

31.00

Bildung

Neubau Schulanlage Guss

Zuschlagsbeurteilung Gesamtleistungssubmission

Beschluss

Ausgangslage

Die Gesamtleistungssubmission wurde durch eine Projektkommission unter der Leitung von Virginia Locher (bis 31. Juli 2022) und Rosa Pfister (ab 1. August 2022), 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

- Rosa Pfister-Kempf, Stadträtin Ressort Bildung, Vorsitz (ab 1. Juli 2022)
- Virginia Locher, Stadträtin Ressort Bildung, Vorsitz (bis 30. Juni 2022)
- Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau (ab 1. Juli 2022)
- Hanspeter Lienhart, Stadtrat Ressort Planung und Bau (bis 30. Juni 2022)
- Larissa Kägi, Mitglied Stadtparlament / Fachkommission Bildung und Soziales (ab 1. Juli 2022)
- Laura Hartmann, Mitglied Stadtparlament / Fachkommission Bildung und Soziales (bis 30. Juni 2022)
- Andreas Scheuss, Mitglied Stadtparlament / Fachkommission Bau und Infrastruktur (ab 1. Juli 2022)
- Rosa Guyer, Mitglied Stadtparlament / Fachkommission Bau und Infrastruktur (bis 30. Juni 2022)
- Marco Lobsiger, Leiter Abteilung Bildung
- Beat Gmünder, Leiter Bereich Immobilien

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

- Urs Bräm, Schulkoordinator
- Markus von Känel, Fachverantwortlicher Stab Bildung
- Thomas Brocker, Landis AG
- Janic Solenthaler, 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 Holzbau (Hornberger Architekten AG)
- Allreal Generalunternehmungen AG (Schmid Schärer Architekten)
- bau construct services ag (Diagonal Architekten AG)
- Implenia Schweiz AG (Jonas Wüst Architekten GmbH)

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• Flexible Raumnutzung• 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 Allreal Generalunternehmungen AG mit Schmid Schärer Architekten vermag am meisten zu überzeugen. Obwohl die Kosten im Vergleich mit dem zweitplatzierten Projekt etwas höher liegen, **erachtet die Projektkommission das Gesamtleistungsangebot der Firma Allreal Generalunternehmungen AG als das wirtschaftlichste und empfiehlt dem Stadtrat den Zuschlag der Firma Allreal Generalunternehmungen AG zu erteilen.**

Das Angebot der Firma bau construct ag vermochte durch einen kostengünstigeren Werkpreis zu überzeugen. Die Beurteilung des architektonischen Gesamtkonzepts wies aber Defizite auf, welche dazu geführt haben, dass ein Mitbewerber eine bessere Gesamtbeurteilung erhalten hat.

Die weiteren Projekte der Firmen Erne Holzbau AG und Implenia Schweiz AG konnten vor allem hinsichtlich architektonisches Gesamtkonzept die Jury nicht überzeugen und sind, obwohl sie die kostengünstigsten Werkpreise abgegeben haben, in der Gesamtbetrachtung klar abgefallen.

In der Weiterprojektierung ist folgender Aspekt zu berücksichtigen:

- Die im 1. Untergeschoss mit direkter Anbindung zur SBB-Unterführung projektierte Bike & Ride-Anlage muss mit der Kommission für Stadtplanung abgesprochen und zu einem späteren Zeitpunkt unabhängig dieses Projektes realisiert werden. Dabei ist von einem oberirdischen Lösungsansatz auszugehen.



Zuschlagsbeurteilung

Die unten aufgeführte Tabelle zeigt die zusammengefasste Zuschlagsbeurteilung;

Zusammenfassung	Architektonisches Gesamtkonzept	Gesamtpreis des Bauwerks	Bauablauf und Zeitbedarf	Präsentation	Gesamtpunktzahl	Rang
Gewichtung	55%	35%	5%	5%	100%	
Maximal mögliche Punktzahl	550	350	50	50	1000	
Allreal Generaluntern. AG	443	333	44	44	864	1
bau construct services ag	430	340	43	32	845	2
ERNE AG Holzbau	294	350	49	23	716	3
Implenia Schweiz AG	238	343	49	36	666	4

Vergabeantrag

In der nachfolgenden Tabelle wird anhand des Siegerprojektes transparent gemacht, wie die Gesamtpunktzahl der einzelnen Kriterien entsteht. Dieselbe Tabelle existiert für alle vier an der Gesamtleistungssubmission teilnehmenden Unternehmen.

BEURTEILUNG DER ZUSCHLAGSKRITERIEN

Bewerber	Allreal Generaluntern. AG		
	Gewichtung in %	Punkte absolut	Punkte gewichtet
Architektonisches Gesamtkonzept	55		443
Nutzungsqualität	20	8.7	174
Gestaltung und Städtebau	15	7.7	116
Qualität der geschaffenen Aussenräume	15	7.1	107
Gebäudetechnik / Konstruktion	5	9.2	46
Gesamtpreis des Bauwerks	35		333
Werkpreis	30	9.5	285
Werkpreis inkl. Optionen	5	9.5	48
Bauablauf & Zeitbedarf	5		44
Zeitbedarf	3	9.5	29
Bauablauf (Bauzeit vor Ort)	2	7.5	15
Präsentation	5		44
Qualität der Projektpräsentation	2	8.8	18
Qualität der Präsentation Bauablauf und Zeitbedarf	2	8.3	17
Qualität Ausführungen zu Baustellensicherheit während der Bauphase	1	8.9	9
Gewichtung / Punkte total	100		864



Alles weiteren Details zur Beurteilung und Punktevergabe sind im Dokument «Zuschlagsbeurteilung» vom 30. November 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:

- Rosa Pfister-Kempf, Stadträtin Ressort Bildung
- Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau
- Marco Lobsiger, Leiter Abteilung Bildung
- Beat Gmünder, Leiter Bereich Immobilien (und des. PL Realisierung)
- Bedarfsweise: Thomas Brocker, Gesamtprojektleiter Landis AG

Der Stadtrat beschliesst:

1. Aufgrund der durchgeführten Zuschlagsbeurteilung der vier eingegangenen Gesamtleistungsangebote und auf Empfehlung des Begleitgremiums, erteilt der Stadtrat den Zuschlag der Firma Allreal Generalunternehmungen AG. Die Vergabe erfolgt vorbehaltlich der Kreditgenehmigung an der Urnenabstimmung, voraussichtlich am 26. November 2023.
2. Das Ressort Bildung wird beauftragt, in Absprache mit der Firma Landis AG die Zuschlagsverfügung den vier 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 Stadtparlament (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.

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 422

Sitzung vom 30. November 2022

5. Mitteilung an:

- a) Rosa Pfister-Kempf, Stadträtin Ressort Bildung
- b) Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau
- c) Marco Lobsiger, Leiter Abteilung Bildung
- d) Peter Senn, Leiter Abteilung Planung und Bau
- e) Beat Gmünder, Leiter Bereich Immobilien
- f) Thomas Brocker, Geschäftsführer Landis AG
- g) Janic Solenthaler, Projektleiter Landis AG
- h) Christiane Hirzel, Leiterin Schulverwaltung (Ablage)

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber