



Kurzbewertung

Objekt:	Sanierung PLUS Gemeindehaus Fällanden
Ort:	Fällanden
Art der Leistungsofferte:	Planerwahlverfahren im offenen Verfahren
Verfahren:	Planerwahlverfahren, zweistufig
Auslober	Gemeinde Fällanden
Publikation:	www.simap.ch
Verfahrensbegleitung	KEEAS 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.

Qualität des Verfahrens

- Die Beschaffungsform ist der Aufgabenstellung angemessen.
- Das Verfahren ist transparent, fair und klar geregelt.
- Die Zwei-Couvert-Methode kommt zur Anwendung.
- Das Bewertungsgremium ist angemessen zusammengesetzt.
- Die Gewichtung der Zuschlagskriterien ist auf die Komplexität der Aufgabe abgestimmt.
- Die Urheberrechte verbleiben beim Verfasser.
- Die Auftragserteilung ist klar geregelt.

Mängel des Verfahrens

- Der Umfang der „Herangehensweise“ (Zugang zur Aufgabe/Auftragsanalyse) ist unklar.

Beurteilung des BWA Zürich

Die Gemeinde Fällanden beabsichtigt, ihr Gemeindehaus zu sanieren. Das Bauwerk aus den Jahren 1973/74 Jahren ist aktuell nicht inventarisiert oder formell unter Schutz gestellt, dennoch schreibt sich die Gemeinde die Pflicht, Schutzobjekte zu schonen und zu erhalten, „auch ohne förmliche Unterschutzstellung oder Aufnahme ins Inventar“ zu. Dem Projekt gehen ausführliche Untersuchungen und öffentliche Diskussionen voraus. Im Jahr 2017 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Die Gemeinde geht von den Gesamtkosten von ca. CHF 15 Mio. inkl. MwSt aus.

Nun wird ein zweistufiges Planerwahlverfahren ausgeschrieben: Die 1. Stufe besteht aus einer Präqualifikation, nach der vier Teams in die 2. Stufe ausgewählt werden. Für die Abgabe in dieser 2. Stufe werden je Team CHF 10'000.- Entschädigung gesprochen. In der 2. Stufe wird eine „Herangehensweise“ verlangt, zudem Angaben zur Teamorganisation und eine Honorarofferte. Fragerunde, Präsentation und Beurteilung nach der Zwei-Couvert-Methode sind vorgesehen.

Das Kriterium „Herangehensweise“ ist mit 60% gewichtet. Der Umfang dieses einzureichenden Themas ist sehr breit angelegt: Auftragsanalyse / Konzeptionelle Analyse vom Sanierungsbedarf (u.a. Bauphysik, Statik, Energie) / Aufzeigen der Defizite / Lösungsansätze: Umgang mit den bestehenden Qualitäten, Denkmalpflege, Umgang mit dem Raumprogramm (Rochaden der Räume), Adressierung und Erschliessung, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit. Einerseits besteht in dieser Offenheit die Chance für die teilnehmenden Teams, eigene Schwerpunkte zu setzen und ihre Arbeit auf die Entschädigung und die Fläche eines A0s hin zu planen. Andererseits könnte die Vergleichbarkeit durch das Einschränken auf wenige Aspekte (siehe SIA 144: „vertiefte Auseinandersetzung mit Teilaspekten der Aufgabe“) verbessert werden. Es wäre empfehlenswert, diesen Punkt für die kommende Phase zu präzisieren.

Es wäre generell empfehlenswert, die SIA 144 (Planerwahlverfahren) als gültig zu benennen.

Das Verfahren hat die oben genannten Qualitäten und Mängel.