



GEMEINDE  
STÄFA

---

Programm

---

23. Mai 2023

# Projektwettbewerb Ersatzneubau Turnhalle Obstgarten Stäfa

**Strittmatter Partner**

# Impressum

---

Gemeinde Stäfa

---

Projektwettbewerb Ersatzneubau Turnhalle Obstgarten Stäfa

---

Programm

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)

Projektleitung

**Hanspeter Woodtli**

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU  
Planer REG A

Fachbearbeitung

**Pascale Schuler**

BSc FH Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

Red\_final\_mk\_230502

561.002.200.Pro-PW\_230523.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Ziele</b>	<b>5</b>
1.1	Sachverhalt	5
1.2	Aufgabenstellung	7
1.3	Bearbeitungsgebiet	8
<b>2</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>9</b>
2.1	Veranstalterin / Organisation	9
2.2	Verfahrensart	9
2.3	Ausschreibung	10
2.4	Termine	10
2.5	Preisgericht	10
2.6	Teilnahmevoraussetzungen	11
2.7	Verfahrensausschluss	12
2.8	Entschädigung und Preisgeld	13
2.9	Verbindlichkeit	13
2.10	Weiterbearbeitung	13
2.11	Urheberrecht	15
<b>3</b>	<b>Präqualifikation</b>	<b>16</b>
3.1	Teilnehmerkreis	16
3.2	Einzureichende Unterlagen	16
3.3	Bezug und Abgabe Unterlagen	17
3.4	Beurteilungskriterien	17
3.5	Entscheid über Teilnahme	18
<b>4</b>	<b>Wettbewerb</b>	<b>19</b>
4.1	Startveranstaltung	19
4.2	Arbeitsunterlagen	19
4.3	Fragestellung	20
4.4	Einzureichende Unterlagen	20
4.5	Abgabe	23
4.6	Vorprüfung	23
4.7	Jurierung	24
4.8	Veröffentlichung	25
<b>5</b>	<b>Vorgaben und Hinweise</b>	<b>26</b>
5.1	Projektbezogene Vorgaben	26
5.2	Rahmenbedingungen	31
<b>6</b>	<b>Schlussbestimmung</b>	<b>37</b>
6.1	Genehmigung Preisgericht	37

6.2	Rechtsmittelbelehrung	38
6.3	Gerichtsstand	38
	<b>Beilage</b>	<b>39</b>

# 1 Ausgangslage und Ziele

---

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

#### Ausgangslage

Die Turnhalle der Schulanlage Obstgarten wurde im Jahr 1969 erstellt und ist heute umfassend sanierungsbedürftig. Einer der grössten Mängel ist das Dach. Darüber hinaus besteht erheblicher Erneuerungsbedarf an der übrigen Gebäudehülle, der veralteten Haustechnik sowie in Bezug auf die Erfüllung wesentlicher Sicherheitsanforderungen (Erdbebensicherheit, Fluchtwegsituation). Die Halle wurde inzwischen baulich gesichert, damit sie noch vorübergehend nutzbar bleibt. In den Untergeschossen und entlang der Dilatationen bestehen erhebliche Dichtigkeitsprobleme. Die zahlreichen baulichen Defizite, die Sicherheitsmängel zusammen mit den betrieblichen Ansprüchen führen insgesamt dazu, dass der Gemeinderat einen Ersatzneubau des über 50-jährigen Gebäudes anstrebt.

---

Abb. 1 Turnhalle bestehend, Quelle: Zürichsee-Zeitung



#### Baulicher Zustand

2016 wurden erstmalig anhand einer Zustandsanalyse die verschiedenen Defizite der bestehenden Halle aufgezeigt. Im November 2019 wurde als Notmassnahme das Hauptdach teilweise provisorisch abgedeckt. Aufgrund des undichten Daches mussten in der Folge die Deckenelemente gesichert und mechanisch befestigt werden. Im Sommer 2021 kam es erneut zu erheblichen Wassereintritten.

Im Weiteren ist die Personensicherheit mangelhaft, was verschiedener Massnahmen bedarf. Insbesondere die Fluchtmöglichkeiten aus den Räumlichkeiten sind ein Sicherheitsrisiko.

Ebenso weist die Haustechnik erhebliche Mängel auf. So weisen die Leitungen diverse Korrosionen auf und müssten in naher Zukunft ersetzt werden; inklusive einer kompletten Sanierung der Nasszellen.

Die Turnhalle ist hinsichtlich Erdbebensicherheit ungenügend und es sind nach SIA 269/8 Ertüchtigungsmassnahmen angezeigt. Bei der statischen Überprüfung, inklusive der ungenügenden Erdbebensicherheit, ist unabhängig von jeglicher Baumassnahme (Umbau oder Ersatzneubau) dem sauberen Lastabtrag bis in den Fels grösste Aufmerksamkeit zu schenken und die bestehende Tragfähigkeit der Fundamente zu verbessern.

Der heutige nördliche Pausenplatz auf dem oberen Niveau zwischen Turnhalle und Schulhaus Vers. Nr. 2310 ist nicht attraktiv. Unter dem Platz befinden sich ehemalige Schutzräume. Zudem dient der Platz als Wendepunkt der Geimoosstrasse und für die Anlieferung des Gemeindesaals.

**Vorstudien | Betrieblicher Bedarf**

In verschiedenen Studien wurde nach einer Lösungsstrategie gesucht, wie und in welchem Umfang die Turnhalle Obstgarten erneuert oder ersetzt werden kann. Die Studien basieren auf der Norm 201 Sporthallen vom Bundesamt für Sport.

In der Machbarkeitsstudie Doppelhalle B vom Februar 2021 wurden vier Hallentypen als Lösungsstrategie geprüft:

1. Sanierung bestehende Hallen
2. 2-fach Sporthalle Typ B mit Zusatzsporträumen
3. 3-fach Sporthalle mit Zusatzsporträumen
4. 4-fach Sporthalle mit Zusatzsporträumen

Aufgrund der Ergebnisse der volumetrischen Prüfung (Einordnung) und unter Berücksichtigung des Betriebs, ergab die Machbarkeitsstudie, dass nicht eine grosse Halle, sondern weiterhin zwei Hallen realisiert werden sollen. Eine, in der neben dem Schulsport auch Wettkämpfe und Veranstaltungen durchgeführt werden können sowie eine adäquate Einzelhalle. Basierend aus diesen Erkenntnissen wurde eine Projektdefinition inklusive der Rahmenbedingungen für eine Doppelhalle Typ B erstellt und die Bedürfnisse der Nutzer eruiert. Die Nutzungsstudie Doppelhalle B kann unter Kapitel 4.2 entnommen werden. Untenstehende Tabelle weist die Voruntersuchungen auf, die bereits zur Sporthalle erstellt wurden.

Tab. 1 Übersicht Vorstudien

Jahr	Inhalt	Verfasser
Mai 2016	Gebäudezustandsuntersuchung	Walter Bickel GMBH
Juli 2017	Turnhallensanierung	ArchiNet AG
Oktober 2020	Vorprojekt Sanierung	ArchiNet AG
	Vorprojekt Machbarkeitsstudie	
Februar 2021	Machbarkeitsstudie Doppelhalle B	ArchiNet AG
März 2022	Nutzungsstudie Doppelhalle B	ArchiNet AG

### **1.1.2 Lösungsfindung über einen selektiven Projektwettbewerb**

Die Gemeinde Stäfa hat sich entschieden, das Projekt über einen anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren zu eruieren. Die Verfasserinnen des Siegerprojektes sollen mit der weiteren, direkt nachfolgenden Projektierung des Bauvorhabens beauftragt werden. Über eine Präqualifikation sollen Architekturbüros mit den hierfür nötigen Referenzen für die Aufgabe selektioniert werden.

---

## 1.2 Aufgabenstellung

### **1.2.1 Grundsatz**

Durch den Projektwettbewerb sollen konkrete Lösungsvorschläge für eine Turnhalle als Ersatzneubau ausgearbeitet werden. Diese umfassen eine Doppelhalle Typ B mit Tribüne, eine Einfachhalle und Zusatzsporträume. Zusätzlich werden Vorschläge für eine attraktive Gestaltung der Vorzonen und des Pausenplatzes erwartet.

Es werden Teams, bestehend aus den Fachbereichen Architektur (federführend), Ingenieurwesen, HLKSE und Nachhaltigkeit, über das Präqualifikationsverfahren ausgewählt.

### **1.2.2 Umfang**

Als primäres Ergebnis des Projektwettbewerbs wird eine architektonisch, betrieblich und wirtschaftlich überzeugende Lösung gesucht. Dabei sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Bildung eines stimmigen ortsbaulichen Ensembles «Schulanlage Obstgarten» zusammen mit dem Schulcampus mit Gemeindesaal / Bibliothek und Sportanlagen;
- dialogische Auseinandersetzung der Architektur mit den bestehenden Gebäuden Obstgarten, Qualität und Inhalt;
- Keine oder möglichst geringe zusätzliche Immissionen auf die Nachbarschaft (Licht und Lärm);
- Nachhaltige und unterhaltsarme Gebäude- und Gebäudetechnikkonzepte mit Fokussierung auf ein energieeffizientes Projekt (Lebenszykluskosten, Kreislaufwirtschaft Cradle to Cradle)
- Innovative Umsetzung der notwendigen Gebäudetechnik.

## 1.3 Bearbeitungsgebiet

### 1.3.1 Bearbeitungsperimeter


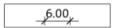

Der Bearbeitungsperimeter erstreckt sich weitgehend über die Fläche der heutigen Turnhalle und über die Parzelle 8665. Sie umfasst die Turnhalle, den Gemeindesaal sowie die beiden Schulhäuser. Verbunden werden die Gebäude durch den mittig gelegenen Pausenplatz.

Abb. 2 Informationsplan, Stand April 2023

#### Vorgaben

	Betrachtungsperimeter
	Bearbeitungsperimeter
	Anordnungsbereich Turnhalle
	Bereich Vorzone
	Bereich Parkplatz / Allwetterplatz
	Bereich Aufenthalts-/Pausenplatz
	Weitere Gebäude Schulareal
	Strassen-/Wegabstand

#### Hinweise

	Baute und Anlage, bestehen
	Bemassung in Meter
	Vorprojekt Neubau Lehrschwimmbad

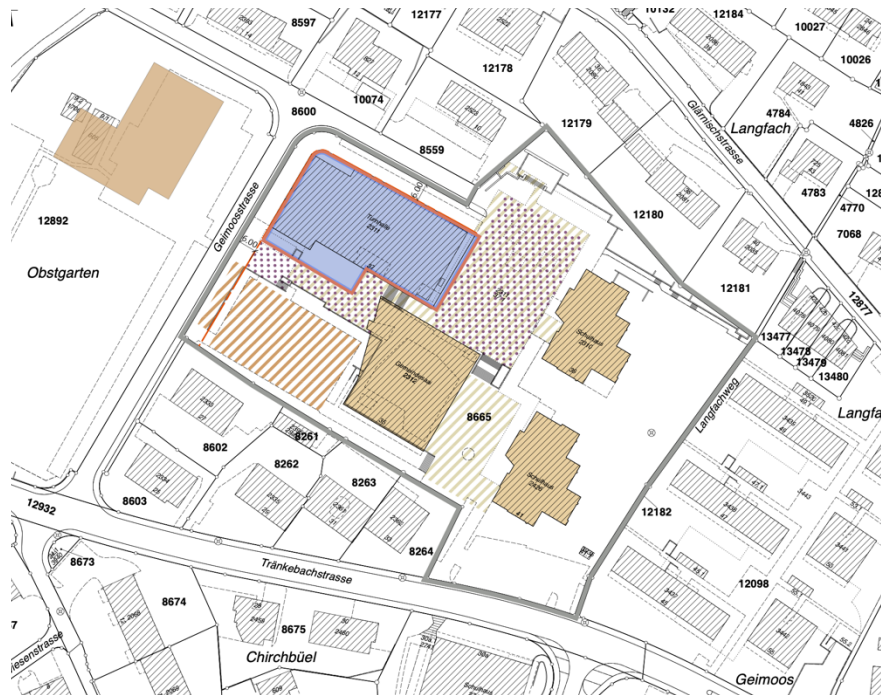
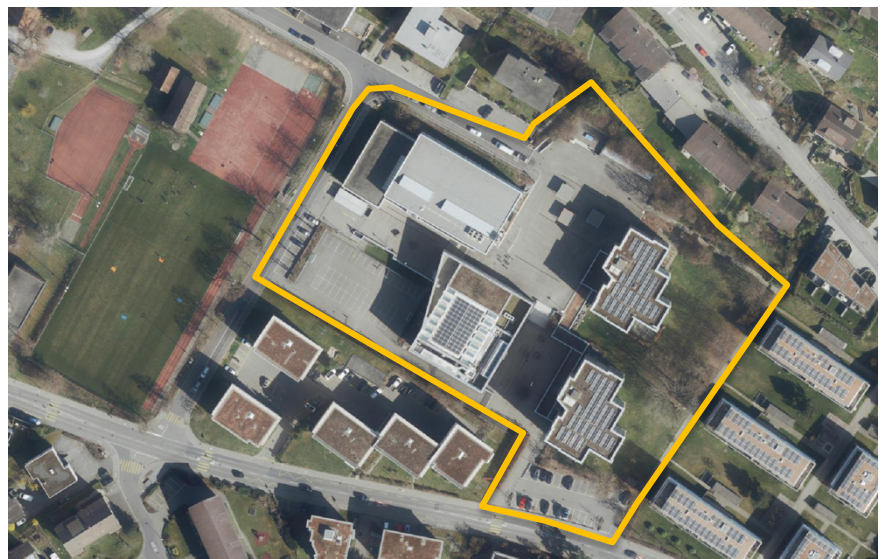


Abb. 3 Betrachtungsperimeter Orthofoto, map.zh.ch, April 2023





# 2 Allgemeine Bestimmungen

---

## 2.1 Veranstalterin / Organisation

### 2.1.1 Veranstalterin

Veranstalterin des Studienauftrags ist die Gemeinde Stäfa, Fachbereich Immobilien, Goethestrasse 16, 8712 Stäfa.

### 2.1.2 Organisation / Vorprüfung

Die Organisation und Administration des Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren, die allgemeine Vorprüfung der eingereichten Projekte sowie die gesamte Begleitung liegt beim nachfolgend genannten Planungsbüro.

Strittmatter Partner AG  
Raumplanung & Entwicklung  
Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen  
Tel 071 222 43 43  
info@strittmatter-partner.ch  
www.strittmatter-partner.ch

---

## 2.2 Verfahrensart

### 2.2.1 Selektiver Projektwettbewerb

Die Planung vom Ersatzneubau der Turnhalle Obstgarten untersteht dem öffentlichen Vergabeverfahren. Der Projektwettbewerb wird im selektiven, anonymen Verfahren durchgeführt in Anwendung von:

- Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Zürich (Submissionsverordnung vom 1. Januar 2004)
- Internationale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB vom 15. November 2019)

Die SIA-Ordnung 142 für Architekturwettbewerbe (Ausgabe 2009) gilt subsidiär, soweit sie den übergeordneten Bestimmungen nicht widerspricht.

Das Verfahren untersteht dem Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (SR0.632.231.422: WTO Abkommen).

### 2.2.2 Sprache

Der Projektwettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt. Ebenso sind alle Wettbewerbseingabeunterlagen und die spätere Projektbearbeitung in deutscher Sprache abzugeben.

## 2.3 Ausschreibung

Der Projektwettbewerb wird in folgenden Medien ausgeschrieben:

- Amtsblatt des Kantons Zürich
- tec21 (Publikationsorgan des SIA)
- simap
- [www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch) (Home/Downloads)

## 2.4 Termine

Tab. 2 Terminübersicht

Für die Auftragsbearbeitung sind folgende Fixpunkte vorgesehen:

<b>Präqualifikation</b>	Termin
Ausschreibung Präqualifikation	23. Mai
Bewerbung für Präqualifikation	3. Juli
Eröffnung Teilnahmeentscheid	15. August
<b>Projektwettbewerb</b>	Termin
Ausgabe Wettbewerbsunterlagen	15. August
Startveranstaltung und Ausgabe Modellgrundlage	25. August
Einreichung Fragen	1. September
Beantwortung Fragen	15. September
Abgabe Wettbewerbsarbeiten (Pläne)	10. November
Abgabe Modell	24. November
Eröffnung Zuschlagsentscheid	22. Januar 2024
Öffentliche Ausstellung	26. Januar – 02. Februar 2024
<b>Weiterbearbeitung</b>	Termin
Start Projektierung	Februar 2024
Urnenabstimmung / Realisierung	Ende 2025
Baubeginn	2027
Inbetriebnahme	2028/2029

## 2.5 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus nachfolgenden Personen zusammen:

### Sachjuroren

- Casimir Schmid, Hochbauvorstand, Stäfa
- Markus Meier Joos, Immobilien Schulpflege, Stäfa
- Marco Keck, Sportbeauftragter, Stäfa
  
- Florian Mörgeli, Sportlehrer, Stäfa (Ersatz)
- Philipp Thiedau, Projektleiter Hochbau, Stäfa (Ersatz)

### **Fachjuroren**

- Markus Friedli, Dipl. Arch. ETH BSA SIA, Frauenfeld (Vorsitz)\*
  - Piet Eckert, Dipl. Arch. ETH BSA SIA, Zürich \*
  - Antonella Pasqualini, Dipl. Arch. ETH SIA, Zürich \*
  - Sabine Harmuth, Dipl. – Ing. MAS ETH SIA, Zürich \*
- 
- Patric Fischli-Boson, MBA Dipl. Bauing. FH/SIA, Zürich (Ersatz) \*
  - Hanspeter Woodtli, Dipl. Ing. FH/SIA, Raumplaner FSU, St. Gallen (Ersatz) \*

### **Expertinnen und Experten mit beratender Stimme**

- Patrick Rüedi, Pädagogischer Leiter, Schule Stäfa
- pom+Consulting AG, Energie / Nachhaltigkeit
- pbk AG, Kostenplaner

### **Organisation**

- Pascale Schuler, BSc FH Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

\* Fachpreisrichter gemäss den Bestimmungen von SIA 142

Das Preisgericht kann jederzeit weitere Experten beiziehen. Diese haben nur eine beratende Funktion.

---

## **2.6 Teilnahmevoraussetzungen**

Vom Preisgericht werden aufgrund des Präqualifikationsverfahrens 8 bis 10 Teams zur Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt. Davon sollen maximal zwei Teilnehmerplätze für Nachwuchsbüros im Fachbereich Architektur vorgesehen werden.

### **2.6.1 Voraussetzungen**

Zum Verfahren zugelassen sind Generalplanerteams mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen. Stichtag für die Erfüllung der Teilnahmebedingungen ist das im Terminprogramm festgelegte Datum zur Anmeldung. Die Teammitglieder müssen alle Kriterien zur Eignungsprüfung der Bewerbungsunterlagen erfüllen.

### 2.6.2 Nachwuchsförderung

Im Sinne der Nachwuchsförderung kann das Preisgericht Nachwuchsbüros für die Teilnahme am Projektwettbewerb auswählen. Architekturbüros, die sich als Nachwuchsbüros bewerben, haben dies auf der Bewerbung explizit zu vermerken. Bei Nachwuchs-Architekturgemeinschaften müssen alle Büros die Beurteilungskriterien für Nachwuchsbüros erfüllen.

#### *Eignungskriterien Nachwuchs*

Beim Antrag auf Teilnahme unter Nachwuchsförderung müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- Das Alter der geschäftsführenden Person darf maximal 38 Jahre betragen (Jahrgang 1984 und jünger; Stichtag 01.01.1985).

Bei diesen Büros werden bei den Beurteilungskriterien 1 bis 3 (vgl. 3.4) auch Projekte oder Wettbewerbsarbeiten (ggf. Auszeichnungen / Preise) bewertet.

---

## 2.7 Verfahrensausschluss

Ausgeschlossen von der Teilnahme am Projektwettbewerb gemäss der SIA-Wegleitung 142i-202d der SIA-Kommission «Befangenheit und Ausstandsgründe» sind:

- Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Preisgerichtes oder einem Expertenmitglied angestellt sind;
- Personen, die mit einem Mitglied des Preisgerichtes oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

Die Firma ArchiNet AG ist aufgrund der Verfassung der Nutzungsstudie Doppelhalle B vom Verfahren ausgeschlossen.

Des Weiteren gelten die Ausschlusskriterien gemäss § 4a Abs.1 BeiG (Gesetz über den Beitritt zur revidierten Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001). Insbesondere können zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte, nicht handschriftlich unterzeichnete Eingaben oder solche, bei denen Unterlagen oder Beilagen fehlen, gestützt auf § 4a Abs. 1 lit. b BeiG, ausgeschlossen werden. Dasselbe gilt, wenn Leistungsverzeichnisse abgeändert werden.

Sind die im Angebot gemachten Angaben über die vorgesehenen Subplaner unvollständig oder erfüllen die genannten Subplaner nach begründeter Einschätzung der Vergabestelle die Anforderungen oder Eignungskriterien nicht, kann die Vergabestelle das Angebot wegen Nichteignung ausschliessen.

Über einen Verfahrensausschluss entscheidet das Preisgericht (Stichtscheid des Vorsitzenden).

---

## 2.8 Entschädigung und Preisgeld

### **2.8.1 Entschädigung Präqualifikation**

Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

### **2.8.2 Preisgeld Projektwettbewerb und Ankäufe**

Dem Preisgericht steht eine Preissumme von insgesamt CHF 180'000.– (zuzüglich MWST), inkl. allfälliger Ankäufe, zur Verfügung. Davon wird eine feste Entschädigung pro Team für jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt CHF 10'000.– ausbezahlt. Die Summe wird vollumfänglich ausgerichtet.

Hervorragende Wettbewerbsbeiträge, die wegen wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen wurden, können angekauft werden. Bei einer einstimmigen Entscheidung kann das Preisgericht auch einen Ankauf zur Weiterbearbeitung empfehlen. Die Ankäufe betragen max. 40 % der Preissumme.

---

## 2.9 Verbindlichkeit

Die Bestimmungen dieses Programms und die Fragenbeantwortung im Rahmen des Projektwettbewerbs sind für die Bauherrschaft, das Preisgericht sowie für die teilnehmenden Generalplanerteams verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen alle Beteiligten sämtliche Unterlagen im Zusammenhang mit dem Verfahren sowie die Entscheidungen des Preisgerichts.

---

## 2.10 Weiterbearbeitung

### **2.10.1 Grundsatz**

Die Veranstalterin beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen des Preisgerichtes, die Verfasserinnen des zur Ausführung empfohlenen Projektes mit den weiteren Generalplanerleistungen zu beauftragen.

Der Generalplaner, unter der Federführung des Architekten / der Architektin, soll zu den, in diesem Programm genannten Konditionen die Aufgabe zu 100 % Teilleistung übernehmen und direkt der Bauherrschaft unterstellt sein. Vorbehalten bleibt der Ausweis einer genügenden fachlichen und technischen Leistungsfähigkeit der Bauleitung und des Baumanagements. Die

Fachdisziplinen Architektur, Bauingenieurwesen, HLKSE-Ingenieurwesen und Nachhaltigkeit gehören dabei zum Kern des Generalplaner-teams. Weitere beigezogene Fachspezialisten können aus ihrer Beteiligung am Wettbewerbsprojekt keinen Anspruch auf eine Beauftragung ableiten.

Die Realisierung der Baute soll im Einzelleistungsträger-Modell erfolgen. Die Bauherrschaft behält sich vor, das Projekt gegebenenfalls mit einer Generalunternehmung zu realisieren.

**2.10.2 Konditionen**

Die Honorare für die Architektur- und Bauingenieurleistungen werden gemäss SIA 102 bzw. 105 (2018) berechnet. Die nachfolgenden Honorarkonditionen bilden die Grundlage für die Vertragsverhandlungen.

Tab. 3 Übersicht Honorarkonditionen

Honorarkonditionen	Architekt SIA 102	Ingenieur. SIA 103	Ingenieure, Gebäude-, Maschin. und Elektro. SIA 108
Schwierigkeitsgrad [n]	1.0	1.0	1.0
Anpassungsfaktor [r]	1.1*/**	1.0	1.0
Teamfaktor [i]	0.95	0.95	0.95
Leistungsanteile [q]	100 %	100 %	100 %
Sonderleistung [s]	1.05	1.05	1.0
Mittlerer Stundenansatz [h]	CHF 140.– (zuzgl. MWST)	CHF 140.– (zuzgl. MWST)	CHF 140.– (zuzgl. MWST)

\* Funktion als Generalplaner mit 5 % berücksichtigt.

\*\* Bauen unter Schulbetrieb mit 5 % berücksichtigt.

- Nebenkosten pauschal 3 % der Auftragssumme z. Hd. Architekt, alle übrigen Planer zu pauschal 2 % der Auftragssumme;
- Teuerung nach SIA 126
- Bestimmung des Honorars für die Phasen 31 pauschal auf der Basis bereinigter Kostenschätzung Projektwettbewerb
- Bestimmung des Honorars für die Phasen 32 nach Kostenschätzung (KS)
- Bestimmungen des Honorars für die Phasen 4 und 5 nach den effektiven aufwandbestimmenden Baukosten des Kostenvoranschlages (KV)
- In Abhängigkeit zu den Konzepten HLKSE und Nachhaltigkeit behält sich die Bauherrschaft vor, Anpassungen an den obig beschriebenen Honorierungsmodellen vorzunehmen, um innovative Konzepte zu fördern
- Zusatzleistungen nach Zeitaufwand

---

## 2.11 Urheberrecht

Die Anbietenden erklären mit der Abgabe eines Projekts, über die Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden. Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassern.

Nach Abschluss der Planerverträge mit den Wettbewerbsgewinnern kommt die dort vereinbarte Urheberrechtsregelung zum Tragen. Auftraggeber und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Verfasser. Das Recht auf Veröffentlichung seitens der Teilnehmenden besteht erst nach Abschluss des Wettbewerbs.

Die Pläne und Modelle der prämierten Wettbewerbsarbeiten gehen ins Eigentum der Veranstalterin über. Die übrigen Projekte können von den Verfassern nach Ende der Ausstellung zurückgenommen werden.

# 3 Präqualifikation

---

## 3.1 Teilnehmerkreis

### 3.1.1 Generalplanerteam

Es wird ein Generalplanerteam gesucht, bei dem folgende Fachdisziplinen zwingend vertreten sind:

- Architektur oder Architekturgemeinschaft (Federführung)
- Bauingenieurwesen
- HLKSE-Ingenieurwesen
- Nachhaltigkeit

Weitere Fachspezialisten können ab Stufe Projektwettbewerb fakultativ beigezogen werden und dürfen in mehreren Teams mitwirken. Diese sind auf dem Verfasserblatt auszuweisen.

### 3.1.2 Mehrfachbewerbung

Es sind keine Mehrfachbewerbungen der Kernteams zulässig.

---

## 3.2 Einzureichende Unterlagen

### 3.2.1 Umfang

Alle sich bewerbenden Teams haben folgende Grundlagen einzureichen:

1. Bewerbungsformular (Selbstdeklaration) vollständig ausgefüllt (siehe Beilage).
2. Maximal 4 Referenzblätter DIN A3 (Querformat) einseitig bedruckt mit Illustrationen für je ein Projekt gemäss Beurteilungskriterien 1 bis 3 (vgl. Kap. 3.4). Es sind zwei vergleichbare Architekturreferenzen und eine Referenz des Bauingenieurs zu einem Hallentragwerk einzureichen, die nicht älter als 10 Jahre sind. Für den Fachbereich Gebäudetechnik ist eine Referenz von einer öffentlichen Baute mit innovativen Gebäudetechnikkonzept einzureichen. Wird die Bauleitung / das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses eine eigene A3-Seite vorzulegen und gemeinsam mit den anderen Planern das Bewerbungsformular auszufüllen. Die Projekte sind so darzustellen und zu beschreiben, dass eine Beurteilung der eingeforderten Qualitäten für die vorhandene Aufgabenstellung möglich ist.
3. Personalliste des Unternehmens inkl. Angaben über Personalien (Name, Vorname, Jahrgang), Ausbildung (Abschluss, Jahr) und Praxis (seit Abschluss / im Unternehmen), insbesondere Erfahrungswert des vorgesehenen Projektleiters, vorzugsweise als Generalplanerfunktion.



### **3.2.2 Anforderungen**

Die Referenzblätter sind ungefaltet / nicht gebunden auf einem festen Papier und digital (auf einem Datenträger) bei der Strittmatter Partner AG, St. Gallen, einzureichen. Unterlagen per E-Mail werden nicht berücksichtigt. Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information und werden vertraulich behandelt.

---

## **3.3 Bezug und Abgabe Unterlagen**

### **3.3.1 Bezug Bewerbungsunterlagen**

Bezug der Bewerbungsunterlagen für die Präqualifikation bei Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, Postfach, 9001 St. Gallen sowie unter [www.strittmatter-partner.ch/home/downloads](http://www.strittmatter-partner.ch/home/downloads).

### **3.3.2 Einreichung Bewerbung**

Die Bewerbungen sind termingerecht bei der Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, entweder per Post (Datum Poststempel) oder per Bote während den Bürozeiten (8.00 – 12.00 Uhr, 14.00 – 17.00 Uhr) abzugeben.

Beim Versand per Post oder Kurier muss das Aufgabedatum ersichtlich und eindeutig sein. Für den Nachweis (Poststempel bzw. Auftragsbeleg) und das rechtzeitige Eintreffen sind die Teilnehmenden selbst verantwortlich. Unterlagen per Versand dürfen maximal fünf Kalendertage nach dem Abgabedatum eintreffen. Später eintreffende Unterlagen werden nicht zugelassen.

---

## **3.4 Beurteilungskriterien**

Die Bewerbungen werden aufgrund der nachfolgenden Kriterien ausgewählt.

1. Qualität der Referenzprojekte: Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe bezüglich Art und Umfang und/oder Komplexität
2. Leistungsfähigkeit, Qualifikation und Erfahrung
3. Gesamteindruck der Bewerbung: Aussagekraft und Präsentation

---

## 3.5 Entscheid über Teilnahme

### 3.5.1 Empfehlung des Preisgerichts

Die nachfolgend aufgeführten Teams wurden zum Projektwettbewerb ausgewählt und haben ihre Teilnahme am Wettbewerb bestätigt.

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

### 3.5.2 Verfügung

Es werden die evaluierten Teams mit Verfügung zum Projektwettbewerb zugelassen.

### 3.5.3 Teilnahmebestätigung

Die selektionierten Teams haben die definitive Zusammensetzung und die Teilnahme am Projektwettbewerb bis spätestens am 14. August 2023 schriftlich per E-Mail zu bestätigen. Die Teilnahmebestätigung berechtigt zum Bezug der Planungsgrundlagen für den Wettbewerb.

# 4 Wettbewerb

---

## 4.1 Startveranstaltung

Am 25. August 2023 findet eine obligatorische Startveranstaltung mit Besichtigung der bestehenden Halle und der zwingend zu erhaltenden Räume auf dem Schulareal Obstgarten in Stäfa statt. Treffpunkt ist um 10.00 Uhr vor der bestehenden Turnhalle an der Tränkebachstrasse 37, 8712 Stäfa. Die Veranstaltung dauert ca. bis 12.00 Uhr.

---

## 4.2 Arbeitsunterlagen

### 4.2.1 Grundlagen und Formulare

Den Teilnehmenden werden die nachfolgend aufgeführten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- B01 Informationsplan
- B02 Amtliche Vermessung (dxf)
- B03 Digitales Geländemodell (dwg, pdf)
- B04 Bestandesaufnahme Turnhalle, 2013 (dwg, pdf)
- B05 Gebäudezustandsuntersuchung, Mai 2016 (pdf)
- B06 Turnhallensanierung, Juli 2017 (pdf)
- B07 Nutzungsstudie Doppelhalle B, März 2022 (pdf)
- B08 Tragwerkuntersuchung, Januar 2023
- B09 Bericht Bodenuntersuchung, jäckli geologie (pdf)
- B10 Geologisch-geotechnischer Bericht, jäckli geologie (pdf)
- B11 Werkleitungen, Corrodi Geomatik AG, 2022 (dwg, pdf)
- B12 Schadstoffbericht Turnhalle Obstgarten, Mai 2017 (pdf)
- B13 Kriterienkatalog Nachhaltiges Bauen Gemeinde Stäfa, Version 01 (pdf)
- B14 Überprüfung Erdbebensicherheit, 2023 (pdf)

Weitere Informationen sind über das GIS Stäfa (<https://www.giszh.ch/webgis/>) einsehbar.

Ausser dem Modell werden alle Daten über den FTP-Server des Büros Strittmatters Partner AG zur Verfügung gestellt:

Link:	<a href="http://ftpzugang.strittmatters-partner.ch">http://ftpzugang.strittmatters-partner.ch</a>
Benutzername:	561.002
Kennwort:	83zzZP83

Die Teilnehmenden erteilen mit dem Bezug der Unterlagen ihre stillschweigende Zustimmung, die abgegebenen Planungsgrundlagen aus lizenzrechtlichen Gründen ausschliesslich im Zusammenhang mit dem Wettbewerb zu verwenden.

#### **4.2.2 Ausgabe Modellgrundlage**

Die Modellgrundlage (ca. Masse 50 x 40 cm) wird an der Startveranstaltung abgegeben.

---

### 4.3 Fragestellung

#### **4.3.1 Eingaben**

Fragen zur Projektaufgabe können anonym und schriftlich per Post oder E-Mail an das Büro Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, info@strittmatter-partner.ch (Vermerk «Fragestellung Projektwettbewerb Ersatzneubau Turnhalle Obstgarten») gerichtet werden. Die Fragen sind mit dem abgegebenen Formular und gemäss Kapitel des Programms zu gliedern.

#### **4.3.2 Antworten**

Die Antworten werden allen Beteiligten zugestellt. Sie sind Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

#### **4.3.3 Spätere Besichtigungen**

Individuelle Besichtigungen der einzelnen Teilnehmer der bestehenden Halle, unter der Voraussetzung einer Anmeldung bei info@strittmatter-partner.ch, ist möglich.

---

### 4.4 Einzureichende Unterlagen

#### **4.4.1 Umfang**

##### **Pläne**

- Gesamtsituation 1:500
- Grundrisse, Fassaden, Schnitte 1:200
- Fassadenschnitte horizontal und vertikal, Fassadenansicht 1:20
- Umbaupläne Grundrisse und Schnitte 1:200
- Erläuterungen auf Plan

##### **Nachweise**

- Formular «Nachweis Raumprogramm»
- Formular «Flächen und Volumen»
- Berechnungen GF, NF / GV geschossweise, gemäss SIA 416
- Modell 1:500

#### **4.4.2 Darstellung und Abgabeform**

Die Abgabe muss anonym erfolgen. Alle Pläne und Unterlagen haben folgende Vermerke zu tragen:

- Kennwort
- Titel: Projektwettbewerb Ersatzneubau Turnhalle Obstgarten

Für die Pläne gelten zusätzlich folgende Darstellungshinweise:

- Maximal 4 Pläne, inklusive Erläuterungen; Format A1 (60 cm x 84 cm quer); die Pläne werden auf Tafeln von 180 cm Breite und 120 cm Höhe aufgehängt (jeweils 2 A1-Pläne neben- und übereinander)
- Pläne in dreifacher Ausführung:
  - 1 Plansatz für die Jurierung im Format A1 ungefaltet
  - 1 Plansatz für die Vorprüfung im Format A1 ungefaltet
  - 1 Plansatz für die Vorprüfung im Format A3
- Sämtliche Plandarstellungen mit graphischer Massstabsleiste versehen

#### **Gesamtsituation 1:500**

Darstellung des Gesamtkonzeptes (Gesamtareal) als Dachaufsicht auf Basis der abgegebenen Plangrundlage, der projektierten Baute, der Erschliessung, der wichtigsten Höhenkoten (Aussenraum und Gebäude) sowie zu den Zufahrten und Parkplätzen. (siehe 1.3)

#### **Detaillierte Grundrisse 1:200**

Sämtliche Grundrisse sind analog zur Situation zu orientieren und mit Nordpfeilen sowie mit Angaben der wichtigsten Höhenkoten zu versehen. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Raumnummern, Raumbezeichnungen (Abkürzungen sind möglich) und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften. In den Erdgeschossgrundrissen / Zugangsgeschoss ist die Gestaltung der Aussenanlagen und der näheren Umgebung mit den entsprechenden Höhenkoten des gestalteten Terrains einzuzichnen.

#### **Fassaden, Schnitte 1:200**

Darstellung der zum Verständnis notwendigen Fassaden und Schnitte; In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene und das gestaltete Terrain und die Gebäudehöhe einzutragen.

#### **Fassadenschnitte horizontal und vertikal, Fassadenansicht 1:20**

Repräsentative Fassadenschnitte horizontal und vertikal; dazugehöriger Ausschnitt der Fassadenansicht, vom Erdgeschoss bis zum Dach, mit Bauteilbeschrieb aller Schnittebenen.

### **Erläuterungen auf Plan**

Erläuterungen mit Aussagen zu folgenden Themen:

- ortsbauliches, architektonisches Konzept;
- Tragwerksystem / Konstruktion / Materialisierung;
- Nachhaltigkeit / Energie / Ökologie;
- organisatorisches und betriebliches Konzept;
- Gebäudetechnik (HLKSE inkl. Beleuchtung)

### **Formulare «Raumprogramm» und «Flächen und Volumen»**

Für die Überprüfung des Raumprogramms und der Wirtschaftlichkeit sind durch die Teilnehmenden die beiliegenden Formulare auszufüllen. Die Formulare dürfen nicht verändert werden. Sie sind digital sowie für die Vorprüfung als Ausdruck abzugeben.

### **Berechnungen Geschossfläche, Nutzfläche und Gebäudevolumen**

Berechnungen der nachfolgenden Kennwerte geschossweise und nach SIA 416 auf A4:

- Geschossflächen GF
- Nutzfläche NF
- Gebäudevolumen GV
- Fassadenflächen und Dachflächen

### **Formular «Verfasser»**

Das ausgefüllte Formular «Verfasser» sowie ein Einzahlungsschein / Bankdaten sind in einem verschlossenen Couvert abzugeben.

### **Modell 1:500**

Modellgrundlage mit schematischem Baukörper der Bauten und Grundsätze der Freiraumgestaltung und Erschliessung (weiss)

### **Digitale Daten**

Datenträger mit einzureichenden Plänen und Formularen im PDF-Format; Bilder separat als JPG-Datei für Darstellungen im Schlussbericht (anonym).

Alle Dateien sollen im Dateinamen an erster Stelle das Kennwort beinhalten. PDF-Dateien dürfen nicht geschützt sein. Damit die Anonymität gewährleistet bleibt, dürfen die digitalen Dokumente keine Hinweise auf die Projektverfasser enthalten.

### **Varianten**

Jedes Team darf nur eine Lösung einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

---

## 4.5 Abgabe

### 4.5.1 Abgabe Pläne

Die Planunterlagen sind entsprechend den Anforderungen gemäss Kapitel 4.4 in einer Planmappe oder gerollt sowie auf einem Datenträger als digitale Dateien dem Büro Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, entweder per Post (Datum Poststempel) oder per Bote während den Bürozeiten (8.00 – 12.00 Uhr, 14.00 – 17.00 Uhr) abzugeben (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 2.4).

Beim Versand per Post oder Kurier muss das Aufgabedatum ersichtlich und eindeutig sein. Für den Nachweis (Poststempel bzw. Auftragsbeleg) und das rechtzeitige Eintreffen sind die Teilnehmenden selbst verantwortlich. Unterlagen per Versand dürfen maximal fünf Kalendertage nach dem Abgabedatum eintreffen. Später eintreffende Unterlagen werden nicht bewertet.

### 4.5.2 Abgabe Modell

Das Modell muss während den Bürozeiten der Strittmatter Partner AG, Raumplanung & Entwicklung, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, abgegeben werden.

### 4.5.3 Poststempel | Auftragsbeleg | Anonymität

Ein eingereichtes Projekt gilt nur dann als vollständig, wenn die Abgabefristen gewahrt werden und alle geforderten Unterlagen gemäss Kapitel 2.4 vorliegen. Zu spät abgegebene Unterlagen oder unvollständige Unterlagen werden vom Verfahren ausgeschlossen. Die Abgabe hat unter Wahrung der Anonymität zu erfolgen.

---

## 4.6 Vorprüfung

### 4.6.1 Allgemein

Die Vorprüfung wird in zwei Teilen durchgeführt. Nach einer Grobvorprüfung und einer ersten Jurierungsrunde findet, für die verbleibenden Projekte in der engeren Wahl, eine detaillierte Vorprüfung statt. Anschliessend folgt der zweite Teil der Jurierung mit der Bestimmung des Siegerbeitrags.

### 4.6.2 Erste Vorprüfung

Die erste Vorprüfung beschränkt sich auf die Kontrolle der formellen (z. B. termingerechte Abgaben, Anonymität) und der wesentlichen materiellen (z. B. Vollständigkeit, Beurteilbarkeit, verbindliche Programmbestimmungen) Krite-

rien. Sie dient dem Preisgericht insbesondere für die zu bestimmenden Auschlüsse.

#### **4.6.3 Zweite Vorprüfung**

Bei der zweiten Vorprüfung werden die nachfolgenden Aspekte durch unabhängige Experten geprüft. Diese geben ihre Stellungnahme zuhanden des Preisgerichts ab und stehen der Jury für ergänzende Erläuterungen zur Verfügung.

---

## 4.7 Jurierung

### **4.7.1 Beurteilungskriterien**

Die Projekte werden vom Preisgericht namentlich hinsichtlich der nachstehenden Kriterien beurteilt, wobei die Reihenfolge weder einer Hierarchie noch einer Gewichtung in der Bewertung entspricht:

#### **Situation und räumliche Qualitäten**

- Situation und ortsbauliches Gesamtkonzept;
- Volumetrische Durchbildung des Baukörpers;
- Architektonischer Ausdruck im Kontext zu den Bestandesbauten;
- Aussenräumliche Qualität und Erschliessung;
- Qualität der Innenräume und Tageslichtführung.

#### **Organisation und Funktionalität**

- Erfüllung Raumprogramm;
- Funktionalität der betrieblichen Abläufe;
- Inneres Erschliessungssystem;
- Nutzungs- und Grundrissflexibilität;
- Erfüllung Brandschutzvorgaben inkl. Not- und Feuerwehruzufahrten

#### **Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit**

- Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt (Lebenszykluskosten);
- Flexibilität der Gebäudestruktur und Einfachheit der Tragkonstruktion;
- Wertebeständigkeit der gewählten Konstruktion und Materialien;
- Energetische und ökologische Nachhaltigkeit inklusive kreislaufwirtschaftlicher Überlegungen;
- Hinweise aus spezifischen Vorprüfungen.



## Gesamteindruck

### 4.7.2 Schlussdokumentation

Das Ergebnis des Projektwettbewerbs wird im Schlussbericht des Preisgerichtes festgehalten. Dieser wird den teilnehmenden Büros ausgehändigt. Die Pläne und Modelle der Schlussabgabe gehen ins Eigentum der Veranstalter.

### 4.7.3 Optionale Bereinigungsstufe

Das Preisgericht kann, falls es sich als notwendig erweist, den Projektwettbewerb mit Projekten der engeren Wahl mit einer optionalen anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Der Arbeitsaufwand der Bereinigungsstufe wird separat entschädigt. Die Rangierung findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt.

---

## 4.8 Veröffentlichung

### 4.8.1 Orientierung der Teilnehmenden

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens und Verfügung des Gemeinderates werden alle Teilnehmenden über das Resultat des Wettbewerbes schriftlich orientiert. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.

### 4.8.2 Ausstellung





Die zur Beurteilung zugelassenen Projekte werden nach dem Entscheid des Preisgerichtes und der Bestätigung durch den Gemeinderat unter Namensnennung der Verfasser 10 Tage öffentlich ausgestellt. Die Resultate werden der ausgewählten Tages- und Fachpresse zugestellt.

# 5 Vorgaben und Hinweise


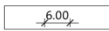

## 5.1 Projektbezogene Vorgaben

Abb. 4 Informationsplan, Stand April 2023

### Vorgaben

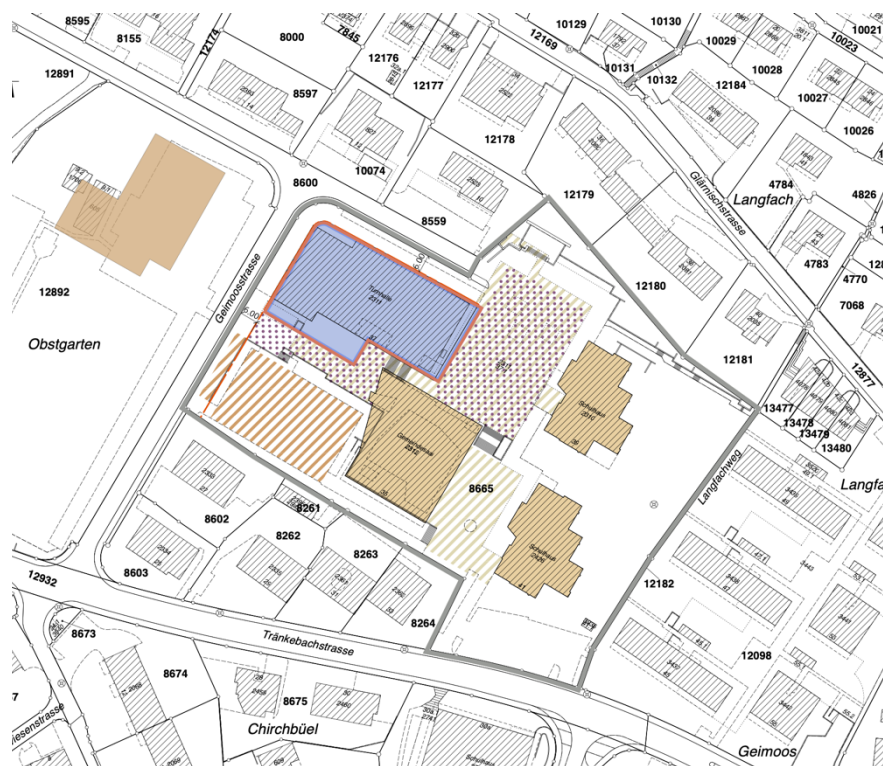
	Betrachtungsperimeter
	Bearbeitungsperimeter
	Anordnungsbereich Turnhalle
	Bereich Vorzone
	Bereich Parkplatz / Allwetterplatz
	Bereich Aufenthalts-/Pausenplatz
	Weitere Gebäude Schulareal
	Strassen-/Wegabstand

### Hinweise

	Baute und Anlage, bestehen
	Bemassung in Meter
	Vorprojekt Neubau Lehrschwimmbad

### 5.1.1 Informationsplan

Der untenstehende Informationsplan umfasst sämtliche Rahmenbedingungen.



#### Anordnungsbereich Turnhalle

Der Ersatzbau soll innerhalb des Anordnungsbereichs Turnhalle platziert werden. Die Nutzung der Treppe zwischen dem Gemeindesaal und der bestehenden Turnhalle muss gewährleistet bleiben. Der Gemeindesaal und die Turnhalle sollen als eigenständige Baukörper wahrgenommen werden.

#### Bereich Vorzone

Innerhalb einer dieser Zonen wird ein einladender Eingangsbereich und Aussenraum erwartet und soll mitgestaltet werden. Der Bereich muss für Zubringer und Notfälle befahrbar sein.

#### Bereich Parkplatz / Allwetterplatz

Der kleinere Bereich weist 10 Parkfelder auf, der grössere Bereich dient als Parkplatz und Allwetterplatz und dient bei Veranstaltungen als Parkplatz.

Beide Plätze bleiben bestehen und sollen in das Gebiet eingeplant werden. Es müssen keine Parkplätze nachgewiesen werden.

### **Bereich Aufenthalts- / Pausenplatz**

Die Bereiche Aufenthalts- / Pausenplatz werden vor allem vor und nach dem Schulstart sowie während den Pausen intensiv genutzt. Die bestehende Treppe zwischen dem Gemeindesaal und der Sporthalle muss aufgrund eines zweckmässigen Zugangs bestehen bleiben.

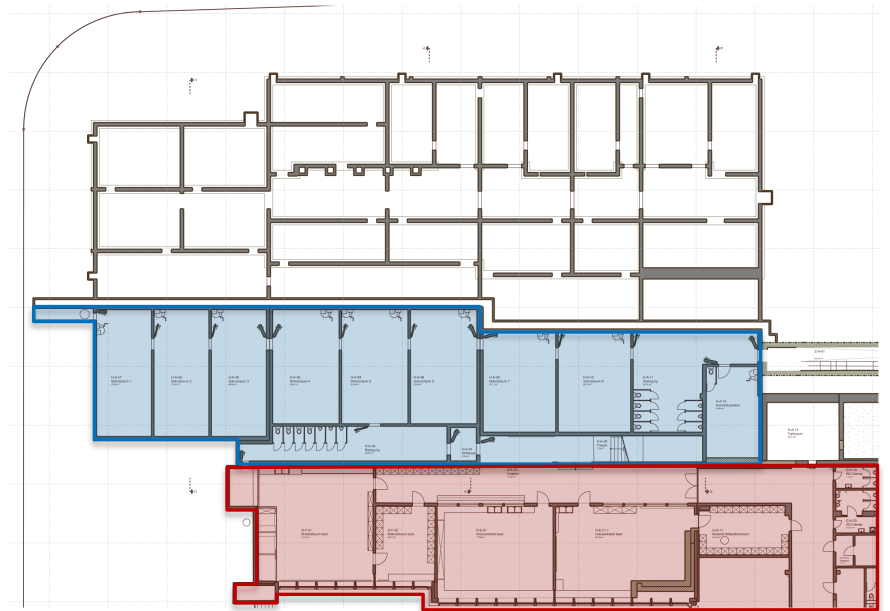
### **Bereich Zivilschutzräume / Werkstätte**

Die Metallwerkstatt, der Werkraum sowie die Holzwerkstätte müssen erhalten bleiben. Die Schutzräume können abgebrochen werden, müssen aber im gleichen Umfang (räumlich) wieder ersetzt werden.

---

Abb. 5 1. Untergeschoss

- Zivilschutzräume
- Werkstätte (Saniert 2010)



### **5.1.2 Nutzung**

Die Rücksprache mit den Nutzern erfolgte in der Nutzungsstudie Doppelhalle B. Bei der Schule sind die Hallen in der heutigen Situation ausreichend, in den nächsten 10 Jahren rechnet die Schule mit 16 – 18 Klassen. Allerdings wünscht sich die Schule zusätzliche, spezifizierte Räumlichkeiten wie Gymnastik- und Fitnessräume. Die Vereine haben im jetzigen Zustand keine Möglichkeit weiter zu wachsen und/oder zusätzliche Angebote zu generieren, da das Platzangebot fehlt. Mit der Doppelhalle B sowie insbesondere durch die zusätzliche Einfachturnhalle und einen separaten Gymnastikraum kann dieses Problem entschärft werden. Heute sind der Handballclub, der Turnverein und der Unihockeyclub die grössten Nutzer der beiden Turnhallen. Unter anderem Handball, Unihockey (Grossfeld) und Fussball sollten auch in der Zukunft trainings- und wettkampfmässig in der Doppelhalle B gespielt werden können. Der Spielbetrieb der Aktivteams des Handballclubs (vor allem NLB-Team) wird jedoch auch zukünftig in der Halle für alle auf der Sportanlage Froberg stattfinden.

### **5.1.3 Turnhalle**

Es ist ein nachhaltiges und unterhaltsarmes Gebäude zu planen.

#### **Umgang mit Bestand**

Das Turnhallengebäude ist abzubauen.

#### **Lüftung / Belichtung**

Für die Belichtung und Lüftung sind die gültigen Normen einzuhalten.

#### **Immissionen Nachbarschaft**

Nördlich des Standortes der Turnhalle befinden sich Wohnüberbauungen, die vor weiteren Licht- und Lärmemissionen möglichst zu verschonen sind.

### **5.1.4 Raumprogramm**

Untenstehend wird das Raumprogramm aufgeführt, welches die Nummern der Räume, die Bezeichnung, die Anzahl der Räume und dessen Nettofläche sowie weitere Hinweise beinhaltet. Von den Massen des Raumprogramms Nr. 1 Doppelhalle B und Nr. 2 eine Einfachhalle (mit Ausnahme des Eingangs und Foyers) darf nicht abgewichen werden. Die BASPO Richtlinien 201 sind einzuhalten, wobei unter anderem dem Raumzuordnungsschema Rechnung zu tragen ist (Saubergang, Schmutzgang).

### Doppelhalle Typ B

Folgende Sportarten sollen in der Doppelhalle B ausgeübt werden können: Badminton, Basketball, Geräteturnen, Hallenfussball, Handball, Unihockey, Volleyball.

Nr.	Bezeichnung	Anzahl gleiche Räume		
			Nettofläche in m <sup>2</sup> / Masse	
				Hinweise
1.0	Eingang / Foyer zur Sportanlage	1	180	Ermöglicht gute Orientierung zu Sporthallen, Tribüne, Umkleideräume etc. repräsentativ mit Platz für Festwirtschaft, soll der Doppelhalle Typ B und der Einfachhalle dienen, inkl. Gestaltung der Aussenbereiche (Vorzone/Pausenplatz)
1	Doppelhalle Typ B	1	44x23.5x8	Gemäss BASPO 2-fach Teilung aber 3-fach unterteilt, Masse müssen eingehalten werden
1.1	Tribüne	1	-	250 Plätze (teilweise ausfahrbar möglich), davon 50 % Sitzplätze
1.2	Geräteraum	1	160 – 180	
1.3	Notausgänge	-	-	für Veranstaltungen mit > 300 Personen auslegen

### Einfachhalle

Die Einfachhalle soll tagsüber für den Schulsport und ausserhalb der Schulzeiten vor allem vom Turnverein für das Training und für das Geräteturnen / Kunstturnen genutzt werden.

Nr.	Bezeichnung	Anzahl gleiche Räume		
			Nettofläche in m <sup>2</sup> / Masse	
				Hinweise
2	Einfachhalle	1	28x 16x 7m	Masse müssen eingehalten werden
2.1	Geräteraum	1	100	Geräteraum direkt von der Turnhalle erschliessen, gemäss BASPO Richtlinien ausstatten, mind. 5.0 m Raumtiefe und 2.70 m Raumhöhe, Zugangstor mind. 2.50 m breit und 2.30 m hoch; unterteilbar für Geräteturnen und Kunstturnen

### Zusatzsporträume

Der Gymnastikraum dient dem Schul- und Vereinssport zum Beispiel für Judo, Karate, etc.

Nr.	Bezeichnung	Anzahl gleiche Räume		
			Nettofläche in m <sup>2</sup> / Masse	
				Hinweise
3	Zusatzsporträume			
3.2	Gymnastikraum	1	200	Raumhöhe mind. 3.50 m und mittig unterteilbar
3.3	Geräteraum zu Gymnastikraum	1	30	dient den Geräten der Gymnastik
3.4	Seminar- und Vereinsraum	1	70	Vielseitig nutzbar z. B für Besprechungen, Theorien, externe Vermietung etc., separater Zugang vom Aussenbereich

### Weitere Räume

Nr.	Bezeichnung	Anzahl gleiche Räume		
			Nettofläche in m <sup>2</sup> / Masse	
				Hinweise
4	Weitere Räume			
4.1	Umkleiden mit Duschen	4	25 + 20	Turnhalle, Trennung nach Geschlechtern, Einrichtung Garderoben: 1 Wandspiegel, 12 m Garderobenhaken und 12 m Garderobebänke an Wand montiert
4.2	Umkleiden mit Duschen	4	19 + 15	Nahe der Einzelhalle und den Zusatzsporträumen anzusiedeln
4.3	Toiletten im Garderobebereich	1	-	4 Damen (davon 1 IV-WC) / 3 Herren (davon 1 IV-WC) und 3 Pissoirs
4.4	Toiletten im Publikumbereich	1	-	4 Damen (davon 1 IV-WC) / 3 Herren (davon 1 IV-WC) und 3 Pissoirs
4.5	Turnlehrerzimmer inkl. Garderobe mit Dusche	1	20	Angeordnet auf der gleichen Ebene wie die Doppeltturnhalle je eine Dusche Damen und Herren
4.6	Sanitätsraum	1	10	Von Garderoben und Publikumbereich zugänglich, nahe Hallen und Foyer
4.7	Putzraum	1	20	
4.8	Büro Hallenwart	1	10	
4.9	Liftnlage	1	-	Für Erfüllung SIA 500, Rettung und Putzmaschine (Aufsitzer)
4.10	Lager / Abstellraum	1	20	Nähe zu Foyer
4.11	Haustechnikraum	1	80	
4.12	Werkstatt / Hallenwart	1	30	Von aussen zugänglich

---

## 5.2 Rahmenbedingungen

### 5.2.1 Baureglement

#### Allgemein

Im Grundsatz gilt die Bauordnung der Gemeinde Stäfa vom Jahr 2009. Darin sind unter anderem folgende Themen von hoher Wichtigkeit:

#### Baureglement | Zonenplan

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich gemäss Zonenplan vollständig in der Zone für öffentliche Bauten. In dieser Zone gelten gemäss Art. 21 der Bauordnung vom 6. April 2009 (BauO) nur die Grenzabstände. Diese bemessen sich gemäss der Zone der anliegenden Nachbargrundstücke.

#### Abstände

Nach Art. 34 BauO haben Bauten einen Abstand von 6.00 m gegenüber Strassen und 3.50 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen. Unterirdische Bauten haben gegenüber Strassen einen Abstand von 3.50 aufzuweisen.

#### Dächer

Gemäss dem Art. 31 Abs. 1 BauO sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur im ersten Dachgeschoss zugelassen. Flachdächer grösser als 30 m<sup>2</sup> sind gemäss Art. 31 Abs. 2 BauO zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

### 5.2.2 ISOS

Die Gemeinde Stäfa ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als verstädtertes Dorf mit nationaler Bedeutung aufgeführt. Das Obstgartenareal (vgl. 0.0.20) wird im ISOS aufgenommen, erhält jedoch keine Einstufung. Dessen Umgebung, das Plateau hinter dem Kirchhügel, befindet sich in der Umgebungszone XIII und wird als Erhaltungsziel b aufgeführt, welches vorgibt, dass die Eigenschaften, die für den angrenzenden Ortsteil wesentlich sind, zu erhalten sind. Zur Umsetzung sind laut den Erläuterungen zum ISOS Gestaltungsvorschriften sowie Auflagen für Neubauten und Bepflanzungen ins Auge zu fassen. In Quartieren sind insbesondere eine gewisse Kontinuität bei den Gebäudehöhen sowie bei den Grünflächen und Bepflanzungen wesentlich. Diesen Vorgaben muss im Projektwettbewerb Rechnung getragen werden.

---

Abb. 6 ISOS Stäfa



### 5.2.3 Energie und Nachhaltigkeit

#### Anlass, Ziel und Zweck

Eine wichtige Zielsetzung des Wettbewerbs besteht in der nachhaltigkeitsorientierten Planung. Vom Anbieter/ Planer werden zukunftsweisende Konzepte erwartet, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen.



## Nachhaltigkeitskriterien

### Kriterienkatalog nachhaltiges Bauen Gemeinde Stäfa, Version 01

*Minimierung Energie und Treibhausgase Erstellung und Betrieb / Minimierung «Graue Energie»:* Als graue Energie wird die Primärenergie bezeichnet, die notwendig ist, um ein Gebäude zu errichten. Graue Energie umfasst hierbei die Energie zum Gewinnen von Materialien, zum Herstellen und Verarbeiten von Bauteilen, zum Transport von Menschen, Maschinen, Bauteilen und Materialien zur Baustelle, zum Einbau von Bauteilen im Gebäude sowie zur Entsorgung. Die Gemeinde Stäfa strebt hinsichtlich der SIA 2040 neben der Optimierung der Energie im Betrieb, die Minimierung der grauen Energie an, um auch die baulich bedingten Emissionen über die Wertschöpfungskette zu berücksichtigen.

*Minimieren Energieverbrauch im Betrieb:* Ein umweltschonender Betrieb einer Liegenschaft ist für die Erreichung der gesteckten Nachhaltigkeitsziele von äusserst hoher Bedeutung. Dabei spielt die Deckung des Energiebedarfs durch erneuerbare Energiequellen (z. B. Sonne, Wind, Wasser) eine zentrale Rolle.

- *Wärme (Kälte) für Raumklima:* Reduktion des Energiebedarfs zum Heizen und Kühlen des Gebäudes
- *Wärme für Warmwasser:* Reduktion des Warmwasserbedarfs insgesamt bzw. der Energie für die Warmwasserbereitstellung
- *Elektrizitätsbedarf:* Reduktion des Elektrizitätsbedarfs der Liegenschaft, z. B. durch Einsatz effizienter Anlagentechnik (effiziente Umwälzpumpen) und effizienter Ausstattung (Energieeffizienzklasse A)
- *Deckung Energiebedarf:* Deckung des Energiebedarfs (Heizen / Kühlen / Elektrizität) auf Basis erneuerbarer Energieträger
- *Abwärmennutzung:* Nutzung potenzieller Abwärme für Reduktion des Energiebedarfs für Heizen / Warmwasserbereitung (z. B. Abwärme aus Kälteerzeugung)
- *Energieeffizienz:* Mindestanforderungen an Energieeffizienz bei Neubauten und Sanierungsprojekten sowie Miteinbezug von erneuerbaren Energien und Netto-Null-Standards

*Minimierung der Lebenszykluskosten:* Lebenszykluskosten sind die Kosten, die bei der Planung, der Realisierung und der Bewirtschaftung einer baulichen Anlage entstehen. Für den Werterhalt einer Anlage sind Lebenszykluskostenbetrachtungen von entscheidender Bedeutung. Die Gemeinde Stäfa ist sich der Bedeutung des wirtschaftlichen Umgangs mit den finanziellen Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes von der Projekt-

entwicklung bis zu seinem Rückbau bewusst. Ziel ist es, die Kosten in der Entwicklung, im Bau wie auch Betrieb zu minimieren.

#### Nahwärmeverbund «Schule»

Ein Nahwärmeverbund «Schule» ist zurzeit in Planung. Die Turnhalle Obstgarten soll dereinst an diesen Wärmeverbund angeschlossen werden. Da dieser bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme noch nicht zur Verfügung steht, muss ein eigenes Konzept mit der Möglichkeit eines späteren Anschlusses vorgeschlagen werden.

#### 5.2.4 Erdbebensicherheit

Die Erdbebensicherheit für die Gebäudestruktur ist teilweise ungenügend. Eine qualitative Analyse der Tragstruktur für das Gefährdungsbild Erdbeben ist im Bericht 'Generelle Überprüfung der Erdbebensicherheit' ausführlicher beschrieben (Büeler Fischli Bauingenieure, 208.OBG-62-001)

#### 5.2.5 Hindernisfreies Bauen

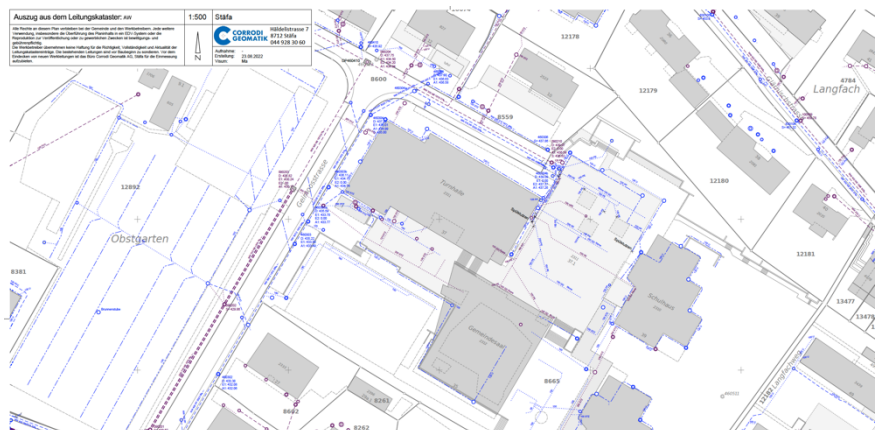
Für die gesamte Bebauung inklusive Aussenraumgestaltung ist die SIA-Norm 500 einzuhalten. Für den Betriebsbereich sollen die Anforderungen an hindernisfreies Bauen ebenfalls umgesetzt und damit soll Personen mit Beeinträchtigungen ein Arbeitsplatz ermöglicht werden.

#### 5.2.6 Werkleitungen

Die Kanalisation und Werkleitungen sind dem Anhang Werkleitung und Zustandsanalyse zu entnehmen.

Abb. 7 Auszug aus dem Leitungskataster

- Leitung genau
- Leitung ungenau
- Niederschlagsabwasser (NW)
- Mischwasser (MW)



### **5.2.7 Bodenbelastung**

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürichs mit dem Belastungshinweis „Rebberg“, das heisst man muss einer Belastung des Bodens gerechnet werden. Dazu wurde eine Bodenuntersuchung von der Jäckli Geologie AG durchgeführt (vgl. Kapitel 4.2), wobei für den Projektwettbewerb die untersuchte Grünfläche 3 mit den beiden Rammkernbohrungen 22-9 und 22-10 von Bedeutung ist. Anhand der Bodenproben wurden schwache Belastungen mit Kupfer angetroffen, welche den Richtwert überschreiten. Die Kupfer-Belastung liegt angesichts der früheren Nutzung des Areals als Rebberg im typischen Belastungsrahmen. Für das darunterliegende Untergrundmaterial besteht kein Verdacht auf Verschmutzung mit Kupfer. Die fachgerechte Verwertung (vor Ort oder extern) resp. Entsorgung des vorhandenen Bodens wird erst bei der Projektrealisierung umgesetzt.

### **5.2.8 Geologisch-geotechnische Baugrunduntersuchung**

Mittels 10 Rammsondierungen und 5 Rammkernbohrungen wurden die geologischen Baugrundverhältnisse durch die Jäckli Geologie AG abgeklärt. Der Bericht ist in Kapitel 4.2 aufgeführt, den Untersuchungsperimeter C „Ersatzneubau Turnhalle Obstgarten“ mit den drei Rammsondierungen und Bohrungen (22-8, 22-9 und 22-10) gilt es zu beachten. Der Untersuchungsperimeter C wird unter anderem folgendermassen beschrieben: Zur Gewährleistung eines einheitlichen Tragfähigkeitsverhaltens mit möglichst kleinen Setzungen und vor allem Setzungsdifferenzen resp. Gebäudeverkippen empfehlen wir, die Gebäudelasten konsequent in der verwitterten Molasse abzuleiten. Ohne Unterkellerung sind Übertragungstiefen von 6 – 7 m erforderlich, weshalb in diesem Fall eine Foundation mittels kurzen Pfählen im Vordergrund steht. Abhängig von der Einbautiefe eines allfälligen Untergeschosses ist die Lastübertragung in die verwitterte Molasse mittels vertieften Einzel- und Streifenfundamenten (bis Übertragungstiefen von 2 – 3 m) oder auch mittels kurzen Pfählen möglich.

### **5.2.9 Brandschutz**

Für das Bauvorhaben sind die schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF, in Kraft seit 1. Januar 2015, verbindlich. Die Brandschutzvorschriften können bei der VKF, Bundesgasse 20, Postfach, 3001 Bern, bestellt oder aus dem Internet unter [www.bsvonline.ch](http://www.bsvonline.ch) heruntergeladen werden.

#### **5.2.10 Schadstoffe**

Es wurde eine Bestandsaufnahme von asbesthaltigen Baustoffen, polychlorierten Biphenylen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen für die Turnhalle Stäfa durchgeführt.

# 6 Schlussbestimmung

## 6.1 Genehmigung Preisgericht

Dieses Wettbewerbsprogramm wurde von den Mitgliedern des Preisgerichtes an der Sitzung vom 14. April 2023 verabschiedet.

### Preisgericht

Casimir Schmid  
Hochbauvorstand



Markus Meier Joos  
Immobilien Schulpflege



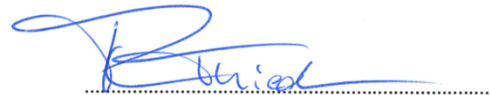
Marco Keck  
Sportbeauftragter



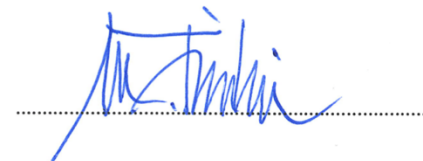
Florian Mörgeli  
Sportlehrer



Philipp Thiedau  
Projektleiter Hochbau



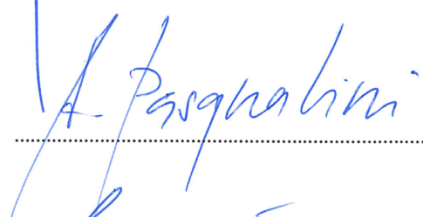
Markus Friedli  
Dipl. Arch. ETH BSA SIA



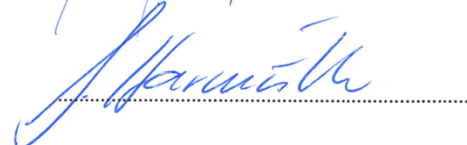
Piet Eckert  
Dipl. Arch. ETH BSA SIA



Antonella Pasqualini  
Dipl. Arch. ETH SIA



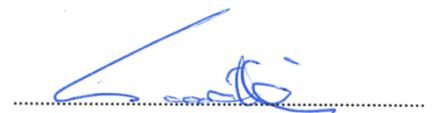
Sabine Harmuth  
Dipl. – Ing. MAS ETH SIA



Patric Fischli-Boson  
MBA Dipl. Bauing. FH/SIA



Hanspeter Woodtli  
Dipl. Ing. FH/SIA, Raumplaner FSU



---

## 6.2 Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen seit der Veröffentlichung im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürichs schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde muss einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhalts sowie eine Begründung enthalten. Diese Ausschreibung ist beizulegen.

---

## 6.3 Gerichtsstand

Bei Streitfällen entscheiden die ordentlichen Gerichte. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht.

# Beilage

---

Gemeinde Stäfa

---

Projektwettbewerb Ersatzneubau Turnhalle Obstgarten Stäfa

---

Programm

---

---

## B1 Bewerbungsformular