



Kurzbewertung

Objekt:	Werkstadt Zürich Gebäude X
Ort:	Ehemalige SBB-Werkstätten, Hohlstrasse 424 Zürich
Art des WB:	Gesamtleistungswettbewerb
Verfahren:	selektiv, zweistufig
Auslober	SBB AG Immobilien, Development Anlageobjekte Ost, Zürich
Publikation:	Konkurado, espazium
Verfahrensbegleitung	EBP Schweiz AG, Zürich

Ziele

Der BWA Zürich setzt sich für faire und transparente Wettbewerbe und Ausschreibungen ein. Die laufenden Verfahren werden nach den Ordnungen SIA 142, 143 und 144 sowie den geltenden Gesetzen analysiert und mit grünen, orangen oder roten Smileys bewertet. Der BWA Zürich prüft SIA geprüfte Verfahren nicht.

Qualität des Verfahrens

- Die Zusammensetzung des Preisgerichts entspricht den Vorgaben der SIA 142
- Die Anonymität wird über alle Stufen des Wettbewerbs gewährleistet
- Die Anonymität bleibt auch bei einer eventuellen Überarbeitung in Konkurrenz gewahrt
- Die Aufgabenstellung ist klar definiert und das Programm gut strukturiert
- Die Verfahrensunterlagen sind umfassend und ermöglichen einen guten Einblick in die Aufgabe
- Ankäufe können rangiert und zur Weiterbearbeitung empfohlen werden

Mängel des Verfahrens

- Die 2-Couvert-Methode zur Beurteilung des Preisangebots wird nicht erwähnt und ist nicht geregelt
- Die prozentuale Gewichtung des Preises ist nicht angegeben
- Der Gesamtleistungswettbewerb erfolgt lediglich in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142
- Die Anzahl der Teilnehmer für die erste Stufe des Wettbewerbs wurde nicht angegeben

Beurteilung des BWA

Für den Neubau eines 7-geschossigen Gewerbehouses (Gebäudevolumen ca. 25'000m³) führt die SBB AG Immobilien einen selektiven, zweistufigen Gesamtleistungswettbewerb durch. Bei dem zu planenden Gebäude soll dem Aspekt der Nachhaltigkeit ein hoher Stellenwert eingeräumt werden, um eine zeitgemässe Antwort auf die Klimakrise zu finden. Für das Verfahren können sich Gesamtleistungsanbieter bewerben, die zwingend Teammitglieder aus den folgenden Gewerken vorweisen müssen: Totalunternehmer (Federführung), Architektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnikplanung (HLKSE), Nachhaltigkeit/Zirkularität, Brandschutz, Bauphysik, Logistik (inkl. Anlieferung).

Aus Sicht des BWA-Zürich ist der Aufwand für die Teilnehmenden bei einem Gesamtleistungswettbewerb insbesondere für die Architekturschaffenden um ein Vielfaches höher als bei einem Projektwettbewerb. Damit ein Totalunternehmer einen Baubeschrieb in der geforderten Tiefe (BKP 3-stellig) erstellen und ein adäquates Preisangebot ausarbeiten kann, muss auch die Planung einen hohen Detaillierungsgrad und Informationsgehalt aufweisen, was in der Wettbewerbsphase und in der vorgegebenen Bearbeitungszeit kaum möglich ist. Durch die beschriebene Planungsunschärfe ergibt sich für den Totalunternehmer ein gewisses Risiko, das im Preisangebot miteingerechnet wird. Die Ausloberin profitiert bei einem Gesamtleistungswettbewerb zwar davon, dass der Preis für das Bauwerk frühzeitig bekannt und fixiert ist. Gleichzeitig bezahlt sie in der Regel für das Risiko, das der Totalunternehmer einkalkuliert. Hinzu kommt, dass auch der Aufwand Seitens der Vergabestelle bei einem Gesamtleistungswettbewerb im Vergleich zum Projektwettbewerb deutlich höher ist. Der BWA-Zürich ist der Ansicht, dass für die beschriebene Aufgabe, ein Projektwettbewerb die finanziell nachhaltigere und sinnvollere Wettbewerbsart gewesen wäre.

Um den volkswirtschaftlichen Aufwand nicht ad absurdum zu führen, beschränkt die Ausloberin folgerichtig die Teilnehmerzahl der zweiten Stufe auf 3-5 Teams. Damit die Ausloberin von einer möglichst breiten und grossen Vielfalt von Lösungsmöglichkeiten profitieren kann, ist es dem BWA-Zürich ein Anliegen, dass möglichst viele Teams zum Verfahren der ersten Stufe zugelassen werden.

Im Programm wird die Handhabung und der Ablauf der Beurteilung der Projekte der zweiten Phase nicht erläutert. Es sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass die qualitativen Aspekte unabhängig vom Preisangebot beurteilt werden. Dies kann am besten mit der 2-Couvert-Methode oder einer sinngemässen Methode erreicht werden.

Der BWA-Zürich bewertet die vorliegende Ausschreibung mit einem orangen Smiley mit Tendenz zu grün.