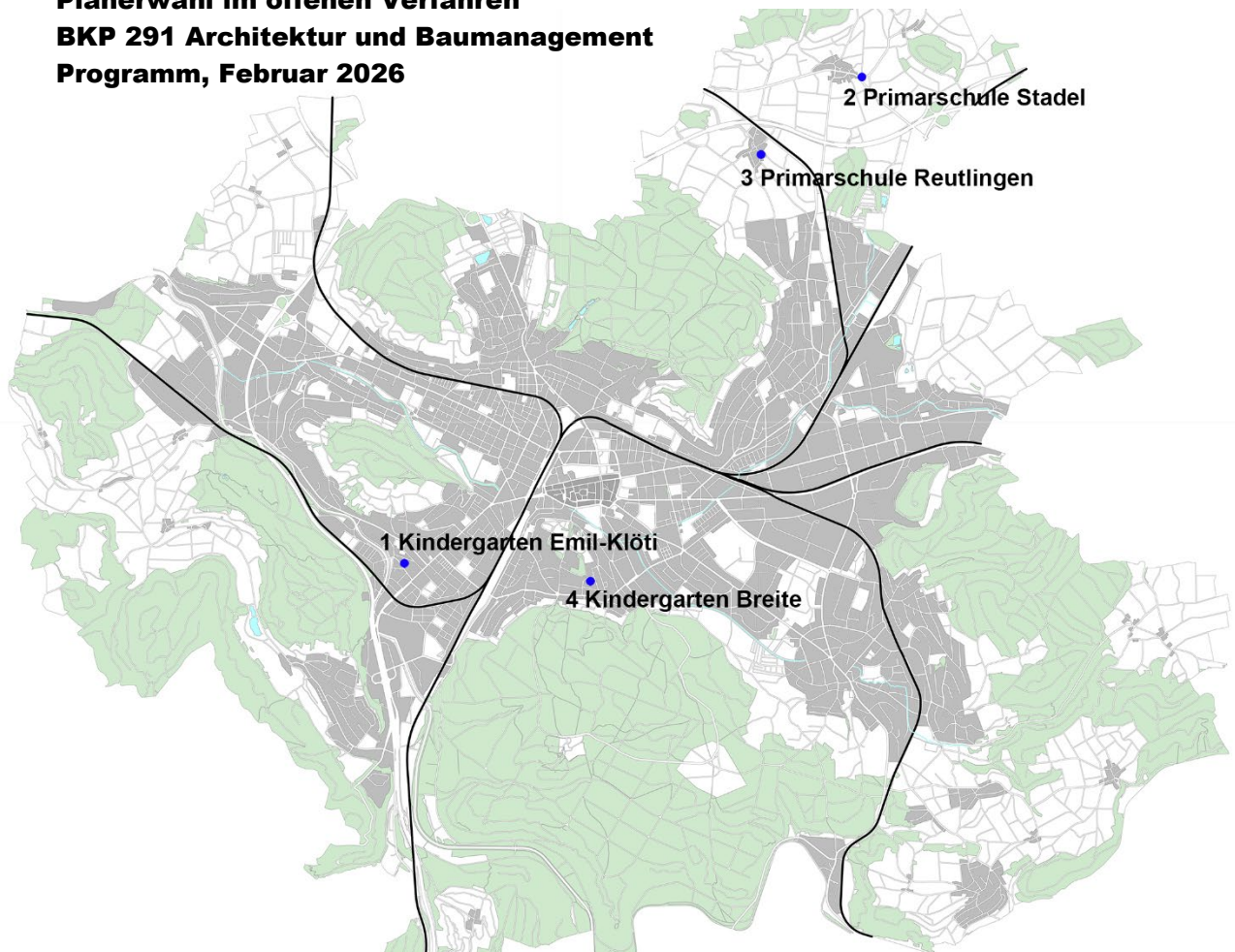


Rahmenvertrag für Sanierungen

Kindergarten Emil-Klöti Schulhaus Stadel Schulhaus Reutlingen Kindergarten Breite

Winterthur

**Planerwahl im offenen Verfahren
BKP 291 Architektur und Baumanagement
Programm, Februar 2026**



Inhalt

1 Projektrahmen	7
Ausgangslage	7
Objekt 1 - Kindergarten Emil-Klöti	8
Objekt 2 - Schulhaus Stadel	10
Objekt 3 - Schulhaus Reutlingen	12
Objekt 4 - Kindergarten Breite	14
Rahmenbedingungen	16
2 Planungsauftrag	17
Bauliche Massnahmen	17
Kosten	17
Termine Projekt	18
Leistungen SIA Phase 21	18
Leistungen SIA Phase 31-53	19
Nachhaltiges Bauen	19
3 Allgemeine Bestimmungen	21
Verfahren	21
Auftraggeberin/Bauherrenvertretung	21
Eigentümerversretung	21
Teilnahmeberechtigung	21
Bewertungsgremium	22
Ablauf und Termine	22
Entschädigung	22
Verbindlichkeitserklärung	22
Auftragserteilung	23
Honorarkonditionen	24
Vertraulichkeit und Kommunikation	25
4 Aufgabenstellung des Verfahrens	26
Abgegebene Unterlagen	26
Einzureichende Unterlagen	26
Eingabe	27
Eignungskriterien	27
Zuschlagskriterien	28
Benachrichtigung	29
5 Schlussbestimmungen	30
6 Genehmigung	31

Einleitung

Die um 1870 erbauten Schulhäuser Stadel und Reutlingen, der circa fünfzig Jahre später erbaute Kindergarten Emil-Klöti und der Kindergarten Breite von 1956, sind in die Jahre gekommen und weisen sanierungsbedürftige Bauteile auf. Bei allen vier Liegenschaften muss die Heizung ersetzt werden.

Das zu ermittelnde Sanierungskonzept soll für jedes der Gebäude eine detaillierte Analyse des aktuellen Zustands der Gebäudeinfrastruktur, eine Bewertung der erforderlichen Sanierungsmassnahmen, sowie einen Zeitplan und ein Budget für die Umsetzung umfassen.

Die Sanierungen sollen möglichst bei laufendem Betrieb in den Schulferien erfolgen. Andernfalls muss ein Konzept für Provisorien entwickelt werden.

Mittels einer intelligenten Strategie sollen die Sanierungsmassnahmen erfasst und zeitlich plausibel gestaffelt werden. Die im Zeitraum von 2026 bis 2032 notwendigen Sanierungen sollen durch ein Planungsbüro über sämtliche Projektphasen und Arbeitsgattungen koordiniert, geplant und die Umsetzung kontinuierlich geleitet werden. Durch die Kontinuität in der Planung und Realisierung kann mehrfach auf das erworbene spezifische Wissen und Erkenntnisrepertoire sowie auf eingespielte Planungsabläufe zurückgegriffen werden. Hiermit wird eine Effizienzsteigerung im Planungsprozess erreicht und ein hohes Mass an Qualität gewährleistet.

Mit der Planerwahl im offenen Verfahren soll ein geeignetes Planungsbüro gefunden und anschliessend ein Rahmenvertrag für die kommende Sanierungsperiode abgeschlossen werden.

1 Projektrahmen

Kindergarten Emil-Klöti

Der Kindergarten Töss wurde 1929 nach den Plänen der Architekten Wildermuth & Walty an der Emil-Klöti-Strasse errichtet. Das asymmetrische, kubische Gebäude ist im Sinne des Neuen Bauens aus scharfkantigen Volumen zusammengesetzt. Sämtliche Geschosse sind durch das turmartige Treppenhaus erschlossen und werden von Lochfenstern horizontal gegliedert. Ein mit Bäumen umgebener Rasenplatz mit Schwimmbecken ist dem Kindergarten vorgelagert.

Schulhaus Stadel

Das Schulhaus wurde 1865 erstellt und ist im Wesentlichen in seiner ursprünglichen Form erhalten. Der klassizistische Bau entspricht im Grundriss genau dem Schulhaus von Reutlingen. Die Schulzimmer im Inneren sind mit originalen Gusseisensäulen ausgestattet. Auf der Westseite wurde die Eingangssituation durch einen Anbau mit Flachdach ergänzt.

Schulhaus Reutlingen

Der klassizistische Satteldachbau wurde 1878 erbaut und ist weitgehend in seiner ursprünglichen Form erhalten. Er präsentiert sich mit einer regelmässigen Fassadengestaltung und zwei modernen Giebel Lukarnen. In der auskragenden Nordostecke ist das Treppenhaus untergebracht. Ursprünglich wies das zweigeschossige Haus, das heute im Innern umgebaut ist, im Erdgeschoss lediglich ein Schulzimmer auf. Im Obergeschoss befand sich die Lehrerwohnung.

Aus der Publikation «Schutzwürde Bauten der Stadt Winterthur», Denkmalpflege Stadt Winterthur 2006

Kindergarten Breite

Der Kindergarten Breite im gleichnamigen Quartier wurde 1956 eröffnet. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte das Quartier noch keinen eigenen Kindergarten. Aus Zeit- und Kostengründen wurde der bestehende Kindergarten Schachen als Vorbild genommen und aufgrund der Topografie lediglich gespiegelt. Das eingeschossige und gegen Osten unterkellerte Gebäude wurde in Hanglage mit Blick auf den Eschenbergwald errichtet. Aufgrund dieser Nähe zur Natur wird der Kindergarten auch als Wald- und Freiluftkindergarten bezeichnet. Die nebeneinander liegenden zwei Kindergartenräume sind innen mit Holz verkleidet und durch einen Korridor mit Windfang miteinander verbunden.

Ausgangslage

Das Departement Schule und Sport plant für den Kindergarten Emil-Klöti sowie für die Schulhäuser Stadel und Reutlingen und den Kindergarten Breite einen Heizungsersatz und Sanierungsmassnahmen. Die Beauftragung einer Unternehmung erfolgt über einen übergreifenden «Rahmenvertrag für Planerleistungen» sowie mittels eines «Abruf von Planerleistungen».

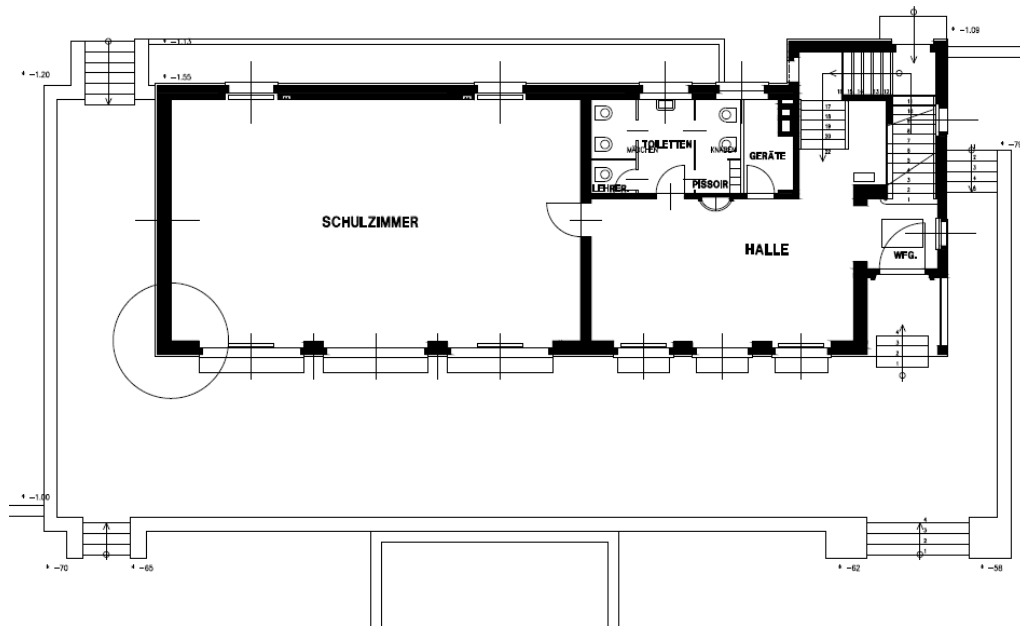
Mit der Planerwahl im offenen Verfahren zum Rahmenvertrag soll eine geeignete Unternehmung für die nächsten 5 bis 7 Jahre gefunden werden, welche die Arbeiten koordiniert, plant und umsetzt. Die gesuchte Unternehmung soll in einem ersten Schritt eine Bauzustandsanalyse und ein Sanierungskonzept für jede Liegenschaft erstellen. In einem zweiten Schritt soll die Sanierung gestaffelt erfolgen. Vom Vorprojekt, über das Bauprojekt, die Ausführung inklusive Bauleitung bis hin zur Übergabe an die Bauherrschaft.

 Parzellengrenze
 Planungsperimeter

Parzelle	TO1928
GVZ-Nr.	TO00819
Baujahr	1929
BIS Nr.	2008
Inventarobjekt	kommunal
ISOS	Einzelelement A

8/32 Programm Rahmenvertrag KG Emil-Klöti, SH Stadel, SH Reutlingen, KG Breite

Gebäudestruktur



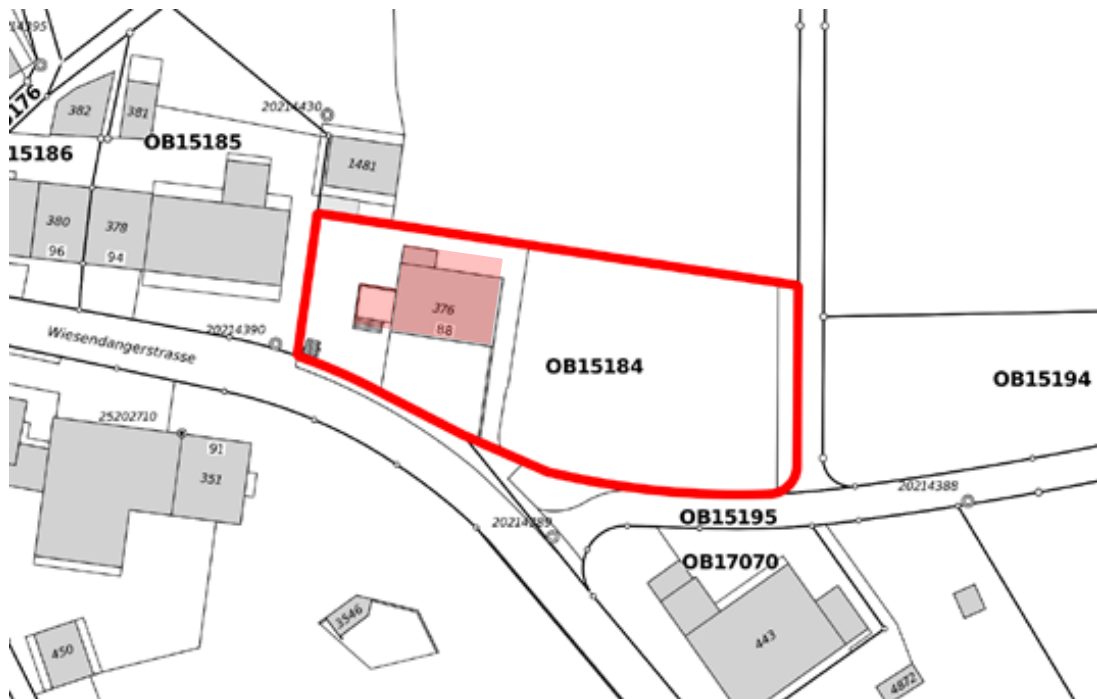
Erdgeschossgrundriss, ohne Massstab



Kindergarten Emil-Klöti, Foto: winbib, Urheberschaft unbekannt, 1990er Jahre, Signatur 081390

Objekt 2 - Schulhaus Stadel

Perimeter



Situationsplan: Ausschnitt Katasterplan Stadt Winterthur

— Parzellengrenze
— Planungsperimeter

Objekt

Primarschule Stadel, Wiesendangerstrasse 88, 8404 Winterthur

Parzelle OB15184

GVZ-Nr. OB00376

Baujahr 1865

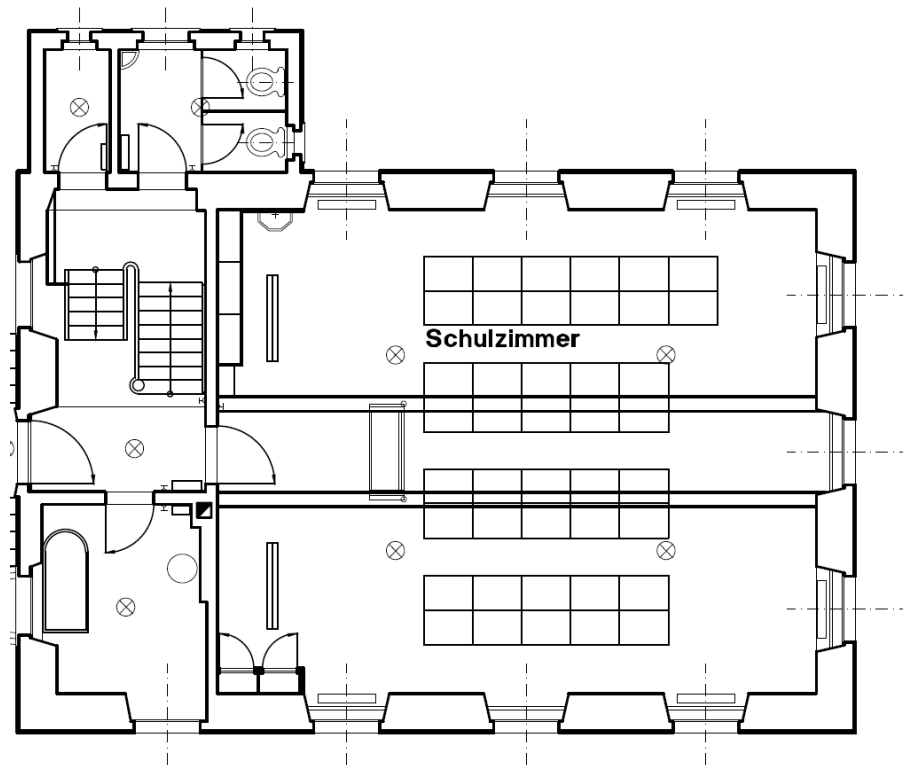
BIS-Nr. 2136

Inventarobjekt kommunal

ISOS Gebiet A

Die Liegenschaft ist im Eigentum der Stadt Winterthur, Departement Schule und Sport.

Gebäudestruktur



Erdgeschossgrundriss, ohne Massstab



Schulhaus Stadel, Foto: Schule Zinzikon

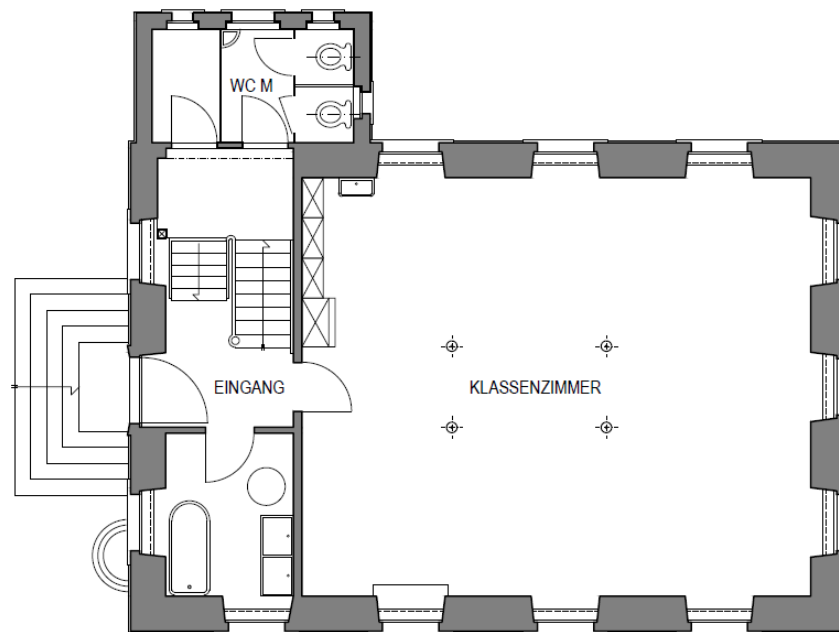
The map shows a residential area with several plots and buildings. A red outline highlights a specific plot (OB15766) and its adjacent plots (OB15765, OB16264, OB16261, OB16262). The map includes street names like Reudigerstrasse and various plot numbers such as OB14370, OB14371, OB16137, OB16138, OB16922, and OB16923. Buildings are depicted with their respective floor counts and areas.

 Parzellengrenze
 Planungsperimeter

ISOS Gebiet A

12/32 Programm Rahmenvertrag KG Emil-Klöti, SH Stadel, SH Reutlingen, KG Breite

Gebäudestruktur

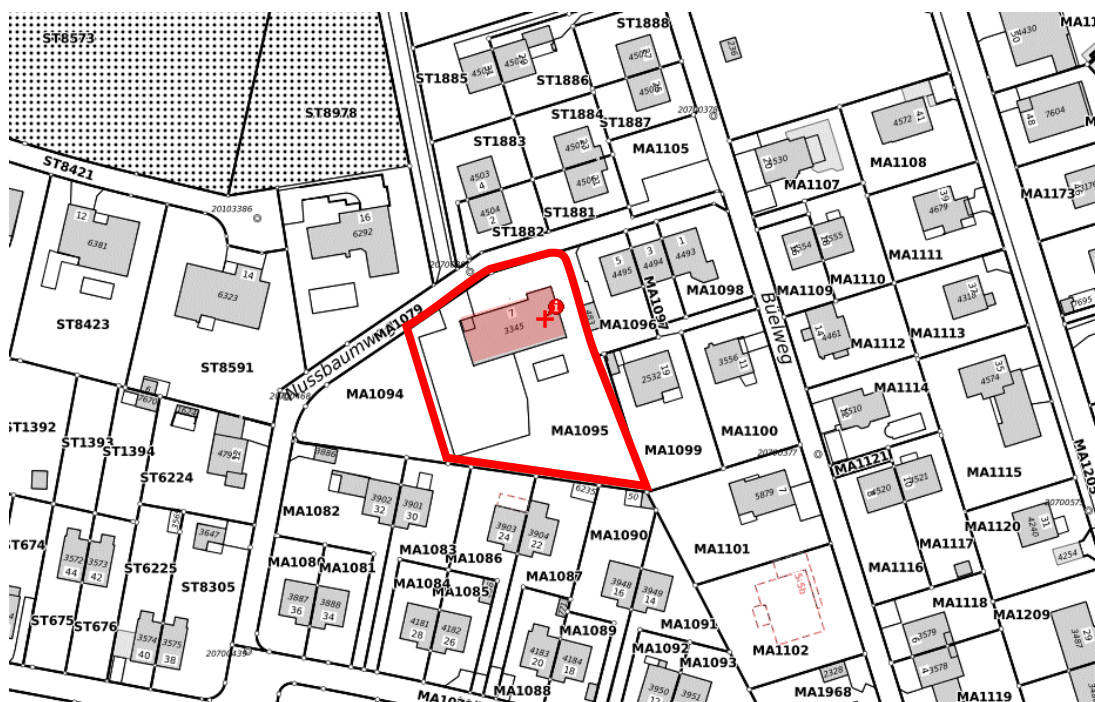


Erdgeschossgrundriss, ohne Massstab



Schulhaus Reutlingen, Foto: Schule Zinzikon

Objekt 4 - Kindergarten Breite



Situationsplan: Ausschnitt Katasterplan Stadt Winterthur

 Parzellengrenze
 Planungssperimeter

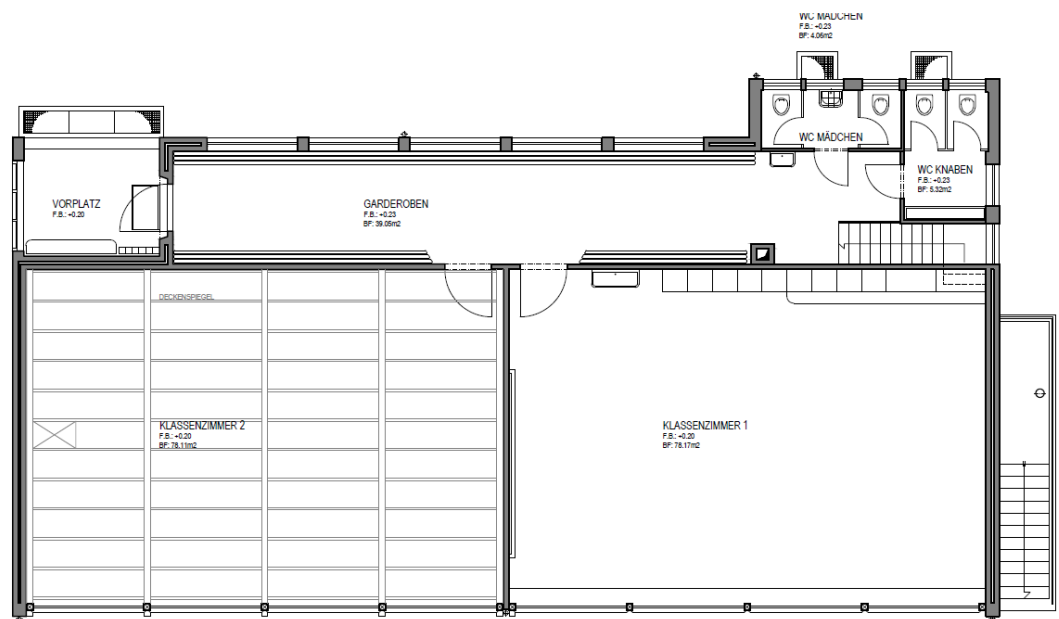
Objekt

Kindergarten Breite, Nussbaumweg 7, 8400 Winterthur

Parzelle	MA1095
GVZ-Nr.	MA03345
Baujahr	1956
BIS Nr.	2017
Inventarobjekt	nein
ISOS	nein

Die Liegenschaft ist im Eigentum der Stadt Winterthur, Departement Schule und Sport.

Gebäudestruktur



Erdgeschossgrundriss, ohne Massstab



Kindergarten Breite, Foto: winterthur-glossar, Christoph Bantli, 2011

Rahmenbedingungen

Massgebende Bauvorschriften

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur (BZO; SRS 7.1.3-1)
- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)
- VKF-Brandschutzvorschriften 2015, rev. 01.09.2019
- Aktuell gültiger Gebäudestandard (2019.1*)

Vorstudien

Es gibt keinerlei Vorstudien. Zustandsberichte siehe Kapitel 4 unter abgegebene Unterlagen.

Denkmalpflege

Kenntnisse und Erfahrung im Umgang mit denkmalpflegerischen Grundsätzen werden vorausgesetzt. Eine fundierte Auseinandersetzung mit der Geschichte der Objekte und die Erschliessung und Interpretation von Archivdokumenten sind integraler Bestandteil des Projekts.

Sämtliche Massnahmen an den Liegenschaften erfolgen behutsam und mit Rücksicht auf die kulturellen Werte. Die Massnahmen sind nachhaltig, d.h. langlebig und unterstützen den langfristigen Erhalt der Schutzobjekte.

Hindernisfreies Bauen

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben sind öffentlich zugängliche Gebäude hindernisfrei zu gestalten. Die Vorgaben nach Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» sind einzuhalten.

Mit Erarbeitung der Sanierungsstrategie muss geklärt werden, welche Massnahmen im Bereich des hindernisfreien Bauens erforderlich sind. Die Verhältnismässigkeit ist im Vorprojekt zu überprüfen.

2 Planungsauftrag

Gesucht wird eine Unternehmung mit Erfahrung in der Umsetzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen von Schulbauten und Kulturdenkmälern. Die Unternehmung soll die Projektierung zielorientiert und phasengerecht mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz sowie unter Einbezug der Denkmalpflege durchführen und die Bauvorhaben kosten-, qualitäts- und termingerecht realisieren.

Für die Bauzustandsanalyse, Sanierungskonzept (SIA Phase 21) sowie die Projektierung, Ausschreibung und Realisierung der Sanierung (SIA Phase 31-53) von vier Liegenschaften wird zu einem Honorarangebot eingeladen.

Bauliche Massnahmen

Für jedes der vier Gebäude ist eine Sanierung **Fenster PLUS** vorgesehen.

Folgenden Massnahmen sind umzusetzen (MUSS):

- Heizungsersatz
- Fensterersatz
- Dämmung Decke über UG und Dach
- Schadstoffsanierung
- Auflagenbereinigung

Ergänzend sollen weitere Themen geprüft werden und in Massnahmenpaketen mit Kostenschätzungen hinterlegt sowie priorisiert werden. Je nach Zustand der Bauteile und vorhandenen finanziellen Mitteln werden die einzelnen Massnahmenpakete zusätzlich bauauftragt und ausgeführt.

Folgende Massnahmen sind zu prüfen (KANN):

- Erneuerung Beleuchtung (LED)
- Erneuerung Elektroinstallationen
- Erneuerung Sanitäranlagen
- Erneuerung Bodenbeläge (Teppich)
- Betriebliche Optimierungen (adäquate Nutzung der Kellerräume, Badezimmer, Garderoben, Gruppenräume)
- Ergänzende wärmedämmtechnische Massnahmen

Die Auflistung ist nicht abschliessend und ist im Rahmen der Studienphase zu prüfen.

Kosten

Eine erste Kostenprognose geht von ca. 10 Millionen Franken Gesamtkosten (BKP 1-9, inklusive Honorare und inklusive 8.1 % Mehrwertsteuer) für die Variante Fenster PLUS, verteilt auf vier Liegenschaften, aus. Die Kostenprognose von ca. 3 Millionen Franken für den Kindergarten Emil-Klöti ist als Basis für die Honorarofferte zu verstehen. Pro Liegenschaft gilt es das Kostendach von 3,6 Millionen Franken inklusive Reserven und Mehrwertsteuer zwingend einzuhalten.

Termine Projekt

Benachrichtigung/Zuschlag	ca. August 2026
Start Sanierungsstudien	ca. Oktober 2026
Start Vorprojekt Kindergarten Emil-Klöti	ca. April 2027
Abschluss Projektierung	ca. Anfang 2028
Bewilligung Ausführungskredit (Stadtrat)	ca Mitte 2028
Start Realisierung	ca. Mitte 2029

Die Objekte sollen in folgender Reihenfolge geplant und die Arbeiten unter Betrieb ausgeführt werden:

— Sanierungsstudien	Start Studie ca. Oktober 2026
— Kindergarten Emil-Klöti	Start Vorprojekt ca. April 2027
— Schulhaus Stadel	Start Vorprojekt ca. Januar 2028
— Schulhaus Reutlingen	Start Vorprojekt ca. Oktober 2028
— Kindergarten Breite	Start Vorprojekt ca. Juli 2029

Wo immer sinnvoll und möglich sollen Arbeiten an den Liegenschaften gebündelt vorgenommen werden. Es ist eher von einer dynamischen Auslastung auszugehen als mit einem konstant verlaufenden Arbeitsumfang.

Leistungen SIA Phase 21

Instandhaltung / Instandsetzung

Im Vorgang zum Vorprojekt sind eine Bauzustandsanalyse und ein Sanierungskonzept inklusive denkmalpflegerischer Bindungspläne zu erarbeiten. Das Sanierungskonzept bildet die ausführliche Grundlage für die weiteren Phasen und definiert den Projektrahmen für alle vier Liegenschaften. Im Rahmen einer Studienphase wird für jedes der vier Gebäude vom Projektausschuss ein Szenario ausgewählt und zur Ausführung freigegeben. Am Ende der Studienphase steht fest, welche der KANN Massnahmen weiterverfolgt werden.

Bauzustandsanalyse - Teilauftrag A

In einem ersten Schritt soll eine Bauzustandsanalyse der jeweiligen Gebäude erstellt werden, welche als Grundlage für das zu erarbeitende Sanierungskonzept dient.

Die Bauzustandsanalyse soll folgende Punkte enthalten:

- Raumscharfe Erfassung des Zustands
- Analyse der Bausubstanz und Zustandsbewertung
- Aussagen zur Erdbebentüchtigkeit
- Aussagen zum Brandschutz
- Aussagen zur Funktionstüchtigkeit der einzelnen Bauteile
- Aussagen zu Schadstoffen
- Aussagen zu dem energetischen Zustand der Liegenschaft
- Aussagen zum Zustand der Gebäudetechnik
- Aussagen zu behördlichen Auflagen (Rahmenbedingungen)

Sanierungskonzept - Teilauftrag A

Basierend auf der Bauzustandsanalyse sollen sinnvolle Massnahmenpakete geschnürt werden gemäss den Vorgaben Variante Fenster PLUS (MUSS) und ergänzenden Massnahmen (KANN). Für die Variante Fenster PLUS sowie für weitere Massnahmenpakete ist eine Kos-

tengrobschätzung $\pm 25\%$ zu erstellen. Bei den KANN Massnahmen sind die Prioritäten festzulegen und zeitlich einzuordnen. Im Rahmen des Projektausschusses wird definiert, welche der KANN Massnahmen umzusetzen sind.

Denkmalpflegerischer Bindungsplan - Teilauftrag A

Im Zuge der Bearbeitung soll zusammen mit den Nutzungsgruppen und der Denkmalpflege ein Bindungsplan erarbeitet werden. Dieser soll Auskunft darüber geben, welche Bauteile integral zu schützen sind, welche verändert werden können und wo ein Ersatz bzw. Abbruch denkbar ist. Der Bindungsplan dient als Grundlage für die weitere Planung.

Leistungen SIA Phase 31-53

Teilauftrag B

Der Teilauftrag B beinhaltet als Abruf aus dem Rahmenvertrag das Vorprojekt, Bauprojekt und das Bewilligungsverfahren des Kindergarten Emil-Klöti.

Teilauftrag C

Die Ausschreibung, Ausführung und Inbetriebnahme des Kindergarten Emil-Klöti sind im Teilauftrag C zusammengefasst.

Weitere Teilaufträge

Die weiteren Abrufe aus dem Rahmenvertrag und damit verbundenen Teilaufträge sind in der Studienphase mit dem Projektausschuss zu definieren. Es kann mit einer ähnlichen Aufteilung in zwei Teilaufträge, Vorprojekt und Bauprojekt sowie Ausschreibung, Ausführung und Inbetriebnahme pro Liegenschaft gerechnet werden.

Kosten

Das Kostendach pro Liegenschaft wurde auf 3,6 Millionen Franken (inkl. MWST) definiert (siehe oben). Darin enthalten sind die Honorare und Reserven. Es besteht kein Anspruch auf eine Ausschöpfung des Kostendaches.

Eine Kostengrobschätzung $\pm 25\%$ ist im Zuge der Erarbeitung der Sanierungsstrategie zu erstellen. Eine Kostenschätzung $\pm 15\%$ ist im Rahmen des Vorprojekts nach Definition des genauen Projektrahmens zu erstellen. Weitere Kostenberechnungen sind anschliessend phasengerecht zu erarbeiten.

Nachhaltiges Bauen

Die Stadt Winterthur wendet auf alle Liegenschaften stadt eigene Baustandards an. Ziel ist es, den Ressourcenverbrauch zu senken und die Treibhausgasemissionen und den Energiebedarf bei der Erstellung und im Betrieb auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Stadt Winterthur ist eine Energiestadt und hat den aktuellen, durch den Stadtrat genehmigten, Gebäudestandard von Energiestadt als behördenverbindliches Instrument für ihre Bauten festgelegt. Die Vorgaben sind auf Standards und Label abgestützt, welche im Bauwesen akzeptiert und verbreitet sind. Bei der Planung und beim Bau von städtischen Gebäuden und Anlagen sind die sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekte der Nachhaltigkeit integral zu berücksichtigen.

Zielsetzung

Zur Umsetzung von Massnahmen in den Bereichen Energie, Klimaschutz sowie gesundes Innenraumklima, Bauökologie und Suffizienz ist der zum Zeitpunkt der Ausführung geltende Gebäudestandard anzuwenden. Das Gebäudelabel ist in der Studienphase zu definieren.

Folgende Massnahmen sind unter anderem zu berücksichtigen:

- Ressourcenaufwand minimieren durch sparsamen Materialeinsatz und Materialisierung mit niedriger CO₂-Bilanz
- Hohe Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien, Integration von Photovoltaikflächen
- Umbau vor Abbruch, Substanzerhalt ist das priorisierte Ziel
- Durch die Wahl modular aufgebauter und leicht rückbaubarer Systeme und Konstruktionen können Anforderungen der Kreislaufwirtschaft eingehalten werden.
- Vor Ort bestehende Bauteile sollen nach Möglichkeit wiederverwendet werden.
- Massnahmen zur Hitzeminderung, wie Begrünung, helle Oberflächen, Baumaterialien mit hoher Speicherkapazität
- Förderung einer ressourcenschonenden Mobilität (Energie, CO₂, Raum)

Gesellschaft

Die räumliche Identität und Wiedererkennbarkeit, die Sicherheit und das Wohlbefinden der Nutzenden, sowie die Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier sind zentrale Aspekte, die beachtet werden müssen. Auch bei begrenztem Budget und knappem Raum ist es wichtig, auf die Schaffung baukulturell hochwertiger und funktionaler Räume zu achten. Mit dem denkmalpflegerischen Bestand soll schonend umgegangen werden.

Um auf sich wandelnde Anforderungen reagieren zu können, müssen städtische Gebäude über die Zeit flexibel an neue Bedürfnisse anpassbar sein. Bau- und Konstruktionsweisen sollen Lösungen für eine flexible Nutzung und Anpassungsfähigkeit der Räume bieten und gleichzeitig einen langfristigen und hohen Gebrauchswert gewährleisten. Eine barrierefreie, für alle Menschen zugängliche Nutzung ist sicherzustellen.

Wirtschaft

Es sind einfache, zweckmässige und kostengünstige Konstruktionen zu wählen. Wichtig für niedrige Erstellungs- und Lebenszykluskosten sind u. a. immer zugängliche und jederzeit ersetzbare Gebäudetechnik-Systeme.

Neben den optimierten Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Energieeffiziente und langlebige Bauweisen senken die Betriebskosten erheblich und bieten langfristige Vorteile. Bei der Wahl der Materialien ist deshalb grosser Wert auf eine lange Lebensdauer unter hoher Beanspruchung sowie auf geringen Pflegebedarf zu legen.

Umwelt

Die ökologische Nachhaltigkeit eines Gebäudes wird in hohem Mass durch seine Gestaltung beeinflusst. Es werden Lösungen gesucht, welche den Erhalt von Bestand und die Wiederverwendung von Bauteilen ermöglichen. Eine ausgeglichene CO₂-Bilanz ist anzustreben, Treibhausgasemissionen und Energiebedarf bei der Erstellung und im Betrieb sind auf ein Minimum zu reduzieren. Es sollten Fassaden- und Dachmaterialien mit hoher Rückstrahlkraft verwendet werden, um eine Überhitzung der Umgebung zu vermeiden. Der Schutz der Gebäude und Aufenthaltsbereiche vor sommerlicher Wärme ist ebenfalls ein wesentlicher Bestandteil der Planung. Es sind bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien einzusetzen, die Stadt verfasst Ausschreibungen gemäss den aktuellen ecoDevis16-Vorgaben.

Die Nachhaltigkeitsziele sind im Rahmen des Sanierungskonzepts zu konkretisieren und im Pflichtenheft zu verankern.

3 Allgemeine Bestimmungen

Verfahren

Die Stadt Winterthur, vertreten durch das Amt für Städtebau, lädt in einem offenen Planerwahlverfahren (Vergabe der Planungsleistungen Architektur und Baumanagement BKP 291) betreffend Rahmenvertrag für die Sanierungen Kindergärten Emil-Klöti und Breite und der Schulhäuser Stadel, Reutlingen ein.

Es handelt sich um ein offenes Verfahren im Staatsvertragsbereich. Das Verfahren untersteht dem Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (BeiGIVöB; LS 720.1) sowie der Submissionsverordnung (SVO; LS 720.11) des Kantons Zürich. Subsidiär dazu gilt die Ordnung SIA 144 für Planerwahlverfahren, Ausgabe 2022. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Das Verfahren ist nicht anonym.

Auftraggeberin/Bauherrenvertretung

Stadt Winterthur
Departement Bau und Mobilität
Amt für Städtebau, Hochbau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Eigentümerversetzung

Stadt Winterthur
Departement Schule und Sport
Abteilung Schulbauten
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur.

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Unternehmungen aus der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachpersonen, welche mit einem Mitglied des Bewertungsgremiums oder mit einer Expertin oder einem Experten nahe verwandt sind oder mit einer oder einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen.

Die Bildung von Planergemeinschaften ist möglich. Die Planergemeinschaft muss gesamthaft die Eignungskriterien erfüllen. Bei Planergemeinschaften ist eine Ansprechperson zu definieren. Subplanungsbüros sind nicht zugelassen. Eine Mehrfachbewerbung von Unternehmungen wird ausgeschlossen.

Der Beizug von Fachpersonen (Gebäudetechnik, Baustatik, Bauphysik usw.) wird nicht erwartet. Es ist vorgesehen, das Projektteam nach dem Vergabeverfahren mit den notwendigen Fachpersonen jeweils im freihändigen Verfahren zu komplettieren, sofern noch keine Beauftragung vorliegt. Es ist beabsichtigt, die siegreiche Unternehmung bei der Auswahl der Fachpersonen miteinzubeziehen.

Bewertungsgremium

Philipp Mohr, Leiter Strategie und Entwicklung, Amt für Städtebau, Stadt Winterthur

Donatus Lauener, Architekt, Frauenfeld

Marco Röschli, Projektleiter Facility Management, Abteilung Schulbauten, Stadt Winterthur

Noah Traber, Portfoliomanager, Abteilung Schulbauten, Stadt Winterthur

Daniel Huwiler, Projektleiter Projektmanagement 3, Amt für Städtebau, Stadt Winterthur

Stephan Gürtler, Portfoliomanager, Abteilung Schulbauten, Stadt Winterthur (Ersatz)

Roman Wälti, Leiter Projektmanagement 2, Amt für Städtebau, Stadt Winterthur (Ersatz)

Der allfällige Beizug von zusätzlichen Expertinnen und Experten bleibt vorbehalten.

Ablauf und Termine

Abgabe Unterlagen (über simap)	Freitag	27. Februar 2026
Fragestellung	bis Freitag	13. März 2026
Fragebeantwortung	bis Freitag	27. März 2026
Eingabe Unterlagen	bis Dienstag	05. Mai 2026
Benachrichtigung Zuschlag	voraussichtlich	August 2026
Start Bauzustand und Sanierungskonzept	voraussichtlich	Oktober 2026
Start Projektierung	voraussichtlich	April 2027
Realisierung	voraussichtlich	ab Juli 2029

Begehung

Es ist sind keine geführten Begehungen vorgesehen. Von eigenständigen Begehungen der Liegenschaften ist aus Respekt vor dem Schulbetrieb abzusehen.

Fragerunde

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Fragerunde, an welcher schriftlich eingereichte Fragen beantwortet werden, durchgeführt. Die Fragen sind via *simap* einzureichen.

Die Beantwortung der eingereichten Fragen wird in Zusammenarbeit mit dem Bewertungsgremium erfolgen. Die Beantwortung der Fragen erfolgt anonymisiert und wird via *simap* zur Verfügung gestellt. Die Fragenbeantwortung gilt als integrierter Bestandteil des Programms.

Das Bewertungsgremium kann keine individuellen Auskünfte geben.

Entschädigung

Die Teilnahme am Verfahren und das Einreichen eines Angebots werden durch die Auftraggeberin nicht vergütet.

Verbindlichkeitserklärung

Mit dem Einreichen des Angebots und den einzureichenden Unterlagen anerkennen die Unternehmen das beschriebene Submissionsverfahren, das vorliegende Programm und die damit verbundenen Abläufe.

Dauer der Gültigkeit des Angebots

Die Dauer der Gültigkeit des Angebots beträgt 12 Monate ab Eingabedatum.

Urheberrecht

Das Urheberrecht am «Zugang zur Aufgabe» verbleibt bei der Unternehmung. Alle eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Stadt Winterthur über. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Schweizerischen Urheberrechtsgesetzes (URG).

Auftragserteilung

Es ist vorgesehen, die ausgewählte Unternehmung unmittelbar im Anschluss an das Verfahren mit den Sanierungskonzepten zu beauftragen. Ebenfalls ist vorgesehen, die Unternehmung mit dem Bauprojekt, der Ausschreibung und Ausführung zu beauftragen, vorbehältlich der Genehmigung der Ausführungskredite durch die zuständige Instanz.

Gesamtleitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt für das Erbringen der Leistungen Planerinnen und Planer folgender Sparten zu beauftragen, bzw. teilweise sind Fachplanungsbüro bereits festgelegt:

- Architektur und Baumanagement
- Gebäudetechnik
- Elektroingenieurwesen
- weitere Spezialistinnen und Spezialisten nach Absprache mit den Architektinnen und Architekten

Die Fachplanungsbüros bearbeiten nur einzelne Liegenschaften. Die Gesamtleitung und Koordination gemäss SIA 102 übt das Architekturbüro aus. Die Gesamtleitung nimmt weiter die Aufgaben auf Stufe QSS1 gemäss VKF Brandschutzrichtlinien vom 01.01.2019 wahr und ist für die Qualitätssicherung im Brandschutz verantwortlich.

KBOB Vertrag

Zur Information über den bei einer Auftragserteilung abzuschliessenden Planervertrag werden den Unternehmungen die KBOB-Dokumente «Rahmenvertrag für Planerleistungen» sowie «Abruf von Planerleistungen» zur Verfügung gestellt. Der «Rahmenvertrag für Planerleistungen» führt noch zu keiner Beauftragung. Die Auslösung einzelner Aufgaben erfolgt über den «Abruf von Planerleistungen». Für jedes Projekt bzw. für alle zusätzlichen Aufgaben wird, entsprechend den im Rahmenvertrag definierten Grundsätzen, Faktoren und Ansätzen ein separater Abruf aus dem Rahmenvertrag abgeschlossen.

Die Unternehmungen nehmen die Konditionen im abgegebenen Vertragsentwurf mit der Eingabe ihres Angebots zustimmend zur Kenntnis.

Geltungsdauer

Die Geltungsdauer dieses Rahmenvertrags ist auf fünf Jahre nach Vertragsunterzeichnung beschränkt. Laufende Projekte werden auch nach Ablauf dieser Frist durch die Beauftragten abgeschlossen.

Ressourcen

Die Unternehmung ist in der Lage, wenn nötig, mehrere Projekte gleichzeitig und in verschiedenen Phasen und Aufgabenstellungen zu bearbeiten.

Honorarkonditionen

Die Leistungsphasen werden beim ersten Objekt in den folgenden drei Teilaufträgen freigegeben. **Teilauftrag A (21), Teilauftrag B (31-33) und Teilauftrag C (41, 51-53)**. In einem ersten Schritt wird nur **Teilauftrag A** freigegeben. Die Honorarkonditionen und Faktoren gelten für den gesamten Rahmenvertrag.

SIA Phase 21

Die Vergütung der Leistungen erfolgt auf Basis des Stundenaufwands, wobei die für den Offertvergleich erforderlichen Stunden von der Auftraggeberin pauschal berücksichtigt werden. Es ist ausschliesslich der Stundensatz zu offerieren.

SIA Phase 31-53

Die Honorierung der Grundleistungen erfolgt nach den aufwandbestimmenden Baukosten der Einzelaufträge, rückwirkend auf den freigegebenen KV, für den **Teilauftrag B**. Es wird sich vorbehalten ab SIA Phase 41 (**Teilauftrag C**) eine Pauschale auf der Grundlage des freigegebenen KVs zu bestimmen. Der vertraglich vereinbarte Stundensatz wird ab Leistungsphase 41 gemäss der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung der Norm SIA 126 jährlich angepasst.

Hinweis: Die aufwandsbestimmenden Baukosten werden über sämtliche Teilaufträge auf Oktober 2020 rückindexiert (Grundlage: Schweizerischer Baupreisindex, Grossregion Zürich, Hochbau) siehe auch VB 2 in der Beilage.

Teilauftrag A Phase 21	Bauzustandsanalyse, Bindungsplan Sanierungskonzepte aller Liegenschaften
Teilauftrag B Phase 31, 32, 33	Vorprojekt / Kostenschätzung $\pm 15\%$ Kindergarten Emil- Klöti Bauprojekt / Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ Bewilligungsverfahren
Teilauftrag C Phase 41-53	Ausschreibung / Ausführung / Bauleitung / Abrechnung / Inbetriebnahme / Dokumentation Kindergarten Emil- Klöti
Weitere Abrufe Rahmenvertrag	Eine sinnvolle Teilung in Teilaufträge wird jeweils im Voraus eines Abrufs definiert.

Beilage «4_Vertragsbestandteil VB2»

Vorgegebene Faktoren

Für die Honorarberechnung sind die folgenden Faktoren als Basis festgelegt:

Baukategorie:	IV
Z-Wert Z1	0.062
Z- Wert Z2	10.580
Anpassungsfaktor r:	0.9
Denkmalpflege U:	1.1
Teamfaktor i:	1.0
Leistungsanteil q:	100%

Zu offerierende Faktoren

Folgende Faktoren sind zu offerieren:

Schwierigkeitsgrad n:	zu offerieren
Stundenansatz h:	zu offerieren

Grundleistungen

Die Grundleistungen definieren sich nach der Ordnung SIA 102 und dem Vertragsbestandteil VB1.

Zusatzleistungen

Der offerierte mittlere Stundensatz für die Honorarberechnung nach Baukosten gilt auch für Leistungen, welche nicht in den Grundleistungen enthalten sind und nach effektivem Zeitaufwand abgerechnet werden.

Notmassnahmen

Auf Grund des Alters der Liegenschaften kann nicht ausgeschlossen werden, dass unerwartet Schäden auftreten. Eine rasche und kompetente Beurteilung von Ursache und Ausmass, das Aufzeigen von möglichen Interventionen unter Berücksichtigung des gesamten Kontextes sowie die Einschätzung der Dringlichkeit und Kosten von Massnahmen gehören zu möglichen Aufgaben der Unternehmung. Gegebenenfalls sind kurzfristig Notmassnahmen umzusetzen und die Ressourcen hierfür durch die Unternehmung bereit zu stellen.

Arbeitsschutz Gesamtarbeitsverträge

Die Unternehmung verpflichtet sich, die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen sowie die Bedingungen der Gesamtarbeitsverträge, der Normalarbeitsverträge oder bei deren Fehlen die branchenüblichen Vorschriften einzuhalten, die an den Orten gelten, wo die Arbeiten ausgeführt werden. Sie erklärt sich bereit, Nachweise auf Aufforderung hin innert Frist beizubringen.

Auskünfte erteilt das Kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA), Arbeitsbedingungen, Postfach, 8090 Zürich (www.awa.zh.ch, E-Mail: awa@vd.zh.ch)

Versicherung

Die Unternehmung hat nachzuweisen, dass sie über eine Versicherungsdeckung in ausreichendem Umfang verfügt (Angaben auf Formular «2_Selbstdeklaration»).

Vertraulichkeit und Kommunikation

Die Kommunikationshoheit gegenüber Dritten liegt bei der Stadt Winterthur. Sie ist für eine korrekte, zeitgerechte und umfassende Öffentlichkeitsarbeit verantwortlich und ist für deren Veranlassung im Einvernehmen mit den beteiligten Stellen und im Einklang mit dem städtischen Kommunikationskonzept zuständig.

Die am Projekt Beteiligten unterhalten keine Kontakte zu Medien oder Dritten (z.B. Nachbarschaft, Quartierbewohnenden, Parteien, etc.) im Zusammenhang mit diesem Auftrag und leiten alle an sie gerichteten Anfragen an die zuständige Projektleitung (PL) Bauherrenvertretung beim Amt für Städtebau weiter.

In die Vereinbarung eingeschlossen sind auch eigene Publikationen des Architekturteams (z.B. auf Firmenwebseiten, in Firmenprospekten, etc.). Solche Publikationen müssen vor der Veröffentlichung durch die Projektleitung des Amts für Städtebau bewilligt werden, die Vereinbarung gilt über das Projektende hinaus bis zur ganzen oder teilweisen Aufhebung durch das Amt für Städtebau.

4 Aufgabenstellung des Verfahrens

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens haben die Unternehmen einen Lösungsansatz für einen Teilaspekt der Planung auf konzeptioneller Ebene darzustellen. Zudem ist ein Honorarangebot (VB2) abzugeben für die Sanierungsstrategie und die anschliessenden Phasen. Die Unternehmungen erhalten Unterlagen zur geforderten Eingabe.

Abgegebene Unterlagen

- 1_Programm Rahmenvertrag SH Stadel, Reutlingen, KG Emil-Klöti, Breite als pdf-Datei
- 2_Selbstdeklaration als pdf-Datei
- 3_Projektreferenzen als pdf-Datei
- 4_Vertragsentwurf KBOB Rahmenplanervertrag inklusive VB1 als pdf-Datei
- 5_Vertragsentwurf KBOB Abruf Rahmenplanervertrag als pdf-Datei
- 6_Vertragsbestandteil VB2 Honorarberechnung als Excel-Datei
- 7_Pläne als pdf-Dateien
- 8_Schadstoffgutachten SH Stadel vom 03.12.2024 als pdf-Datei
- 9_Schadstoffgutachten SH Reutlingen vom 03.12.2024 als pdf-Datei
- 10_GEAK Plus Beratungsbericht Emil-Klöti 18 vom 25.02.2025 als pdf-Datei
- 11_GEAK Plus Beratungsbericht SH Stadel vom 23.01.2026 als pdf-Datei
- 12_GEAK Plus Beratungsbericht SH Reutlingen vom 16.02.2026 als pdf-Datei
- 13_Bestätigung elektronische Abgabe als pdf-Datei

Diese Unterlagen können über *simap* bezogen werden.

Einzureichende Unterlagen

Eignungskriterium 1: Selbstdeklaration und Organigramm

- Formular «2_Selbstdeklaration» rechtsgültig unterzeichnet und ausgefüllt. Sämtliche Mitglieder einer Arbeitsgemeinschaft müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen.
- Organigramm pro Unternehmung

Eignungskriterium 2: Referenzobjekte

- Zwei Referenzobjekte auf zwei DIN A3 quer
Bezeichnung DIN A3 gemäss Angaben auf dem Formular «3_Projektreferenzen»
Es sind Referenzobjekte zu wählen, die einen Bezug zu den Eignungskriterien und zur gestellten Aufgabe haben.

Bei Arbeitsgemeinschaften aus dem Bereich Architektur sind ebenfalls maximal zwei A3-Blätter für die Darstellung der Referenzobjekte zugelassen. Wird das Baumanagement an ein externes Planungsbüro vergeben, hat dieses ein zusätzliches, eigenes A3 Blatt vorzulegen.

- Formular «3_Projektreferenzen»

Zuschlagskriterium 1: Zugang zur Aufgabe

- Max. zwei DIN A3 quer
Es sollen die in der Aufgabenstellung beschriebenen Themen dargestellt werden.

Zuschlagskriterium 2: Umgang mit historischer Bausubstanz

- Ein Referenzobjekt auf DIN A3 quer
Bezeichnung DIN A3 gemäss Angaben auf dem Formular «3_Projektreferenzen»

Zuschlagskriterium 3: Honorarofferte

- 4_Vertragsbestandteil VB2, rechtsgültig unterzeichnet und ausgefüllt

Nicht verlangte Dokumente werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Es besteht kein Anspruch auf eine Präsentation des Angebots.

Eingabe

Die Eingabe sämtlicher Angebotsunterlagen erfolgt ausschliesslich elektronisch. Die vollständigen Eingabeunterlagen gemäss Seite 25 sind via upload auf Simap einzugeben.

Der erfolgreiche Upload der Angebotsunterlagen muss spätestens am betreffenden Eingabedatum erfolgt sein. Es werden keine schriftlichen Angebote angenommen. Sämtliche Formulare, müssen dort wo verlangt mit einer qualifizierten elektronischen Signatur (QES) gemäss Bundesgesetz vom 18. März 2016 über die elektronische Signatur unterzeichnet werden. Unternehmungen welche nicht über eine QES verfügen, müssen das Formular 13_Bestätigung der elektronischen Abgabe in Papierform einreichen.

Eignungskriterien

Eignungskriterium 1: Organisatorische Kompetenz

Bewertung der organisatorischen Kompetenz der Unternehmung:

- Angaben zu Anzahl, Funktion, Ausbildung, Erfahrung und Tätigkeitsdauer von Kader und Mitarbeitenden
- Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit des Architekturbüros
- Mindestens eine Person mit Hochschulabschluss Architektur (ETH/FH) pro Bewerbung
- Stellvertretung muss im Falle eines Ausfalls gewährleistet sein

Beurteilungsgrundlage:

Formular «2_Selbstdeklaration» und Organigramm (siehe einzureichende Unterlagen)

Eignungskriterium 2: Fachliche Kompetenz und Potenzial

Bewertung der Erfahrung und Kompetenz der Unternehmung in der Projektierung und Ausführung von:

- Bauvorhaben im Hinblick auf die Gebäudegrösse und Komplexität vergleichbar mit den zu sanierenden Gebäuden
- Bauvorhaben im Hinblick auf ökonomische, funktionale und nachhaltige Aspekte vergleichbar mit den zu sanierenden Gebäuden
- Mindestens eine Referenz: Bauvorhaben im Inventar der Denkmalpflege

Beurteilungsgrundlage:

Zwei Referenzobjekte, ausgeführt in einem Zeitraum von maximal 10 Jahren

Die Referenzobjekte müssen vollständig ausgeführt sein. Es ist möglich, dass Referenzauskünfte bei den angegebenen Kontaktpersonen eingeholt werden und in die Beurteilung einfließen.

Unternehmungen mit wenig Erfahrung wird die Bildung einer Planergemeinschaft mit erfahrenen Fachleuten empfohlen. Unternehmungen, welche die oben genannten Eignungskriterien nicht erfüllen, können von der Beurteilung nach den Zuschlagskriterien ausgeschieden und nicht betrachtet werden.

Zuschlagskriterien

Die Auswahl der mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Unternehmung wird aufgrund der folgenden Zuschlagskriterien getroffen:

Zuschlagskriterium 1: Zugang zur Aufgabe	45 %
Zuschlagskriterium 2: Umgang mit historischer Bausubstanz	30 %
Zuschlagskriterium 3: Honorarofferte	25 %

Zuschlagskriterium 1: Zugang zur Aufgabe

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens haben die Unternehmungen einen Lösungsansatz auf konzeptioneller Ebene darzustellen. Es ist die Herangehensweise an die Sanierungsstrategien aufzuzeigen.

Auf welcher Basis und mit welcher Methodik erfolgt eine Priorisierung der KANN Massnahmen? Bestehen Synergien der vier Projekte und falls ja, wie werden diese genutzt? Wie könnte ein möglicher Ablauf der Sanierungen auf der Zeitachse aussehen? Mit welcher Methode oder mit welchen Hilfsmitteln werden die Kosten für die einzelnen Massnahmenpakete berechnet?

Die Fragen sind nachvollziehbar zu erläutern. Dabei sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen:

- Einhaltung des Kostendachs
- Struktur und Organisation des Projekts
- Tiefe der Eingriffe
- Verhältnismässigkeit der Massnahmen
- Behördliche Anforderungen und Rahmenbedingungen

Der gewählte Ansatz ist klar zu begründen.

Darstellung

Darstellung in freigestellter Form: Textliche Erläuterung, Skizzen, Referenzbilder, Collagen etc. (freie Aufteilung auf zwei einzureichenden DIN A3 quer).

Die Unterlagen müssen für das Bewertungsgremium auch aus Distanz gut lesbar sein.

Zuschlagskriterium 2: Umgang mit historischer Bausubstanz

Bei diesem Kriterium werden die Erfahrung und der Umgang der Unternehmung mit historischer Bausubstanz mittels Angaben im Dokument «3_Projektreferenzen» inklusive DIN A3 beurteilt und mit den eingegangenen Bewerbungen verglichen. Es wird auf Referenzen im Bereich Planung und Realisierung von vergleichbaren Projekten Wert gelegt. Die Referenzen des Eignungskriteriums 2 und des Zuschlagskriteriums 2 dürfen dieselben sein.

Zuschlagskriterium 3: Honorarofferte

Die Honorarofferte ist gemäss der Vorlage 4_Vertragsbestandteil VB2 einzureichen. Es sind der mittlere Stundensatz sowie der Anpassungsfaktor zu offerieren. Die relevanten Honorarkonditionen sind unter Kapitel Allgemeine Bestimmungen definiert.

In Anlehnung an die Zwei-Couvert-Methode (Ordnung SIA 144, 2022) werden die eingereichten Honorarofferten erst nach der abgeschlossenen Bewertung der übrigen dem Bewertungsgremium vorgelegt.

Varianten

Varianten zum Angebot sind nicht zulässig.

Teilangebote / Lose

Teilangebote werden nicht akzeptiert und es ist keine Bildung von Losen vorgesehen.

Benachrichtigung

Über den Entscheid des Verfahrens werden alle teilnehmenden Unternehmungen über Simap informiert. Es wird ein Schlussbericht zum Verfahren erstellt.

5 Schlussbestimmungen

Anwendbares Recht

Schweizer Recht ist sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abzuschliessenden Vertrag anwendbar. Als Gerichtsstand wird Winterthur bestimmt.

Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte, nicht den von der Vergabestelle geforderten Formerfordernissen entsprechend unterzeichnete Angebote oder solche, bei denen Unterlagen oder Beilagen fehlen, werden gestützt auf Art. 44 IVöB ausgeschlossen. Dasselbe gilt, wenn Leistungsverzeichnisse abgeändert werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen, sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Ausschreibung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

6 Genehmigung

Das vorliegende Programm ist vom Bewertungsgremium genehmigt worden am 24. Februar 2026:

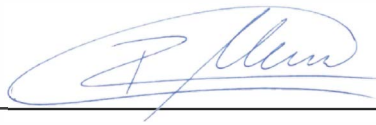
Philipp Mohr



Donatus Lauener



Marco Röschli



Noah Traber



Stephan Gürtler

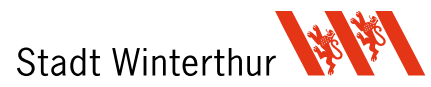


Daniel Huwiler



Roman Wälti





Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau

Hochbau, Entwicklung

Pionierstrasse 7

8403 Winterthur

www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Kontakt

Vanessa Joos

Telefon direkt: 052 267 56 58

vanessa.joos@win.ch

Winterthur, 24. Februar 2026