



Neubau Werkhof Regensdorf

Gesamtleistungswettbewerb – Schlussbericht des Beurteilungsgremiums

Impressum

Herausgeberin: Gemeinde Regensdorf, Bauabteilung
Watterstrasse 114, 8105 Regensdorf

Redaktion: Lienhard | Partner Bauherrenberatung AG
Hedwigstrasse 3, 8032 Zürich

Vorbemerkung: Zur einfacheren Lesbarkeit wird für personenbezogene
Ausdrücke nur ein Geschlecht verwendet.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Aufgabenstellung	5
3. Fachliche Begleitung	6
4. Präqualifikation	7
5. Beurteilung	8
6. Antrag	9
7. Projekte	10
8. Anhang	22

1. Einleitung

Ausgangslage	Die Werkabteilung der Gemeinde Regensdorf erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Strassenunterhalt, Signalisation und Beleuchtung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Unterhalt von Grün- und Brunnenanlagen sowie Abfallbeseitigung. Der heutige Werkhof in Regensdorf ist stark sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.																											
Zielsetzungen	Zur effizienten Erbringung dieser öffentlichen Aufgaben soll der heutige Werkhof an einem neuen Standort durch einen Neubau ersetzt und erweitert werden. Dabei stehen Zweckmässigkeit, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund.																											
Art des Verfahrens	Die Gemeinde Regensdorf schrieb dazu einen Gesamleistungswettbewerb gemäss den Bestimmungen des Submissionsrechts aus. Das Wettbewerbsverfahren wurde als selektives Verfahren durchgeführt.																											
Teilnehmer	Gesucht wurden Bietergemeinschaften bestehend aus Ersteller und Generalplaner. Seitens Generalplaner werden Planer aus den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnikplanung und Verkehrsplanung erwartet.																											
Präsentationen	Der Gesamleistungswettbewerb wurde nicht anonym durchgeführt. Während des Wettbewerbsverfahrens fanden bei der Auftraggeberin eine Zwischen- und Schlusspräsentation statt. Im Rahmen der Zwischenpräsentation erhielten die Anbieter mündliche Rückmeldungen zu Ihren Projekten.																											
Beschaffungsgegenstand	Ziel des Gesamleistungswettbewerbs war ein funktional zweckmässiges und eingabereifes Bauprojekt als verbindliches Totalunternehmer-Angebot.																											
Auftraggeber/Vergabestelle	Auftraggeberin ist die Gemeinde Regensdorf. Der Gesamleistungswettbewerb wurde bis und mit Zuschlag von der Bauabteilung durchgeführt. Der Zuschlag wird vom Gemeinderat erteilt.																											
Ablauf, Termine	Der terminliche Ablauf des Gesamleistungswettbewerbs war wie folgt geplant: <table><tr><td>Versand Wettbewerbsunterlagen</td><td></td><td>08.05.2014</td></tr><tr><td>Begehung Werkhof, Bezug Gipsmodell</td><td></td><td>16.05.2014</td></tr><tr><td>Einreichung Fragen</td><td>bis</td><td>30.05.2014</td></tr><tr><td>Beantwortung Fragen</td><td>bis</td><td>06.06.2014</td></tr><tr><td>Zwischenpräsentation</td><td></td><td>18.06.2014</td></tr><tr><td>Abgabe Gesamleistungsangebot</td><td>bis</td><td>22.08.2014</td></tr><tr><td>Abgabe Gipsmodell</td><td>bis</td><td>29.08.2014</td></tr><tr><td>Schlusspräsentation</td><td></td><td>05.09.2014</td></tr><tr><td>Versand Verfügung Zuschlag</td><td></td><td>01.10.2014</td></tr></table>	Versand Wettbewerbsunterlagen		08.05.2014	Begehung Werkhof, Bezug Gipsmodell		16.05.2014	Einreichung Fragen	bis	30.05.2014	Beantwortung Fragen	bis	06.06.2014	Zwischenpräsentation		18.06.2014	Abgabe Gesamleistungsangebot	bis	22.08.2014	Abgabe Gipsmodell	bis	29.08.2014	Schlusspräsentation		05.09.2014	Versand Verfügung Zuschlag		01.10.2014
Versand Wettbewerbsunterlagen		08.05.2014																										
Begehung Werkhof, Bezug Gipsmodell		16.05.2014																										
Einreichung Fragen	bis	30.05.2014																										
Beantwortung Fragen	bis	06.06.2014																										
Zwischenpräsentation		18.06.2014																										
Abgabe Gesamleistungsangebot	bis	22.08.2014																										
Abgabe Gipsmodell	bis	29.08.2014																										
Schlusspräsentation		05.09.2014																										
Versand Verfügung Zuschlag		01.10.2014																										
Entschädigungen	Termingerecht eingereichte, vollständige und vom Beurteilungsgremium zur Beurteilung zugelassene Gesamleistungsangebote werden mit einem fixen Betrag von CHF 12'000 (exkl. MwSt.) entschädigt.																											
Rechtsgrundlagen	Die Beschaffung untersteht dem Gesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, LS 720.1) und der Submissionsverordnung (SVO, LS 720.11).																											

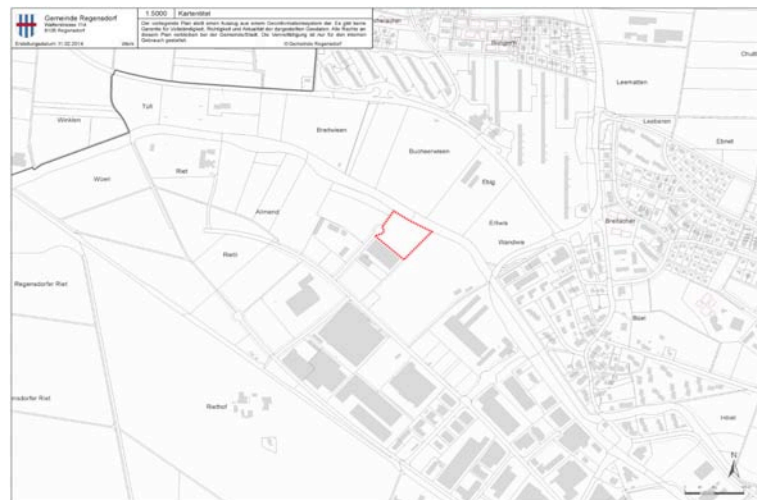
2. Aufgabenstellung

Leistungsumfang Wettbewerb Im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs war auf der Basis eines Raumprogramms und funktionalen Leistungsbeschriebs sowie einer detaillierten Inventarliste der vorhandenen Fahrzeuge und Geräte ein bewilligungsfähiges und eingabereifes Bauprojekt als Totalunternehmer-Angebot zu erarbeiten.

Das Projekt musste die baulichen, betrieblichen und wirtschaftlichen Fakten umfassend nachweisen. Dazu gehörten neben Projektplänen und Baubeschrieb auch Unterlagen zur Beurteilung der Gebäudestatik, Gebäudetechnik und zum betrieblichen Umweltschutz.

Leistungsabgrenzung Im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs sollte auch eine Hauptsammelstelle eingeplant werden, welche ggf. zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann.

Wettbewerbsperimeter Die zur Verfügung stehende Parzelle Kat. Nr. 9346 liegt an der Allmendstrasse in Regensdorf.



Katasterplan mit Wettbewerbsperimeter



Luftaufnahme der Parzelle

3. Fachliche Begleitung

Fachliche Leitung	Der Gesamtleistungswettbewerb wurde durch die Lienhard Partner Bauherrenberatung AG, Reto O. Lienhard, organisiert und durchgeführt.
Beurteilungsgremium	<p>Für diese Submission wurde ein Beurteilungsgremium mit folgenden Mitgliedern eingesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sachpreisrichter:<ul style="list-style-type: none">Karl Wegmüller Bauvorstand, Regensdorf (Vorsitz)Max Walter Gemeindepräsident, RegensdorfStefan Marty Werkvorstand, RegensdorfThomas Kubli Mitglied der Baukommission, Regensdorf• Fachpreisrichter:<ul style="list-style-type: none">William Steinmann Architekt, WettingenReto O. Lienhard Architekt und Bauherrenberater, Zürich• Experten:<ul style="list-style-type: none">Peter Widmer Leiter Werkabteilung, RegensdorfDaniel Raschle Bauabteilung Liegenschaften, RegensdorfLorenzo Marazzotta Rechtsanwalt, Zürich
Vorprüfungsteam	<p>Die Vorprüfung erfolgte unter der Federführung der Lienhard Partner Bauherrenberatung AG mit folgenden Experten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Funktionalität, Nutzung und Betrieb:<ul style="list-style-type: none">Peter Widmer Leiter Werkabteilung, RegensdorfAlbert von Rüti Werkmeister, RegensdorfDaniel Raschle Bauabteilung Liegenschaften, Regensdorf• Gebäudestatik:<ul style="list-style-type: none">Tobias Schärli Bauingenieur, Schärli + Ötli AG, Zürich• Gebäudetechnik:<ul style="list-style-type: none">Rafael Stoop Elektroingenieur, Thomas Lüem Partner AG, DietikonErich Häuselmann Energie-Ingenieur, Gruenberg+Partner AG, Zürich• Betrieblicher Umweltschutz:<ul style="list-style-type: none">Heinz Benz Umwelt-Ingenieur, EFP AG, Regensdorf• TU-Angebot:<ul style="list-style-type: none">Lorenzo Marazzotta Rechtsanwalt, Badertscher Rechtsanwälte AG, Zürich

4. Präqualifikation

Bewerber

Im Rahmen der Präqualifikation haben zehn Bewerber einen Antrag auf Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb gestellt:

- Itten+Brechbühl AG, Zürich
- Piora AG | Generalunternehmung, Zürich
- Steiner AG, Zürich
- DM Bau AG, Oberriet
- Hector Egger Holzbau AG, Langenthal
- moos.giuliani.hermann.architekten, Andelfingen
- Häring & Co AG, Eiken
- befair partners ag, Zürich
- W. Schmid AG, Glattbrugg
- Wetter Industrie- + Gewerbebau AG, Busslingen

Teilnehmer

Aufgrund der in den Präqualifikationsunterlagen genannten Eignungskriterien wurden durch das Beurteilungsgremium vier Bewerber ausgewählt, welche die gewichteten Eignungskriterien im Sinne der Besteignung erfüllt haben.

Folgende Bietergemeinschaften wurden für die zweite Stufe des Wettbewerbsverfahrens zugelassen:

Bietergemeinschaft 1

Federführende Firma
Ersteller
Architekt
Bauingenieur
Elektroingenieur
HLS-Ingenieure
Verkehrsplaner

Piora AG | Generalunternehmung

Piora AG | Generalunternehmung, Zürich
Piora AG | Generalunternehmung, Zürich
CH Architekten AG, Wallisellen
Tantanini & Partner AG, Bülach
3-Plan Haustechnik AG, Winterthur
3-Plan Haustechnik AG, Winterthur
Enz & Partner GmbH, Zürich

Bietergemeinschaft 2

Federführende Firma
Ersteller
Architekt
Bauingenieur
Elektroingenieur
HLS-Ingenieure
Verkehrsplaner

Wetter Industrie- + Gewerbebau AG

Wetter Industrie- + Gewerbebau AG, Busslingen
Wetter Industrie- + Gewerbebau AG, Busslingen
Xaver Meyer AG, Villmergen
Schüpbach Ingenieure AG, Oberrohrdorf
Pfister+Gloor Engineering AG, Dättwil
Mettauer AG, Mellingen
Ernst Basler + Partner AG, Zürich

Bietergemeinschaft 3

Federführende Firma
Ersteller
Architekt
Bauingenieur
Elektroingenieur
HLS-Ingenieure
Verkehrsplaner

Häring & Co AG

Häring & Co AG, Eiken
Häring & Co AG, Eiken
Suter Architekten, Küssnacht am Rigi
BG Ingenieure & Berater AG, Bern
Renaprojekt GmbH, Rheinfelden
Möwa Planung GmbH, Küssnacht am Rigi
Geozug Ingenieure AG, Baar

Bietergemeinschaft 4

Federführende Firma
Ersteller
Architekt
Bauingenieur
Elektroingenieur
HLS-Ingenieure
Verkehrsplaner

W. Schmid AG

W. Schmid AG, Glattbrugg
W. Schmid AG, Glattbrugg
Dachtler & Partner AG, Zürich
Urech Bärtschi Maurer AG, Zürich
Moor Elektroplan AG, Zürich
PGMM Schweiz AG
Enz & Partner GmbH, Zürich

5. Beurteilung

Formelle Vorprüfung	<p>Alle vier Bietergemeinschaften haben ihre Angebote termingerecht am 22.08.2014 eingereicht. Die Offertöffnung und formelle Prüfung erfolgte am 25.08.2014 durch Daniel Raschle und Reto O. Lienhard.</p> <p>Alle Anbieter haben die formellen Zulassungsbestimmungen erfüllt und konnten für die weitere Beurteilung zugelassen werden.</p>
Ablauf der Beurteilung	<p>Das Vorprüfungsteam tagte am 28.08.2014 und 29.08.2014 in Regensdorf. zur materiellen Vorprüfung der Projekte und Angebote.</p> <p>Die in der Vorprüfung erarbeiteten Resultate wurden vom Vorprüfungsteam vorschlägig bewertet und dem Beurteilungsgremium zur Diskussion vorgelegt.</p> <p>Das Beurteilungsgremium tagte am 05.09.2014 und 15.09.2015 zur finalen Beurteilung und Bewertung.</p>
Zuschlagskriterien	<p>Die Beurteilung und Bewertung der Projekte und erfolgte nach folgenden, gewichteten Haupt- und Unterkriterien:</p> <ul style="list-style-type: none">• Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40%)<ul style="list-style-type: none">- Betriebliche Abläufe, Verkehrsführung, Etappierbarkeit (15%)- Raumprogramm (5%)- Funktionalität, Gebrauchstauglichkeit, Zweckmässigkeit (50%)- Bewilligungsfähigkeit (5%)- Gebäudestatik (5%)- Nutzungsflexibilität, Erweiterbarkeit (5%)- Betrieblicher Umweltschutz (5%)- Gebäudetechnik (10%)• TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit (35%)<ul style="list-style-type: none">- TU-Angebot (70%)- Baubeschriebe, Bauprogramm (10%)- Flächeneffizienz (10%)- Wirtschaftlichkeit (10%)• Architektur, Konstruktion und Materialisierung (25%)<ul style="list-style-type: none">- Gesamtkonzeption (40%)- Qualität und Ästhetik der Architektur (40%)- Konstruktion, Materialisierung (20%)
Bewertungstabelle	<p>Die detaillierte Bewertung durch das Beurteilungsgremium ist der Bewertungstabelle im Anhang zu entnehmen.</p>

6. Antrag

Rangierung	<p>Aufgrund der detaillierten Bewertung, welche der Tabelle im Anhang zu entnehmen ist, ergibt sich folgende Rangierung:</p> <ul style="list-style-type: none">• 1. Rang: Bietergemeinschaft 1 – Piora AG Generalunternehmung Architektur: CH Architekten AG (514 von 600 Punkten)• 2. Rang: Bietergemeinschaft 4 – W. Schmid AG Architektur: Dachtler & Partner AG (473 von 600 Punkten)• 3. Rang: Bietergemeinschaft 2 – Wetter Industrie- + Gewerbebau AG Architektur: Xaver Meyer AG (456 von 600 Punkten)• 4. Rang: Bietergemeinschaft 3 – Häring & Co AG Architektur: Suter Architekten (447 von 600 Punkten)
Zuschlag	<p>Das Beurteilungsgremium beantragt dem Gemeinderat einstimmig, den Zuschlag der</p> <p>Bietergemeinschaft 1 - Piora AG Generalunternehmung mit einem Kostendach von CHF 7'500'000 (exkl. MwSt.) inkl. Hauptsammelstelle</p> <p>zu erteilen.</p>
Ergebnis des Wettbewerbs	<p>Mit dem Zuschlagsentscheid des Gemeinderats gemäss Antrag ist das Submissionsverfahren abgeschlossen. Der Zuschlagsentscheid wird allen Anbietern mittels Verfügung mitgeteilt.</p> <p>Die Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Pressemitteilung über das Resultat des Gesamtleistungswettbewerbs informiert.</p>
Würdigung, Dank	<p>Das Beurteilungsgremium konnte in allen Projekten und Angeboten eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung feststellen.</p> <p>Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmern für ihre Beiträge, welche ihm ermöglichten, ein für den neuen Werkhof Regensdorf optimales Projekt auszuwählen.</p>

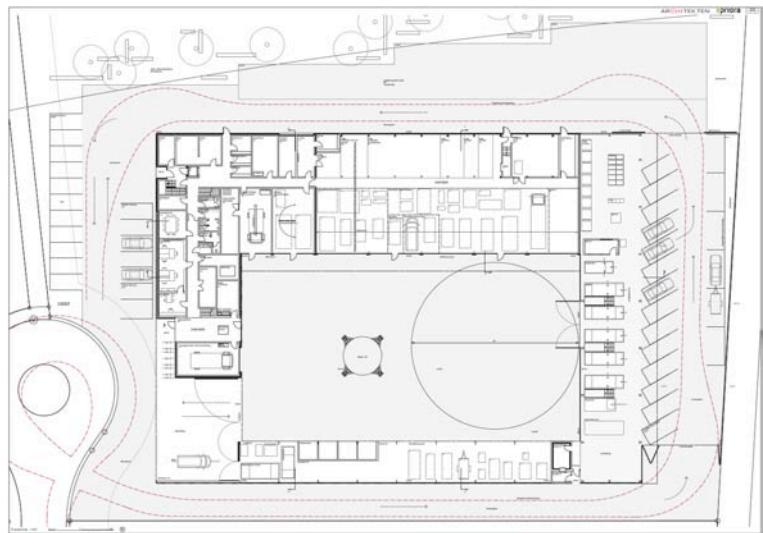
7. Projekte

1. Rang

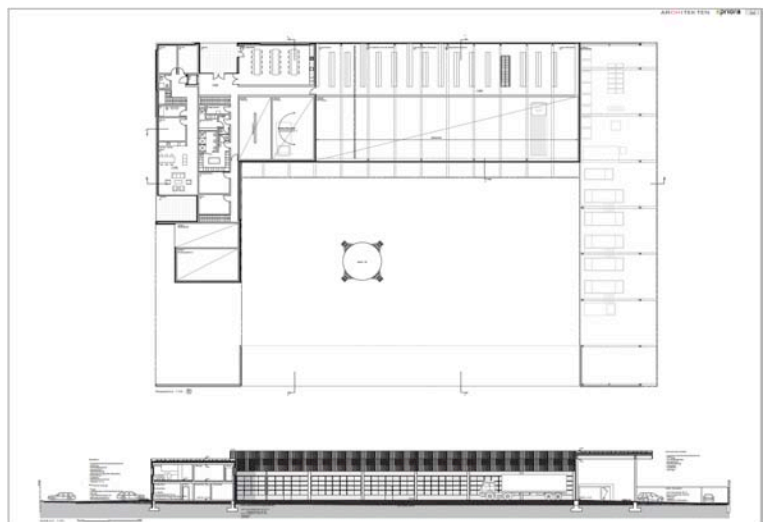
Bietergemeinschaft 1 – Piora AG | Generalunternehmung



Fotorealistische Darstellung



Situation mit Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss und Längsschnitt mit Ansicht Einstellhalle

Gesamtkonzeption

Die Architekten leiten ihre Konzeptidee aus dem Wort „Werkhof“ ab, indem sie das Wort Hof zum Thema ihres Entwurfes machen. Die vier funktionalen Einheiten Werkhalle, Personal-/Bürotrakt und Wohnung, sowie die Lager und die Sammelstelle umschliessen einen grosszügigen, rechteckigen Hof.

Der allseitig umschlossene Hof ist der Dreh- und Angelpunkt für die Ausübung sämtlicher Betriebsabläufe im Freien. Eine torartige Zugangssituation bildet in der Nähe des Kreisels den adäquaten Auftakt zum Werkhof.

Der Projektvorschlag schafft auf einfache Art eine strikte Trennung vom Werkhof mit der Hauptsammelstelle. Externe Nutzer und Besucher bleiben konsequent ausserhalb des Werkhofes. Sie sind dadurch vom Betriebsverkehr geschützt.

Die Hauptsammelstelle ist vollständig autonom organisiert. Das Verkehrskonzept ist überzeugend und je nach Benutzer klar getrennt gelöst.

Der Wettbewerbsperimeter wird eingehalten. Eine etappierte Realisierung ist sichergestellt.

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Das geforderte Raumprogramm wird funktional und für eine optimale, rationelle Betriebsführung selbstverständlich und sinnvoll umgesetzt. Die Raumgrössen entsprechen den Vorgaben, die geforderte Anzahl Parkplätze ist nachgewiesen.

Der Haupteingang mit seiner zweigeschossigen Eingangshalle ist gut auffindbar und grosszügig gestaltet. Der Empfang und die Büros bilden eine gut erschlossene und organisierte Einheit mit den notwendigen Verbindungen zum Werkhof.

Die Büroräume, wie auch die darüber liegende Wohnung mit separatem Zugang sind optimal gelegen. Ebenfalls hervorzuheben ist der sehr grosszügige Personalaufenthaltsraum mit der direkt angrenzenden Terrasse, die gegen den Grün- und Freiraum orientiert ist.

Die Raumanordnungen der Werkstätten und der Einstellhalle erlauben einen effizienten Betriebsablauf.

Die Verfasser haben im Hof als „Landmarke“ an geeigneter Stelle ein sehr hohes Salzsilos hingestellt. Aus sicherheitstechnischen Aspekten sollte aber die Gesamtmenge auf zwei Silos aufgeteilt werden.

Tragkonzept und Foundation sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich, das Dichtigkeitskonzept wird rudimentär beschrieben.

Die geplanten gebäudetechnischen Anlagen sind zweckmässig. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels kalter Fernwärme, die Wärmeabgabe über Heizkörper, Luftheizapparate oder Fussbodenheizung.

Ein bedarfsabhängiger Betrieb wird plausibel dargestellt, eine wetterabhängige Steuerung der Beschattung oder eine tageslichtabhängige Steuerung der Beleuchtung sind jedoch nicht eingeplant.

Detaillierte Angaben zum betrieblichen Umweltschutz (Abwasserentsorgung, Absicherung von Güterumschlag- oder Lagerplätzen) fehlen.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot für den Werkhof mit Hauptsammelstelle beträgt CHF 7'500'000 (exkl. MwSt.). Für die Bewertung mussten zusätzliche Kosten von CHF 420'000 für Bewilligungen und Gebühren bis zur Vorgabe der Auftraggeberin von CHF 625'000 aufgerechnet werden. Aufgrund des bereinigten Angebots von neu CHF 7'920'000 (exkl. MwSt.) kann das vorgegebenen Kostendach von CHF 7'500'000 (exkl. MwSt.) nicht eingehalten werden.

Das Projekt weist im Vergleich das geringste Gebäudevolumen nach SIA 416 auf. Aufgrund dieser Kompaktheit weist das Projekt das beste Verhältnis von Nutzfläche zu Geschossfläche wie auch von Gebäudevolumen zu Geschossfläche auf.

Allerdings liegen die Erstellungskosten (BKP 1-9) pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen im Vergleich über dem Durchschnitt.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Die gewählte Konstruktion besteht aus einer Mischbauweise. Massivbauweise für die Büro- und Personalräume, die Werkstätten und die Wohnung. Stahlbau für die Halle, die Lager und die Sammelstelle.

Die Fassaden werden mit Alu-Trapezblech, teilweise gelocht, ausgeführt. Die Materialisierung entspricht der Nutzung eines Werkhofes. Sie ist kostengünstig und vermittelt eine funktionale Sachlichkeit. Die Metallverkleidung ist als blankes und unterhaltfreies Alu-Trapezblech angedacht. Die teilweise verputzten Wände hingegen werden in differenzierten Farben gestrichen, was eine willkommene Abwechslung zum Aluminium bringt.

Fazit

Der Projektvorschlag überzeugt mit seinem Gesamtkonzept und der klaren Verkehrstrennung des Werkhofes und der Sammelstelle.

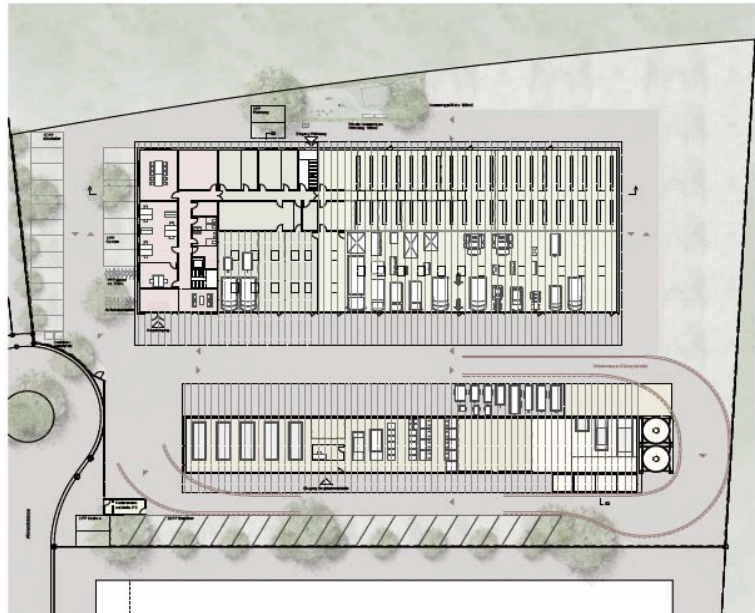
Das Raumprogramm wird sehr gut umgesetzt und bildet die Voraussetzung, um einen Werkhof betrieblich gut führen zu können.

Die präzise und gekonnte Architektursprache mit der entsprechenden Materialisierung erfüllen die Ansprüche und Erwartungshaltung für einen zukünftigen Werkhof. Der Lösungsansatz wird kohärent in eine Architektur umgesetzt, welche dem Bild eines Werkhofes gerecht wird.

Insgesamt erfüllt dieses TU-Angebot die Zuschlagskriterien am besten.



Fotorealistische Darstellung



Situation mit Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss

Beurteilung

Gesamtkonzeption

Der Projektvorschlag basiert auf zwei linearen, langen Baukörpern mit dem notwendigen Zwischenraum.

Der grosse Baukörper ist der Werkhof und der kleinere beinhaltet einen kleinen Teil der Lager des Werkhofes und die Hauptsammelstelle. Das Charakteristische und Gebäudeprägendste sind die weit ausladenden Vordächer.

Beide Bauten basieren auf einem sehr überzeugenden, identischen Konstruktionsprinzip.

Mit dem Verschieben, respektive Versetzen der beiden Baukörper wird der zentrale Eingang zum Werkhof betont und gut auffindbar angeordnet. Der Wohnungseingang ist hingegen nur sehr schwer zu finden.

Die Lager sind hinter den Fahrzeugen im Erdgeschoss auf einer Ebene angeordnet und direkt von aussen zugänglich. Dies ist betrieblich gesehen ein grosser Vorteil.

Der Wettbewerbsperimeter wird eingehalten. Eine etappierte Realisierung ist sichergestellt.

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Das Projekt überzeugt mit einer sehr guten und überlegten Raumanordnung, die einen effizienten Betrieb ermöglicht. Das Raumprogramm wurde vollständig umgesetzt und die fehlenden Räume wie im Wettbewerbsprogramm gefordert ergänzt. Die Raumgrössen entsprechen den Vorgaben. Die geforderte Anzahl Parkplätze ist nachgewiesen.

Die Räume mit den unterschiedlichen Nutzungen werden grossmehrheitlich sinnvoll und gut angeordnet. Die Parkplätze für die Angestellten und Besucher, sowie diejenigen für die Sammelstelle werden gut getrennt.

Unverständlich und nicht akzeptierbar ist, dass der Vorplatz des Werkhofes mit der Zufahrt zur Hauptsammelstelle gekreuzt wird. Dies ergibt wesentliche Probleme und Nutzungseinschränkungen.

Ein gewünschter Arealabschluss des Werkhofes ist nicht vorgesehen und mit der Überlagerung der Verkehrsströme auch schwer möglich.

Die Beschickung des Aussenlagers mit Lastwagen wurde nicht aufgezeigt und ist mit den gegebenen Raumverhältnissen auch nicht einfach zu lösen.

Tragkonzept und Foundation sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich, das Dichtigkeitskonzept wird hingegen detailliert beschrieben.

Die geplanten gebäudetechnischen Anlagen sind zweckmässig. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels kalter Fernwärme, die Wärmeabgabe über Heizkörper, Luftheizapparate oder Fussbodenheizung.

Ein bedarfsabhängiger Betrieb wird plausibel dargestellt, eine wetterabhängige Steuerung der Beschattung und eine tageslichtabhängige Steuerung der Beleuchtung sind eingeplant.

Angaben zum betrieblichen Umweltschutz (Abwasserentsorgung, Absicherung von Güterumschlag- oder Lagerplätzen) fehlen.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot für den Werkhof mit Hauptsammelstelle beträgt CHF 7'356'000 (exkl. MwSt.). Für die Bewertung mussten zusätzliche Kosten von CHF 625'000 für Bewilligungen und Gebühren bis zur Vorgabe der Auftraggeberin von CHF 625'000 aufgerechnet werden. Aufgrund des bereinigten Angebots von neu CHF 7'981'000 (exkl. MwSt.) kann das vorgegebenen Kostendach von CHF 7'500'000 (exkl. MwSt.) nicht eingehalten werden.

Das Projekt weist im Vergleich ein durchschnittliches Verhältnis von Nutzfläche zu Geschossfläche wie auch von Gebäudevolumen zu Geschossfläche auf.

Die Erstellungskosten (BKP 1-9) pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen liegen im Vergleich unter dem Durchschnitt.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Der Kopfbau des Werkhofes ist – mit Ausnahme des Daches – in Massivbauweise geplant. Die Halle, die Lager und die Sammelstelle hingegen mit einer Holzkonstruktion. Die Statik der Dächer wird mit Brettschichtholzträgern mit einem Achsabstand von 1 m gebildet. Diese Träger tragen einen wesentlichen Anteil zum überzeugenden architektonischen Ausdruck und Erscheinungsbild der gesamten Anlage bei.

Sämtliche Fassaden haben eine Holzverkleidung, die mit einer Aufdoppelung den Raster der Dachträger aufnimmt und dadurch noch verstärkt.

Fazit

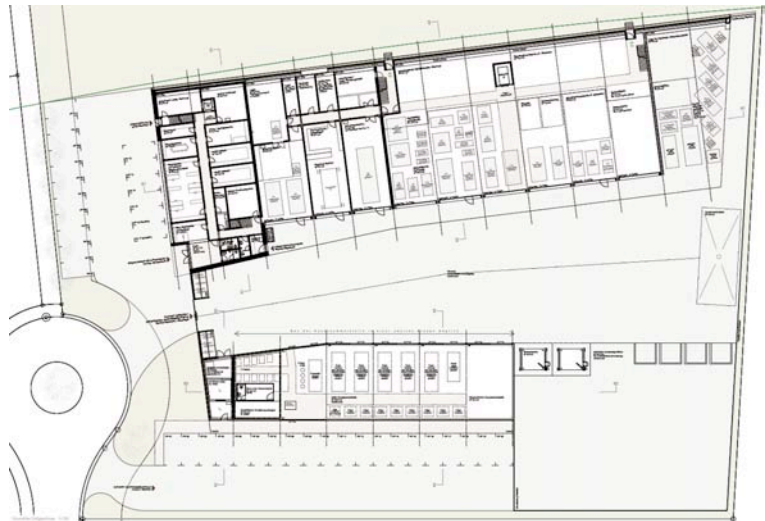
Es handelt sich bei dieser Lösung um einen, vor allem aus dem stringenten Konstruktionsprinzip abgeleiteten, architektonisch überzeugenden Entwurf. Das präzise und überzeugende Konstruktionsprinzip prägt die Bauten sowohl innen wie auch aussen. Organisatorisch vermag der Entwurf mit wenigen Ausnahmen auch zu überzeugen.

Unzumutbar und nicht akzeptiert werden kann hingegen die Vermischung und Überlagerung des Fahrverkehrs des Werkhofes und der Hauptsammelstelle.

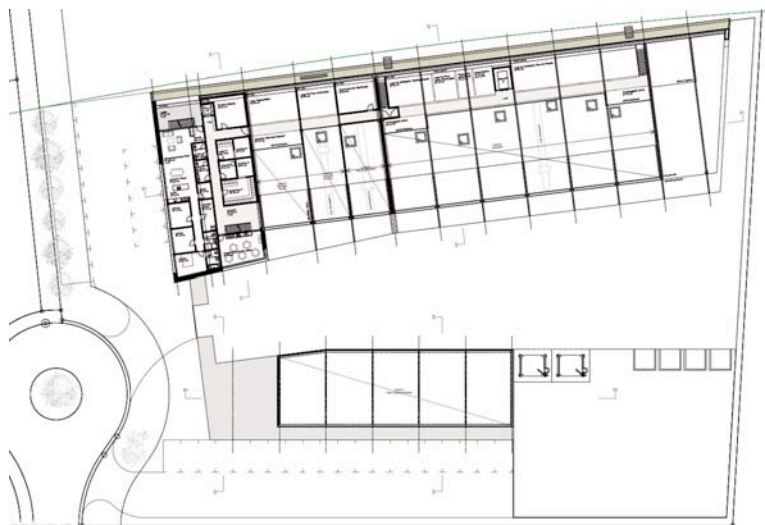
Insgesamt handelt es sich um ein wirtschaftliches Angebot, das leicht über dem vorgegebenen Kostenrahmen liegt.



Fotorealistische Darstellung



Situation mit Grundriss Erdgeschoss



Situation mit Grundriss Obergeschoss

Beurteilung

Gesamtkonzeption

Die Verfasser projektieren für die gestellte Aufgabe zwei lineare Gebäude: Der Werkhof wird als lineares Gebäude entlang der Grenze zur Erholungs- und Grünzone platziert. Die Sammelstelle wird als viel kleinerer Bau in angemessenem Abstand parallel zum Werkhof situiert.

In der Konzeptfindung ging man von der Idee aus, das bestehende Terrain anzuheben und den Werkhofneubau darunter zu schieben. Die dargestellte Lösung besteht aber aus einer ziemlich steilen Wand, die intensiv begrünt angedacht ist. Diese Begrünung ist sehr teuer. Die Vision kann aber damit nicht adäquat umgesetzt werden und ist zudem für einen Werkhof nicht angemessen.

Der Wettbewerbsperimeter wird eingehalten. Eine etappierte Realisierung ist sichergestellt.

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Das Projekt überzeugt mit einer sehr guten und überlegten Raumanordnung, die einen effizienten Betrieb ermöglicht. Das Raumprogramm wurde vollständig umgesetzt und die fehlenden Räume wie im Wettbewerbsprogramm gefordert ergänzt. Die Raumgrößen entsprechen den Vorgaben. Die geforderte Anzahl Parkplätze ist nicht vollständig nachgewiesen.

Die Verkehrslösung ist gut geplant. Die Parkplätze für den Werkhof und das Personal werden klar getrennt von denjenigen der Hauptsammelstelle. Der Platz zwischen dem Werkhofgebäude und der Sammelstelle ist ausreichend gross, damit die Fahrzeuge über genügend Manövrieffläche verfügen.

Der Personenzugang zum Werkhof und zur Wohnung ist gut auffindbar platziert. Im Werkhof wurde für die Bedienung der Galerie ein Warenlift vorgesehen und zwei in den Hauptraum auskragende Umschlagspodeste für den Kranumschlag. Diese Massnahmen bilden eine optimale, aber auch aufwendige Bewirtschaftung der Galerie.

Tragkonzept und Foundation werden plausibel beschrieben, ein Dichtigkeitskonzept jedoch fehlt.

Die geplanten gebäudetechnischen Anlagen sind zweckmässig. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels kalter Fernwärme, die Wärmeabgabe über Heizkörper, Luftheizapparate oder Fussbodenheizung.

Ein bedarfsabhängiger Betrieb wird plausibel dargestellt, eine tageslichtabhängige Steuerung der Beleuchtung ist eingeplant, eine wetterabhängige Steuerung der Beschattung fehlt.

Angaben zum betrieblichen Umweltschutz (Abwasserentsorgung, Absicherung von Güterumschlag- oder Lagerplätzen) sind rudimentär vorhanden.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot für den Werkhof mit Hauptsammelstelle beträgt CHF 9'140'000 (exkl. MwSt.). Das vorgegebene Kostendach von CHF 7'500'000 (exkl. MwSt.) wird damit massiv überschritten.

Das Projekt weist im Vergleich ein durchschnittliches Verhältnis von Nutzfläche zu Geschossfläche wie auch von Gebäudevolumen zu Geschossfläche auf.

Die Erstellungskosten (BKP 1-9) pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen liegen im Vergleich über dem Durchschnitt.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Der Kopfbau mit den Büro- und Personalräumen, den Werkstätten und der Wohnung sind in Massivbauweise vorgesehen. Der Werkhof und die Hauptsammelstelle sind als Stahlbau geplant.

Die schräge Rückwand des Werkgebäudes wird intensiv begrünt. Für das Bekleidungsmaterial aller übrigen Fassaden wird ein kupferfarbiges, stark profiliertes Trapezblech verwendet. Beim Werkhofgebäude ist das Blech geschlossen, bei der Hauptsammelstelle aufgrund der Durchlüftung sinnvollerweise perforiert.

Die Architektur wird durch eine eigene, durchgängige Formensprache geprägt. Mit der „grünen Wand“ und den kupferfarbigen Fassaden ist es das Bestreben der Verfasser, den Werkhof in seiner Erscheinung zurückzunehmen.

Fazit

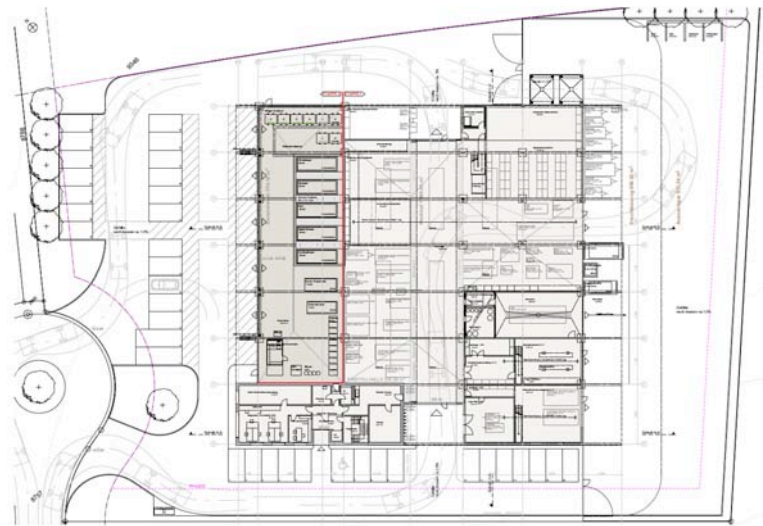
Der Entwurf ist für die gestellte Aufgabe bezüglich Funktionalität und Betrieb eine sehr gute Lösung.

Die Grundidee mit dem angehobenen Terrain und dem darunter geschobenen Werkhof ist zwar interessant, aber in einer glaubhaften Umsetzung sehr schwierig und zudem für einen Werkhof nicht angemessen und viel zu teuer.

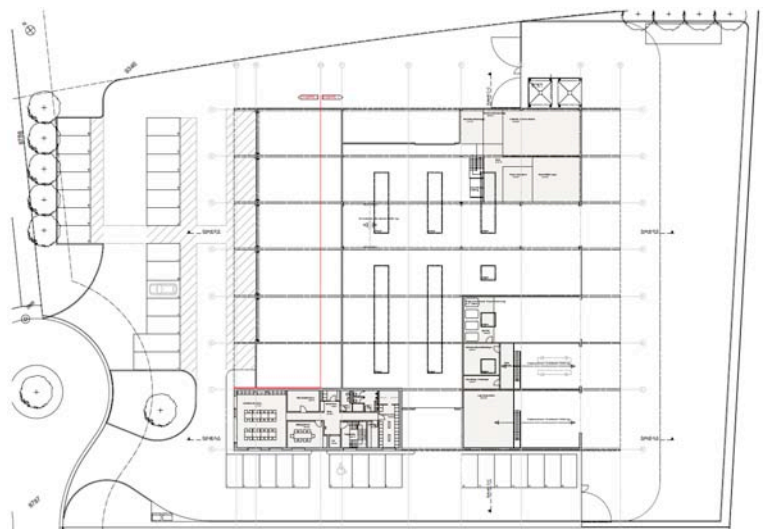
Dies zeigt sich auch bei den Erstellungskosten, die vom vorgegebenen Ziel weit entfernt sind.



Fotorealistische Darstellung



Situation mit Grundriss Erdgeschoss



Situation mit Grundriss Obergeschoss

Gesamtkonzeption

Im Endausbau bildet der Werkhof und die Sammelstelle beinahe ein quadratisches Gebäude. Das Lösungswort heisst: „Alles unter einem Dach“. Betrieblich ergeben sich aus diesem Lösungsansatz für den Werkhof jedoch Nachteile.

Der Wettbewerbsperimeter wird eingehalten. Eine etappierte Realisierung ist sichergestellt.

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Das geforderte Raumprogramm wird funktional und für eine optimale, rationale Betriebsführung selbstverständlich und sinnvoll umgesetzt. Das Raumprogramm wurde vollständig umgesetzt und die fehlenden Räume wie im Wettbewerbsprogramm gefordert ergänzt. Die Raumgrössen entsprechen den Vorgaben. Die geforderte Anzahl Parkplätze ist nicht vollständig nachgewiesen.

Die Erschliessung für die Autos wird für den Werkhof und die Hauptsammelstelle getrennt gelöst. Der Zugang für die Besucher des Werkhofes ist wenig attraktiv und unübersichtlich gelegen. Ebenso fehlt ein separater Zugang für die Wohnung. Der Zu- und Wegtransport der Mulden für die Sammelstelle ist in der ausgewiesenen Form nicht gewährleistet und nur über die Parkplätze möglich.

Die Anordnung der Nutzungen ist erfüllt. Die Ausrichtung der Büro- und Personalräume gegen das markant höhere Nachbargebäude ist fraglich.

Ausserdem ergeben sich mit dem gewählten Konzept, welches den Werkverkehr durch das Gebäude hindurchführt, unzumutbare Wegkreuzungen, Blockaden und Friktionen. Ebenso funktioniert der Kranbereich dadurch nur mit Einschränkungen.

Tragkonzept und Foundation werden plausibel beschrieben, ein Dichtigkeitskonzept jedoch fehlt.

Die geplanten gebäudetechnischen Anlagen sind zweckmässig. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels kalter Fernwärme, die Wärmeabgabe über Heizkörper, Luftheizapparate oder Fussbodenheizung.

Ein bedarfsabhängiger Betrieb wird plausibel dargestellt, eine tageslichtabhängige Steuerung der Beleuchtung ist eingeplant, eine wetterabhängige Steuerung der Beschattung jedoch nicht.

Angaben zum betrieblichen Umweltschutz (Abwasserentsorgung, Absicherung von Güterumschlag- oder Lagerplätzen) sind teilweise vorhanden.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot für den Werkhof mit Hauptsammelstelle beträgt CHF 7'908'472 (exkl. MwSt.). Für die Bewertung mussten zusätzliche Kosten von CHF 620'000 für Bewilligungen und Gebühren bis zur Vorgabe der Auftraggeberin von CHF 625'000 aufgerechnet werden. Aufgrund des bereinigten Angebots von neu CHF 8'528'472 (exkl. MwSt.) wird das vorgegebenen Kostendach von CHF 7'500'000 (exkl. MwSt.) deutlich überschritten.

Das Projekt weist im Vergleich ein durchschnittliches Verhältnis von Nutzfläche zu Geschossfläche wie auch von Gebäudevolumen zu Geschossfläche auf.

Die Erstellungskosten (BKP 1-9) pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen liegen im Vergleich unter dem Durchschnitt.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Der gesamte Werkhof, inkl. Sammelstelle ist sowohl in der Tragkonstruktion wie auch in der inneren und äusseren Verkleidung in einem reinen Holzbau geplant.

Die konstruktive Lösung überzeugt als Ganzes. Die inneren Verkleidungen mit hellem OSB Platten mit Pappelholz ergeben eine angenehme Raumstimmung.

Fazit

Die gewählte Lösung, alles unter einem Dach anzubieten, vermag funktional und betrieblich nicht zu überzeugen.

Das „Dach“ hat auch seinen Preis, liegt doch das TU-Angebot deutlich über dem geforderten Kostenrahmen.

Konstruktiv ist das Projekt sehr sorgfältig und überlegt geplant. Architektonisch wirkt es aber in seiner Detaillierung und Umsetzung vielfach wenig überzeugend. Ökologisch handelt es sich um einen wertvollen Vorschlag.

8. Anhang

- Bewertungstabelle vom 15.09.2014
- Siegerprojekt der Bietergemeinschaft 1



Zusammenfassung

Kennzahlen Projekt	Priora AG Generalunternehmung	Wetter Industrie- + Gewerbebau AG	Häring & Co AG	W. Schmid AG
Gebäudevolumen GV	10'820 m3	20'751 m3	20'942 m3	19'896 m3
Geschossfläche GF	2'305 m2	3'300 m2	3'241 m2	2'942 m2
Nutzfläche NF	2'180 m2	2'251 m2	2'475 m2	2'484 m2
Nutzfläche NF / Geschossfläche GF	94.6% NF / GF	68.2% NF / GF	76.4% NF / GF	84.4% NF / GF
Erstellungskosten BKP 1-9 inkl. Hauptsammelstelle	7'920'000 CHF (exkl. MwSt.)	9'140'000 CHF (exkl. MwSt.)	8'528'472 CHF (exkl. MwSt.)	7'981'000 CHF (exkl. MwSt.)
Erstellungskosten BKP 1-9 / Geschossfläche	3'436 CHF / m2	2'770 CHF / m2	2'631 CHF / m2	2'713 CHF / m2
Erstellungskosten BKP 1-9 / Gebäudevolumen	732 CHF / m3	440 CHF / m3	407 CHF / m3	401 CHF / m3
Erstellungskosten BKP 1-9 exkl. Hauptsammelstelle	7'447'778 CHF (exkl. MwSt.)	8'410'000 CHF (exkl. MwSt.)	7'666'870 CHF (exkl. MwSt.)	7'441'000 CHF (exkl. MwSt.)
Bezugstermin	19.12.2016	17.12.2016	10.10.2016	19.12.2016
Bewertung Zuschlagskriterien				
1. Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40%)	200 83%	210 88%	183 76%	181 75%
2. TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit (35%)	169 80%	136 65%	159 76%	167 80%
3. Architektur, Konstruktion und Materialisierung (25%)	145 97%	110 73%	105 70%	125 83%
Total Punkte	514 86%	456 76%	447 74%	473 79%
Rangierung	1	3	4	2

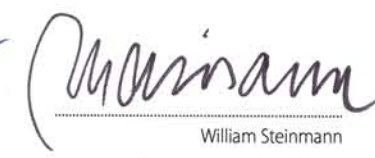
Antrag auf Zuschlag: Priora AG | Generalunternehmung

Unterschriften Beurteilungsgremium

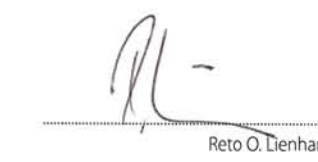
Regensdorf, 15.09.2014

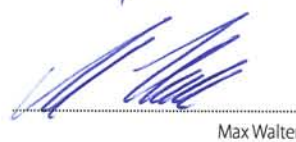

Karl Wegmüller


Stephan Marty


William Steinmann


Peter Widmer


Reto O. Lienhard


Max Walter


Thomas Kubli


Lorenzo Marazzotta


Daniel Raschle










Neubau Werkhof Regensdorf - Gesamtleistungswettbewerb
Bewertungstabelle

Zuschlagskriterium 1	Priora AG			Generalunternehmung			Wetter Industrie- + Gewerbebau AG			Häring & Co AG			W. Schmid AG																	
	erfüllt	teilweise erfüllt	nicht erfüllt	Note (6 bis 1)	Gewichtung UK	Punkte	Bemerkungen	erfüllt	teilweise erfüllt	nicht erfüllt	Note (6 bis 1)	Gewichtung UK	Punkte	Bemerkungen	erfüllt	teilweise erfüllt	nicht erfüllt	Note (6 bis 1)	Gewichtung UK	Punkte	Bemerkungen									
1. Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40%)																														
1.1 Betriebliche Abläufe, Verkehrsführung, Etappierbarkeit				5.3	15%	80				5.3	15%	80				4.3	15%	65				4.0	15%	60						
Nutzungsanordnung, Beziehungen zw. Funktionseinheiten				5.0			Gute Anordnung der Nutzungen, separate Zugänge, Abtrennung Werkhof-Sammelstelle möglich				6.0			Sehr gute Anordnung der Nutzungen, separate Zugänge, Abtrennung Werkhof-Sammelstelle möglich				4.0			Anordnung Nutzungen i.O., Zugang Whg über Treppenhaus WH, Abtrennung Werkhof möglich				4.0			Gute Anordnung der Nutzungen, separate Zugänge, Abtrennung Werkhof-Sammelstelle nicht möglich		
Verkehrsführung und -sicherheit, Schleppkurven				6.0			Klare Trennung der Verkehrswege, auch bei Hauptsammelstelle, Schleppkurven aufgezeigt				5.0			Klare Trennung der Verkehrswege, auch bei Hauptsammelstelle, Schleppkurven aufgezeigt				4.0			Mehrere Kreuzungen der Verkehrswege, insbes. bei Hauptsammelstelle, Schleppkurven aufgezeigt				3.0			Erschliessung Hauptsammelstelle durch Werkhof problematisch, Querung beim Ausladen		
Etappierbarkeit Werkhof - Hauptsammelstelle				5.0			Etappierbarkeit sichergestellt				5.0			Etappierbarkeit sichergestellt				5.0			Etappierbarkeit sichergestellt				5.0			Etappierbarkeit sichergestellt		
1.2 Raumprogramm W08				6.0	5%	30				5.3	5%	27				5.3	5%	27				6.0	5%	30				6.0	5%	30
Vollständigkeit, Ergänzungen Anbieter				6.0			Raumprogramm vollständig umgesetzt				6.0			Raumprogramm vollständig umgesetzt				6.0			Raumprogramm vollständig umgesetzt				6.0			Raumprogramm vollständig umgesetzt		
Raum-/ Flächengrössen				6.0			Raum- und Flächengrössen i.O.				6.0			Raum- und Flächengrössen i.O.				6.0			Raum- und Flächengrössen i.O.				6.0			Raum- und Flächengrössen i.O.		
Anzahl Parkplätze				6.0			Mitarbeiter: 17 PP / 15 PP 2-Räder, Kunden: 2 PP, Hauptsammelstelle: 20 PP, Wohnung: 1 PP				4.0			Mitarbeiter: 15 PP / 16 PP 2-Räder, Kunden: 2 PP, Hauptsammelstelle: 20 PP				4.0			Mitarbeiter: 15 PP / 15 PP 2-Räder, Kunden: 2 PP, Hauptsammelstelle: 20 PP				6.0			Mitarbeiter: 17 PP / 15 PP 2-Räder, Kunden: 2 PP, Hauptsammelstelle: 20 PP, Wohnung: 2 PP		
1.3 Funktionalität, Gebrauchstauglichkeit, Zweckmässigkeit				5.1	50%	256				5.4	50%	272				4.4	50%	222				4.4	50%	222				4.4	50%	222
Bürobereich Eingangsbereich, Büro Werkmeister, Gruppenbüro, Sitzungszimmer, Archive, Putzraum/Materiallager, WC-Anlage				6.0			Sehr gute Raumanordnung				5.0			Gute Raumanordnung, Verbindung zw. Büro Werkmeister und Gruppenbüro fehlt				5.0			Gute Raumanordnung, Sitzungszimmer im OG nicht optimal				5.0			Gute Raumanordnung, Eingangsbereich überdimensioniert		
Personalbereich Vorraum, Aufenthaltsraum mit Küche, Garderoben/Duschen, Wasch-/Trocknungsraum, Pikett-/Sanitätszimmer, Putzraum				5.0			Gute Raumanordnung, Zugang WC von aussen nicht optimal, Aussenraum für Personal				5.0			Sehr gute Raumanordnung, Pausenraum zu klein				4.0			Raumanordnung Garderoben nicht optimal				3.0			Zugänglichkeit WC und Garderoben (über Treppenhaus Whg) sowie Grösse ungenügend		
Hauswartwohnung 4.5-Zimmerwohnung mit separatem Zugang und privatem Aussenraum				6.0			Sehr guter Wohnungsgrundriss, mit Reduit im EG				6.0			Sehr guter Wohnungsgrundriss, mit Abstellraum und Reduit in Wohnung				5.0			Sehr guter Wohnungsgrundriss, mit Abstellraum / Reduit in Wohnung, Zugang über WH				4.0			Kein direkter Zugang Wohnung über Lift, Abstellraum/Keller fehlt		
Einstellhalle Fahrzeugeinstellhalle, Waschbox, Technikräume, Gebinderaum, Lager Reinigungsmaterial, Lagerflächen, Reservefläche				5.0			Gute Raumanordnung, Podest nur mit Hallenkarn bedienbar				6.0			Sehr gute Raumanordnung, Podest mit Warenlift bedienbar				4.0			Kranbereich eingeschränkt, Querung des Verkehrs mit Manövriertflächen nicht optimal				6.0			Sämtliche Nutzungen auf einem Geschoss und von zwei Seiten her zugänglich		
Kadaversammelstelle Kadaversammelstelle mit Kühlraum mit Vorraum, Parkierungsmöglichkeit				6.0			Sehr gute Platzierung und Raumanordnung				6.0			Sehr gute Platzierung und Raumanordnung				4.0			Platzierung / Erreichbarkeit problematisch, Parkierungsmöglichkeit fehlt				6.0			Sehr gute Platzierung und Raumanordnung		
Werkstatt Werkhof Werkstatt, Kleinmaschinen-/Kleinteillager, Werkstatt Holzbearbeitung, Lackierraum, Chemikalien-/Farblager				5.0			Guten Raumanordnung				6.0			Sehr gute Raumanordnung				6.0			Sehr gute Raumanordnung				4.0			Raumanordnung über Korridor nicht optimal (lange Wege)		
Werkstatt Wasserversorgung Werkstatt, Standplätze Fz, Lager TWN, Lager Wasserzähler, Aussenlager Hydranten				4.0			Lager Wasserzähler kein abgeschlossener Raum, zu weit von Büros entfernt				4.0			Gute Raumanordnung, Werkstatt Wasserversorgung nicht abgeschlossen				4.0			Lage/Zugänglichkeit Lager Wasserzähler nicht optimal, zu weit von Büros entfernt				4.0			Lager Wasserzähler kein abgeschlossener Raum		
Werkareal Salzsilos, gedeckter Bereich, Aussenlagerfläche, Materialboxen, Waschplatz, Parkplätze, Containerstandort				4.0			Kein Abschluss Aussenlagerfläche, Manövriertfläche bei Mulden Werkhof nicht optimal				5.0			Arealabschluss gut, Manövriertfläche bei Mulden Werkhof nicht optimal				5.0			Arealabschluss gut, Standort Silos nicht optimal				4.0			Arealabschluss und Abschluss Aussenflächen problematisch, Standort Salzsilos nicht optimal		
Hauptsammelstelle Halle, Kundenparkplätze, Handtransportwagen-Park, Büro, Container/Mulden Standplätze, Reservefläche				5.0			Container/Mulden gut von Werkhofseite zur Leerung zugänglich, jedoch nicht versenkt				6.0			Container/Mulden gut von Werkhofseite zur Leerung zugänglich				3.0			Container/Mulden nur von Kundenseite zur Leerung zugänglich, Querung beim Ausladen				4.0			Zufahrt über Werkhof, Querung beim Ausladen		

Neubau Werkhof Regensdorf - Gesamtleistungswettbewerb
Bewertungstabelle

Zuschlagskriterium 1	Priora AG Generalunternehmung						Wetter Industrie- + Gewerbebau AG						Häring & Co AG						W. Schmid AG															
	erfüllt	teilweise erfüllt	nicht erfüllt	Note (6 bis 1)	Gewichtung UK	Punkte	Bemerkungen	erfüllt	teilweise erfüllt	nicht erfüllt	Note (6 bis 1)	Gewichtung UK	Punkte	Bemerkungen	erfüllt	teilweise erfüllt	nicht erfüllt	Note (6 bis 1)	Gewichtung UK	Punkte	Bemerkungen	erfüllt	teilweise erfüllt	nicht erfüllt	Note (6 bis 1)	Gewichtung UK	Punkte	Bemerkungen						
1.4 Bewilligungsfähigkeit				6.0	5%	30					6.0	5%	30					6.0	5%	30					6.0	5%	30					6.0	5%	30
Einhaltung Wettbewerbsperimeter	■			6.0			Wettbewerbsperimeter eingehalten	■			6.0			Wettbewerbsperimeter eingehalten	■			6.0			Wettbewerbsperimeter eingehalten	■			6.0			Wettbewerbsperimeter eingehalten						
Baurechtliche Konformität	■			6.0			i.O.	■			6.0			i.O.	■			6.0			i.O.	■			6.0			i.O.						
Behindertengerechtigkeit	■			6.0			i.O.	■			6.0			i.O.	■			6.0			i.O.	■			6.0			i.O.						
1.5 Gebäudestatik W06				4.3	5%	22					5.0	5%	25					5.0	5%	25					4.7	5%	23					4.7	5%	23
Tragkonzept, Fundation	■			5.0			Lastabtrag / Fundation unklar, Pfählung ausgeschlossen, kCHF 100 eingerechnet (-> zu tief)	■			6.0			Tragkonzept plausibel, Materialersatz bis tragfähige Schicht, kCHF 473 eingerechnet (-> plausibel)	■			6.0			Tragkonzept plausibel, mit Pfählung, kCHF 600 eingerechnet (-> plausibel)	■			5.0			Lastabtrag / Fundation unklar, kein Konzept vorliegend, CHF 200 eingerechnet (-> zu tief)						
Erdbebenmassnahmen	■		■	3.0			Keine Erläuterungen	■			6.0			Plausibel beschrieben	■			6.0			Plausibel beschrieben	■		■	3.0			Keine Erläuterungen						
Dichtigkeitskonzept	■			5.0			Rudimentär beschrieben	■		■	3.0			Keine Erläuterungen	■		■	3.0			Keine Erläuterungen	■			6.0			Dichtigkeitskonzept plausibel, mit Nutzungsvereinbarung						
1.6 Nutzungsflexibilität, Erweiterbarkeit				4.7	5%	23					5.3	5%	27					5.0	5%	25					4.7	5%	23					4.7	5%	23
Tragstruktur, Geschosshöhen	■			5.0			Auf Massivbau allfällige Aufstockung möglich	■			5.0			Auf Massivbau allfällige Aufstockung möglich	■			5.0			Auf Massivbau allfällige Aufstockung möglich	■		■	4.0			Holzbau kann nur aufwendig verändert werden						
Trennung Primär-, Sekundär- und Tertiärsystem	■			5.0			Trennung i.O.	■			6.0			Sehr gute Trennung (systembedingt)	■			6.0			Sehr gute Trennung (systembedingt)	■		■	5.0			Trennung i.O.						
Erweiterbarkeit Werkhof	■		■	4.0			Aufgrund Geometrie (Hofbildung) eingeschränkt	■			5.0			Erweiterung südostseitig gut möglich	■		■	4.0			Aufgrund Kompaktheit nicht möglich, jedoch zusätzlich Lagerflächen in Halle möglich	■			5.0			Erweiterung ostseitig möglich und zusätzliche Lagerfläche in Halle						
1.7 Betrieblicher Umweltschutz W05				3.0	5%	15					4.0	5%	20					4.0	5%	20					3.0	5%	15					3.0	5%	15
Abwasserentsorgung	■		■	3.0			Anschluss an Kanalisation, Waschbox über Spaltanlage, jedoch keine Angaben zu Versicherung	■		■	4.0			Kein Konzept, jedoch Trennsystem erwähnt und Gelände erhöht, Waschplatz ohne Dach	■			5.0			Klares Konzept, Regenwassernutzung, Retention keine Angaben zu Waschbox und Spaltanlage	■		■	3.0			Keine Angaben						
Absicherung Güterumschlagplätze	■		■	3.0			Keine Angaben	■		■	4.0			Thema erkannt, jedoch nur Bodenplatte erwähnt und Entwässerung Güterumschlagplätze unklar	■		■	3.0			Keine Angaben	■		■	3.0			Keine Angaben						
Lagerung von Stoffen	■		■	3.0			Keine Angaben, nur Lagerorte auf Plänen	■		■	4.0			Thema erkannt, Lager mit Wanne, Sammelstelle Mulde tief mit Löschwasserrückhalt	■		■	4.0			Thema erkannt, Räume definiert, Sammelstelle mit Entwässerung	■		■	3.0			Keine Angaben, nur Lagerorte auf Plänen						
1.8 Gebäudetechnik W07				4.5	10%	45					4.5	10%	45					4.4	10%	44					4.9	10%	49					4.9	10%	49
Elektro Konzeptpläne mit Schemas Leistungs-/ Funktionsbeschreibung	■		■	4.0			BKP 23 kCHF 260 (-> zu tief) Rudimentäres Starkstrom Prinzipschema, keine Konzeptpläne / Prinzipschema Schwachstrom	■		■	4.0			BKP 23 kCHF 395 (-> plausibel) Starkstrom Prinzipschema i.O., keine Konzeptpläne / Prinzipschema Schwachstrom	■		■	3.0			BKP 23 kCHF 482 (plausibel) Keine Prinzipschemas oder Konzeptpläne vorhanden	■		■	4.0			BKP 23 kCHF 340 (-> plausibel) Starkstrom Prinzipschema i.O., keine Konzeptpläne / Prinzipschema Schwachstrom						
Beleuchtung Konzeptpläne mit Schemas Leistungs-/ Funktionsbeschreibung	■		■	4.0			Keine el. Beschattung / Einbruchmeldeanlage / Toranlage / Gegensprechanlage / TV aufgeführt Keine Konzeptpläne vorhanden	■		■	4.0			Inkl. Telefonzentrale, keine el. Beschattung / Einbruchanlage / Gegensprechanlage / TV aufgeführt Rudimentäre Konzeptpläne vorhanden	■		■	4.0			Inkl. BMA, keine Telefonanlage / Gegensprechanlage / UKV / TV aufgeführt Konzeptpläne vorhanden und i.O.	■		■	4.0			Inkl. Telefonzentrale und Videoüberwachung, keine Einbruchanlage / Umzug Leitwarte aufgeführt Konzeptpläne vorhanden und i.O.						
Zweckmässigkeit, Energieeffizienz Elektro	■		■	3.0			Keine Konzeptpläne vorhanden	■		■	4.0			Rudimentäre Konzeptpläne vorhanden	■		■	6.0			Konzeptpläne vorhanden und i.O.	■		■	6.0			Rudimentärer Beschrieb vorhanden, Leuchtmittel LED						
Heizung Konzeptpläne mit Schemas Leistungs-/ Funktionsbeschreibung	■		■	5.0			Konzept und Beleuchtungstypen beschrieben	■		■	4.0			Keine Aussage über Leuchtmittel (FL oder LED)	■		■	4.0			Kein Beschrieb vorhanden, Leuchtmittel LED in Plänen aufgeführt	■		■	6.0			Wetterabhängige Steuerung Beschattung und tageslichtabhängige Steuerung Beleuchtung						
Lüftung, Klima, Kälte Konzeptpläne mit Schemas Leistungs-/ Funktionsbeschreibung	■		■	3.0			Keine wetterabhängige Steuerung Beschattung, Beleuchtung konventionell FL ohne Leitsystem BKP 24 HLK kCHF 305 (-> plausibel) Prinzipschema i.O.	■		■	4.0			Keine wetterabhängige Steuerung Beschattung, jedoch tageslichtabhängige Steuerung Beleuchtung BKP 24 HLK kCHF 270 (-> plausibel) Beschrieb / Pläne / Schema i.O.	■		■	4.0			Keine wetterabhängige Steuerung Beschattung, jedoch tageslichtabhängige Steuerung Beleuchtung BKP 24 HLK kCHF 255 (-> plausibel) Beschrieb / Prinzipschema i.O.	■		■	6.0			Wetterabhängige Steuerung Beschattung und tageslichtabhängige Steuerung Beleuchtung BKP 24 HLK kCHF 310 (-> plausibel) Beschrieb i.O.						
Sanitär, Druckluft Konzeptpläne mit Schemata, Leistungs-/ Funktionsbeschreibung Zweckmässigkeit, Energieeffizienz HLKS	■		■	5.0			Keine wetterabhängige Steuerung Beschattung, Beleuchtung konventionell FL ohne Leitsystem BKP 24 HLK kCHF 305 (-> plausibel) Prinzipschema i.O.	■		■	5.0			Keine Aussage über Leuchtmittel (FL oder LED)	■		■	5.0			Kein Beschrieb vorhanden, Leuchtmittel LED in Plänen aufgeführt	■		■	5.0			Wetterabhängige Steuerung Beschattung und tageslichtabhängige Steuerung Beleuchtung BKP 24 HLK kCHF 255 (-> plausibel) Beschrieb / Prinzipschema i.O.						
Sanitär, Druckluft Konzeptpläne mit Schemata, Leistungs-/ Funktionsbeschreibung Zweckmässigkeit, Energieeffizienz HLKS	■		■	5.0			Wärmeerzeugung ab ARA, Wärmeabgabe über Heizkörper, Luftheizapparate oder Fussbodenheizung	■		■	5.0			Wärmeerzeugung ab ARA, Wärmeabgabe über Heizkörper, Luftheizapparate oder Fussbodenheizung	■		■	5.0			Wärmeerzeugung ab ARA, Wärmeabgabe über Heizkörper, Luftheizapparate oder Fussbodenheizung	■		■	5.0			Wärmeerzeugung ab ARA, Wärmeabgabe über Heizkörper, Luftheizapparate oder Fussbodenheizung						
Sanitär, Druckluft Konzeptpläne mit Schemata, Leistungs-/ Funktionsbeschreibung Zweckmässigkeit, Energieeffizienz HLKS	■		■	5.0			Prinzipschema i.O.	■		■	5.0			Beschrieb / Pläne / Schema i.O.	■		■	4.0			Prinzipschema i.O., keine WRG Lüftungsanlage Werkstatt und Waschaum	■		■	5.0			Beschrieb i.O.						
Sanitär, Druckluft Konzeptpläne mit Schemata, Leistungs-/ Funktionsbeschreibung Zweckmässigkeit, Energieeffizienz HLKS	■		■	5.0			Büros, gefangene Räume und Waschbox mech. belüftet. Spez. Räume gem. behördlicher Vorschrift BKP 25 HLK kCHF 230 (-> plausibel)	■		■	5.0			Büros, gefangene Räume und Waschbox mech. belüftet. Spez. Räume gem. behördlicher Vorschrift BKP 25 HLK kCHF 225 (-> plausibel)	■		■	5.0			Büros, gefangene Räume und Waschbox mech. belüftet. Spez. Räume gem. behördlicher Vorschrift BKP 25 HLK kCHF 366 (-> plausibel)	■		■	5.0			Büros, gefangene Räume und Waschbox mech. belüftet. Spez. Räume gem. behördlicher Vorschrift BKP 25 HLK kCHF 317 (-> plausibel)						
Sanitär, Druckluft Konzeptpläne mit Schemata, Leistungs-/ Funktionsbeschreibung Zweckmässigkeit, Energieeffizienz HLKS	■		■	5.0			Apparaterliste i.O., Wasserentärtung / Druckluftversorgung / Feuerlöschposten vorhanden	■		■	4.0			Keine Apparaterliste, Wasserentärtung / Druckluftversorgung / Feuerlöschposten vorhanden	■		■	4.0			Keine Angaben zu Apparaterliste / Wasserentärtung / Druckluftversorgung / Feuerlöschposten vorhanden	■		■	4.0			Keine Apparaterliste und Wasserentärtung, Druckluftversorgung / Feuerlöschposten vorhanden						
Sanitär, Druckluft Konzeptpläne mit Schemata, Leistungs-/ Funktionsbeschreibung Zweckmässigkeit, Energieeffizienz HLKS	■		■	5.0			Bedarfsabhängiger Betrieb / LC-Betrachtung / Systemtrennung Gebäudetechnik plausibel	■		■	5.0			Bedarfsabhängiger Betrieb / umweltfreundliche Erstellung / Systemtrennung GT plausibel	■		■	4.0			Bedarfsabhängiger Betrieb plausibel, wenig Infos zu umweltfreundlicher Erstellung / Systemtrennung	■		■	4.0			Bedarfsabhängiger Betrieb plausibel, keine Infos zu umweltfreundlicher Erstellung / Systemtrennung						
Total Punkte Zuschlagskriterium 2	500 x 40% = 200 83%						525 x 40% = 210 88%						458 x 40% = 183 76%						453 x 40% = 181 75%															

Neubau Werkhof Regensdorf - Gesamtleistungswettbewerb
Bewertungstabelle

Zuschlagskriterium 3	Piora AG Generalunternehmung				Wetter Industrie- + Gewerbebau AG				Häring & Co AG				W. Schmid AG									
	erfüllt	teilweise erfüllt	nicht erfüllt	Note (6 bis 1)	Gewichtung UK	Punkte	Bemerkungen	erfüllt	teilweise erfüllt	nicht erfüllt	Note (6 bis 1)	Gewichtung UK	Punkte	Bemerkungen	erfüllt	teilweise erfüllt	nicht erfüllt	Note (6 bis 1)	Gewichtung UK	Punkte	Bemerkungen	
3. Architektur, Konstruktion und Materialisierung (25%)																						
3.1 Gesamtkonzeption W01				6.0	40%	240					4.0	40%	160					5.0	40%	200		
Gesamtkonzeption				6.0			Gemäss Jurybericht				4.0			Gemäss Jurybericht				5.0			Gemäss Jurybericht	
3.2 Qualität und Ästhetik der Architektur W02				6.0	40%	240					5.0	40%	200					5.0	40%	200		
Qualität und Asthetik der Architektur				6.0			Gemäss Jurybericht				5.0			Gemäss Jurybericht				5.0			Gemäss Jurybericht	
3.4 Konstruktion, Materialisierung W03				5.0	20%	100					4.0	20%	80					5.0	20%	100		
Konstruktion, Materialisierung				5.0			Gemäss Jurybericht				4.0			Gemäss Jurybericht				5.0			Gemäss Jurybericht	
Total Punkte Zuschlagskriterium 3	580 x 25% = 145 97%				440 x 25% = 110 73%				420 x 25% = 105 70%				500 x 25% = 125 83%									