



KIRCHE ST. ARBOGAST OBERWINTERTHUR

PLANERWAHL IM SELEKTIVEN VERFAHREN
KURZBERICHT DES BEWERTUNGSGREMIUMS – AUGUST 2025

IMPRESSUM

Herausgeberin:

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Oberwinterthur
Hohlandstrasse 7
8404 Winterthur

Inhalt/Redaktion:

Lelia Bollinger, Martin Schmid, planzeit GmbH

Fotos:

planzeit GmbH

Zürich, August 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	4
1.1	Ausgangslage.....	4
1.2	Projektziele.....	4
1.3	Zustandsanalyse.....	4
2	VERFAHREN.....	5
2.1	Art und Ziel des Verfahrens	5
2.2	Bewertungsgremium	5
2.3	Verfahrensorganisation und Vorprüfung.....	5
2.4	Publikation, Präqualifikation, Eignungskriterien	5
2.5	Zuschlagskriterien	6
3	BEWERTUNG/AUSWAHL	7
3.1	Vorprüfung	7
3.2	Bewertung	7
3.3	Zuschlag und teilnehmende Teams	7
4	SCHLUSSFOLGERUNGEN	8
5	ZUGANG ZUR AUFGABE	9
6	GENEHMIGUNG.....	18

1 AUSGANGSLAGE



Übersichtsplan mit Kirche St. Arbogast

1.1 Ausgangslage

Die Kirche St. Arbogast ist die evangelisch-reformierte Kirche von Oberwinterthur. Die dreischiffige romanische Basilika wurde um 1260 errichtet. Wandmalereien aus dem frühen 14. Jahrhundert erzählen an der Nordwand des Mittelschiffs die Lebensgeschichte des Bischofs Arbogast, an der Südwand diejenige von Christus. Die Kirche ist ein Kulturgut von nationaler Bedeutung. Nach der letzten grossen Renovation und Instandsetzung im Jahr 1981 steht nun der nächste Instandsetzungszyklus an.

1.2 Projektziele

Der Innenraum der Kirche St. Arbogast soll instandgesetzt und aufgefrischt werden. Die Gebäudetechnik muss erneuert bzw. ersetzt werden. Die Instandsetzungsmassnahmen müssen den hohen denkmalpflegerischen Anforderungen an das Objekt genügen.

Im Aussenbereich sind insbesondere beim Turm Blech- und Natursteinarbeiten auszuführen.

1.3 Zustandsanalyse

Vorgängig zum Planerwahlverfahren wurde eine Zustandsanalyse vorgenommen, um den Instandsetzungsbedarf besser abschätzen zu können. Seitens Baukommission wurden diejenigen Gewerke definiert, die im Rahmen der Zustandsanalyse vertieft geprüft werden sollten.

Dabei handelt es sich um die Gewerke, bei denen ein grosser Instandsetzungsbedarf und ein für die Instandsetzung voraussichtlich erheblicher Kostenaufwand besteht.

2 VERFAHREN

2.1 Art und Ziel des Verfahrens

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Oberwinterthur ist dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt. Um ein geeignetes Planungsteam und ein qualitativ hochwertiges Projekt zu erhalten, wurde ein selektives Planerwahlverfahren für die Architekturleistungen veranstaltet.

2.2 Bewertungsgremium

- Christine Barz, Bauberaterin Denkmalpflege Kanton Zürich
- Beatrix Jakob, Master in Facility Management und Mitglied Kirchgemeinde
- Christoph Labhart, Architekt und Mitglied Kirchgemeinde
- Cristina Rutz, Architektin und Qualitätssicherung Stadtverband
- Rolf Wiedmer, Architekt und Baufachorgan Kirchgemeinde

2.3 Verfahrensorganisation und Vorprüfung

planzeit GmbH
Martin Schmid, Lelia Bollinger
Ankerstrasse 24
8004 Zürich

2.4 Publikation, Präqualifikation, Eignungskriterien

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Oberwinterthur hat am 7. März 2025 die Planerwahl im selektiven Verfahren für die Instandsetzung der Kirche St. Arbogast öffentlich ausgeschrieben. Am 9. April 2025 wurden in einer Präqualifikation von insgesamt 19 Bewerbungen 4 Teams ausgewählt, die die unten genannten Eignungskriterien am besten erfüllten.

• Projektierungs- und Ausführungskompetenz:

Planung und Ausführung von Dienstleistungen der ausgeschriebenen Art (Grösse, Komplexität, Bauwerksart) in hoher Qualität. Kompetenz entsprechende Bauten in hoher Qualität nachhaltig und funktional planen und ausführen zu können. (Referenzprojekte Architektur: Umgang mit denkmal-pflegerischem Kontext und Bestand, Architektonische Qualität, Funktionalität, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit)

Gewichtung 70%

• Organisatorische Eignung/ Projektmanagement:

Fähigkeit und Potential des Teams die anstehende Aufgabe sach-, zeit- und kostengerecht, planen, ausschreiben und die Baurealisierung leiten zu können.
Fachliche Kompetenz der verantwortlichen projektleitenden Person. (Selbstdeklaration Architektur).

Gewichtung 30%

2.5 Zuschlagskriterien

Die 4 ausgewählten Teams bearbeiteten den Zugang zur Aufgabe.

Die Vorschläge wurden aufgrund der unten genannten Zuschlagskriterien durch das Bewertungsgremium beurteilt. Dabei hat das Gremium in einem ersten Schritt die Qualität des Zugangs zur Aufgabe aufgrund der Unterkriterien geprüft und eine Gesamtbewertung vorgenommen. Anschliessend wurden die Honorarofferten berücksichtigt.

ZK 1 Auftragsanalyse

Mittels einer Analyse des Auftrages und der Grundlagen waren folgende Punkte des Projektes auszuwerten.

- Schwerpunkte
- Schnittstellen
- Umsetzungsplanung mit Zeitplan
- Chancen und Gefahren (Risiken)
- Hinweise zu den abgegebenen Unterlagen

Gewichtung: 30%

ZK 2 Zugang zur Aufgabe

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens sollte ein Vorschlag dazu abgegeben werden, wie der archäologische Bereich besser zugänglich und attraktiver beleuchtet und gestaltet werden kann.

Gewichtung: 30%

ZK 3 Angebotspreis

Gewichtung: 30%

ZK 4 Lernende

Lernende im Betrieb

Gewichtung: 10%

Zwei-Couvert-Methode

Die Bewertung erfolgte nach der Zwei-Couvert-Methode. Die qualitativ zu beurteilenden Aspekte des Angebots (Auftragsanalyse und Vorgehensvorschlag, Referenzen) und das Preisangebot wurden je in getrennten, verschlossenen Couverts eingereicht. Mit diesem Vorgehen wird die freie Bewertung der qualitativen Aspekte gefördert.

3 BEWERTUNG/AUSWAHL

3.1 Vorprüfung

Die vier eingereichten Beiträge wurden gemäss den Anforderungen des Programms vorgeprüft. Folgende Punkte wurden dabei berücksichtigt:

- Termingerechtigkeit der Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Inhaltliche Vollständigkeit der Aufgabenbearbeitung
- Offertvergleich

Die Vorprüfung beantragte beim Bewertungsgremium, alle 4 Vorschläge zur Bewertung zuzulassen.

3.2 Bewertung

In der nächsten Stufe bearbeiteten die Teams den Zugang zur Aufgabe und erstellten eine Honorarofferte. Die Unterlagen wurden am 12. Mai 2025 ausgegeben. Die Teilnehmenden reichten ihre Beiträge bis zum 23. Juni 2025 ein und präsentierten ihre Vorschläge am 1. Juli 2025 dem Bewertungsgremium. Nach der qualitativen Beurteilung und der Öffnung des Honorarangebots bestimmte das Gremium am 1. Juli 2025 das Team Fahrländer Jack Architektur GmbH, Zürich für die Projektierung und Realisierung der Instandsetzung St. Arbogast, da ihr Vorschlag die Zuschlagskriterien am besten erfüllte.

3.3 Zuschlag und teilnehmende Teams

Zuschlag, Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Team 1

Architektur	Fahrländer Jack Architektur GmbH, Zürich
-------------	---

Weitere Teilnehmende

Team 2

Architektur	Gregor Oyen Architektur, Basel
Baumanagement	baumanagement-wild GmbH, Winterthur

Team 3

Architektur	Hull Inoue Radlinsky Architekten ETH GmbH, Zürich
-------------	--

Team 4

Architektur	Schäublin Architekten AG, Zürich
-------------	---

4 SCHLUSSFOLGERUNGEN

Alle 4 teilnehmenden Teams setzten sich in ihrer Auftragsanalyse vertieft mit dem Projekt auseinander. Die Risiken des Projekts wurden erkannt und benannt. Die Zeitplanung wurde als sehr ambitioniert eingeschätzt, kann aber aufgrund der Abhängigkeit von anderen Projekten nicht angepasst werden.

Beim Zugang zur Aufgabe, bei dem es darum ging, die Erschliessung zum unterirdischen archäologischen Bereich besser zu organisieren, wurden interessante Lösungsvorschläge unterbreitet. Als innovativer Ansatz wurde insbesondere der Vorschlag von Gregor Oyen gewertet, der den Bereich mit einem aussenliegenden Pavillon unabhängig von der Kirche erschliesst. Die Umsetzung der Idee scheint aber aufwändig und kostenintensiv.

In der Summe aller Zuschlagskriterien überzeugte das Angebot des Teams Fahrländer Jack das Bewertungsgremium am meisten .

Das Bewertungsgremium schätzt die Bandbreite der Lösungsvorschläge sowie ihre hohe Qualität, bedankt sich bei allen teilnehmenden Büros für Ihre sorgfältige Bearbeitung und gratuliert dem ausgewählten Team Fahrländer Jack zu seinem Erfolg.

5 ZUGANG ZUR AUFGABE

Auswahl zur Weiterbearbeitung

Team 1

Architektur

Fahrländer Jack Architektur GmbH, Zürich

Auftragsanalyse

Mit vorliegender Auftragsanalyse weisen sich die Planer als im Umgang mit schützenswerter Bausubstanz vertraut aus. Die für dieses Projekt entscheidenden Schwerpunkte inklusive damit verbundener Chancen und Risiken werden benannt und fliessen in die Ausführungen ein. Der Hinweis auf das zeitlich sehr kurze Vor- und Bauprojekt und damit einhergehender Risiken weist auf eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung hin – lässt sich aber aus politischen Gründen nicht verlängern.

Zugang zum archäologischen Bereich

Mit dem gewählten Ansatz zur Erschliessung der archäologischen Funde wird ein qualitativ hochstehender und zugleich attraktiver Zugang im bestehenden Volumen geschaffen. Die Verbindung zwischen Sakristei und Aussenzugang bleibt jederzeit uneingeschränkt nutzbar. Die vorgeschlagene, durchlässig moderne Treppenanlage setzt sich dabei klar vom Bestand ab und schafft im Zugang eine willkommene Raumerweiterung. Für die Unterbringung der durch den neuen Treppenraum verlorenen Räume (Putzraum und Toilette) wird in den Projektskizzen nur teilweise Ersatz geschaffen.

Das für den Treppenraum und die archäologischen Ausgrabungsstätten einheitliche Beleuchtungskonzept mit Deckenleuchten verzichtet vollumfänglich auf eine Akzentuierung einzelner Bereiche oder Epochen. Zwar wird dadurch eine gleichmässige Ausleuchtung erreicht, wirkt aber aus Sicht des Gremiums aber noch zu wenig differenziert und einladend. Die in dunkelblau gehaltene Betondecke schafft einen schönen Kontrast zu den alten Naturstein-Oberflächen und hilft, der Stätte etwas mehr Raum zu geben. Etwas zu sehr im Vordergrund stehend und wenig flexibel erscheinen die abgehängten Beschriftungstafeln.

Fazit

Fahrländer Jack Architektur beweisen mit ihrer fundierten, wertvollen Arbeit, über die für vorliegendes Projekt notwendigen Kompetenzen zu verfügen. Als Vorteil sei hier zudem erwähnt, dass Gestaltung und Realisierung aus einer Hand kommt und damit projektrelevante Schnittstellen wegfallen.



11

Auftragsanalyse

Die Projektanalyse liefert eine fundierte Untersuchung der Geschichte der Kirche. Das vorgeschlagene Instandsetzungskonzept überzeugt durch einen sorgfältig entwickelten Ansatz, insbesondere bei den Schwerpunkten Glockenstuhl, Natursteinarbeiten, Kirchentechnik und Orgel. Auch der denkmalgerechte Umgang mit historischen Bauteilen sowie die geplante Flexibilität der Kirchentechnik sind gelungen.

Beschrieben wird die Umsetzungsplanung mit klaren Meilensteinen, Entscheidungsstrukturen und frühzeitige Freigaben. Risiken bestehen für die Verfasser insbesondere bei Vergaben, Baubewilligungsverfahren und der Schnittstellenkoordination. Für die Einhaltung von Terminplan und Budget werden konsequente Kostenkontrolle, ein schlankes Projektteam sowie erfahrene Gewerkbeteiligte empfohlen.

Zugang zum archäologischen Bereich

Der Vorschlag für den neu gestalteten Zugang zum archäologischen Bereich zeichnet sich durch die innovative Lösung eines Pavillons mit Wendeltreppe im Aussenbereich aus. Die Platzierung zwischen der römischen Befestigungsmauer und der Nord-Ost-Mauer des Thermengebäudes schützt die historische Bausubstanz und den wertvollen Baumbestand. Der Pavillon dient gleichzeitig als Witterungsschutz, Informationspunkt und gestalterische Aufwertung des Freiraums. Offene Fragen bestehen jedoch hinsichtlich der Sicherheit, insbesondere im Hinblick auf Vandalismus und Schliessbarkeit. Aufgrund der aufwändigen Grabarbeiten und Baumassnahmen wird die Umsetzung als kostenintensiv eingeschätzt.

Ein stimmungsvolles Bild der archäologischen Funde entsteht durch die Verwendung dunkler Lasuren auf den betonierten Flächen. Angaben zum Beleuchtungskonzept oder zur neuen Beschriftung liegen nicht vor.

Fazit

Insgesamt wirkt der Vorschlag schlüssig, insbesondere der neue Zugang. Hingegen werden allerdings gerade die Tragweite und Folgen dieses Ansatzes hinterfragt.

Die evangelisch-reformierte Kirche St. Arbogast liegt in Oberwinterthur, eingebettet in eine landschaftliche Anlage mit dem angrenzenden Friedhof und einem grosszügigen Freiraum zwischen Kirche und dem benachbarten Gemeindehaus. Unmittelbar an den historischen Orten angrenzend, tritt sie auf einem Hügel gelegen markant in Erscheinung. Die Kirche ist auch in eine bis in das römische Vitudurum zurückreichende Geschichte eingebettet, die sich auf dem Areal in landschaftlichen Elementen abzeichnet und unter den Chor- und Sakristeiräumen physisch betreten werden kann. Was Besucher heute als stimmiges, fast selbstverständliches Bild erleben – die Schönheit des Ortes, seine Tiefe und Ruhe – ist das Ergebnis vieler Wandlungen. Die letzten grossen Veränderungen der 1950er- wie der späten 1970er-Jahre betonten Ausdrucksstärke, schlichte Eleganz und die geschichtliche Verbundenheit der Anlage. Wir erachten diese als sehr gelungen und daher nach wie vor als massgeblich. Mit der vorliegenden Auftragsanalyse und dem Vorschlag zur Erschliessung des archäologischen Bereichs möchten wir diese Qualitäten weiter stärken.

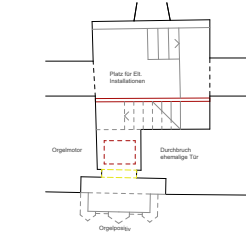
Auftragsanalyse Schwerpunkte

Natursteinarbeiten | Kirchereinigung Für die Natursteinarbeiten und die Restaurierung der inneren Oberflächen scheint der angegebene Aufwand realistisch zu sein. Beide Positionen sind relativ unabhängig von übrigen Arbeiten und können somit kosten technisch und terminlich sehr gut erfasst werden. Im Rahmen der Planung und Ausschreibung muss eine detaillierte Kartierung erfolgen, um zu sehen, wo allenfalls sensible Punkte besprochen werden müssen.

Glockenstuhl | Turmanisierung | Holzbau Der Glockenstuhl im Zusammenhang mit der Sanierung des Blechbaus und der Ausbesserung des Holztragwerks in diesem Bereich bildet bautechnisch und kostenmässig den wichtigsten Schwerpunkt innerhalb der gestellten Aufgabe. Dabei ist der Glockenstuhl aus logistischer Sicht das entscheidende Element. Gemäss Programm stehen drei Varianten zur Debatte, die jeweils eine unterschiedliche Herangehensweise erfordern. Bei allen Varianten, die in Erwägung gezogen werden, muss das Ziel sein, dass die Gleichen während der Bauzeit im Turm verbleiben können. Wir tendieren aus bautechnischer und architektonischer Sicht zu einer Sanierung des historischen Glockenstuhls gegenüber einem Ersatz.

Kirchentechnik Die Behandlung der Kirchentechnik nach dem Baukastensystem bietet im Projektverlauf eine hohe Flexibilität und erscheint uns als geeignete Herangehensweise. Der Fokus sollte auf einer qualitativ hochwertigen und ästhetisch ansprechenden Erneuerung der bestehenden Systeme liegen. Bei den optionalen Positionen kann kostenmässig und denkmalpflegerisch abgewogen werden, welche Massnahmen sinnvoll sind. Generell möchten wir eine „Übersättigung“ der Kirche vermeiden und stattdessen eine hohe gestalterische und technische Qualität erreichen. Der schlichte und elegante Charakter der Kirche sollte dabei weiterhin betont werden. Im Vor- und Bauprojekt ist zudem zu klären, welche elektronischen Massnahmen notwendig und zumutbar sind. Von aufwendigen Neuanstallungen und sicheres Leitungs-führungen möchten wir möglichst absehen. Die geplante Anstrahl-beleuchtung ist aus unserer Sicht nicht mehr zeitgemäss und kann als optionale Position betrachtet werden. In jedem Fall sollte die bestehende Anstrahlbeleuchtung geprüft werden, um abzuwägen zu können, ob eine Reparatur allenfalls sinnvoller ist.

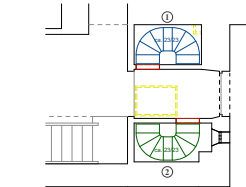
ARGE Gregor Oyen Architektur | Baumanagement Wild GmbH



Orgel | Luftkanal | EG-Turm Die Lüftungs- und Steuerleitung des Orgelpositivs im Ausgrabungsbereich kann ersetzt zurückgebaut werden. Dazu sind jedoch einige weitere Massnahmen notwendig. Das Positiv der Orgel müsste künftig über einen separaten Motor versorgt werden, der im Erdgeschoss des Turmes aufgestellt wird. Die Nische des ehemaligen Durchgangs in den Chorraum bietet dazu ausreichend Platz. Die im Zuge der Bauarbeiten von 1982 vermauerte Türöffnung müsste wieder geöffnet werden. Die Ansteuerung des Orgelpositivs funktioniert aktuell mechanisch über den Kanal im Ausgrabungsbereich und müsste künftig auf eine Funksteuerung umgestellt werden. Ein Grobkonzept wurde bereits mit der Firma Mathis Orgelbau AG abgeklärt. Das EG des Turmes kann im Rahmen der Sanierungsarbeiten neu strukturiert werden. Die Elektroabläufe werden neu im Bereich unter der Treppe angeordnet, sodass ein "aufgeräumter" Eindruck entsteht.

Archäologischer Bereich Bei den umfassenden Umbau- und Grabungsarbeiten der 70er und 80er Jahre und der damit einhergehenden Sanierung der Kirche wurde versäumt, den Zugang zum archäologischen Bereich angemessen zu lösen. Die Beweggründe lassen sich nicht mehr rekonstruieren und die heutigen Möglichkeiten sind stark eingeschränkt. Im Rahmen des Planverfahrens haben wir verschiedene Lösungen geprüft, die nachfolgend erläutert werden. Als Empfehlung stellen wir einen externen Zugang zum archäologischen Bereich über einen Pavillon mit Wendeltreppe zur Diskussion. Unabhängig von der Lösung des Zugangs schlagen wir zur Aufwertung vor, die betonierten Flächen mit einer dunklen Lasur zu versehen, um die archäologischen Grabungen besser in Szene zu setzen. Die Beleuchtung sowie die Beschriftung werden modernisiert.

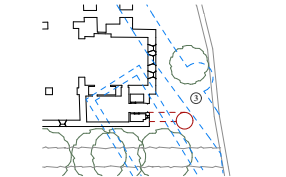
Erschliessung über interne Treppe im Bereich des heutigen Putzraumes (1) Eine Lösung mit interner Treppe im Bereich der Sakristei ist innerhalb des heutigen Putzraumes möglich. Eine schmale gewendelte Treppe würde die Besucher in den Ausgrabungsbereich führen. Die Fundamentverbreiterung im UG müsste entfernt werden.



Es muss statisch abgeklärt werden, ob dies möglich ist und ob flankierende Massnahmen notwendig sind, um das historische Fundament zu sichern. Die Sanitärleitungen sollten in diesem Fall auf der Südseite gebündelt werden. Dazu müssten die Leitungen aus dem Obergeschoss verlegt werden.

Erschliessung über interne Treppe im Bereich des heutigen WC (2) Bei einer Anordnung im heutigen WC müsste dieses entsprechend in den Putzraum oder an eine andere Stelle verlegt werden. Wir gehen davon aus, dass innerhalb des Projekts keine neuen Kanalisationsanschlüsse erstellt werden können, sodass die Lage der bestehenden Anschlüsse auf der Südseite des Untergeschosses der Sakristei bindend ist. Dies erschwert die Anordnung der Treppe in diesem Bereich, da die Leitungen den Platz weiter verknappen.

Erschliessung über externen Zugang (3) Um die internen Zwänge innerhalb der Sakristei zu vermeiden, kann der Zugang zum archäologischen Bereich von aussen erfolgen. Bei der Standortanalyse sind besonders die römischen Anlagen sowie der Schutz der bestehenden Grossblume zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller Faktoren erscheint uns eine Positionierung zwischen den Fundamentresten der römischen Befestigungsmauer und der Nord-Ost Mauer des Thermengebäudes als sinnvoll. Die gewendelte Treppe kann zwischen den Bauwerken erstellt werden, ohne diese in Mitleidenschaft zu ziehen. Für den Verbindungszugang zum archäologischen Bereich muss die Thermenmauer über eine Länge von ca. einem Meter geschnitten werden. Höhenlage und Zustand der Thermenmauer sind für diesen Bereich nicht dokumentiert. Wir sind für die Betrachtung von der Höhenlage innerhalb des Grabungsbereiches ausgegangen. Als Witterungsschutz soll die Treppe mit einem Pavillon überdacht werden. Dieser kann als Anlaufstelle für Führungen dienen oder als Informationsort für interessierte Besucher. Zudem stärkt er die Atmosphäre des Freiraums zwischen Chorfasade und Sitzmauer.



Umsetzungsplanung mit Zeitplan

Zu Beginn des Projektes müssen die wichtigsten Meilensteine definiert werden und eine Struktur der Entscheidungsfindungsprozesse festgelegt werden. Diese werden in einem Terminplan festgehalten. Anhand des Terminplans werden die Entscheidungsvorgänge zu den wichtigsten Meilensteinen erstellt und anschliessend freigegeben. Um termingerechte Freigaben zu erreichen, sind die Entscheidungsvorgänge vorgängig bilateral mit den zuständigen Fachstellen, Spezialisten und der Bauherrenschaft zu besprechen. Ein Sitzungsrythmus wird anhand dieser Planung festgelegt. Der abgegebene Terminplan geht aus unserer Sicht von einem idealen Projektablauf aus und birgt daher einige Risiken. Insgesamt sind wir der Meinung, dass bis zum Baustart zwei bis drei Monate mehr veranschlagt werden müssen. Folgende Punkte möchten wir daher gerne anmerken:

Vergabetermine Fachplanung Um einen Projektstart Anfang September zu ermöglichen muss vorher die Vergabe der notwendigen Fachplaner erfolgen (siehe auch Punkt Schnittstellen). Aus Erfahrung können wir sagen, dass ein paralleler Prozess von Projektstart "Architektur" und Vergabe der Fachplaner zwar oft erwartet wird, jedoch zu

Verzögerungen im Projekt führt, da wichtige Punkte nicht frühzeitig geklärt werden können.

Entscheidungsfindung Bauträger Aus den abgegebenen Unterlagen ist nicht ersichtlich, welche Struktur zur Entscheidungsfindung vorgesehen ist. Diese ist essentiell für einen reibungslosen Projektlauf und muss bereits zum Projektstart vorliegen, wenn der knappe Zeitplan eingehalten werden soll. Gibt es zudem fixe Termine von übergeordneten Entscheidungsinstanzen, kann dies den Terminplan ebenfalls negativ beeinflussen, da wichtige Freigaben dann oftmals erst verspätet erfolgen können.

Baubewilligung Aufgrund des Umfangs der geplanten Massnahmen und der Einstufung als kantonaales Schutzobjekt gehen wir davon aus, dass für die Baubewilligung ein ordentliches Verfahren zur Anwendung kommt und nicht ein Anzeigeverfahren wie im Terminplan beschrieben. Dies gilt unabhängig von einem neuen Zugang zum archäologischen Bereich. Eine Vorabklärung mit dem Amt für Baubewilligungen hat dies bestätigt. Da abschliessende Klarheit erst nach Einreichung der Unterlagen besteht, empfehlen wir im Terminplan die Zeit für ein ordentliches Verfahren zu veranschlagen.

Ausschreibung | Vergabe | Rekursfristen Die Rekursfristen für öffentliche Submissionen sind im Terminplan nicht ausreichend berücksichtigt. Die Frist beträgt einen Monat. Zudem fällt die Phase Ausschreibung/Vergabe in die Ferienzeit, was längere Wartezeiten für Abklärungen sowie allenfalls einen schlechteren Rücklauf bei den Eingaben zur Folge haben kann. Die Ausschreibungsplanung ist im Terminplan nicht separat berücksichtigt. Eine Freigabe dieser Phase müsste bereits vor Erhalt der Baubewilligung und vor der Volksabstimmung erfolgen, damit die Ausschreibung termingerecht erfolgen kann.

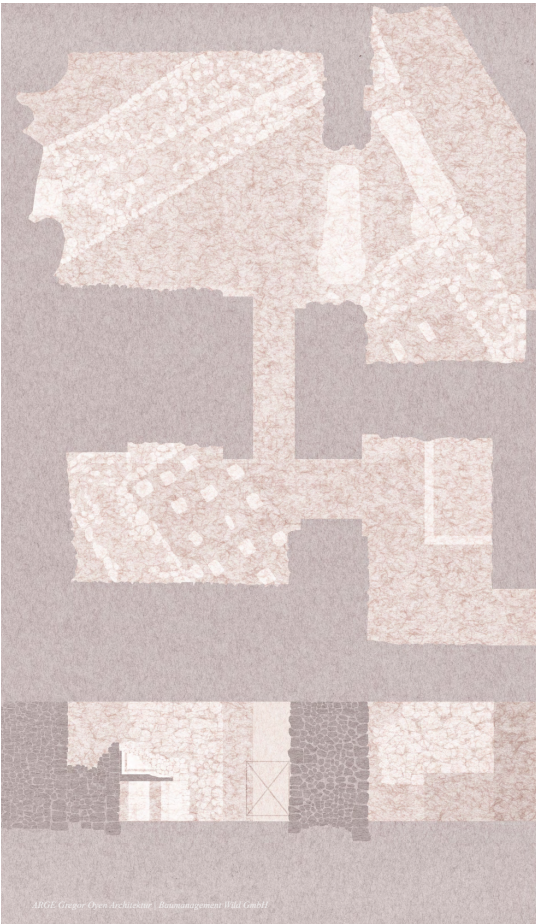
Grundlagen Die Plangrundlage entspricht nicht dem aktuellen Stand und muss überarbeitet werden. Es würde sich positiv auf den Terminplan auswirken, wenn zum Projektstart bereits eine Komplettaufnahme (Punktwolke) aller relevanten Bereiche vorliegen würde.

Konzept zur Einhaltung des Kostenziels

Um das angegebene Kostenziel einhalten zu können, ist eine fortlaufende Kostenkontrolle notwendig. Diese beinhaltet das Eintragen von abgeschlossenen Verträgen und Zahlungen sowie eine fortlaufende Aktualisierung mit Nachrichten und Erwartungen. Daraus lassen sich Prognosen ableiten, die als Mehr- oder Minderkosten dem Kostenanschlag gegenübergestellt werden können. Die relativ klare Gliederung und Abgrenzung der Gewerke in diesem Projekt hilft dabei, da wir erwarten, dass diese im Projektverlauf relativ stabil bleiben. Frühzeitige Ausschreibungen und Vergaben geben zudem Kostensicherheit. Die Kosten für den Zugang zum archäologischen Bereich müssen noch ermittelt werden. Danach können allenfalls Strategien zur Kostenreduzierung oder Einsparoptionen definiert werden.

Schnittstellen

Um den knappen Terminplan einhalten zu können, sollte das Projektteam so schlank wie möglich sein und die Abfolge zur Entscheidungsfindung klar definiert sein. Wir plädieren dafür die Schnittstellen so gering wie möglich zu halten. Von Planerseite werden die Schlüsselpersonen während des gesamten Projektverlaufs zur Verfügung stehen und somit eine konstante Führung des Projektteams ermöglichen. Aus unserer Sicht sollte das Planungsteam noch durch Elektroplanung und Statik ergänzt werden. Kirchentechnikplaner, Brandschutz, Bauphysik und Sanitärplaner sollten mindestens zur Beratung konsultiert werden können. Entscheidend wird es sein, sowohl in der Planung als auch in der Ausführung gute und motivierte Unternehmer für das Projekt gewinnen zu können. Hierbei hilft insbesondere die Reputation des Baumanagements Wild und die langjährige Arbeit in der Region.



ARGE Gregor Oyen Architektur | Baumanagement Wild GmbH



Auftragsanalyse

Das Planerteam zeigt in seiner Auftragsanalyse, dass es sicher mit ähnlichen und anspruchsvollen Projekten umgehen kann. Die Ziele und Vorgaben für Planung und Ausführung sind in der Analyse klar und logisch strukturiert, und auch das Risiko einer engen Planungsphase wird deutlich benannt. Der Hinweis auf die notwendige frühzeitige Freigabe der Ausschreibungsplanung sowie die prägnante Auflistung potenzieller Risiken unterstreichen die methodische und reflektierte Arbeitsweise.

Zugang zum archäologischen Bereich

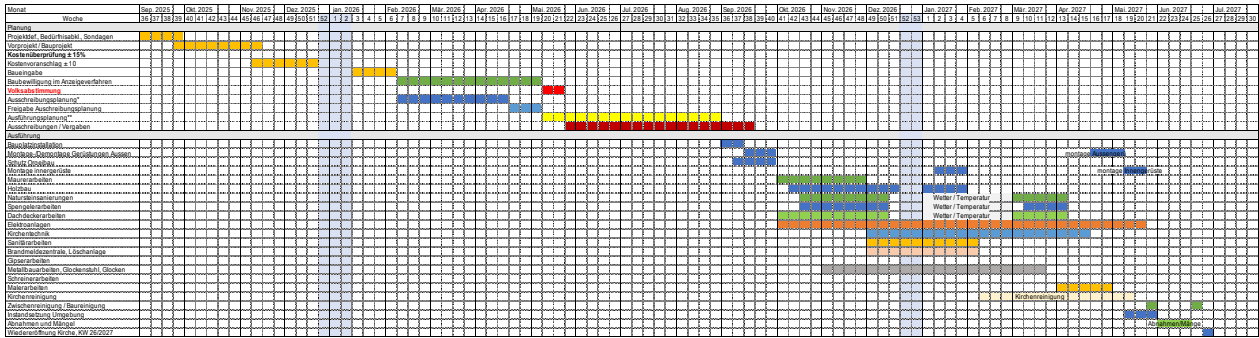
Der Vorschlag, den bestehenden Abgang im heutigen Facility-Raum durch eine platzsparende Sambatreppe zu ersetzen, verfolgt den Ansatz einer minimalinvasiven baulichen Massnahme. Der Ausgusstrog wird dabei funktional in eine raumbildende Schreinerlösung für die Kompensation des Stauraums integriert. Die neue Treppe mit beidseitiger Handlaufbeleuchtung steigert zwar die Sicherheit und überzeugt in der räumlichen Anordnung, löst jedoch aus Sicht des Gremiums die enge und potenziell gefährliche Zugangssituation nur bedingt.

Das Beleuchtungskonzept setzt bewusst auf eine Kombination aus direkten und indirekten Lichtquellen. Streiflicht hebt die Struktur der historischen Natursteinmauern stark hervor, während die abgedunkelten neuzeitliche Beton-Decken und -wände eine atmosphärische Raumwirkung erzeugt. Damit werden die archäologischen Funde wirkungsvoll präsentiert. Allerdings wird das Potenzial nicht vollständig ausgeschöpft, um die unterschiedlichen Bauphasen (römische Therme, Steinerne Saalkirche, Basilika mit Renovation der 1980er-Jahre) – etwa durch variierende Lichtfarben – differenzierter erlebbar zu machen. Die sehr dunklen Betonflächen und das Streiflicht wirken auf das Gremium etwas zeitgeistig und plakativ. Positiv fällt hingegen die Lösung mit filigranen Mini-Stativen für die Informationstafeln auf, die als dezent, flexibel einsetzbar und zeitlos ästhetisch ansprechend bewertet wird.

Fazit

Das Team HIR präsentiert insgesamt einen gut begründeten, ansprechend gestalteten und inhaltlich wertvollen Beitrag zur Diskussion.

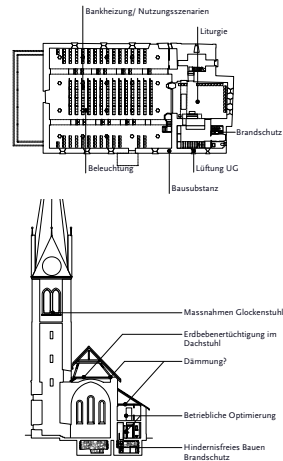
Planungs-/Bauprogramm



Die Kirche ist während der Umbauarbeiten geschlossen.
Wenn die Ausschreibung und Ausführungsplanung nicht vor der Vollabstimmung festgelegt werden kann, verzögert sich der Baubetrieb und Baueinde um 4 Monate.

Chancen / Risiken

Kategorie	Beschreibung	Massnahmen	Chancen	Risiken
Projektdefinition	Nutzerbedürfnisse	Klärung im Dialog mit Bauherrenschaft	Massgeschneiderte Planung	Bedürfnisse nicht konform mit Bestand und gestecktem Kostenrahmen
Betriebskonzept	Nutzungsszenarien Kirche / Ausstellungsraum im UG, Liturgie	Klärung durch Bauherrenschaft	Massgeschneiderte Planung, Einbindung Nutzer	gering
Raumkonzepte	Richtwerte für Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Beleuchtungsgehalt	Definition durch Bauherrenschaft / technische und rechtliche Abklärungen	Massgeschneiderte Planung	gering
Analyse / Bewertung	Zustandsanalysen, Ordungskosten und Termine	Unterlagen prüfen und ergänzen (z.B. Kosten, Untergrund, Gerüst, Haustechnik, Umgebung)	Realisierbarkeit in gestecktem Kostenrahmen	gering
Schnittstellen	Bauherrschaft, Behörden, Planer, Unternehmer etc.	Definition Organigramm / Sitzungsprotokoll	Klare Projektorganisation und Verantwortlichkeiten, gute Kommunikation	gering
Projektplanung	Bausubstanz	Historische Bausubstanz	restauratorische Untersuchungen, frühzeitige Sondagen z.B. der Betonfundamente, Glodenstuhl	nachhaltige Instandsetzung, Aufwertung der Kirche, Kostensicherheit, Arbeitssicherheit
Denkmalschutz	Hohe Anforderungen durch Archäologie / kant. Denkmalpflege	Frühzeitige Einbeziehung in Projektplanung durch Teilnahme an Sitzungen / Koordination mit Ämtern	ideales Projekt für Gebäude und Nutzer	Zielkonflikte
Stark	Erdbbensicherheit z.B. Erschütterung Dachstuhl	Frühzeitige Klärung mit Ingenieuren	Frühzeitige Klärung mit zuständigen Behörden	Mehrkosten
Brandrisiko	Brandrisiko: Ausnahmefreigabe für Fluchweg aus Kellergeschoss	Frühzeitige Klärung mit Feuerpolizei	Frühzeitige Klärung mit Feuerpolizei	Keine Bewilligung
Baughysik	Klima / Luftfeuchtigkeit in der Kirche (Bspgl.) zusätzl. Dämmungen	Frühzeitige Klärung mit Amt für Energie / Baughysik	massgeschneiderte Lösungen	gering
Gebäudetechnik	Lufttechnik	Frühzeitige Klärung mit Baughysik / Amt für Energie	betriebskosten sparen, nachhaltige Instandsetzung	gering
Gebäudetechnik	Sitzbankheizung (Beleuchtungsquelle, alternative Energiequelle)	Notwendigkeit prüfen	betriebskosten sparen, nachhaltige Instandsetzung	gering
Gebäudetechnik	Beleuchtung	Ersatz	Konfort, Verbesserung Ausleuchtung Malereien, Minimierung Betriebsenergie	gering
Planungsdauer	Projektorganisation	Projektorganisation festlegen, Meilensteine, Kontrolle	Effiziente Planung, Planungssicherheit	gering
Kosten	Kostenabschätzung und Kostenwortschlag	Unternehmensofferten, Spezialisten frühzeitig einbinden	Kostensicherheit	gering
Ausschreibung / Ausführung	Bausubstanz	Archaisches sensiblen Gebiet	Frühzeitig Koordination mit Archäologie	Verzögerungen, Mehrkosten
Bauzeit	Terminprogramm	Frühzeitige Koordination, Bestell- und Lieferfristen in Terminplan einbinden	Terminsicherheit, Meilensteine	gering
Kosten	Ausschreibung	präziser Leistungsbeschreibung und Planungsgrundlagen	Vorgabebezüge	gering
Kosten	Baukosten	monatliche Kostenkontrolle, Finanzreport	Kostensicherheit	gering



Hull Inoue Radinsky GmbH | Steiner Hutmacher Bauleitung AG

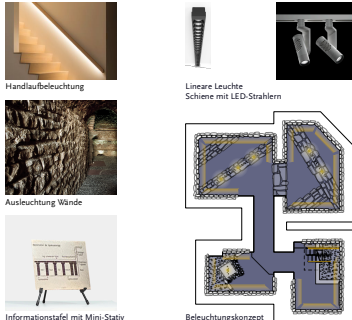
Kirche St. Arbogast, Oberwinterthur
Planerwahlverfahren

Eine Kirche als Zeitzeugin
Die evangelisch-reformierte Kirche St. Arbogast in Oberwinterthur ist ein Kulturgut von nationaler Bedeutung. Als spätromanische Basilika mit einer erhaltenen Kernsubstanz aus dem 9.-11. Jahrhundert zählt sie zu den wichtigsten Sakralbauten des Kantons Zürich. Die dreischiffige Basilika ist das Wahrzeichen von Oberwinterthur und steht unter kantonalem Denkmalschutz. Die Kirche liegt im archaischen Gelände eines römischen Thermen sowie eines gallorömischen Tempels des 2. Jahrhunderts n. Chr. und ist die älteste bauliche Zeugin des Vicus Oberwinterthur (heute Viadurum). Unterhalb des Chors und der Sakristei sind Teile der römischen der Badanlage freigelegt.

Ausgangspunkt
Nach der letzten grossen Renovation im Jahr 1981 steht nun eine weitere Sanierung an: Der Innenraum der Kirche und Teile der Gebäudehülle sollen denkmalpflegerisch sorgfältig instandgesetzt und aufgeführt werden. Die Gebäudetechnik muss zeitgemäss erneuert und angepasst werden. Ziel ist es, die besondere Atmosphäre der Kirche zu bewahren. Der Zugang zu den römischen Ausgrabungen soll verbessert und der archaische Bereich attraktiv inszeniert werden.

Ein sicheres Abgang
Die Bodenplatte, die heute in geöffneten Zustand den Durchgang versorgt und zusammen mit der Leiterrampe ein hohes Absturzrisiko birgt, soll zurückgebaut und verschlossen werden. Stattdessen soll eine komfortablere Treppe im heutigen Putzraum eingebaut werden. Die Treppe aus schwarz gestrichenem Metall ist länger und breiter als die bestehende Lösung und wird als platzsparende Sammtreppe ausgebildet. Als Ersatz für den Trog im Putzraum wird eine gangseitig ein Waschbecken in einen Schrank eingebaut. Zusätzliche Schränke für Putzmaterial werden im Vorbereich der Kirche vorgesehen. Der Arbeitsplatz für die Hauswartung wird optimiert.

Referenzen:



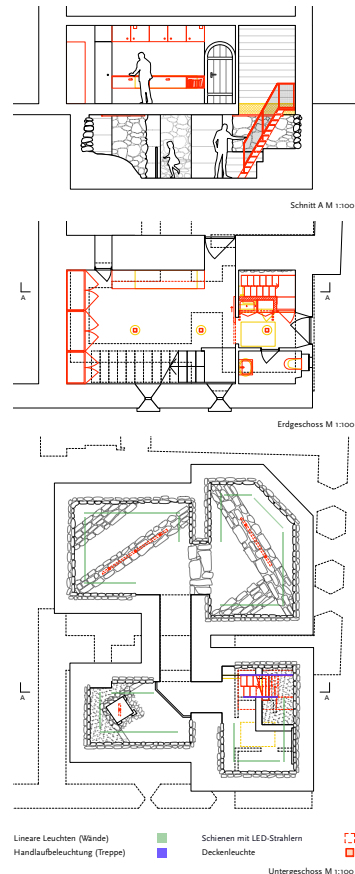
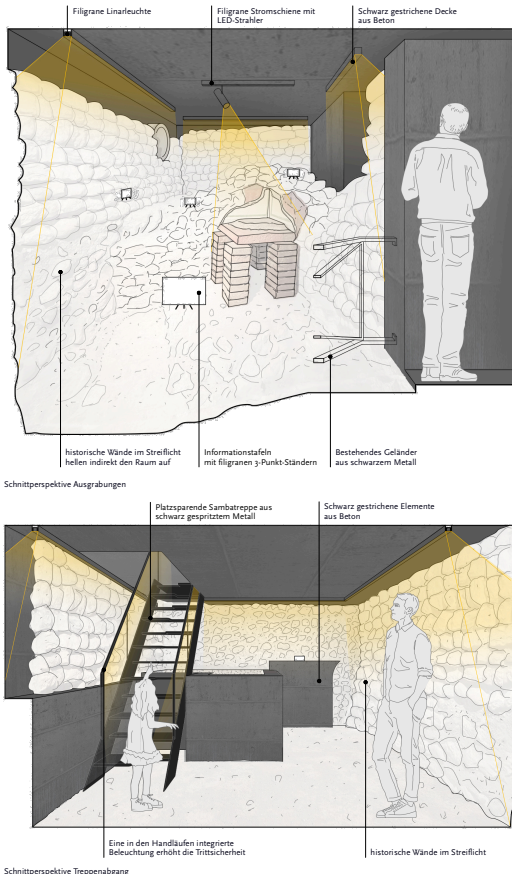
Eine stimmige Inszenierung der antiken Ausgrabungen
Das neue Lichtkonzept schafft einen atmosphärischen Übergang von der römischen Kirche zur Unterwelt der römischen Ruinen. Während im Erdgeschoss Objektleuchten angebracht werden, wird im Untergeschoss mehrheitlich mit einer neuen, indirekten Beleuchtung gearbeitet. Die Treppe, welche hinunter zu den römischen Mauern führt, wird mit einer bedingt integrierten Handaufleuchtung hell und schattenfrei ausgeleuchtet. Diese Beleuchtung erhöht die Trittsicherheit massgeblich.

Filigrane Linearleuchten von 10 x 13mm an den Betondecken strahlen die Wände mit einem kräftigen Streiflicht an. So wird die Struktur und das Material der römischen Mauern betont und belebt. Schichten, Anschlüsse und Details im behauenen Mauerwerk werden deutlich sichtbar. Die angestrichenen Wände erheben indirekt die Räume, die durch die Mauern mit durchgehendem Horizont gefasst werden und machen sie lesbar.

Anstelle der heutigen Spots werden filigrane Stromschienen mit punktuellen LED-Strahlern an der Decke installiert. Diese haben einzelne Details im Raum und die Informationsstafeln hervor.

Decken und bestehende Betonwände werden schwarz gestrichen und rücken so optisch in den Hintergrund. Auch die neuen Beleuchtungskörper und die Schienen sind unauffällig in schwarz ausgeführt. Die angestrichenen Ausgrabungen treten wie auf einer Bühne in den Vordergrund.

Die Informationsstafeln aus Metall werden weiterhin direkt auf den Boden oder die Mauern gestellt. Die Schilder sind an höhenverstellbaren Mini-Stativen mit filigranen 3-Punkt-Ständern angebracht und können dadurch auch auf unebenem Untergrund horizontal ausgerichtet werden.



Auftragsanalyse

Neben den baulichen Interventionen schätzt das Gremium den vorgeschlagenen Zeitplan als realistisch ein. Die definierten Kriterien in Planungs- und Ausführungsphase sind klar und einleuchtend dargestellt und auch das geäußerte Risiko der zeitlichen Knappheit in der Planungsphase vor der Abstimmung im Juni 2026 ist dem Gremium einleuchtend, jedoch der Termin unumstösslich.

Zugang zum archäologischen Bereich

Mit dem Ansatz, den bereits bestehenden Abgang zum archäologischen Bereich am selben Ort in grösserer Dimension und mit einer Wendeltreppe bestückt komfortabler und attraktiver zu gestalten, wird dem Ansatz nach einer eingriffsarmen Massnahme Rechnung getragen. Die bessere Bedienbarkeit über einen Taster und automatisierter Bodenklappe verspricht zudem eine Vereinfachung der Bedienung. Die jedoch weiterhin beengte Abgangssituation mit einer Wendeltreppe bringt in den Augen des Gremiums nicht die gewünschte Aufwertung des Zugangs zu den archäologischen Funden. Die ansprechende Inszenierung der archäologischen Funde kann anhand differenzierter Beleuchtungsstimmungen abhängig von den unterschiedlichen Bauphasen erreicht werden und mit der farblich abgedunkelten Decke wird ein adäquates szenographisches Bild geschaffen. Das detailliert ausgearbeitete Beleuchtungskonzept mit der sinnvollen Platzierung der Beleuchtungskörper und indirekten Beleuchtung bringt für das Gremium eine spürbare Aufwertung der Ausstellungssituation.

Fazit

Das Planerteam zeigt mit seinem Vorschlag den geübten Umgang mit vergleichbaren Aufgabestellungen. Der Projektvorschlag überzeugt zudem hinsichtlich des ausgearbeiteten Beleuchtungskonzepts, lässt jedoch einen gewissen Mut zur Veränderung und somit zur Aufwertung des Abgangs zu den archäologischen Funden vermissen.

KIRCHE ST. ARBOGAST, OBERWINTERTHUR, PLANERWAHLVERFAHREN

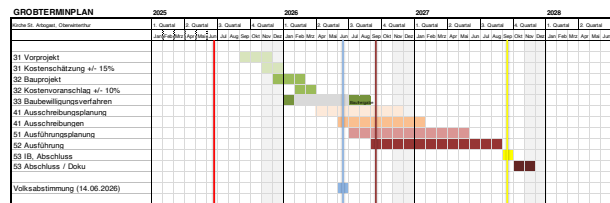
Vorgegebener Zeitplan

Um den Zeitplan wie vorgesehen einzuhalten, muss eine Volksabstimmung im Juni 2026 durchgeführt werden. Aus diesem Grund muss die Planungsphase mit Vorprojekt und Bauprojekt sehr straff umgesetzt werden. Nur so ist es möglich, dass die entsprechenden Unterlagen für die Volksabstimmung rechtzeitig vorliegen. Um den Baustart im September 2026 zu gewährleisten, muss das Baugesuch zu Beginn des Jahres 2026 eingereicht werden. Die Eingabe erfolgt auf der Basis des Vorprojekts. Auf Grund des Schutzstatus der Kirche und der Prüfung durch die kantonale Denkmalpflege gehen wir davon aus, dass ein Ordentliches Verfahren zur Anwendung kommt. Erfahrungsgemäss muss für das Erlangen der Baufreigabe nach dem Bauentscheid genügend Zeit eingezeichnet werden. Nach dem Abschluss des Bauprojekts muss unverzüglich mit der Ausschreibungsplanung begonnen werden, um den Baustart im September 2026 zu gewährleisten. Die ersten Ausschreibungen und Vergaben müssen unmittelbar nach der Volksabstimmung im Juni 2026 vorgenommen werden.

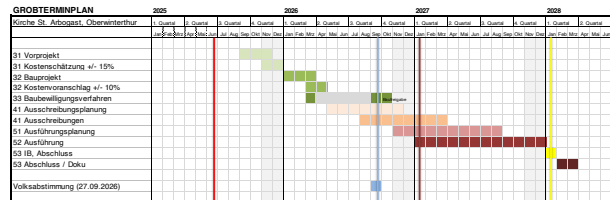
Empfohlener Zeitplan

Wir empfehlen dem Termin für die Volksabstimmung in den September 2026 zu verlegen. So kann die Bauherrschaft die Phasenabschlüsse von Vorprojekt und Bauprojekt ohne Zeitdruck prüfen und freigeben. Dies erlaubt, offene Fragen ausreichend zu klären und mit der Denkmalpflege abzustimmen. Risiken wie »Schadstoff« oder »Kostenüberschreitungen« können so auch angemessen berücksichtigt werden.

Im Weiteren erachten wir entspanntere Zeitverhältnisse für die Ausschreibungsplanung, die Ausschreibung, die Ausführungsplanung und den Ausführungsstart als zeitführender für das Projekt. Für die Kirchengemeinde bedeutet es, dass die Kirche während der Advents- und Weihnachtszeit 2026 wie gewohnt nutzbar bleibt. Im Anschluss wird die Kirche für die Sanierung während einem Jahr geschlossen und zu Beginn des Jahres 2027 wieder eröffnet.



Vorgegebener Terminplan



Empfohlener Terminplan

KIRCHE ST. ARBOGAST, OBERWINTERTHUR, PLANERWAHLVERFAHREN

Zugang zum archäologischen Bereich

Um den Zugang zum archäologischen Bereich komfortabler und attraktiver zu gestalten, schlagen wir vor, die Öffnung im Boden zu vergrössern und den Bereich mit einer gewendelten Treppe zu erschliessen. Die vergrösserte Öffnung im Boden wird mit einem Bodenraster geschlossen. Dieses wird elektrisch angetrieben und kann über einen Taster bedient werden. Die gewendelte Treppe aus Stahl macht den Zugang wesentlich komfortabler. Die Anpassungen sind einfach umsetzbar, ohne den archäologischen Bereich zu tangieren.

Beleuchtungskonzept

Mit dem Beleuchtungskonzept werden die Ausgrabungen zum Erlebnis. Ein warmes Licht - integriert in eine neue Reling - akzentuiert den römischen Teil eindrucksvoll. Einzelne Strahler lenken den Blick auf spezielle Elemente. Die kirchlichen Mauern bilden mit einem neutralweissen Licht den Rahmen. Damit werden die beiden Epochen visuell differenziert und für jedes Alter einfach zugänglich. Aufbauend auf den vorhandenen Stromanschlüssen und zusammen mit der dunkel gestrichenen Decke entsteht mit wenig Aufwand eine attraktive Illustration.

Signaletik

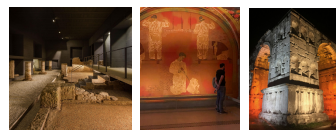
Die Ausstellungsbeschriftung wird auf einer Tafel an der neuen Reling angebracht. Insgesamt sind drei Tafeln für die Ausstellungsbeschriftung vorgesehen, welche das jeweilige Blickfeld umschreiben. Beim Eingangsbereich an der Rückseite der Kirche soll

über eine Informations tafel auf den archäologischen Bereich hingewiesen werden.

Wichtig ist, dass im Zugangsbereich über die Hohlandstrasse auf den archäologischen Bereich hingewiesen wird. In diesem Zusammenhang ist die übergeordnete Signalisation zusammen mit dem Kirchengemeindehaus zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich auch den archäologischen Bereich über die Homepage sichtbar zu machen.

Orgel

Unter der Decke im archäologischen Bereich liegt ein Kanal, welcher den Spieltisch mit dem Rückpositiv der Orgel verbindet. Nebst der Mechanischen Verbindung wird auch ein Luftkanal durchgeführt. Der Kanal liegt im Sichtfeld der zweiten Kammer des archäologischen Bereichs. Wir empfehlen den Kanal auf ein Minimum zu reduzieren. Wie weit das möglich ist, muss im Detail mit dem Orgelbauer besprochen werden. Einen zusätzlichen Motor für das Rückpositiv empfehlen wir aus Kostengründen nicht.



Referenzen Beleuchtungskonzept

Schweregewicht

Die Projektziele sind wie folgt definiert:
»Der Innenraum der Kirche St. Arbogast soll instandgesetzt und aufgerichtet werden;
»Die Gebäudetechnik muss erneuert bzw. ersetzt werden;
»Die Instandsetzungsmassnahmen müssen den hohen denkmalpflegerischen Anforderungen an das Objekt genügen;
»Im Aussenbereich sind insbesondere beim Turm Blech- und Natursteinarbeiten auszuführen;

Aus unserer Sicht ergeben sich weitere Schweregewichtsthemen:
»Neubau des Glockenstuhls und Ersatz der Unterzüge, Variante 3 aus der Zustandsanalyse;
»Archäologischer Bereich, Steigerung der Attraktivität, als Zugang zur Aufgabe definiert;

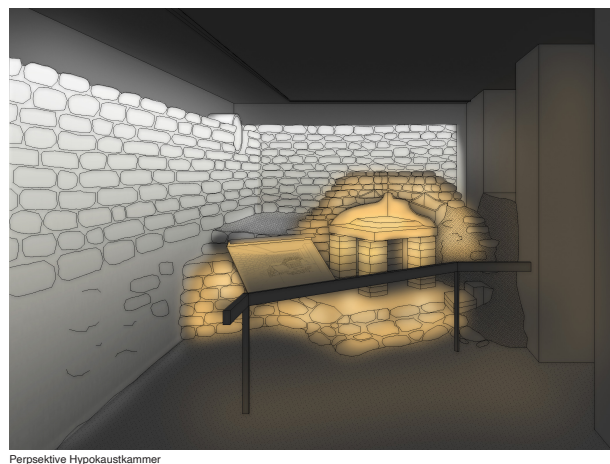
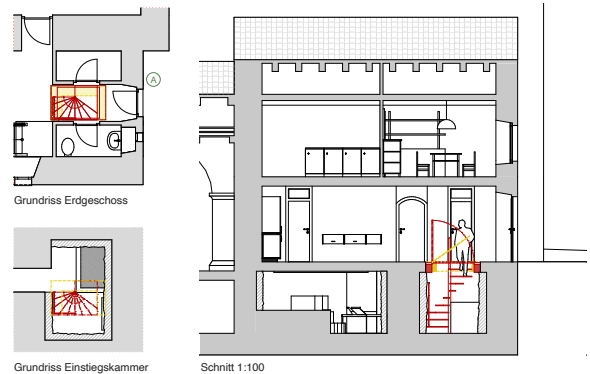
Übergeordnet wird ein maximaler Kostenrahmen von ca. 2.2 Mio CHF für die vorzunehmenden Massnahmen vorgeschlagen. Entsprechend muss während der Projektierung priorisiert werden.

Konzept zur Einhaltung des Kostenziels

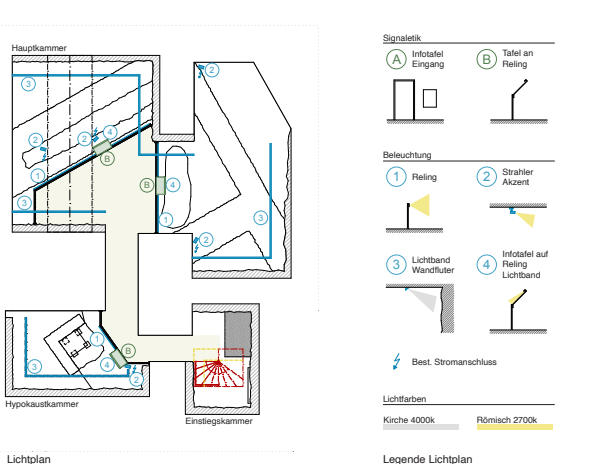
Um das Kostenziel einzuhalten, ist es wichtig, zu Beginn des Projekts fehlende Zustandsuntersuchungen vorzunehmen und nicht abschliessend geklärte Themenbereiche zu vervollständigen. So kann bereits zu Beginn des Projekts klar priorisiert werden, welche Massnahmen dringend durchgeführt werden müssen, welche notwendigen Massnahmen im Sinne von Nutzernwünsche sind und welche Optimierungsmassnahmen empfohlen werden. Grundsätzlich braucht es eine aktive Kostenplanung von Beginn weg, welche parallel zum Planungsprozess erfolgt und nicht nachgelagert erstellt wird. Um dies zu erreichen wird folgende Punkte zu berücksichtigen:
» Simultane Kostenerhebung (Kostentracking)
» Laufende Neuberechnung der relevanten Bezugsmengen (Flächen, Volumen) in allen Phasen
» Abgeschlossene Ausführungsplanung und hohe Kostengenaugkeit vor Baustart
» klar definierte Reserven/ Budgets
» Richtiges und zeitnahe Nachtragsmanagement

Phase / Thema	Beschreibung	qualitative Bewertung Eintrittswahrscheinlichkeit	Massnahmen	Risiko
Projektdefinition				
Nutzung	Machbarkeit kann im Bestand nicht optimal umgesetzt werden (beispielsweise archäologisches	geringe Wahrscheinlichkeit, grosse Auswirkung	iterativer Prozess mit Bauherrschaft, Nutzern und Dienstleistungen	gering- mittel, Zeitaufwendiger Prozess, bedingt gute Projektorganisation, lösungsorientiertes PM
Projektänderungen, Bestelländerungen	Techn. Anforderungen können nicht optimal umgesetzt werden (beispielsweise Glockenstuhl)	mittlere Wahrscheinlichkeit - grosse Auswirkung, Machbarkeitsstudie erfolgt, zeigt Zielkonflikte (beispielsweise Glockenstuhl)	Zielkonflikte Nutzernwünsche im Bestandgebäude vs. Behindertengängigkeit am runden Tisch lösen	gering - mittel
Planung				
Planungsdauer	längere Planungszeit, Abklärungen mit allen Beteiligten	mittlere Wahrscheinlichkeit, gute Projektorganisation und Kommunikation, viele Akteure, Schnittstellen zu Fachbereichen und Behördenabsprachen, Koordination mit Nutzer	Projektparameter frühzeitig klären, Planungsstruktur erstellen, realistische Meilensteine im Terminplan definieren, Controlling	mittel-hoch, »Risiko (Termine)« kostenintensiv in Phase Ausführung, Verzögerungen
Behördliche Auflagen	Gesamtsanierung unter behördlichen Auflagen	Planerteam muss Zielkonflikte mit Behörden und Fachingenieuren austarieren (beispielsweise mit Denkmalpflege)	Frühes Einbinden der Beteiligten, gemeinsame Klärungen abweichender Interessen / Details am Runden Tisch	gering-mittel, »Chance« zeitenintensiver Prozess, der in allen TL-Phasen thematisiert werden wird aber zu guten Lösungen führen
Kostenziel	Kostenziele können in der Planungsphase nicht eingehalten werden	hohe Wahrscheinlichkeit, Zielkonflikt zwischen Kostenziel und Sanierungsziel	Zustandsuntersuchung zu Beginn, Simultane Kostenerhebung, Priorisierung der Massnahmen	mittel - hoch, »Risiko (Kosten)« zeitenintensiver Prozess, der in allen TL-Phasen umgesetzt werden muss
Rechtliche Rahmenbedingungen				
Denkmalschutz	Denkmalschutz behördliche Auflagen in Planung zu berücksichtigen; Abklärungen	grosse Wahrscheinlichkeit, grosse Auswirkung, verschiedene Akteure	Planerteam muss Zielkonflikte mit Behörden abklären; enger und intensiver Austausch, Berücksichtigung der Vorgaben / Auflagen	hoch, »Chance« bedingt, gute Koordination bedingt
Brandschutz	Bauliche Massnahmen im Bestandgebäude	Brandschutzkonzept mit Fachexperten erstellen, Verbindlichkeit der Behörden unsicher Aussage, Interessenkonflikt Denkmalpflege/Feuerpolizei	Konzept mit Fachplanung Brandschutz erarbeiten, frühes Einbinden aller Fachingenieure in die Thematik, frühe Begegnungen mit Behörden und Feuerpolizei, intensiver zeitführender Austausch werden wird	hoch, »Risiko (Termine)« fehlende verbindliche Behördenaussagen in frühen Projektphasen; bedingt zeitenintensiver Prozess, der in allen TL-Phasen thematisiert werden wird
Hindernisfreies Bauen	rechtlicher Fokus: Umsetzung der Bedürfnisse und gleichzeitig behördl. Auflagen	Planerteam muss Zielkonflikte Hindernisfreies Bauen mit Behörden und Fachingenieuren austarieren	Frühes Einbinden der Beteiligten, gemeinsame Klärungen abweichender Interessen / Details am Runden Tisch	gering-mittel, wenig verbindliche Behördenaussagen in frühen Projektphasen; zeitenintensiver Prozess, der in allen TL-Phasen thematisiert werden wird
Ausführung				
Unvorhergesehene Befunde	Unvorhergesehenes, neue Schäden an Bauteilen, z.B. Altlasten, resp. Entwürfen Tragssystem - ggf. erst zum Zeitpunkt Ausführung entdeckt	mittlere Wahrscheinlichkeit, Wenn die Zustandsuntersuchung abschliessend durchgeführt wurde	Zustandsuntersuchung zu Beginn	mittel-hoch, »Risiko (Kosten)« kostenintensiv in Phase Ausführung, Verzögerungen

Chancen und Risiken



Perspektive Hypokaustkammer

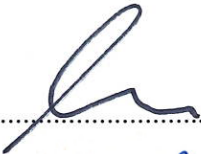


6 GENEHMIGUNG

Winterthur, 29. August 2025, das Bewertungsgremium

Christine Barz 

Beatrix Jakob 

Christoph Labhart 

Christina Rutz 

Rolf Wiedmer 