

20 **Querschnittaufgaben und Support**

2023-49

20.13 **Liegenschaftenverwaltung**

20.13.12 **Liegenschaftendossiers**

Neubau Kindergarten, SE Letten; Submissionsvergabe

Projektvergabe der Gesamtdienstleistung

IDG-Status: öffentlich ab 28. März 2023

A-Geschäft

Ausgangslage

Die Primarschule Oetwil-Geroldswil hat im Jahr 2020 eine "Schülerprognose und Defizitbetrachtung" erstellt, welche räumliche Defizite auswies.

Weiter soll der Kindergarten Oberdorf baldmöglichst zurückgebaut werden, um ein Neubauprojekt zu realisieren. Somit soll ein Kindergarten ersetzt und ein zusätzlicher Kindergarten erstellt werden.

Auf Basis dieser Ausgangslage wurde die Schaffung von zusätzlichem Schulraum in Form eines Doppelkindergartens für den potenziellen Standort Schulanlage Letten in Oetwil a.d.L. abgeklärt.

Mitte 2021 wurde mit einer Machbarkeitsstudie aufgezeigt, wie welche Flächen auf dem Gesamtschulareal für diesen Neubau geeignet sind. Die Primarschule Oetwil-Geroldswil hat sich für die Realisierung des neuen Doppelkindergartens im südöstlichen Teil des Primarschulareals (Schweizeräckerstrasse) entschieden.

Die Versammlung der Primarschulgemeinde Oetwil-Geroldswil genehmigte am 07.12.2021 einen Projektierungskredit zur Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission für den Neubau Doppelkindergarten Letten auf dem Areal der Primarschulanlage Letten in Oetwil an der Limmat.

Raumprogramm

Das vorgesehene Raumprogramm sieht zusammengefasst folgende Nutzung vor:

Doppelkindergarten

2 Kindergartenräume/ Haupträume à 100m²

2 Gruppenräume à 20m²

2 Materiallager zu Kindergarten à 9m²

1 Raum Aussen-Spielgeräte à 18m²

Nebenräume wie Lager, WC's, Putzraum und Garderoben

Protokollauszug Primarschulpflege

Sitzung vom 07. Februar 2023



Aussenräume

2 Rasenplätze à ca. 100m²

2 Hartplätze à ca. 70m²

2 Sand/Wasserspielplätze à 30 m²

Eingliederung in die bestehenden Aussenräume (Allwetterplatz, Rasenspielfeld, etc.)

Vorgesehene Termine

Für die Realisierung dieses Vorhabens besteht ein hoher Zeitdruck, soll doch der Doppelkindergarten Anfang 2025 dem Betrieb übergeben werden können.

Das Erreichen dieses Ziels ist ehrgeizig. Planung und Realisierung haben im Einklang mit den politisch notwendigen Entscheidungsprozessen, den Kompetenzzuordnungen und der Submissionsverordnung zu erfolgen.

Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wurde durch eine Baukommission begleitet. Zudem werden externe Fachleute für die Beurteilung der Eingaben beigezogen.

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. Die Grundlage für die Präqualifikation bildete das entsprechende Pflichtenheft.

Die Eingaben wurden durch die stimmberechtigten Mitglieder der Baukommission sowie einer externen Fachjury (Fachexperten) mit Stimmrecht beurteilt.

Die Baukommission setzt sich folgendermassen zusammen:

Vertretungen Primarschulpflege mit Stimmrecht:

Daniela Kugler PS Oetwil-Geroldswil, Schulpflege Präsidium

Andreas Brüsweiler PS Oetwil-Geroldswil, Schulpflege Ressort Informatik

Vertretungen Nutzer (Schule) mit Stimmrecht:

Miriam Rohner PS Oetwil-Geroldswil, Leitung Bildung

Claudine Cornu PS Oetwil-Geroldswil, Schulleitung Kindergarten

Barbara Ita PS Oetwil-Geroldswil, Fachstellenleitung Liegenschaften (bis 31.10.2022)

Harry Landis PS Oetwil-Geroldswil, Fachstellenleitung Liegenschaften (ab 01.01.2023)

Vertretung Bevölkerung Geroldswil mit Stimmrecht:

Peter Christen dipl. Architekt FH/SIA

Externe Architekten / Landschaftsarchitekten mit Stimmrecht:

Werner Schmitter dipl. Architekt HFG SWB, Schmitter Architektur AG

Adrian Mäder dipl. Architekt FH/MSc. ETH/SIA/Reg.A

Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht:

André Wenzinger Landis AG

Samuel Lienhart Landis AG

Ziel des Projekts

Der Neubau soll so geplant und gebaut werden, dass die geforderten Räumlichkeiten in einem möglichst günstigen Kostenrahmen realisiert werden können. Dieser Kostenrahmen hat – neben der Funktionalität und der Architektur der Neubauten, dem möglichst störungsfreien Betrieb und der Funktionalität der Schulbauten, welche sich auf der Anlage befinden – absoluten Vorrang.

Stand des Vorhabens

Die Bauherrschaft hat sich entschlossen, die Planung und Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Gesamtleistungsanbieter (GLA) zu übertragen. Der definitive Partner wurde nun mittels einer öffentlichen, zweistufigen funktionalen Gesamleistungssubmission ermittelt.

Die für das GLA - Angebot erarbeiteten Submissionsunterlagen beschreiben funktional die wesentlichen Anliegen der Bauherrschaft. Die Festlegung der weitergehenden Ausgestaltung wird im Rahmen des Projektierungsprozesses zusammen mit den Bestellern bestimmt.

Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Im Rahmen des Offert- und Projektierungsprozesses wurden neben zwei Fragerunden auch eine Zwischenbesprechung von Bauherrschaft und Gesamtleistungsanbieter eingeschaltet. Damit wurde verhindert, dass aufgrund von Missverständnissen Lösungen entworfen und kostenmässig aufgearbeitet werden, welche nicht im Sinne des Auftraggebers sind. Allgemein gültige Aussagen dieser Zwischenbesprechungen wurden allen am Verfahren teilnehmenden Teams zugänglich gemacht.

Die Bauherrschaft wünscht, dass der ausgewählte GLA die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes gebührend berücksichtigt. Es ist deshalb erwünscht, dass für alle Arbeitsgattungen nach Möglichkeit auch Offerten von lokalen und regionalen Anbietern eingeholt werden, sofern diese die geforderte Eignung, insbesondere in fachlicher Hinsicht, aufweisen. Die Möglichkeit des letzten Abgebots soll solchen lokalen / regionalen Unternehmern eingeräumt werden. Es wird vom GLA erwartet, dass er dieser Grundhaltung gebührend Rechnung trägt.

Ebenso ist es der Bauherrschaft ein Anliegen, dass Firmen beauftragt werden, welche auch Lehrlingsausbildung betreiben.

Verfahrensablauf und Eignungskriterien

1. Stufe: Präqualifikation GLA

Gepplant war, die vier bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter zur zweiten Stufe der Submission zuzulassen. Massgeblich für die Auswahl war die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien. Die Bauherrschaft behält sich vor, bei sehr ähnlicher Eignung bis maximal fünf Bewerber zuzulassen. Die Gesamtpreissumme würde sich aber dadurch nicht ändern.

Bei mehreren gleich geeigneten Bewerbern erfolgt die Präqualifikation aufgrund des Erfüllungsgrads der Eignungskriterien in nachgenannter Reihenfolge.

Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
70%	Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen, umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none">- Erfahrung im Neubau von Kindergärten oder Schulbauten- Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
20%	Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters, umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none">- Erfahrung im Neubau von Kindergärten oder Schulbauten- Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
7%	Personalstruktur, umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none">- Grösse des GLAGrösse der FachplanerfirmenZahl der Lehrlinge
3%	Qualitätssicherungssystem des Bewerbers

2. Stufe: Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots

In der zweiten Stufe erhielten die ausgewählten Teams das detaillierte Pflichtenheft (Raumprogramm, Konstruktions- und Ausstattungsvorgaben, usw.) und folgten untenaufgeführten Ablauf:

- Erarbeiten einer Projektidee mit Grobkostenschätzung
- Beurteilung der Projektidee durch die Baukommission und Vorbesprechung mit GLA
- Weiterbearbeitung der Projektidee zu einem Vorprojekt mit einem verbindlichen Preisangebot
- Bewertung der Eingabe durch die Baukommission

Zuschlagskriterien der zweiten Stufe

Die Zuschlagskriterien der 2. Stufe sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Gewicht	Kriterium
60%	Architektonisches Gesamtkonzept (Nutzungsqualität, Gestaltung und Städtebau, Qualität der geschaffenen Aussenräume, Gebäudetechnik / Konstruktion)
35%	Gesamtpreis des Bauwerks
5%	Bauablauf und Zeitbedarf

Ablauf des Projekts

Ausschreibung PQ

- Freitag, 18.02.2022 auf Simap

Bezug der Unterlagen

- ab Simap: <http://www.simap.ch>

Eingabetermin für PQ-Unterlagen

- Mittwoch, 13.04.2022 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend

Benachrichtigung der Anbieter über Zulassung zur zweiten Stufe des Verfahrens

- Donnerstag, 19. Mai 2022

Abgabe der Submissionsunterlagen

- Donnerstag, 16.06.2022

Besichtigung der Anlage

- Mittwoch, 22.06.2022 (nach vorgängiger Terminvereinbarung)

Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)

- Mittwoch, 29.06.2022, bis spätestens 11.00 Uhr (als Word-Datei)

Beantwortung der Fragen

- Donnerstag, 07.07..2022

Einreichen Projektidee

- Freitag, 02.09.2022

Zwischenbesprechung

- Donnerstag, 15.09.2022 und Montag, 19.09.2022

Einreichen 2. Fragerunde

- Freitag, 07.10.2022 bis spätestens 11.00 Uhr (als Word-Datei)

Beantworten der Fragen

- Dienstag, 18.10.2022

Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot

- Freitag, 02.12.2022

Jurierung, Offertbereinigung / Projektpräsentation

- Montag, 23.01.2023 und Donnerstag, 02.02.2023

Protokollauszug Primarschulpflege

Sitzung vom 07. Februar 2023



Auftragsvergabe

- Dienstag, 07.02.2022 2023 durch die Schulpflege (unter Vorbehalt Urnenabstimmung vom 18.06.2023)

Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau

- Ab Juli 2023
- Baustart ca. Februar 2024

Fertigstellung der ergänzten Schulanlagen und des Neubaus

- Inbetriebnahme Doppelkindergarten Mitte Februar 2025 (Bezug auf 2. Schul-Semester)

Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Stufe“ vom 18.02.2022
- „Eingabeformular – 1. Stufe“ vom 18.02.2022
- „Vorlage Werkvertrag“ vom 18.02.2022
- „Projektorganisation“ vom 18.02.2022

Einzureichende Unterlagen

Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes „Eingabeformular – 1. Stufe“ mit den erforderlichen Beilagen.

Vergütung der Aufwendungen

Da ein Gesamtleistungsverfahren einen erheblichen Aufwand für Bewerber und Bauherrschaft bedeutet, wird das Verfahren zweistufig durchgeführt.

1. Stufe: Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.

2. Stufe: Die Ausarbeitung der Gesamtleistungsangebote (Vorprojekt mit Gesamtleistungsangebot) wird gesamthaft mit CHF 100'000 inkl. MwSt., aufgeteilt auf die zugelassenen Gesamtleistungsanbieter, entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.

Antrag

Die Gesamtschulpflege stimmt mit der Baukommission überein und stimmt der Vergabe des Projektes an die Firma Genu Partner AG, Überlandstrasse 437, 8051 Zürich (Architekt: Bucher Partner dipl. Architekten AG Hohlandstrasse 3A, 8404 Winterthur zu einem Werkpreis von CHF 3'081'000.00 inkl. MwSt. zu. Weitere Kosten wie PV-Anlage, Anschluss- und Bewilligungsgebühren, Bauherrenvertretung und Reserven werden mit dem Baukredit ausgewiesen).

Erwägungen

Der Baukommission wurden fünf sehr gute Projektvorschläge abgegeben.

Während zwei intensiven Sitzungen, bei welchen sich die Kommissionsmitglieder für die Beurteilung der Zuschlagskriterien in zwei Gruppen aufgeteilt haben. Beide Gruppen kamen unabhängig voneinander zu ausgeglichenen Punktzahlen, die Kriterien wurden ziemlich identisch gewichtet.

	Architektonisches Gesamtkonzept	Gesamtpreis des Bauwerks	Bauablauf und Zeitbedarf	Gesamtpunktzahl	Rang
Gewichtung	60%	35%	5%	100%	
Maximal mögliche Punktzahl	600	350	50	1000	
GENU Partner AG	442	382	45	869	1
Husner AG	421	317	47	785	2
schaerholzbau ag	321	320	48	689	3
ERNE AG Holzbau	440	155	48	643	4
Häring AG	268	290	48	606	5

Mit einer Punktzahl von 869 von 1000 zu vergebenen Punkten und damit der höchsten Punktzahl der fünf eingegebenen Projekte, hat die Firma Genu Partner AG unseren Zuschlag gewonnen. Werkpreis: CHF 3'081'000.00 zu inkl. MwSt., somit handelt es sich um die günstigsten Erstellungskosten und das bestberurteilte architektonische Gesamtkonzept.

Architektonisches Gesamtkonzept – Genu Partner AG:

Städtebau:

Der Neubau des Doppelkindergartens zeigt sich südlich der Primarschulanlage Letten in paralleler Anordnung zum Hangverlauf und den Bestandesbauten. Der eingeschossige Baukörper bettet sich selbstredend in die gewachsene Topografie ein und bildet so einen fließenden Übergang zwischen oberer und unterer Ebene. Um einerseits einen grosszügigen Aussenraum für den Kindergarten zu schaffen und zugleich den Allwetterplatz in seinen heutigen Abmessungen erhalten zu können, schiebt sich der rückwärtige Teil des

Neubaus unter den Allwetterplatz. Die Abwicklung des Baukörpers im Süd-Westen zeigt sich gestaffelt und reagiert somit auf den Verlauf der Schweizackerstrasse. Zugleich unterstützt die Gliederung den Aussenraum und schafft verschiedenen Aufenthaltsorte mit unterschiedlicher Qualität und Funktion.

Der Hauptzugang ist in seiner Funktion sorgfältig gesetzt und erfolgt neu ab dem Schulhausweg. Die Verbindung zur Primarschulanlage beschränkt sich auf eine einläufige Treppe, welche die bestehende Treppenanlage ersetzt und somit weiterhin kurze Wegverbindungen sicherstellt. Ansonsten funktioniert der Kindergartenbetrieb mit dessen ganzheitlich eingezäunten Aussenraum autonom.

Grundrissstruktur:

Über den gedeckten Eingangsbereich gelangt der Besucher in die rückwärtig gelegene Erschliessungs- und Garderobenzone. Der Raum wird durch Garderobennischen und Oblichter rhythmisiert, mit Tageslicht versorgt und durch die grosszügigen Vorzonen mit vollverglasten Abschlüssen unterbrochen. Ein Formen- und Farbenspiel im Bodenbelag bricht die Länge und zieht den Besucher in die lichtdurchfluteten Haupträume. Es entsteht eine attraktive Raumabfolge mit unterschiedlicher Atmosphäre und wechselnden Tageslichtverhältnissen. Die Haupträume verfügen über spannende Grundflächen und erlauben eine multifunktionale Nutzung der verschiedenen Nischen. Die raumhohen Fensterflächen über Eck bieten eine grosse Innenraumqualität für Gross und Klein und schaffen einen starken Bezug zum Aussenraum.

Aussenraum:

Der Aussenraum wird direkt aus den Haupträumen über den gemeinsamen, gedeckten Aussenbereich erreicht. Im Zeitraum sind die Elemente Wasser, Sand und Pflanzbeet angeordnet. Um auch im Aussenraum eine gleichwertige Situation für die beiden Kindergarteneinheiten zu schaffen, sind beidseitig jeweils drei Spielgeräte vorgesehen. Gesäumt durch einheimische Sträucher und Gehölze wird der Aussenraum gegenüber der Schweizackerstrasse abgeschirmt.

Fassadengestaltung

Der Neubau präsentiert sich in zeitloser, architektonischer Gestalt und vereint Funktionalität und Ästhetik. Die hangseitige Stützmauer zeigt sich in Sichtbeton, dokumentiert deren Funktion und wirkt im Innen- wie im Aussenraum raumbildend. Der vorgesetzte Hauptbaukörper in Holz und Glas wirkt leicht und bildet einen warmen Kontrast. Die hinterlüftete Holzfassade in vertikaler und horizontaler Montageart strukturiert das Erscheinungsbild und verleiht dem Baukörper eine der Nutzung angemessene Massstäblichkeit. Die Holzfassade vermag gleichzeitig durch ihre langlebige und widerstandsfähige Oberfläche zu überzeugen.

Protokollauszug Primarschulpflege

Sitzung vom 07. Februar 2023



Aufstockung:

Aufgrund der späteren Aufstockungsmöglichkeit wurde auf Dachaufbauten oder Überhöhungen des Erdgeschosses zu Belichtungszwecken verzichtet. Im Falle einer Aufstockung werden die runden Oblichter durch einen zentralen Lichthof ersetzt. Dies wird bereits im Rohbau berücksichtigt, um die späteren Umbaumassnahmen gering zu halten.

Beschluss:

1. Die Gesamtschulpflege stimmt mit der Baukommission überein und beschliesst die Vergabe des Projektes an die Firma Genu Partner AG, Überlandstrasse 437, 8051 Zürich (Architekt: Bucher Partner dipl. Architekten AG Hohlandstrasse 3A, 8404 Winterthur zu einem Werkpreis von CHF 3'081'000.00 inkl. MwSt. zu. Weitere Kosten wie PV-Anlage, Anschluss- und Bewilligungsgebühren, Bauherrenvertretung und Reserven werden mit dem Baukredit ausgewiesen).

Mitteilung durch Protokollauszug an – **vertraulich bis 28.03.2023:**

- Schulpräsidium, Daniela Kugler;
- Ressort Infrastruktur, Andreas Brüscheiler;
- Leitung Bildung, Miriam Rohner
- Leitung Dienste, Daniela Gaito
- Schulleitung Claudine Cornu, Daniela Trebo
- Fachstellenleitung, Harry Landis;
- Gemeinde Oetwil; Frau Rahel von Planta
- Gemeinde Geroldswil; Herr Michael Deplazes
- Rechnungsprüfungskommission, Herr Erwin Bühler
- Finanzverwaltung;
- Ad acta 20.13.12.

Für die Primarschulpflege

Daniela Kugler
Präsidentin

Daniela Gaito
Leiterin Dienste

Versand: 8. Februar 2023

