

31.00

Bildung

Erweiterung und Sanierung Schulanlage Allmend

Zuschlagsbeurteilung Gesamtleistungssubmission

Genehmigung

Ausgangslage

Die Gesamtleistungssubmission wurde durch eine Projektkommission unter der Leitung von Virginia Locher, Stadträtin Bildung, begleitet. Diese war für die Prüfung der Eingaben sowie deren Beurteilung verantwortlich.

Die Projektkommission setzte sich wie folgt zusammen:

Vertretung Politik und Verwaltung mit Stimmrecht

- Virginia Locher, Stadträtin (Bildung), Vorsitz
- Hanspeter Lienhart, Stadtrat (Planung und Bau)
- Rosa Guyer, Gemeinderätin (Fachkommission Bau und Infrastruktur)
- Laura Hartmann, Gemeinderätin (Fachkommission Bildung und Soziales)
- Beat Gmünder, Leiter Immobilien
- Markus Fischer, Leiter Bildung

Externe Fachpersonen mit Stimmrecht

- Urs Klemm, Architekt HF, Gemeinde Thalwil
- Mario Wagen, Architekt FH, horisberger wagen architekten gmbh
- Denise Ulrich, dipl. Architektin ETH, op-arch AG
- Raymond Vogel, Dipl. Landschaftsarch. HTL SIA SWB BSLA, Raymond Vogel Landsch. AG

Externe Fachpersonen ohne Stimmrecht

- Barbara Landolt, Schulleiterin Allmend
- Marco Lobsiger, Schulleiter und Stv. Leiter Bildung
- Thomas Brocker, Landis AG
- Serge Bütler, Landis AG

Die Projektkommission tagte im Rahmen der Zuschlagsbeurteilung an insgesamt zwei Tagen und setzte sich intensiv mit den eingereichten Projekten auseinander. Zudem hatte sie Gelegenheit, anlässlich der Zwischenbesprechung und den Schlusspräsentationen die Eindrücke zu vertiefen und Unklarheiten mittels Fragen zu klären.

Der Auftrag untersteht dem Gesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das Beschaffungswesen vom 15. September 2003 und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen vom



15. Dezember 2004.

Mittels Präqualifikation wurden folgende Gesamtleistungsanbieter zur Einreichung eines Gesamtleistungsangebots zugelassen:

- ERNE AG, Bauunternehmung (Ernst Niklaus Fausch Partner AG)
- ERNE AG, Holzbau (Hornberger Architekten AG)
- Gross Generalunternehmung AG (Metron Architektur AG)
- HRS Renovation AG (Batimo AG Architekten SIA)
- Implenia Schweiz AG (MSA Meletta Strebel Architekten AG)

Die Beurteilung des architektonischen Gesamtkonzepts erfolgte durch die Projektkommission ohne Kenntnis der weiteren Kriterien (Gesamtpreis).

Die Vorprüfung des Angebots (u.a. Gebäudetechnik / Konstruktion, Werkpreis, etc.) erfolgte vorgängig und unabhängig von der Beurteilung des Architektonischen Gesamtkonzepts. Die Beurteilung floss in die Zuschlagsbeurteilung mit ein.

Die eingereichten Vorprojekte wurden im Rahmen einer Projektwürdigung schriftlich beurteilt. Diese zeigt die Stärken und Schwächen der eingereichten Projekte nachvollziehbar auf.

Zuschlagskriterien

Die Projektkommission beurteilte die Gesamtleistungsangebote und die Vorprojekte anhand der eingereichten Unterlagen nach den folgenden Zuschlagskriterien:

Gewicht	Kriterium
55%	Architektonisches Gesamtkonzept <ul style="list-style-type: none">• Nutzungsqualität• Gestaltung und Städtebau• Qualität der geschaffenen Aussenräume• Gebäudetechnik / Konstruktion
35%	Gesamtpreis des Bauwerks <ul style="list-style-type: none">• Werkpreis• Werkpreis inkl. Optionen
5%	Bauablauf und Zeitbedarf
5%	Präsentation



Beschluss der Projektkommission

Das architektonische Gesamtkonzept der Implenia Schweiz AG vermag am meisten zu überzeugen. Jedoch ist der angebotene Gesamtpreis des Bauwerks im Verhältnis zu den Mitbewerbern derart hoch, dass dies in der Zuschlagsbeurteilung dazu geführt hat, dass ein Mitbewerber eine bessere Gesamtbeurteilung erhalten hat.

Das Angebot der Gross Generalunternehmung AG vermochte durch den kostengünstigsten Werkpreis zu überzeugen. Die Beurteilung des architektonischen Gesamtkonzepts wies aber Defizite auf, welche dazu geführt haben, dass ein Mitbewerber eine bessere Gesamtbeurteilung erhalten hat.

Das zweitbeste architektonische Gesamtkonzept hat zusammen mit einem kostengünstigen Angebot dazu geführt, dass die Projektkommission dem Gesamtleistungsangebot der Firma ERNE AG Bauunternehmung den Zuschlag erteilt hat.

In der Weiterprojektierung speziell aufzunehmen sind folgende Aspekte:

- Die Platzverhältnisse in den Korridoren des Schulhausneubaus sind eher knapp. Die Ausgestaltung der Garderoben ist in der weiteren Planung fokussiert zu betrachten.
- Die Idee des Verfassers, die Gestaltung des Aussenraums aufgrund der geometrischen Formensprache der Gebäude weiterzuentwickeln, ist nachvollziehbar, jedoch wirken die geometrischen Formen eher seltsam. Die Umgebungsgestaltung ist in der Weiterprojektierung zu überarbeiten. Für die Schule funktionieren die angebotenen Freiflächen hingegen sehr gut. Der Fokus wird auf die Sichtweise des Kindes gelegt: Es besteht viel Potenzial, die Umgebung mitzugestalten.

Zuschlagsbeurteilung

Die unten aufgeführte Tabelle zeigt die zusammengefasste Zuschlagsbeurteilung;

Zusammenfassung	Architektonisches Gesamtkonzept	Gesamtpreis des Bauwerks	Baublauf und Zeitbedarf	Präsentation	Gesamtpunktzahl	Rang
Gewichtung	55%	35%	5%	5%	100%	
Maximal mögliche Punktzahl	550	350	50	50	1000	
ERNE AG Bauunternehmung	420	262	48	38	768	1
Implenia Schweiz AG	501	155	43	42	741	2
Gross Generalunternehmung AG	316	350	44	29	739	3
HRS Renovation AG	270	328	43	39	680	4
ERNE AG Holzbau	252	232	49	32	565	5

Vergabeantrag





In der nachfolgenden Tabelle wird anhand des Siegerprojekts transparent gemacht, wie die einzelnen Punkte zusammengekommen sind. Dieselbe Tabelle existiert für alle 5 Unternehmen.

BEURTEILUNG DER ZUSCHLAGSKRITERIEN

Bewerber	ERNE AG Bauunternehmung		
Kriterium	Gewichtung in %	Punkte absolut	Punkte gewichtet
Architektonisches Gesamtkonzept	55		420
Nutzungsqualität	20	7.3	147
Gestaltung und Städtebau	15	8.3	125
Qualität der geschaffenen Aussenräume	15	6.8	103
Gebäudetechnik / Konstruktion	5	8.9	45
Gesamtpreis des Bauwerks	35		262
Werkpreis	30	7.5	225
Werkpreis inkl. Optionen	5	7.4	37
Bauablauf & Zeitbedarf	5		48
Zeitbedarf	3	10.0	30
Bauablauf (Bauzeit vor Ort)	2	9.1	18
Präsentation	5		38
Qualität der Projektpräsentation	2	7.1	14
Qualität der Präsentation Bauablauf und Zeitbedarf	2	8.1	16
Qualität Ausführungen zu Baustellensicherheit während der Bauphase	1	8.2	8
Gewichtung / Punkte total	100		768

Alle weiteren Details zur Beurteilung und Punktevergabe sind im Dokument «Zuschlagsbeurteilung» vom 15. März 2022 aufgeführt. Dieses kann vom Stadtrat eingesehen werden.

Finalisierung TU-Werkvertrag

Mit dem Siegerteam muss der TU-Werkvertrag finalisiert, die umzusetzenden Optionen definiert und damit der endgültige Werkpreis bestimmt werden. Im Anschluss werden diese Punkte dem Stadtrat zur Genehmigung und als Basis für Antrag und Weisung unterbreitet. Hierfür wird folgende Delegation vorgeschlagen:

- Stadtrat / Stadträtin Bildung
- Stadtrat / Stadträtin Planung und Bau
- Leiter Bildung
- Leiter Immobilien und desg. PL Realisierung
- Bedarfsweise: Thomas Brocker, Gesamtprojektleiter Landis AG



Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Aufgrund der durchgeführten Zuschlagsbeurteilung der fünf eingegangenen Gesamtleistungsangebote und auf Empfehlung des Begleitgremiums erteilt der Stadtrat den Zuschlag der Firma ERNE AG Bauunternehmung. Die Vergabe erfolgt vorbehältlich der Kreditgenehmigung an der Urnenabstimmung, voraussichtlich am 12. März 2023.
2. Das Ressort Bildung wird beauftragt, in Absprache mit der Firma Landis AG die Zuschlagsverfügung den fünf beteiligten Unternehmen per Brief zukommen zu lassen.
3. Das Ressort Bildung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien den politischen Prozess im Zusammenhang mit der Kreditgenehmigung für das Gesamtprojekt vorzubereiten und dem Stadtrat mit Antrag und Weisung ans Parlament (Grundlage zur Volksabstimmung) eine beschlussfähige Vorlage zu unterbreiten.
4. Der Bereich Immobilien wird beauftragt, zusammen mit der in diesem Dokument vorgeschlagenen Delegation, unter Berücksichtigung der umzusetzenden Optionen, mit dem Siegerteam den TU-Werkvertrag zu finalisieren, um den endgültigen Werkpreis bestimmen zu können.
5. Mitteilung an:
 - a) Virginia Locher, Schulpräsidentin
 - b) Hanspeter Lienhart, Stadtrat Planung und Bau
 - c) Markus Fischer, Leiter Bildung
 - d) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
 - e) Beat Gmünder, Leiter Immobilien
 - f) Thomas Brocker, Geschäftsführer, Landis AG
 - g) Serge Bütler, Abteilungsleiter Immobilienentwicklung, Landis AG
 - h) Christiane Hirzel, Leiterin Schulverwaltung (Ablage)

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpäsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber