



## Kurzbewertung

Objekt:	Pflege und Wohnen im Areal Oeggisbüel, Thalwil
Ort:	Thalwil, Zürich
Art des Studienauftrages:	zweistufiger Studienauftrag
Verfahren:	selektives Verfahren (mit Präqualifikation)
Auslober	Gemeinde Thalwil
Publikation:	04.07.25, SIMAP (ID #19615), Espazium, Konkurado
Verfahrensbegleitung	Landis AG Bauingenieure + Planer

### 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 Smiley bewertet. Der BWA Zürich prüft SIA geprüfte Verfahren nicht.

### Qualität des Verfahrens

- Die Fachleute sind ausreichend qualifiziert.
- Für 3-4 Teams ist eine Zwischenbesprechung vorgesehen. Die Anforderungen an deren Inhalt sind klar festgelegt.
- Die Pauschalentschädigung entspricht den SIA-Empfehlungen.
- Die Urheberrechte verbleiben beim Verfasser.
- Die Absichtserklärung des Auftraggebers zur weiteren Auftragsvergabe ist klar formuliert.

### Mängel des Verfahrens

- Die SIA-Ordnung 143 wird nicht angewendet.
- Deutlich weniger als die Hälfte der Mitglieder des Beurteilungsgremiums ist unabhängig. Die Mehrheit des Beurteilungsgremiums besteht nicht aus Fachpersonen. Von den 13 Mitgliedern mit Stimmberechtigung sind nur 4 Fachpersonen. Zudem ist das Gremium nicht paritätisch besetzt.
- Da nach der ersten Phase 2-3 Teams ausscheiden ist nicht für alle Teams eine Zwischenbesprechung vorgesehen.
- Keine explizite Nachwuchsförderung

### Beurteilung des BWA

Das Alterswohnheim Oeggisbüel, Eigentum der Gemeinde Thalwil, wurde 1983 eröffnet und wird von der Stiftung SERATA betrieben. Obwohl der notwendige Unterhalt an den Bauten laufend durchgeführt wurde, stehen nun Investitionen an. Es ist sinnvoll, mittels eines Studienauftrags über einen ideal konzipierten Ersatzneubau nachzudenken, denn das Alterswohnheim Oeggisbüel weist einen enormen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf. Die Grundrisse sind nicht für zeitgemässe Pflegedienstleistungen geeignet, da die Gebäude ursprünglich für Alterswohnungen konzipiert wurden. Zudem muss die erwartete Nachfrage nach rund 20–30 spezialisierten Plätzen für an Demenz erkrankte Menschen abgedeckt werden (orientiert am Bericht „Pflegerlandschaft Thalwil 2040“). Ausserdem verfügt die Gemeinde Thalwil nicht über genügend günstige Alterswohnungen. Mit einem selektiven, zweistufigen und nicht anonymen Studienauftrag mit Präqualifikation wird ein Generalplanerteam gesucht. In der ersten Phase werden mit der PQ maximal 6 GP-Teams ausgewählt. Für die zweite Stufe werden nach der Zwischenbesprechung 3 - max 4 Projektideen bestimmt.

Grundsätzlich ist die Wahl der Verfahrensart angemessen, das dialogische Verfahren ist jedoch nicht für alle Teams (Ausscheiden von 2-3 Teams nach der Zwischenbesprechung) gewährleistet. Die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums weicht deutlich von den SIA 143 Vorgaben eines mehrheitlich unabhängigen und fachlich besetzten Gremiums ab. Laut dem Programm wurde bereits im Jahr 2021 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Im Sinne der Fairness und Transparenz sollten die gesamten Unterlagen bereits in der Präqualifikationsphase zur Verfügung gestellt werden. Es ist nicht klar, welche Planungsbüros Vorleistungen erbracht haben und dadurch möglicherweise vorbefasst sind.

Der BWA Zürich bewertet dieses Verfahren als zwar der Aufgabe angemessen, aber aufgrund der vielen Mängel als nicht zielführend. Somit erhält dieses Verfahren einen roten Smiley.