als Nachhabilitationszentrum verschiedene Nutzer anziehen und kulturelle Bedeutung erfahren. Zusätzlich sollen im Nachhabilitationszentrum verschiedene Nutzungspotenziale wie Schulungen, Workshops, Ausstellungen, Informationsveranstaltungen, mobile Co-Working, Events, Seminare, private Anlässe etc. erhalten. Zudem sollen den Besuchern der Halbinsel Au die Tiere für Ausstellungen, Verpflegung und Informationen geöffnet werden. Die Umgebung des Kutscherhauses und der Kontext des ehemaligen Tierparks werden Teil des Nachhabilitationszentrums und bieten den Besuchern einen erweiterten Ausstellungsraum für Verpflegung, Schulung und Ausstellungen. Die Gründung einer Stiftung zusammen mit der PHZ, WWF und Stiftung Prävalenz sollen die Nachhabilitationszentren gemeinsam betreiben. Das Raumprogramm soll flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Nachhaltigkeit | Gesellschaft | Umwelt

Flexible Nutzungsmöglichkeiten im Kontext der Parkanlage des geschlossenen Landjäger Au, sowie ein attraktives, vielfältiges Angebot für die Besucher bewirken einen grossen Mehrwert in sozialer Hinsicht für die Gesellschaft. So sollen durch die baulichen Eingriffe eine Optimierung der Räume, deren Zugänglichkeit und Nutzbarkeit, sowie eine energetische und akustische Verbesserung erreicht werden. Diese Ziele werden durch die Optimierung des Raumprogramms und Massnahmen in enger Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin, die Nutzer:innen sowie dem Planungsteam verfolgt. Eine vorläufige, gut vorbereitete Planung in Zusammenarbeit mit allen Beteiligten führt zu einem ökonomischen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen. Der Erhalt der Gebäudestruktur, der Einsatz lokaler Unternehmen und geeignete Massnahmen von Instandhaltung, Instandsetzung und generell im Fokus stehen. Neue Elemente, welche zu einem wirtschaftlich attraktiven Angebot führen, sollen gezielt eingesetzt werden. Die strategischen Entscheide der Eingriffe sollen eine umwelt-schonende und ressourcenbewusste und verbessernde Ausrichtung auf das Nachhabilitationszentrum haben. Es soll vielfältig abgegrenzt werden, welche Bereiche rückgebaut, ersetzt, instandgehalten oder addiert werden. Die Materialwahl, der Einsatz und die grüne Energie und dabei grosse Aufmerksamkeit geschenkt.

Konzept

Räumliches Konzept

Neben dem Erhalt der Grundstruktur und des gesamten Erscheinungsbildes, stellt die flexible Nutzung für eine integrierte Nutzung im Falle des Erdgeschosses und der grossen Hallenräume zusätzlich über die beiden Funktionsebenen, welche als fassadenbestimmte Elemente erhalten bleiben. Der Zugang zum Treppenaufgang wird verbessert. Der Durchbruch des schmalen Wandbereichs zum ursprünglichen Pfadstrahl ermöglicht eine direkte interne Verbindung zum Verpflegungsbereich mit Shop und Innehof. Dieser Raum wird nach wie vor durch die Türe über das Vorzimmer erschlossen als Hauptzugangsbereich. Über eine Rampe wird der Vorbereich zu den beiden, aussergewöhnlichen Toiletten erreicht. Im Vorbereich befinden sich zudem Garderoben-schließfächer, welche auch im Ausstellungsraum vorfinden sind. Der neue Aufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu allen Geschossen. Die Instandsetzung der Böden ermöglicht einen schwarzen, hellen Zugang zu sämtlichen Räumen. Den bestehenden Räumen im Obergeschoss werden der Neworkern, Küche und Lager und ein Garderobebereich mit WC und Dusche eingerichtet. Auf dieser Ebene befindet sich Zugang zum Scheunensaal. Das Bad und der kleine Lagerraum werden rückgebaut und ein kleiner WC und eine Toilette eingebaut. Die teilweise verbleibende neue Raum wird in Form eines „Jalousie im Haus“ in den Scheunensaal im Halbbauweise eingebaut. Die Scheunensaal bleiben damit sichtbar und durch die leicht offene Lüftung tritt Licht in den neuen Raum. Sämtlich in dem Raum ein Loggiabereich vorgesehen. Das stützende Tor kann geöffnet werden und ermöglicht damit die Belichtung des Raumes. Das Konzept der Scheune durchdringt die Hülle des neuen Raumes und tritt so stärker in Erscheinung. Im Dachgeschoss werden zusätzliche Dachflächenbetriebe eingebaut und das Dach saniert. Die Aussenside werden innen mit Dämmputz versehen (z.B. Hagel). Dem Schopf wird ein einstufiger Weisse, wie bei der Scheune ein Haus eingeschrieben. Die Belichtung des Werkstattraumes und dem Lager erfolgt über neue Dachflächenbetriebe.

Konzept Nachhaltigkeit

Das vorgeschlagene Konzept soll insbesondere die Nutzungsflexibilität mit einschliessenden Eingriffen beitragen. Die Zustandserhebung 2022, die Begrenzung des Nutzungskonzept sowie der Standard Nachhaltigkeit führen zu den grundsätzlichen Dispositionen und Vorschlägen für die baulichen Massnahmen. Grundsätzlich wird der Erhalt angestrebt. So wird die Grundstruktur des Gebäudes nur dort eingegriffen, wo es eine klare Verbesserung der Nutzbarkeit der Räume gibt. Energetische Massnahmen sind dadurch erforderlich. Die grüne Herangehensweise wird sein, die zwangsläufig bestehenden Interessenkonflikte

Material- und Farbpalette



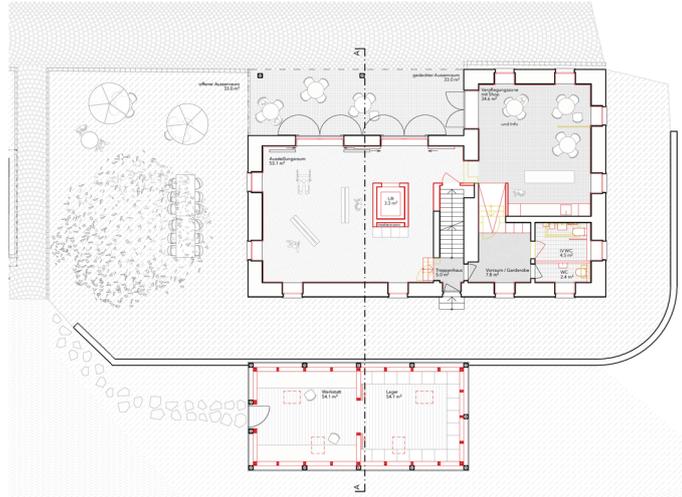
Bestand Instandhalten + reparieren

Bestand Instandsetzen + ergänzen



Zum Bestand addieren

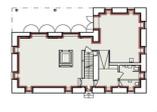
Schnitt A1:25



Grundriss Erdgeschoss 1:100

Schema Dämmperimeter

- Behälter Bereich Bestand
- Behälter Bereich Neu
- Unbehälter Bereich
- Innendämmung / Dämmputz (Hagel)



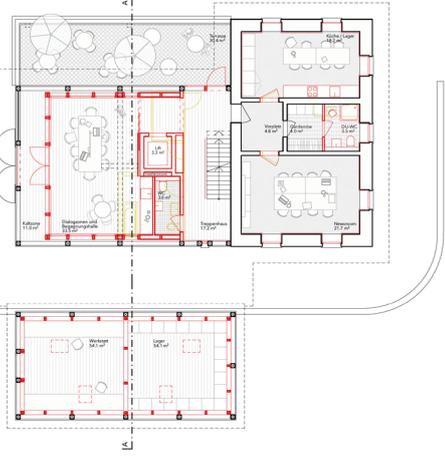
Schema Erdgeschoss ohne MST



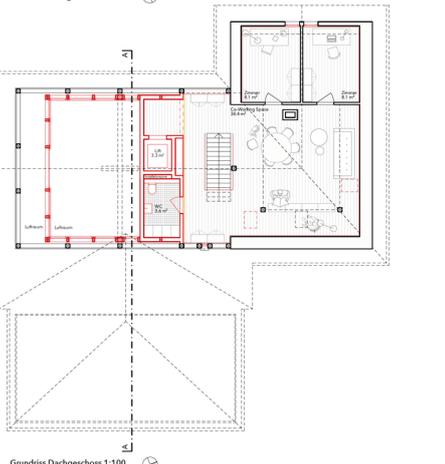
Schema Obergeschoss ohne MST



Schema Dachgeschoss ohne MST



Grundriss Obergeschoss 1:100



Grundriss Dachgeschoss 1:100













**Planerwahl Kutscherhaus**

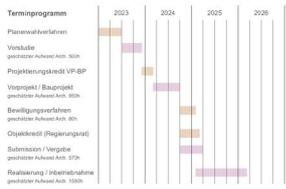
Brasel Architekten

**Projektdaten Fragesthegen für die Machbarkeit**

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie liegt eine vorläufige Baubeschreibung bei der Definition von den Notwendigkeiten. In dem Projekt sind sehr unterschiedliche Akteure involviert und die auch unterschiedliche Bedürfnisse im Projekt haben. In Zusammenarbeit zwischen Entscheidungsträgern und Planern muss eine detaillierte und bewertete Lösung gefunden werden. Um die Kommunikation zwischen allen Teilnehmenden zu verbessern soll anhand räumlicher Darstellungen (z.B. Schnittperspektiven) das Projekt entwickelt werden und nicht ausschließlich in Grundrissen.

Eine weitere Schwierigkeit liegt bei der Suche nach einem vorläufigen Eingriff in die bestehende Baubausubstanz. Dazu einer möglichst umfangreiche Wiederverwendung von Bauteilen mit einer Funktionalität und Flexibilität ein Gebäude sicherzustellen. Mithin eine Innovationsfindung und das 3-Phasen-Planung muss ein detailliertes Konzept für die Erhaltung der bestehenden Baubausubstanz erarbeitet werden.

Der Einsatz von Re-Ute Bauteilen ist anspruchsvoll und muss über alle Planungs- und Bauphasen hinweg betrachtet werden. Es sollen sich Fragen nach der Herkunft, Verfügbarkeit, Lagerung und Einbau dieser Bauteile.



**Einreichung Zeitlicher Ablauf**

Das vorgeschlagene Terminprogramm wird seitens der Planer als realistisch empfunden. Bei reibungslosem Planung- und Bauprozess kann der genehmigte Baubeginn im ersten Quartal 2025 eingeleitet werden.

**Schwerpunkte**

Die Schwerpunkte werden bei der nachfolgenden Entwicklung gesetzt und orientieren sich nach dem "Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz". Im Bereich der Gesellschaft liegen die Schwerpunkte bei der Integration von Kutschern in die bestehende Struktur der Halbbauweise und der neuen behälterartigen Räume. Mit dem Vorhaben wird ein neuer Ort der Begegnung entstehen, welcher die breite Nutzungsmöglichkeit ergibt.

Im Bereich der Wirtschaft liegen die Schwerpunkte ebenfalls bei der Lebenszyklusbewertung mit relevanten und offenen Bauteilen und einer Minimierung der daraus folgenden Lebenszykluskosten. Andererseits wird angestrebt, Baumaterialien und Arbeitskräfte aus der Region prioritär zu geben.

Schließlich liegen im Bereich der Umwelt die Schwerpunkte bei einer emissionschonenden Erstellung und Nutzung. Der Erhalt der bestehenden Baubausubstanz und der umfangreiche Einsatz von Re-Ute Bauteilen liegt ebenfalls daran bei. Mit intelligenten Baumanagement und Bauteilstrategien wird ein emissionschonender Betrieb ermöglicht.

**Chancen und Risiken**

Das wenig genutzte Kutschhaus wird durch die Instandsetzung und Umsetzung reaktiviert und bietet eine öffentliche Räume. Mit der neuen Nutzung als Nachhaltigkeitszentrum wird ein neues Publikum auf die Halbbauweise angesprochen.

Das Gebäude kann mit einer innovativen und massgeschneiderten Planung in einem Leuchtturm-Projekt für die Stadt im Bereich der nachhaltigen Entwicklung im Kanton Zürich werden. Es besteht das Risiko, dass es Zeitverfall zwischen dem Erhalt der Baubausubstanz und der Notwendigkeit einer integrierten und emissionschonenden Architektur gibt.

Im Planungsprozess besteht zudem das Risiko auf Unsicherheiten bei der Kostenermittlung und Ressourcen der Re-Ute Bauteile. Grund dafür ist die geringe Erhaltung des Einsatzes von Re-Ute Bauteilen.

**Schwerpunkte Phase 21**

**Entscheidungsträger**  
Eigentumschaft/Nutzer

**Pflichterhalt**

**Planerteam**  
Grundfragen und Zustandsanalyse  
Baurechtliche Fragen  
Entwurf in Varianten mit Kostenkontrolle  
Dokumentation

**101 Architektur und Kontext**  
Planerteam

**104 Halbbauweise Räume**  
Planerteam

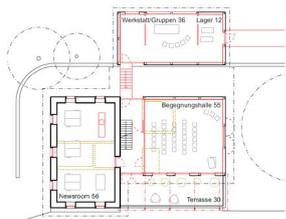
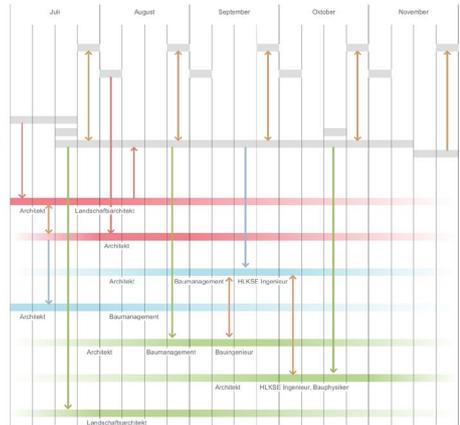
**201 Lebenszyklusbewertung**  
Planerteam

**208 Regionalökonomisches Potential**  
Planerteam

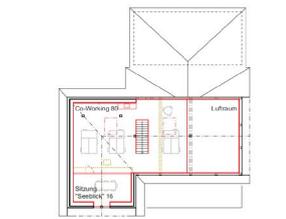
**303 Umweltschonende Erstellung**  
Planerteam

**304 Umweltschonender Betrieb**  
Planerteam

**306 Umgebung**  
Planerteam



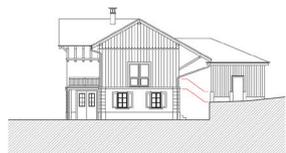
Obergeschoss 1:200



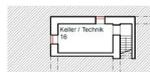
Dachgeschoss 1:200



Ansicht Nordwest 1:200



Ansicht Südwest 1:200



Untergeschoss 1:200

**Bewertung nach SNBS**

Vorgängige Bewertung, um das spätere Potential einzuschätzen.

In den späteren Projektierungsphasen muss die Bewertung präzisiert werden.

Bewertung: Silber Medaille

**Schwerpunkte Gesellschaft**

101 Architektur und Kontext

104 Halbbauweise Räume

**Schwerpunkte Wirtschaft**

201 Lebenszyklusbewertung

208 Regionalökonomisches Potential

**Schwerpunkte Umwelt**

303 Umweltschonende Erstellung

304 Umweltschonender Betrieb

306 Umgebung

