

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 18.06.06

Stadtratsbeschluss vom 19. Dezember 2018

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:

(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

Für die Erarbeitung und Eingabe der Baubewilligungsunterlagen für den Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst wird ein Projektierungskredit von 245'000 Franken inkl. MWST (Preisbasis April 2018) bewilligt.

Weisung

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 bewilligte der Wetziker Souverän einen Kredit über 28,9 Mio. Franken für den Ausbau der ARA Flos. In der Weisung zur Abstimmung wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, dass der heutige Werkhof von Stadtwerken und Unterhaltsdienst infolge des Ausbaus der ARA einen neuen Standort benötigt. Die Suche nach möglichen Grundstücken für den neuen Werkhof begann bereits einige Zeit früher, da insbesondere die Stadtwerke seit einigen Jahren mit Platzproblemen zu kämpfen hatten und deshalb nach Alternativen Ausschau hielten. An der Sitzung vom 5. April 2017 bezeichnete der Stadtrat das alte Gaswerkareal als prädestiniert und definierte die weiteren Schritte für die notwendige Sanierung der dortigen Altlasten und die Planung eines neuen Werkhofes. Die Energiekommission unterstützte später die Absichten des Stadtrates.

Da das neue Werkhofgebäude sowohl den Unterhaltsdienst als auch die Stadtwerke beherbergen soll, wurde am 4. Oktober 2017 durch den Stadtrat und am 27. November 2017 durch die Energiekommission ein Steuerungsausschuss sowie eine Projektgruppe gemäss «Wegleitung zur Organisation von Bauprojekten» vom 22. März 2017 definiert. Ziel dieser Organisation mit Vertretern aus Stadtrat und Energiekommission sowie beider Werke war es, einen Projektwettbewerb durchzuführen. Aufgrund der Dringlichkeit des geplanten Ausbaus der ARA Flos entschied der Stadtrat am 24. Januar 2018 und die Energiekommission am 26. Januar 2018, den Projektwettbewerb in einen Gesamtleistungswettbewerb umzuwandeln, um den Prozess für die Kreditbewilligung zu beschleunigen. Dank dieser Massnahme entfallen - vorausgesetzt der Souverän stimmt dem Neubau des Werkhofes auf dem Gaswerkareal zu - teure Provisorien sowohl für den Unterhaltsdienst wie auch für die Stadtwerke. Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes wurde gleichzeitig ein Kredit von 250'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt.

Gesamtleistungswettbewerb

Für die Ausarbeitung und Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs wurde am 7. Februar 2018 das spezialisierte Beratungsbüro Lienhard Partner Bauherrenberatung AG durch den Steuerungsausschuss ausgewählt.

Die Zielsetzung des Gesamtleistungswettbewerbs war es zur effizienten Erbringung der öffentlichen Aufgaben ein neues gemeinsames Werkhofgebäude zu erstellen, welches den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entspricht. Dabei standen Zweckmässigkeit, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Wo möglich und betrieblich sinnvoll, sind Synergien zwischen den beiden Betrieben zu nutzen. Der Gesamtleistungswettbewerb wurde nach den Bestimmungen des Submissionsrechts ausgeschrieben. Das Wettbewerbsverfahren wurde im selektiven Verfahren durchgeführt, mit dem Ziel: ein funktionales zweckmässiges und eingabereifes Bauprojekt als verbindliches Totalunternehmer-Angebot zu erhalten.



Abbildung 1 Parzelle Kat. Nr. 8291 mit Wettbewerbsperimeter (Quelle: maps.zh.ch)

In enger Zusammenarbeit mit den Betreibern / Nutzern des gemeinsamen Werkhofes wurden der Raumbedarf sowie exakte betriebliche Abläufe und Prozesse erarbeitet. Zusätzlich wurden drei vor kurzem neu erstellte Werkhöfe mit gleicher Ausrichtung in der näheren Umgebung von Wetzikon berücksichtigt. Daraus wurde eine funktionale Ausschreibung erstellt, als Basis für die eigentliche TU-Ausschreibung.

Aufgrund der in den Präqualifikationsunterlagen genannten Eignungskriterien, wurden durch das Beurteilungsgremium am 31. Mai 2018 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 Gross Generalunternehmer AG ZH
- Bietergemeinschaft 2 Priora AG | Generalunternehmung
- Bietergemeinschaft 3 Steiner AG
- Bietergemeinschaft 4 ERNE AG Holzbau

Der Wettbewerb wurde unter der fachlichen Leitung der Lienhard Partner Bauherrenberatung AG organisiert und durchgeführt. Für die Submission wurde ein Beurteilungsgremium eingesetzt, bestehend aus Sach- und Fachpreisrichtern sowie Experten in- und ausserhalb der Stadtverwaltung.

Alle vier Bietergemeinschaften reichten ihr Angebot termingerecht am 21. September 2018 ein. Die Öffertöffnung und formelle Prüfung erfolgte am 24. September 2018 durch Bruno Odermatt (Leiter Abt. Immobilien) und Reto O. Lienhard (Lienhard & Partner Bauherrenberatungen AG). Alle Anbieter erfüllten die formellen Zulassungsbestimmungen und konnten für die weitere Beurteilung zugelassen werden.

Das Vorprüfungsteam tagte am 24. September 2018 in Wetzikon zum Start der materiellen Vorprüfungen der Projekte und Angebote. Die in der Vorprüfung erarbeiteten Resultate wurden vom Vorprüfungsteam vorschlägig bewertet und dem Beurteilungsgremium zur Diskussion vorgelegt. Das Beurteilungsgremium tagte am 3. Oktober 2018 zur Beurteilung und Bewertung.

Die Beurteilung und Bewertung der Projekte erfolgte nach folgenden gewichteten Hauptkriterien:

- Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40%)
- TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit (30%)
- Architektur, Konstruktion und Materialisierung (30%)

Aufgrund der oben erwähnten Beurteilung und detaillierten Bewertung empfahl die Jury dem Steuerungsausschuss, das Angebot der Bietergemeinschaft 3 – Steiner AG zu vergeben.



Abbildung 2 Fotorealistische Darstellung der Steiner AG



Abbildung 3 Gipsmodell 1:500, Integration in die bestehende Landschaft

Termine

Die Terminplanung hat das äusserst ambitionierte Ziel, den Neubau ohne Zeitreserven auf den Abbruchtermin der ARA Flos im April 2021 zur Verfügung zu stellen. Durch den Vorbezug von Planungsleistungen für die Erarbeitung und Eingabe des Baugesuchs während des politischen Prozesses kann wertvolle Zeit gewonnen werden.

Bei optimalem Verlauf der Planungs- und Realisierungsphasen ist folgendes Terminprogramm vorgesehen:

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| – Baueingabe | Juli 2019 |
| – Urnenabstimmung | 1. September 2019 |
| – Baufreigabe | Oktober 2019 |
| – Bauinstallation / Baubeginn | Februar 2020 |
| – Bezug durch Nutzer | März 2021 |

Projektierungskredit bis und mit Eingabe Baugesuch

Um den Bezugstermin vom März 2021 halten zu können, müssen wo immer möglich Beschleunigungsmassnahmen umgesetzt werden. Eine gängige und effiziente Massnahme ist die vorgezogene Projektierung resp. die Planungsarbeiten bis und mit Eingabe Baugesuch parallel zum politischen Prozess (Stadtrat – Parlament – Urnenabstimmung). Dafür ist bereits in den Vorbedingungen für die TU-Ausschreibung ein Honorar für die Planungsarbeiten von 225'000 Franken (inkl. MWST) gesetzt worden. Sie sind als Vorleistung im Baukredit enthalten.

Der Stadtrat (24. Januar 2018) resp. die Energiekommission (26. Januar 2018) bewilligten bereits die Kosten für die Ausführung des Gesamtleistungswettbewerbs in der Höhe von 250'000 Franken (inkl. MWST). Damit ist die Kreditkompetenz des Stadtrates von 250'000 Franken pro Geschäft ausgeschöpft. Da der vorliegende Projektierungskredit mit der Ausführung des Gesamtleistungswettbewerbs als Einheit betrachtet werden muss, liegt die Bewilligung des vorliegenden Geschäfts in der Kreditkompetenz des Parlaments.

Die Projektierungskosten bis und mit Baugesuch setzen sich wie folgt zusammen:

Projektierung/Planung bis und mit Baugesuch	225'000
Planungsarbeiten Schadstoffsanierung	5'000
Bauherrenberatung extern	15'000
Total Projektierungskredit (inkl. 7.7 % MWST)	<u>245'000</u>

Tabelle 1 alle Preise inkl. 7.7 % MWST

Erwägungen des Stadtrates und der Energiekommission

Bei den Gesamtkosten von Franken (inkl. MWST) handelt es sich um zwingende Ausgaben für die weitere Projektierung des Bauprojektes bis und mit Baugesuch. Der Ausbau der ARA Flos ist bereits durch den Soverän am 10. Juni 2018 gutgeheissen worden. Mit der Konsequenz, dass die Stadtwerke und der Unterhaltsdienst den jetzigen Standort aufgeben müssen. Deshalb ist das Bauprojekt parallel zur Entscheidungsbildung durch das Parlament und durch den Soverän voranzutreiben und das Baugesuch auch vor dem Entscheid des Soveräns einzureichen. Dadurch lässt sich wertvolle Zeit gewinnen und der ARA Ausbau könnte wie im Moment geplant im April 2021 beginnen.

Die Kosten sind zulasten der Konten in der Investitionsrechnung "Neubau Werkhof Unterhaltsdienst", INV00027-6542-5040.00 und "Neubau Werkhof Stadtwerke", INV00129-7080-5040.00 zu bewilligen. Sie sind in den Budgets 2018 und 2019 mit insgesamt 1,15 Mio. Franken sowie in der Finanz- und Aufgabenplanung 2018 - 2022 enthalten.

Angesichts der zeitlichen Dringlichkeit ersuchen der Stadtrat und die Energiekommission das Parlament, den vorliegenden Kreditantrag möglichst prioritär zu behandeln.

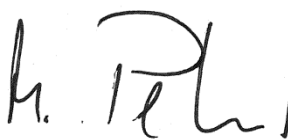
Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen etc. besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- Gesamtleistungswettbewerb – Schlussbericht des Beurteilungsgremiums

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 18.06.06

Beschluss der Energiekommission vom 19. Dezember 2018

Antrag

Der Stadtrat und die Energiekommission beantragen dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen :

(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

Für die Erarbeitung und Eingabe der Baubewilligungsunterlagen für den Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst wird ein Projektierungskredit von 245'000 Franken inkl. MWST (Preisbasis April 2018) bewilligt.

Weisung

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 bewilligte der Wetziker Souverän einen Kredit über 28,9 Mio. Franken für den Ausbau der ARA Flos. In der Weisung zur Abstimmung wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, dass der heutige Werkhof von Stadtwerken und Unterhaltsdienst infolge des Ausbaus der ARA einen neuen Standort benötigt. Die Suche nach möglichen Grundstücken für den neuen Werkhof begann bereits einige Zeit früher, da insbesondere die Stadtwerke seit einigen Jahren mit Platzproblemen zu kämpfen hatten und deshalb nach Alternativen Ausschau hielten. An der Sitzung vom 5. April 2017 bezeichnete der Stadtrat das alte Gaswerkareal als prädestiniert und definierte die weiteren Schritte für die notwendige Sanierung der dortigen Altlasten und die Planung eines neuen Werkhofes. Die Energiekommission unterstützte später die Absichten des Stadtrates.

Da das neue Werkhofgebäude sowohl den Unterhaltsdienst als auch die Stadtwerke beherbergen soll, wurde am 4. Oktober 2017 durch den Stadtrat und am 27. November 2017 durch die Energiekommission ein Steuerungsausschuss sowie eine Projektgruppe gemäss «Wegleitung zur Organisation von Bauprojekten» vom 22. März 2017 definiert. Ziel dieser Organisation mit Vertretern aus Stadtrat und Energiekommission sowie beider Werke war es, einen Projektwettbewerb durchzuführen. Aufgrund der Dringlichkeit des geplanten Ausbaus der ARA Flos entschied der Stadtrat am 24. Januar 2018 und die Energiekommission am 26. Januar 2018, den Projektwettbewerb in einen Gesamleistungswettbewerb umzuwandeln, um den Prozess für die Kreditbewilligung zu beschleunigen. Dank dieser Massnahme entfallen - vorausgesetzt der Souverän stimmt dem Neubau des Werkhofes auf dem Gaswerkareal zu - teure Provisorien sowohl für den Unterhaltsdienst wie auch für die Stadtwerke. Für die Durchführung des Gesamleistungswettbewerbes wurde gleichzeitig ein Kredit von 250'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt.

Gesamtleistungswettbewerb

Für die Ausarbeitung und Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs wurde am 7. Februar 2018 das spezialisierte Beratungsbüro Lienhard Partner Bauherrenberatung AG durch den Steuerungsausschuss ausgewählt.

Die Zielsetzung des Gesamtleistungswettbewerbs war es zur effizienten Erbringung der öffentlichen Aufgaben ein neues gemeinsames Werkhofgebäude zu erstellen, welches den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entspricht. Dabei standen Zweckmässigkeit, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Wo möglich und betrieblich sinnvoll, sind Synergien zwischen den beiden Betrieben zu nutzen. Der Gesamtleistungswettbewerb wurde nach den Bestimmungen des Submissionsrechts ausgeschrieben. Das Wettbewerbsverfahren wurde im selektiven Verfahren durchgeführt, mit dem Ziel: ein funktionales zweckmässiges und eingabereifes Bauprojekt als verbindliches Totalunternehmer-Angebot zu erhalten.



Abbildung 1 Parzelle Kat. Nr. 8291 mit Wettbewerbsperimeter (Quelle: maps.zh.ch)

In enger Zusammenarbeit mit den Betreibern / Nutzern des gemeinsamen Werkhofes wurden der Raumbedarf sowie exakte betriebliche Abläufe und Prozesse erarbeitet. Zusätzlich wurden drei vor kurzem neu erstellte Werkhöfe mit gleicher Ausrichtung in der näheren Umgebung von Wetzikon berücksichtigt. Daraus wurde eine funktionale Ausschreibung erstellt, als Basis für die eigentliche TU-Ausschreibung.

Aufgrund der in den Präqualifikationsunterlagen genannten Eignungskriterien, wurden durch das Beurteilungsgremium am 31. Mai 2018 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 Gross Generalunternehmer AG ZH
- Bietergemeinschaft 2 Priora AG | Generalunternehmung
- Bietergemeinschaft 3 Steiner AG
- Bietergemeinschaft 4 ERNE AG Holzbau

Der Wettbewerb wurde unter der fachlichen Leitung der Lienhard Partner Bauherrenberatung AG organisiert und durchgeführt. Für die Submission wurde ein Beurteilungsgremium eingesetzt, bestehend aus Sach- und Fachpreisrichtern sowie Experten in- und ausserhalb der Stadtverwaltung.

Alle vier Bietergemeinschaften reichten ihr Angebot termingerecht am 21. September 2018 ein. Die Öffertöffnung und formelle Prüfung erfolgte am 24. September 2018 durch Bruno Odermatt (Leiter Abt. Immobilien) und Reto O. Lienhard (Lienhard & Partner Bauherrenberatungen AG). Alle Anbieter erfüllten die formellen Zulassungsbestimmungen und konnten für die weitere Beurteilung zugelassen werden.

Das Vorprüfungsteam tagte am 24. September 2018 in Wetzikon zum Start der materiellen Vorprüfungen der Projekte und Angebote. Die in der Vorprüfung erarbeiteten Resultate wurden vom Vorprüfungsteam vorschlägig bewertet und dem Beurteilungsgremium zur Diskussion vorgelegt. Das Beurteilungsgremium tagte am 3. Oktober 2018 zur Beurteilung und Bewertung.

Die Beurteilung und Bewertung der Projekte erfolgte nach folgenden gewichteten Hauptkriterien:

- Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40%)
- TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit (30%)
- Architektur, Konstruktion und Materialisierung (30%)

Aufgrund der oben erwähnten Beurteilung und detaillierten Bewertung empfahl die Jury dem Steuerungsausschuss, das Angebot der Bietergemeinschaft 3 – Steiner AG zu vergeben.



Abbildung 2 Fotorealistische Darstellung der Steiner AG



Abbildung 3 Gipsmodell 1:500, Integration in die bestehende Landschaft

Termine

Die Terminplanung hat das äusserst ambitionierte Ziel, den Neubau ohne Zeitreserven auf den Abbruchtermin der ARA Flos im April 2021 zur Verfügung zu stellen. Durch den Vorbezug von Planungsleistungen für die Erarbeitung und Eingabe des Baugesuchs während des politischen Prozesses kann wertvolle Zeit gewonnen werden.

Bei optimalem Verlauf der Planungs- und Realisierungsphasen ist folgendes Terminprogramm vorgesehen:

- Baueingabe Juli 2019
- Urnenabstimmung 1. September 2019
- Baufreigabe Oktober 2019
- Bauinstallation / Baubeginn Februar 2020
- Bezug durch Nutzer März 2021

Projektierungskredit bis und mit Eingabe Baugesuch

Um den Bezugstermin vom März 2021 halten zu können, müssen wo immer möglich Beschleunigungsmassnahmen umgesetzt werden. Eine gängige und effiziente Massnahme ist die vorgezogene Projektierung resp. die Planungsarbeiten bis und mit Eingabe Baugesuch parallel zum politischen Prozess (Stadtrat – Parlament – Urnenabstimmung). Dafür ist bereits in den Vorbedingungen für die TU-Ausschreibung ein Honorar für die Planungsarbeiten von 225'000 Franken (inkl. MWST) gesetzt worden. Sie sind als Vorleistung im Baukredit enthalten.

Der Stadtrat (24. Januar 2018) resp. die Energiekommission (26. Januar 2018) bewilligten bereits die Kosten für die Ausführung des Gesamtleistungswettbewerbs in der Höhe von 250'000 Franken (inkl. MWST). Damit ist die Kreditkompetenz des Stadtrates von 250'000 Franken pro Geschäft ausgeschöpft. Da der vorliegende Projektierungskredit mit der Ausführung des Gesamtleistungswettbewerbs als Einheit betrachtet werden muss, liegt die Bewilligung des vorliegenden Geschäfts in der Kreditkompetenz des Parlaments.

Die Projektierungskosten bis und mit Baugesuch setzen sich wie folgt zusammen:

Projektierung/Planung bis und mit Baugesuch	225'000
Planungsarbeiten Schadstoffsanierung	5'000
Bauherrenberatung extern	15'000
Total Projektierungskredit (inkl. 7.7 % MWST)	<u>245'000</u>

Tabelle 1 alle Preise inkl. 7.7 % MWST

Erwägungen des Stadtrates und der Energiekommission

Bei den Gesamtkosten von Franken (inkl. MWST) handelt es sich um zwingende Ausgaben für die weitere Projektierung des Bauprojektes bis und mit Baugesuch. Der Ausbau der ARA Flos ist bereits durch den Soverän am 10. Juni 2018 gutgeheissen worden. Mit der Konsequenz, dass die Stadtwerke und der Unterhaltsdienst den jetzigen Standort aufgeben müssen. Deshalb ist das Bauprojekt parallel zur Entscheidungsbildung durch das Parlament und durch den Soverän voranzutreiben und das Baugesuch auch vor dem Entscheid des Soveräns einzureichen. Dadurch lässt sich wertvolle Zeit gewinnen und der ARA Ausbau könnte wie im Moment geplant im April 2021 beginnen.

Die Kosten sind zulasten der Konten in der Investitionsrechnung "Neubau Werkhof Unterhaltsdienst", INV00027-6542-5040.00 und "Neubau Werkhof Stadtwerke", INV00129-7080-5040.00 zu bewilligen. Sie sind in den Budgets 2018 und 2019 mit insgesamt 1,15 Mio. Franken sowie in der Finanz- und Aufgabenplanung 2018 - 2022 enthalten.

Angesichts der zeitlichen Dringlichkeit ersuchen der Stadtrat und die Energiekommission das Parlament, den vorliegenden Kreditantrag möglichst prioritär zu behandeln.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen etc. besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen der Energiekommission



Pascal Bassu
Präsident



Martina Buri
Sekretärin

Aktenverzeichnis

- Gesamtleistungswettbewerb – Schlussbericht des Beurteilungsgremiums



Neubau Werkhof Stadtwerke und Unterhaltsdienst Wetzikon

Gesamtleistungswettbewerb – Schlussbericht des Beurteilungsgremiums

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Aufgabenstellung	5
3.	Wettbewerbsteilnehmer	6
4.	Beurteilungsgremium	7
5.	Beurteilung	8
6.	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	29
7.	Anhang	30

Impressum

Herausgeberin	Stadt Wetzikon, Abteilung Immobilien Bahnhofstrasse 167, 8622 Wetzikon
Redaktion	Lienhard Partner Bauherrenberatung AG Mühlebachstrasse 86, 8008 Zürich
Vorbemerkung	Zur einfacheren Lesbarkeit wird für personenbezogene Ausdrücke nur ein Geschlecht verwendet.
Version	002 / 31.10.2018

1. Einleitung

Ausgangslage	Die Abwasserreinigungsanlage Wetzikon muss in den nächsten Jahren ausgebaut werden. Für diesen Ausbau wird der Platz des heutigen Betriebsgebäudes der Stadtwerke und des Unterhaltsdienstes bis spätestens April 2021 benötigt. Das Gaswerkareal wurde als neuer Standort für den gemeinsamen Neubau evaluiert.		
	Die Stadtwerke versorgen die rund 24'000 Einwohner der Stadt Wetzikon mit Strom, Erdgas und Wasser. Sie warten und erneuern die Netzinfrastruktur und stellen die Versorgung sicher. Ausserdem beraten Sie Bezüger in Energiefragen. Der Unterhaltsdienst der Stadt Wetzikon ist für eine Vielzahl von Aufgaben zuständig. Drei Teams erbringen im Wesentlichen Dienstleistungen in den Bereichen Strassenwesen, Signalisation, Grünanlagen und Sammelstellen.		
Zielsetzungen	Zur effizienten Erbringung dieser öffentlichen Aufgaben soll ein neues gemeinsames Werkhofgebäude erstellt werden, welches den heutigen wie auch zukünftigen Bedürfnissen entspricht. Dabei stehen Zweckmässigkeit, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Wo möglich und betrieblich sinnvoll, sollen Synergien zwischen den beiden Betrieben genutzt werden.		
Auftraggeber/Vergabestelle	Auftraggeberin ist die Stadt Wetzikon. Der Gesamleistungswettbewerb wurde bis und mit Zuschlag von der Abteilung Immobilien durchgeführt. Der Zuschlag wird vom Stadtrat erteilt.		
Art des Verfahrens	Die Stadt Wetzikon 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.		
Ablauf, Termine	Der terminliche Ablauf des Gesamleistungswettbewerbs erfolgte wie folgt:		
	Publikation Wettbewerb		13.04.2018
	Einreichung Antrag auf Teilnahme	bis	15.05.2018
	Versand Verfügung Teilnehmerwahl		31.05.2018
	Versand Wettbewerbsunterlagen		01.06.2018
	Begehung Werkhof, Bezug Gipsmodell		08.06.2018
	Einreichung Fragen	bis	15.06.2018
	Beantwortung Fragen	bis	22.06.2018
	Zwischenpräsentation		11.07.2018
	Abgabe Gesamleistungsangebot	bis	21.09.2018
	Schlusspräsentation		03.10.2018
	Versand Verfügung Zuschlag	bis	06.12.2018
	Ausstellung		10.12.2018

Entschädigungen

Termingerecht eingereichte, vollständige und vom Beurteilungsgremium zur Beurteilung zugelassene Gesamtleistungsangebote werden mit einem fixen Betrag von CHF 20'000 (inkl. MwSt.) entschädigt.

Rechtsgrundlagen

Die Beschaffung untersteht der Vereinbarung des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA), dem Gesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, LS 720.1), der Submissionsverordnung (SVO, LS 720.11) und den Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon.

2. Aufgabenstellung

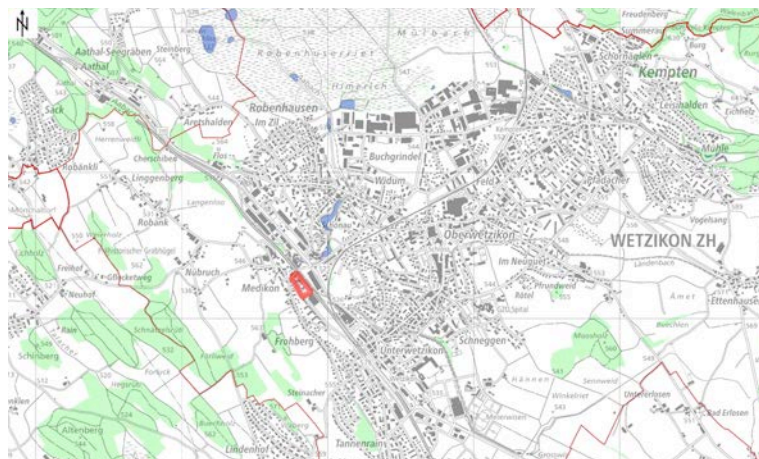
Leistungsumfang

Im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs war auf der Basis eines Raumprogramms und funktionalen Leistungsbeschreibs sowie einer detaillierten Inventarliste der vorhandenen Fahrzeuge und Geräte ein qualitativ hochwertiges und bewilligungsfähiges 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 Verkehrsplanung.

Wettbewerbsperimeter

Die zur Verfügung stehende Parzelle Kat. Nr. 8291 liegt im Westen der Stadt an der Schellerstrasse und gehört zur Gewerbezone G. Die Erschliessung der Parzelle erfolgt über die Schellerstrasse, welche gegen das Gaswerkareal in eine Wendeschleife endet. Das Grundstück umfasst total 9'147 m², wovon die südliche Hälfte als Wettbewerbsperimeter zur Verfügung stehen.



Projektstandort (Quelle: maps.zh.ch)



Parzelle Kat. Nr. 8291 mit Wettbewerbsperimeter (Quelle: maps.zh.ch)

3. Wettbewerbsteilnehmer

Bewerber

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

- Gross Generalunternehmung AG ZH, Wallisellen
- Piora AG | Generalunternehmung, Kloten
- Steiner AG, Zürich
- METHABAU Totalunternehmung AG, Hefenhofen
- ARGE Jung+Schmitt Architekten GmbH, Zürich
- ERNE AG Holzbau, Laufenburg
- Fuchsbau Architekten AG, Näfels

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
Bauphysiker/Akustiker

Gross Generalunternehmung AG ZH

Gross Generalunternehmung AG ZH, Wallisellen
Gross Generalunternehmung AG ZH, Wallisellen
CH Architekten AG, Wallisellen
Forster & Linsi AG, Pfäffikon
BFI Ingenieure AG, Zürich
Büro 349 GmbH, Zürich
TEAMverkehr.zug AG, Cham
Steigmeier Akustik+Bauphysik GmbH, Baden

Bietergemeinschaft 2

Federführende Firma
Ersteller
Architekt
Bauingenieur
Elektroingenieur
HLS-Ingenieure
Verkehrsplaner
Bauphysiker/Akustiker

Piora AG | Generalunternehmung

Piora AG | Generalunternehmung, Kloten
Piora AG | Generalunternehmung, Kloten
Marcel Scheidegger Architekturgesellschaft
Urech Bärtschi Maurer AG, Zürich
Mosimann & Partner AG, Zürich
Grisoni Klima Lüftung GmbH, Zürich
Porta AG, Zürich
Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich

Bietergemeinschaft 3

Federführende Firma
Ersteller
Architekt
Bauingenieur
Elektroingenieur
HLS-Ingenieure
Verkehrsplaner
Bauphysiker/Akustiker

Steiner AG

Steiner AG, Zürich
Steiner AG, Zürich
Stutz Bolt Partner AG, Winterthur
Gruner Wepf AG, Zürich
HEP AG, Zürich
Anex Ingenieure AG, Zürich
IBV – Hüsler AG, Zürich
Gartenmann Engineering AG, Zürich

Bietergemeinschaft 4

Federführende Firma
Ersteller
Architekt
Bauingenieur
Elektroingenieur
HLS-Ingenieure
Verkehrsplaner
Bauphysiker/Akustiker

ERNE AG Holzbau

ERNE AG Holzbau, Laufenburg
ERNE AG Holzbau, Laufenburg
Homberger Architekten AG, Zürich
MWV Bauingenieure AG, Baden
IBG B. Graf AG Engineering, Baar
Häusler Ingenieure AG, Langenthal
Zein Schmid, Benglen
BAKUS – Bauphysik+Akustik GmbH, Zürich

4. Beurteilungsgremium

Fachliche Leitung	Der Wettbewerb wurde durch die Lienhard Partner Bauherrenberatung AG organisiert und durchgeführt.
Beurteilungsgremium	<p>Für diese Submission wurde ein Beurteilungsgremium eingesetzt. Dieses wurde aus folgenden Mitgliedern gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sachpreisrichter: Heinrich Vettiger (Vorsitz) Stadtrat, Ressort Finanzen, Immobilien, Stadt Wetzikon – stimmberechtigt Bruno Odermatt Leiter Immobilien, Stadt Wetzikon – stimmberechtigt Markus Sobaszkiewicz Leiter Verteilnetze, Stadtwerke Wetzikon – konnte bei der Beurteilung nicht teilnehmen David Hofer Leiter Tiefbau, Stadt Wetzikon – stimmberechtigt• Fachpreisrichter: Ulrich Steffen Architekt, meierpartner architekten ag – stimmberechtigt Michael Charpié Architekt, Stadtplaner Stadt Wetzikon – stimmberechtigt William Steinmann Architekt, W. Steinmann dipl. Architekt ETH SIA AG, Wettingen – stimmberechtigt Reto O. Lienhard Architekt, Lienhard Partner Bauherrenberatung AG, Zürich – stimmberechtigt• Experten: Philipp Mezger Bereichsleiter Unterhaltsdienst, Stadt Wetzikon – ohne Stimmrecht Daniel Wassmer Projektleiter Verteilnetze, Stadtwerke Wetzikon – ohne Stimmrecht
Vorprüfungsteam	<p>Die Vorprüfungen erfolgte unter der Federführung der Lienhard Partner Bauherrenberatung AG mit folgenden Experten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Funktionalität, Nutzung und Betrieb: Philipp Mezger Bereichsleiter Unterhaltsdienst, Stadt Wetzikon Daniel Wassmer Projektleiter Verteilnetze, Stadtwerke Wetzikon• Gebäudestatik: Tobias Schärli Bauingenieur, Schärli + Oettli AG, Zürich• Gebäudetechnik: Rafael Stoop Elektroingenieur, Thomas Lüem Partner AG, Dietikon Werner Stiner HLKS-Ingenieur, Gruenberg+Partner AG, Zürich

5. Beurteilung

Formelle Vorprüfung

Alle vier Bietergemeinschaften haben ihre Angebote termingerecht am 21.09.2018 eingereicht. Die Offertöffnung und formelle Prüfung erfolgte am 24.09.2018 durch Bruno Odermatt und Reto O. Lienhard.

Alle Anbieter haben die formellen Zulassungsbestimmungen erfüllt und konnten für die weitere Beurteilung zugelassen werden.

Ablauf der Beurteilung

Das Vorprüfungsteam tagte am 24.09.2018 in Wetzikon zum Start der materiellen Vorprüfungen der Projekte und Angebote. Die in der Vorprüfung erarbeiteten Resultate wurden vom Vorprüfungsteam vorschlägig bewertet und dem Beurteilungsgremium zur Diskussion vorgelegt.

Das Beurteilungsgremium tagte am 03.10.2018 zur Beurteilung und Bewertung.

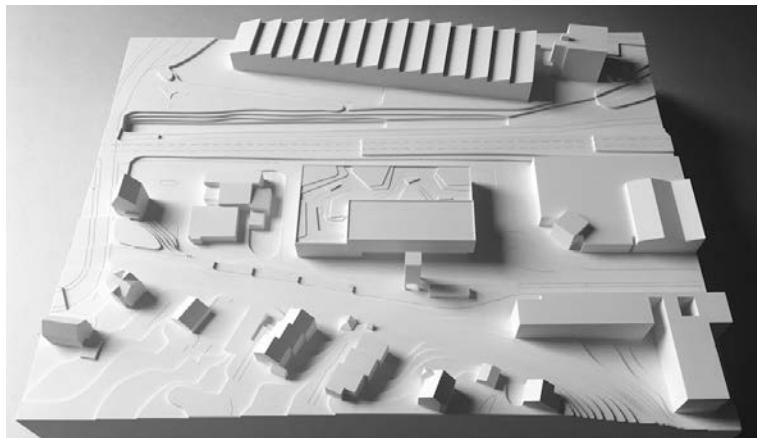
Zuschlagskriterien

Die Beurteilung und Bewertung der Projekte erfolgte nach folgenden, gewichteten Haupt- und Unterkriterien:

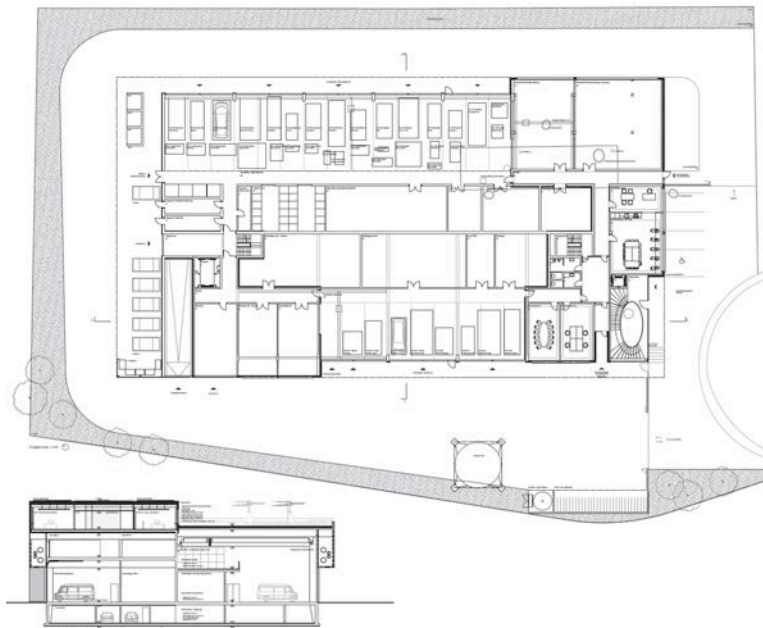
- **Funktionalität, Nutzung und Betrieb** (40%)
 - Effizienz betriebliche Abläufe, Verkehrsführung (15%)
 - Funktionalität, Gebrauchstauglichkeit, Zweckmässigkeit (50%)
 - Einhaltung Wettbewerbs-/ Raumprogramm (5%)
 - Gebäudestatik, Nutzungsflexibilität (10%)
 - Gebäudetechnik (20%)
- **TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit** (30%)
 - TU-Angebot (60%)
 - Baubeschrieb (10%)
 - Bauprogramm (20%)
 - Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz (10%)
- **Architektur, Konstruktion und Materialisierung** (30%)
 - Gesamtkonzeption (50%)
 - Bewilligungsfähigkeit (20%)
 - Qualität und Ästhetik der Architektur (20%)
 - Konstruktion, Materialisierung (10%)



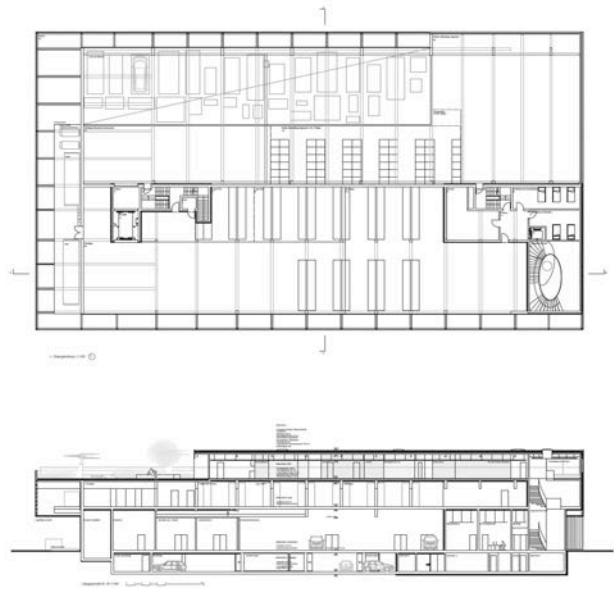
Fotorealistische Darstellung (Quelle: Bietergemeinschaft 1)



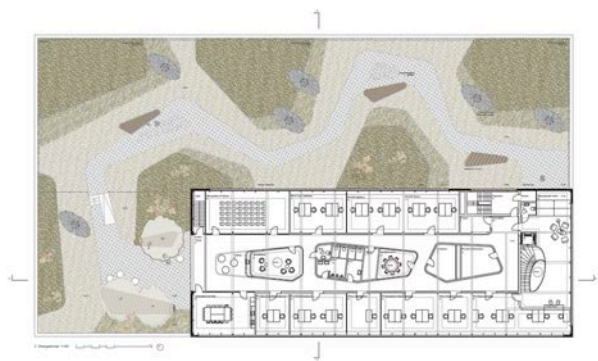
Modell 1:500



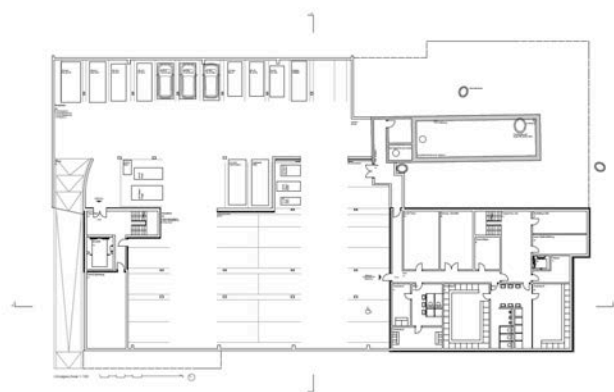
Situation mit Grundriss Erdgeschoss und Querschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 1)



Grundriss 1. Obergeschoss mit Längsschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 1)



Grundriss 2. Obergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 1)



Grundriss Untergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 1)

Gesamtkonzeption

Der geplante Werkhof ist folgerichtig und volumetrisch überzeugend gestaltet. Das Bürogeschoss wird im 2. Obergeschoss als linearer Kopfbau parallel zur Schellerstrasse auf die südwestliche Gebäudekante gesetzt. Dies macht den Werkhof von weitem sichtbar und gibt dem Gebäude ein Gesicht.

Der grosszügige Entwurf des Werkhofes hat aber einen sehr grossen Fussabdruck und somit nur wenig Freiraum für die Aussenlager und die Parkplätze. Funktionell überzeugt das Projekt. Auch besticht es mit einer stringenten Trennung der Stadtwerke und des Unterhaltendienstes.

Das Erscheinungsbild des Werkhofes ist architektonisch gekonnt und subtil gestaltet. Die geschichteten Volumen sind mit unterschiedlichen, gefalteten Blechen verkleidet. Der aufgesetzte Büroteil erhält eine Ganzglasfassade. Das Salz Silo erhält ebenso eine Metallverkleidung und wird dadurch zu einem Gebäudekörper.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Verfasser sich sehr stark mit der gut einsehbaren fünften Fassade, d.h. dem grossen Flachdach auseinandergesetzt haben. Sie wird zu einem attraktiven Dach- und Innovationsgarten für die Besucher und das Personal gestaltet.

Der Wettbewerbsperimeter wird eingehalten und die Einflussfaktoren werden berücksichtigt. Das Projekt nimmt jedoch zu wenig Rücksicht auf die Verkehrsbaulinie.

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Der Anbieter hat eine sehr klare Trennung der Strukturen Stadtwerke und Unterhaltendienst vorgenommen. Die beiden Werke haben nur dort Berührungspunkte, wo es sinnvoll und zielführend ist. Durch die sehr guten Raumbeziehungen werden die betrieblichen Abläufe beider Werke sehr stark unterstützt.

Die Verkehrsführung auf dem Areal ist strukturiert und klar ausgewiesen. Die geforderten Schleppkurven werden dargestellt und funktionieren, aber überlagern sich teilweise mit den Aussenlagerflächen. Der Personalverkehr wird zielführend gesteuert und vom Kundenverkehr klar getrennt.

Das Projekt weist einen sehr prägnanten Kundenempfang auf, der für den Kunden der **Stadtwerke** klar ersichtlich ist und diesen zielführend zum Kundenservice führt. Büro- wie auch Werksmitarbeiter werden separat ins Gebäude geführt und sind klar vom Kundenverkehr getrennt. Die Büroräumlichkeiten sind sehr grosszügig bemessen und erfüllen die Anforderungen sehr gut. Die Anordnung der Nebenräume als Mittelinseln im Bürobereich ist gut gelöst und sehr ansprechend.

Der Anbieter hat die Bedürfnisse der Stadtwerke sehr gut erkannt und den Werkbereich dementsprechend ausgestaltet. Die Wege vom Kleinlager zu den Werkstätten sind auf einer Ebene und kurz. Zudem ist die Stundenerfassung als auch die Arbeitsvorbereitung für die Werkarbeiter im direkten Anschluss an den Werkbereich. Der Warenlift ist gut erreichbar und verbindet die für den Betrieb notwendigen Stockwerke. Das Grosslager ist von der Fläche ausreichend.

Der Mitarbeiteraufenthalt befindet sich im Bürobereich im 2. Obergeschoss mit Verbindung zur Dachterrasse. Dies führt aber dazu, dass das Werkpersonal durch den Bürobereich geführt wird, was zu Verschmutzungen durch Baustellendreck führt. Des Weiteren befindet sich die Stehküche direkt neben dem Aufenthaltsraum mit Küche, wodurch die Stehküche obsolet wird. Der Garderoben- und Nasszellenbereich ist clever gelöst.

Die Anordnung der Entsorgung im Aussenbereich ist gut gelöst. Die Aussenlagerflächen sind zwar eingezeichnet, aber relativ knapp und es ist nicht ersichtlich, wo welche Lagereinheiten Platz finden bzw. untergebracht werden sollen.

Der Anbieter hat die Bedürfnisse des **Unterhaltungsdienstes** sehr gut erkannt und den Werkbereich dementsprechend ausgestaltet. Die Wege von den Lagerräumen zu den Werkstätten sind auf einer Ebene und kurz. Die Erschliessung des Lagers im 1. Obergeschoss ist funktional und gut umgesetzt. Büro- und Personalbereich sind räumlich eng beieinander und unterstützen die Abläufe sehr gut. Die Wege zu den Garderoben und Werkstätten sind kurz und gut erreichbar. Die Räume sind grosszügig bemessen und sehr funktional.

Die Anordnung des Entsorgungs- und Werkstoffbereichs ist gut gelöst und witterungsgeschützt. Die Aussenlagerflächen sind zwar eingezeichnet, aber relativ knapp bemessen und es ist ebenfalls nicht ersichtlich, wo welche Lagereinheiten Platz finden bzw. untergebracht werden sollen.

Das Raumprogramm ist vollständig und die Räumlichkeiten sind sehr grosszügig bemessen. Die Anzahl Mitarbeiterparkplätze beschränkt sich auf das Minimum.

Die Haustechnikkonzepte sind nur grob konzipiert. Die Wärmeerzeugung mittels Erdregister in der Bodenplatte ist komplex, der Ansatz eines Free-Coolings (Rohrregister Bodenplatte hilft Thermodecken im Sommer zu kühlen) innovativ. Eine saubere Abstimmung auf die Grundrisse ist noch nicht erfolgt.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot beträgt CHF 17'978'361 (inkl. MwSt.). Für die Vergleichbarkeit der Angebote müssen zusätzliche Kosten von CHF 137'856 (inkl. MwSt.) für Anschlussgebühren (Vorgabe Auftraggeberin CHF 215'400) aufgerechnet werden. Original wie auch bereinigtes Angebot von CHF 18'116'217 (inkl. MwSt.) überschreitet das vorgegebenen Kostendach von CHF 14'500'000 (inkl. MwSt.) massiv.

Das Projekt weist im Vergleich mit 7'352 m² die grösste Geschossfläche und mit 34'401 m³ das grösste Gebäudevolumen auf. Die Erstellungskosten (BKP 1-9) pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen liegen im Vergleich im Durchschnitt und sind plausibel.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Das Projekt setzt einen städtebaulich klaren Akzent entlang der Geleise. Damit reiht es sich nahtlos ein in die Grossbauten entlang der Einfahrtsachse wie z.B. dem neuen hybriden Gebäude des Busdepots mit Schulhaus. Auf der südwestlichen Seite wird mit einem erhöhten Kopfbau ein weiterer städtebaulicher Akzent zur Schellerstrasse gesetzt, welcher die Ankunftssituation klar definiert.

Die architektonische Haltung der Verfasser, welche ihr Projekt nicht primär nur als funktionalen Werkhof und Arbeitsort denn vielmehr als zukunftsorientierte, attraktive Arbeitswelt und Gebäude der Verwaltung mit öffentlichem Charakter entwickeln, ist in sich schlüssig und wurde vom Beurteilungsgremium gelobt. Dabei werden auch die funktionalen Anforderungen der unterschiedlichen Nutzer, die sich in diesem Projekt in der Fassade abzeichnen, gut gelöst. Der architektonische Ausdruck und Wille ist denn auch in allen architektonischen Entscheidungen spürbar, schlüssig und konsequent auf hohem Niveau umgesetzt. Als Beispiel können hier die grosszügig bemessenen Raumhöhen oder die angebotene Arbeitswelt mit Zugang zu einer begrünten Dachterrasse genannt werden.

Die gestalterischen Anforderungen an die Qualität der Aussenräume wird wie bei allen Projekten durch die funktionalen Anforderungen des Betriebs eingeschränkt. Dafür wird ein attraktiver Aussenraum auf der Dachterrasse angeboten, welcher gleichsam die Qualität der Büroräumlichkeiten aufwertet und einen ökologischen Ausgleich schafft.

Die gewählte Konstruktion besteht aus einer Mischbauweise. Untergeschoss und Erdgeschoss werden in Stahlbeton erstellt. Die Deckenkonstruktionen sind als vorfabrizierte Stahlbetonträger mit aufliegenden Betondeckenelementen (Verbund) geplant. Das Untergeschoss wird wasserdicht in Dichtigkeitsklasse 1 und 2 ausgeführt. Das Bürogeschoss ist als Stahlbau mit Wabenträgern und Stahl-Beton-Verbunddecke angedacht.

Die Fassaden werden mit verschiedenartig gefalteten eloxierten Aluminiumblechen verkleidet. Die Struktur ist vertikal angeordnet. Die Geschossigkeit wird durch horizontale Bänder betont. Die Bürofassade soll mit emailliertem, hinterlüftetem Glas verkleidet werden. Die Fenster sind als Doppelfassade geplant, um einen erhöhten Schallschutz gegen die Bahngeleise zu gewährleisten. Die Fassadengestaltung entspricht dem Erscheinungsbild eines Werkhofes, strahlt aber durch die gekonnte, differenzierte Materialisierung eine gewisse Eleganz aus.

Fazit

Der Entwurf überzeugt durch eine sehr durchdachte und eine bestens funktionierende Lösung. Das Projekt ist sowohl konstruktiv wie auch in der differenzierten architektonischen Gestaltung sehr gekonnt umgesetzt. Klare Linien und präzise Volumen, eine statisch logische Struktur und eine präzise Detailierung prägen das Erscheinungsbild des Werkhofes.

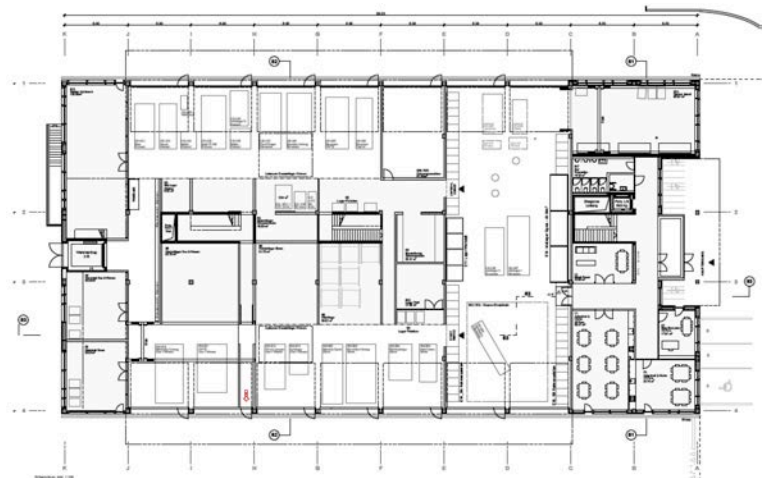
Nachteilig ist der grosse Fussabdruck des Gebäudes und die dadurch resultierenden kleinen Restflächen für die betrieblich notwendigen Aussenlager und Parkplätze. Die grosszügige Planung hat aber auch seinen Preis. Es ist das mit Abstand teuerste Projekt.



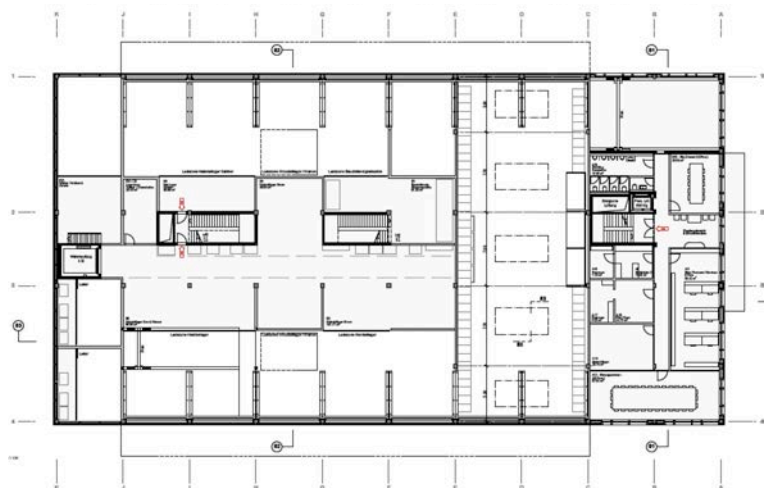
Fotorealistische Darstellung (Quelle: Bietergemeinschaft 2)



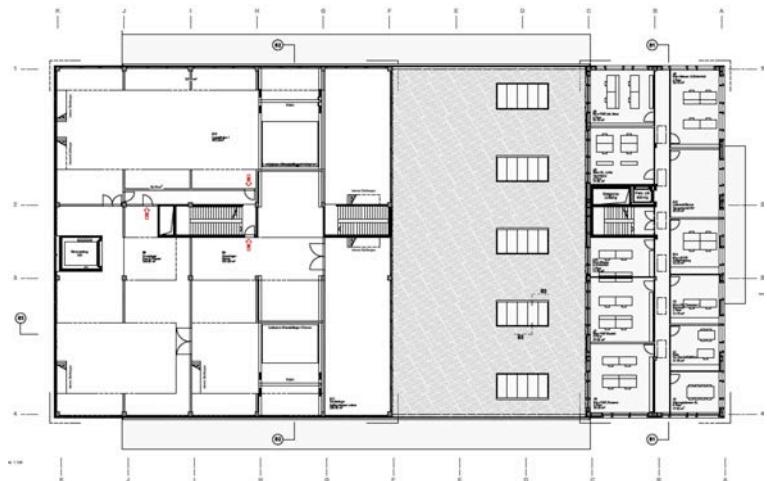
Modell 1:500



Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 2)



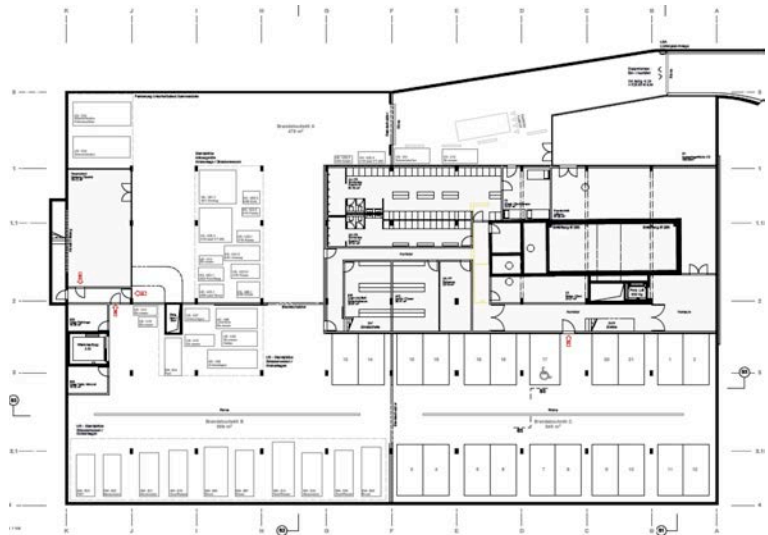
Grundriss 1. Obergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 2)



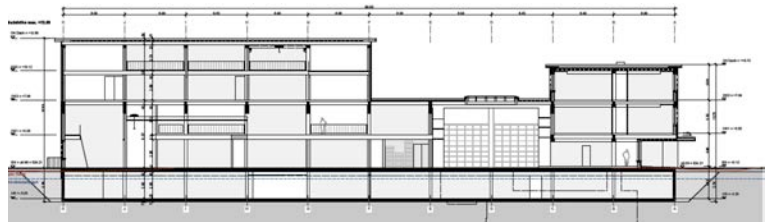
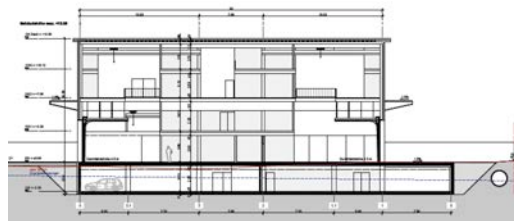
Grundriss 2. Obergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 2)



Grundriss 3. Obergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 2)



Grundriss Untergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 2)



Längs- und Querschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 2)

Gesamtkonzeption

Die Verfasser lösen die Bauaufgabe mit zwei Hochbauten und einem zweigeschossigen Verbindungsbau. Auf der Eingangsseite wird das dreigeschossige Empfangs- und Bürogebäude situiert. Auf der gegenüberliegenden Seite das vier geschossige, höchste und grösste Volumen für den Lagerbereich. Volumetrisch vermag diese Lösung wenig zu überzeugen. Es entsteht keine spannungsvolle Gebäudekonfiguration.

Die klare gewünschte Trennung der Stadtwerke und des Unterhaltsdienstes wird mit dem bestehenden Entwurf zu wenig erreicht. Der dreigeschossige Lagerbereich ist für die Bewirtschaftung anspruchsvoll und sehr aufwendig. Positiv zu vermerken ist, dass der gesamte Werkhof ab dem Erdgeschoss in einer Holzkonstruktion geplant ist. Die Materialisierung der Fassade und deren architektonischen Umsetzung vermögen aber zu wenig zu überzeugen.

Der Wettbewerbsperimeter wird eingehalten und die Einflussfaktoren werden berücksichtigt. Das Projekt nimmt jedoch zu wenig Rücksicht auf die Verkehrsbaulinie.

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Der Anbieter hat eine sehr starke Vermischung der beiden Strukturen Stadtwerke und Unterhaltsdienst vorgenommen. Dadurch kreuzen sich die betrieblichen Abläufe beider Werke, was die Arbeit erheblich erschwert. Die Raumbeziehungen sind für beide Betriebe nicht unterstützend.

Die Verkehrsführung auf dem Areal ist strukturiert und ausgewiesen. Die geforderten Schleppkurven werden dargestellt und funktionieren. Der Personalverkehr und insbesondere der Kundenverkehr werden nicht klar geführt. Zudem ergeben sich aus den Raumbeziehungen zu lange Verkehrswege.

Der Empfang der **Stadtwerke** ist für den Kunden ersichtlich. Im Eingangsbereich wird der Kunde über Hinweisschilder geführt, hat aber auch diverse Möglichkeiten in andere Bereiche zu gelangen. Der Kundenservice ist isoliert im 1. Obergeschoss platziert, die übrigen Büros befinden sich im 2. Obergeschoss. Dadurch resultieren lange Wege und die Verbindung zwischen den Bereichen wird nicht unterstützt. Die Lagerräume sind sehr verteilt im Gebäude angeordnet und unterstützen die Abläufe nicht. Die Vermischung mit dem Unterhaltsdienst ist gross und erschwert die Arbeit der einzelnen Werke. Die Personalbereiche sind zweckmässig und funktional. Die Aussenlagerflächen sind zweckmässig und genügen den Ansprüchen. Die Lagereinheiten sind definiert und ersichtlich. Die Entsorgung ist gut gelöst.

Die Lagerräume im Werkbereich des **Unterhaltsdienstes** sind sehr verteilt im Gebäude angeordnet und unterstützen die betrieblichen Abläufe nicht. Die Vermischung mit den Stadtwerken ist gross und erschwert die Arbeit der einzelnen Werke. Büro-/Personalbereich sind eng beieinander und unterstützen die Abläufe. Die Wege zu den Garderoben und Werkstätten kreuzen sich mit jenen der Stadtwerke und sind lang. Die Aussenlagerflächen sind zweckmässig angeordnet und ersichtlich. Der Entsorgungs- und Werkstoffbereich ist jedoch nicht gedeckt.

Das Raumprogramm wird teilweise erfüllt. Es fehlt bei den Stadtwerken der Mitarbeiterraum. Zudem sind die Räumlichkeiten eher knapp bemessen. Die Anzahl Mitarbeiterparkplätze beschränkt sich auf das Minimum.

Die Wettbewerbsvorgabe Minergie-Eco wird mit HLKS-Konzeptansatz erfüllt. Inhaltlich und funktional werden die Konzepte auch den Anforderungen der Raumnutzung gerecht. Die Umsetzung der Installation ist mit den Grundrissen kompatibel und schematisch bestätigt. Die Wärmeerzeugung mittels Energiecontracting entspricht jedoch nicht der Wettbewerbsvorgabe und muss durch eine autonome Lösung ersetzt werden.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot beträgt CHF 14'800'000 (inkl. MwSt.). Für die Vergleichbarkeit der Angebote müssen zusätzliche Kosten von CHF 314'691 (inkl. MwSt.) für die notwendige Dichtigkeitsklassen im UG, eine autonome Wärmeerzeugung und Betriebseinrichtung aufgerechnet werden. Dafür konnten die Anschlussgebühren um CHF 323'100 (Vorgabe Auftraggeberin CHF 215'400) reduziert werden. Original wie auch bereinigtes Angebot von CHF 14'791'593 (inkl. MwSt.) halten das vorgegebenen Kostendach von CHF 14'500'000 (inkl. MwSt.) knapp nicht ein.

Das Projekt liegt mit 7'829 m² Geschossfläche und 32'748 m³ Gebäudevolumen im Vergleich über dem Durchschnitt. Die Erstellungskosten (BKP 1-9) pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen liegen im Vergleich deutlich unter dem Durchschnitt und sind daher nicht plausibel.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Insgesamt werden die städtebaulichen Anforderungen erfüllt. Mit dem Kopfbau, welcher gleichzeitig als Bürobau dient, wird eine Adresse gebildet. Bei der städtebaulichen Setzung wird die klare Absicht, insbesondere bei der Anordnung der einzelnen Volumen entlang der Geleise und der dahintergelegenen Siedlung am Hang nicht deutlich.

Die kubische Gliederung der Baukörper wird mit einer feingliedrigen Fassadenstruktur überlagert, welche in den Bürobereichen Glasfüllungen mit Brüstungen aufweisen und an anderer Stelle gefüllt bleibt. Der industrielle Charakter soll durch die Verwendung von zementgebundenen Holzwerkstoffplatten erzeugt werden. Diese fein gegliederte Fassadenhülle erzeugt einen architektonischen Ausdruck von Wohn- oder Schulbauten, welcher an diesem Ort etwas irritiert und nicht zu überzeugen vermag. Die verschiedenen Baukörper werden zum Teil additiv und an anderer Stelle ineinander gefügt, was sich auch in der inneren Organisation abzeichnet, welche an mehreren Stellen keine optimalen räumlichen Bedingungen für die Nutzer schafft.

Der im Ansatz sehr interessante konstruktive Ansatz einer Holzbauweise mit versteifenden Kernen hätte noch mehr Potenzial. Hier hätte man sich eine konzeptionelle Klärung wie auch mehr Klarheit in der Anordnung aber auch in der Qualität der verschiedenen Räume erwünscht; in den schlauchartigen Gangräumen in den Büroräumlichkeiten, um ein Beispiel zu nennen. Zum Aussenraum wurden neben den bestimmenden funktionalen Anforderungen keine weiteren qualitativen Aussagen gemacht.

Die gewählte Konstruktion besteht aus einer Mischbauweise aus Stahlbeton für das Untergeschoss und aussteifende Elemente (Wände und Treppenhäuser) für die Erd- und Obergeschosse. Die Tragenden Bauteile ab Erdgeschoss werden in Holzbauweise gewählt. Die Decken bestehen teilweise aus Vollholzelementen, andere aus Holzkastenelementen. Die gewählte Bauweise erweckt einen eher heterogenen Eindruck in Konstruktion und Erscheinung.

Die Fassaden werden ab Erdgeschoss gemäss Detailplänen mit Holzelementen mit hinterlüfteten Verkleidung aus zementgebundenen Holzwerkstoffplatten geplant. Die Materialisierung unterscheidet sich jedoch in Plänen und Baubeschrieb: gemäss Baubeschrieb werden Schichtstoff-Pressplatten als Verkleidung vorgesehen. Die Fenster sind in Kunststoff geplant, die Sektionaltore in Stahl und Aussentüren in Metall. Die Farbgebung bleibt offen.

Fazit

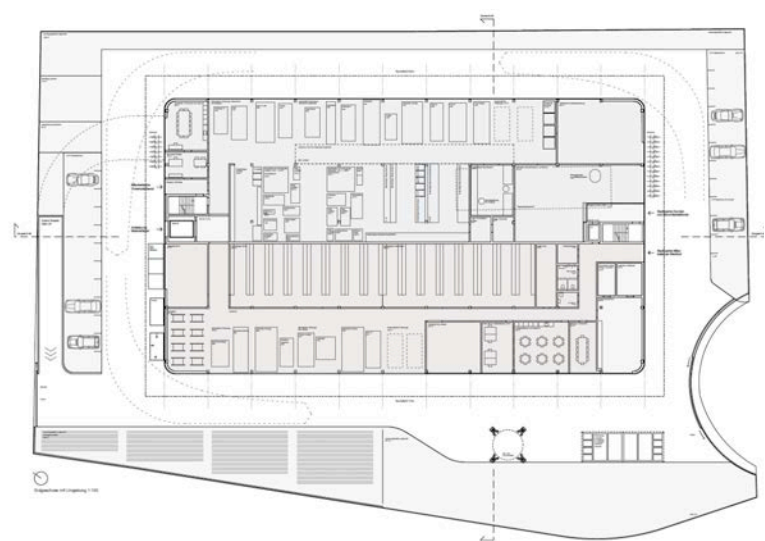
Es handelt sich nun um einen sorgfältig ausgearbeiteten Projektvorschlag. Leider wurden bei den Entwurfsgrundsätzen Entscheide getroffen, mit denen es nicht gelang, die Anforderungen bezüglich Funktionalität, Architektur und Städtebau optimal zu erfüllen.



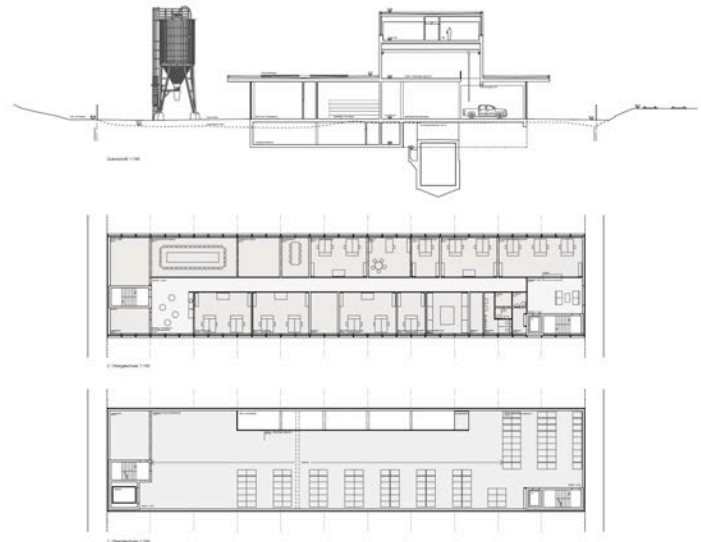
Fotorealistische Darstellung (Quelle: Bietergemeinschaft 3)



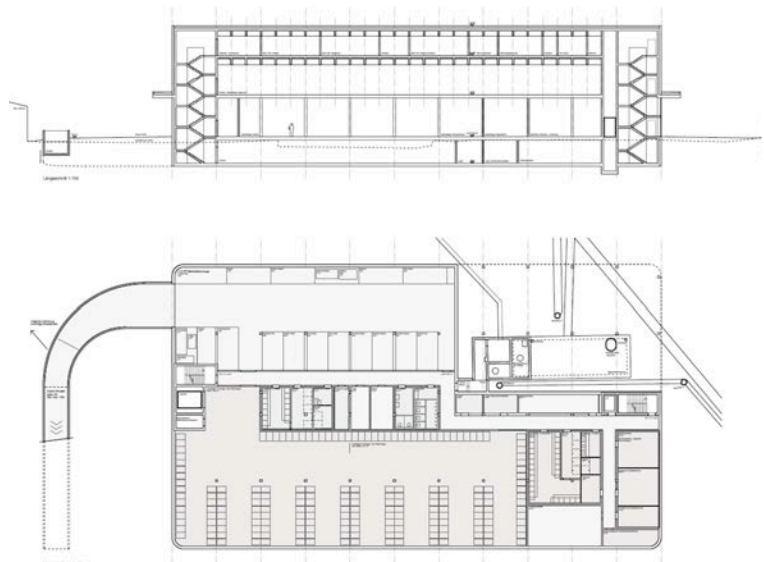
Modell 1:500



Situation mit Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 3)



Grundriss 1. und 2. Obergeschoss mit Querschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 3)



Grundriss Untergeschoss mit Längsschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 3)

Gesamtkonzeption

Dem rechteckigen Werkhof wird ein linearer, gut proportionierter Baukörper aufgesetzt. Der eingeschossige Sockelbau erhält allseitig ein weit auskragendes Vordach. Daraus ergeben sich für die Bewirtschaftung praktische Vorteile. Die Architektur wird mit diesem Vordach aber auch definiert: das umgehende Vordach ergibt eine leicht anmutende, schwebende und stark prägende Horizontale.

Mit dem eingeschossigen Gebäudesockel, dem allseitigen grossen Vordach und dem aufgesetzten linearen Baukörper ergibt dies eine eindruckliche, dynamische Gebäudeformation mit dem Kontrast von Horizontalität und Vertikalität. Beim filigranen Längsbau sind im obersten Stockwerk folgerichtig die Büros untergebracht. Die Längsfassaden werden mit der grosszügigen Befensterung schön rhythmisiert. In der Stirnfassade wird ein rundes Fenster (Auge) als markantes Zeichen gesetzt. Es signalisiert den Haupteingang.

Der Projektvorschlag schafft auf einfache Art eine klare Trennung der Stadtwerke und des Unterhaltsdienstes. Weil die Grosslager der Stadtwerke im Untergeschoss angeordnet sind, ist das oberirdische Volumen relativ klein. Dadurch integriert sich der Werkhof auf selbstverständliche Art ins Quartier. Im Weiteren ergeben sich dadurch genügend Freiräume für die Aussenlager und die Parkplätze.

Der Wettbewerbsperimeter wird eingehalten und die Einflussfaktoren werden berücksichtigt. Das Projekt nimmt ausreichend Rücksicht auf die Verkehrsbaulinie.

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Der Anbieter hat eine klare Trennung der beiden Strukturen Stadtwerke und Unterhaltsdienst vorgenommen. Die beiden Werke haben nur dort Berührungspunkte, wo es sinnvoll und zielführend ist. Durch geschickte Raumbeziehungen werden die betrieblichen Abläufe beider Werke gut unterstützt.

Die Verkehrsführung auf dem Areal ist strukturiert und ausgewiesen. Die geforderten Schleppkurven werden nur grob angedeutet. Das Areal ist nicht unterteilt in Kunden- und Werkverkehr; dadurch kann es zu Behinderungen kommen.

Der Kundenempfang der **Stadtwerke** ist von aussen für den Kunden ersichtlich, aber zurückhaltend. Der Kunde wird zielführend zum Kundenservice geführt. Die Werksmitarbeiter werden separat ins Gebäude geführt und sind vom Kundenverkehr getrennt. Die Büroräumlichkeiten sind grosszügig bemessen und erfüllen die Anforderungen sehr gut. Die Anordnung einzelner Räume ist noch zu überprüfen.

Das Werkpersonal wird klar vom Bürobereich getrennt. Sämtliche für das Werkpersonal erforderlichen Räume befinden sich im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss und sind gut erreichbar. Die Lager- und Werkstätten sind gut strukturiert und in die Abläufe werden unterstützt. Das Grosslager ist über die Tiefgarage als auch über den Warenlift direkt und gut erreichbar. Der Aufenthaltsraum befindet sich im Erdgeschoss und ist gut positioniert. Der Mitarbeiteraum und die Garderoben sind gut gelöst und zweckmässig. Die Aussenlagerflächen sind vorhanden und klar ausgewiesen. Die Anordnung der Entsorgung muss noch optimiert werden.

Der Anbieter hat den Werkbereich des **Unterhaltsdienstes** funktional gestaltet. Die Ladezone zum 1. Obergeschoss ist im jetzigen Zustand zu klein und muss vergrössert werden. Die Anordnung einzelner Räume ist noch zu überprüfen. Büro- und Personalbereich sind räumlich eng beieinander verbunden und unterstützen die Abläufe gut. Eine gute Anbindung an die Fahrzeughalle sowie Werkstätte ist gegeben. Der Aussenbereich ist grosszügig gestaltet, aber die Anordnung des Salz-Silos sowie des Entsorgungsbereichs sind noch zu optimieren. Die Lagerbereiche sind definiert und ersichtlich.

Das Raumprogramm ist vollständig. Zudem sind die Räumlichkeiten gut bemessen. Die Anzahl Mitarbeiterparkplätze beschränkt sich auf das Minimum.

Die Wettbewerbsvorgabe Minergie-Eco wird mit HLKS-Konzeptansatz erfüllt. Inhaltlich und funktional werden die Konzepte auch den Anforderungen der Raumnutzung gerecht. Sorgfältig erarbeitetes HLKS-Projekt. Die Umsetzung der Installation ist mit den Grundrissen kompatibel und schematisch bestätigt.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot beträgt CHF 14'297'175 (inkl. MwSt.). Für die Vergleichbarkeit der Angebote müssen zusätzliche Kosten von CHF 608'505 (inkl. MwSt.) für das Budget Altlastensanierung, die notwendigen Dichtigkeitsklassen im UG, die geforderte Heizverteilung mittels Deckenstrahler in den Werkstätten, Bewilligungs- und Anschlussgebühren (Vorgabe Auftraggeberin CHF 215'400) aufgerechnet werden. Aufgrund des bereinigten Angebots von neu CHF 14'905'680 (inkl. MwSt.) kann das vorgegebenen Kostendach von CHF 14'500'000 (inkl. MwSt.) knapp nicht eingehalten werden.

Das Projekt weist im Vergleich mit 5'969 m² die geringste Geschossfläche und mit 28'104 m³ das geringste Gebäudevolumen auf. Aufgrund dieser Kompaktheit weist das Projekt auch das beste Verhältnis von Nutzfläche zu Geschossfläche auf. Die Erstellungskosten (BKP 1-9) pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen liegen im Vergleich im Durchschnitt und sind plausibel.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Das Gebäude nimmt zu den umgebenden Bauvolumen mit einem städtebaulich präzise und klar gesetzten Volumen Bezug und fügt sich damit gut in die Stadt und Siedlungsstruktur an den Geleisen ein. Gleichzeitig nimmt das Gebäude gebührend Rücksicht zu den Wohnbauten am Hang.

„Form follows function“. Die kubische Gliederung der Baukörper, die Gebäudesetzung im Grundstück, insgesamt die Summe der architektonischen Entscheidungen unterliegen einem bestechend einfachen und gleichzeitig im Kern hoch funktionalen Grundkonzept, wonach die Form der Funktion folgt. Die Architektur wird auf die wesentlichen Elemente reduziert. Unter dieser Prämisse wird eine präzise und stimmige architektonische Formsprache entwickelt. Die Massstäblichkeit und Proportion der Fassadengliedernden Elemente vermag zu überzeugen. Der architektonische Ausdruck des Gebäudes und die Materialisierung spiegeln den konzeptionellen Ansatz und werden bis ins Detail weitergedacht. Dadurch wird über die Bearbeitung der verwendeten einfachen Materialien das Gebäude in seinem Ausdruck zusätzlich veredelt.

Die Qualität des Aussenraums unterliegt wie bei allen Projekten den engen Rahmenbedingungen der gegebenen Parzellengrösse und den funktionalen Anforderungen an den Betrieb. Auch hier zeigt sich, dass durch funktional begründete Entscheide wie z.B. das Abrunden der Gebäudekanten der befahrbare und damit nutzbare Bereich der Aussenflächen mit einfachen Massnahmen optimiert werden konnte. Das Gelände wird in einer eleganten Geste von einem gerundeten Tor abgeschlossen. Die Funktionalität dieser Eingangstoranlage ist jedoch fragwürdig. Auch wenn das Projekt sich primär als Werkhof versteht, ist der Ankunftssituation für externe Kunden doch Rechnung getragen worden. Diese könnte bei der Weiterbearbeitung jedoch noch verbessert werden.

Die gewählte Konstruktion besteht aus einer Mischbauweise. Untergeschoss und Erdgeschoss einschliesslich Decke über Erdgeschoss mit dem umlaufenden Vordach werden in Stahlbeton mit Flachdecken erstellt. Eine Unterzugsdecke im Erdgeschoss übernimmt die Lasten aus dem aufgesetzten Riegel. Das Untergeschoss wird als weisse Wanne wasserdicht ausgeführt, was für die geplanten Nutzungen nicht genügt; ausgebaut Räume und Lagerflächen müssen Dichtigkeitsklasse 1 aufweisen.

Der aufgesetzte Riegel für die Lager und Büroräume wird in vorfabrizierter Holzbauweise ausgeführt. Dabei wird die Decke über dem 1. Obergeschoss als Brettstapeldecke mit Überbeton erstellt. Die Decke über dem 2. Obergeschoss ist als beidseitig beplankte Balkenlage konzipiert. Dieses Konzept verspricht eine wirtschaftliche und ökologische Bauweise.

Die Fassaden werden ab Erdgeschoss als Holzelemente mit hinterlüfteter Verkleidung aus druckimprägnierten, dunkel gehaltenen Weisstannen Brettern ausgeführt. Die Fenster und Tore bilden mit der Ausführung in hellem Aluminium einen starken Kontrast und bilden für das ganze Gebäude eine elegante Sachlichkeit.

Fazit

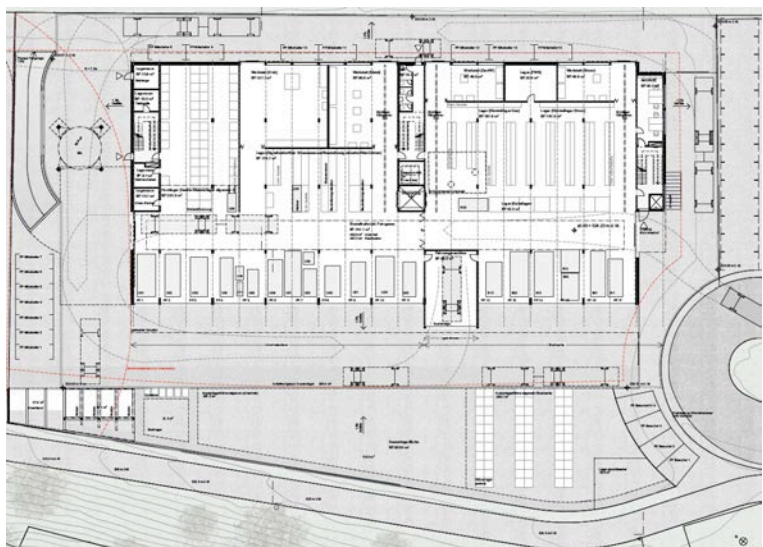
Der vorliegende Entwurf bildet eine ausgezeichnete Ausgangslage für die Erstellung des neuen Werkhofes. Es handelt sich um ein kompaktes und somit auch kostengünstiges Projekt. Es ist eine sowohl funktionell, wie auch für die Bewirtschaftung sehr gute Lösung. Die präzise, schlichte Architektur überzeugt im Erscheinungsbild, aber auch in der Materialisierung. Der Lösungsansatz wird kohärent in eine Architektur umgesetzt, welche dem Bild eines Werkhofes gerecht wird.



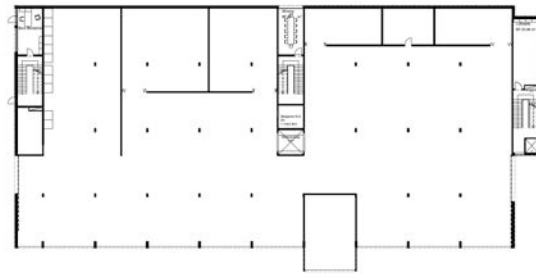
Fotorealistische Darstellung (Quelle: Bietergemeinschaft 4)



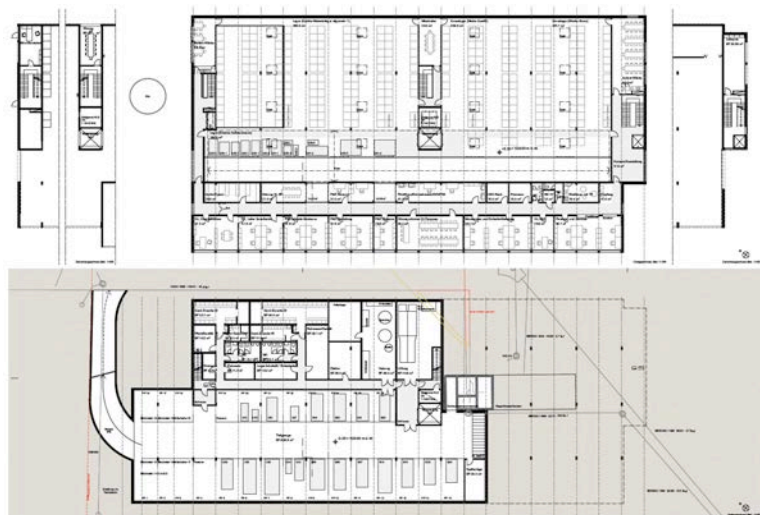
Modell 1:500



Situation mit Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 4)



Grundriss Zwischengeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 4)



Grundriss Obergeschoss und Untergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 4)



Quer- und Längsschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 4)

Gesamtkonzeption

Die Verfasser machen einen überraschenden Konzeptvorschlag: nebst der umgehenden äusseren Erschliessung planen die Architekten eine Halleninterne Durchfahrt für die Anlieferung und das Bestücken der Fahrzeuge. Dieser Vorschlag wurde im Beurteilungsgremium kontrovers diskutiert. Da die Nutzer eine klare Trennung der Stadtwerke und des Unterhaltendienstes haben wollen, widerspricht dieser Lösungsvorschlag teilweise der vorgegebenen Anforderung.

Der Werkhof ist mit einem Sockelbau in Massivbauweise und einem Obergeschoss in Holzbauweise vorgesehen. Der an die Lagerräume angedockte Bürotrakt ist in der Höhe bescheidener als der Lagertrakt. Dies ist für die angrenzende Wohnüberbauung vorteilhaft. Der Haupteingang für Kunden und Besucher ist gleich neben der Durchfahrt der inneren Erschliessung und zudem nicht artikuliert und somit fast nicht auffindbar.

Der Wettbewerbsperimeter wird eingehalten und die Einflussfaktoren werden berücksichtigt. Das Projekt ist in Bezug auf die Verkehrsbaulinie unproblematisch.

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Der Anbieter hat eine zweckmässige Trennung der Strukturen Stadtwerke und Unterhaltendienst vorgenommen. Die beiden Werke haben nur dort Berührungspunkte wo es sinnvoll und zielführend ist. Die Raumbeziehungen funktionieren.

Sämtlicher Verkehr um das Werkgebäude herum führt unter dem Salz-Silo hindurch, was als problematisch erachtet wird. Die nachgefragten Schleppkurven werden dargestellt und funktionieren.

Der Empfangsbereich der **Stadtwerke** ist sehr versteckt und aufgrund der Durchfahrt zudem gefährlich angeordnet. Der Kunde wird über lange Wege und ebenfalls sehr versteckten Schalter geführt. Die Anordnung der Büroräumlichkeiten ist zweckmässig. Die räumlichen Dimensionen sind eher knapp bemessen. Die Postfächer sind platzsparend und somit sehr gut umgesetzt.

Sämtliche Lager sind offen ausgeführt und knapp bemessen. Die Verkehrszone im Gebäude, welche auch als Arbeitszone genutzt werden kann, ist gut umgesetzt und flexibel. Die Anordnung der Kabellager ist sehr gut. Raumproportionen sind zum Teil sehr nachteilig, z.B. Leitwarte in einem langen schmalen Raum. Der Personalräume sind vorhanden und erfüllen ihren Zweck. Der Aufenthaltsraum befindet sich im obersten Stockwerk und kreuzt die Wege des Kunden. Dies führt unter anderem zu einer erhöhten Verschmutzung im Treppenhaus.

Die Aussenlagerflächen sind gut gelöst und erfüllen die Anforderungen. Die Einteilung der Lagerbereiche ist ersichtlich und ausgewiesen. Die Entsorgung ist vollständig und gut positioniert.

Der Anbieter hat den Werkbereich des **Unterhaltendienstes** funktional gestaltet, die bereichsübergreifende Lade Zone kann zu Verzögerungen der betrieblichen Abläufe führen. Die Lagerräume sind zu offen gestaltet. Büro- und Personalbereich sind sehr weit auseinander, da diese auf vier Stockwerke verteilt sind. Eine gute Anbindung an die Fahrzeughalle sowie Werkstätten ist dadurch nicht gegeben.

Der Aussenbereich ist zweckmässig gestaltet, aber die Anordnung des Salz-Silos ist noch zu überprüfen, da sämtlicher Verkehr unter dem Silo durchgeleitet wird. Die Lagerbereiche sind definiert und ersichtlich. Die Entsorgung ist unvollständig, da beide Muldenstandplätze fehlen.

Das Raumprogramm ist unvollständig. Es fehlt bei den Stadtwerken über 70 m² Bürofläche und über 100 m² Lagerflächen. Zudem sind die Räumlichkeiten sehr knapp bemessen. Die Anzahl Mitarbeiterparkplätze beschränkt sich auf das Minimum.

Die Wettbewerbsvorgabe Minergie-Eco wird mit HLKS-Konzeptansatz erfüllt. Inhaltlich und funktional werden die Konzepte auch den Anforderungen der Raumnutzung gerecht. Sehr sorgfältig ausgearbeitetes HLKS-Projekt. Die Umsetzung der Installation ist mit den Grundrissen kompatibel und schematisch bestätigt.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot beträgt CHF 15'401'100 (inkl. MwSt.). Für die Vergleichbarkeit der Angebote müssen zusätzliche Kosten von CHF 105'115 (inkl. MwSt.) für Sicherheitsmassnahmen entlang der Bahngleise aufgerechnet werden. Dafür konnte das Budget für die Anschlussgebühren (Vorgabe Auftraggeberin CHF 215'400) um CHF 30'000 reduziert werden. Original wie auch bereinigtes Angebot von CHF 15'506'215 (inkl. MwSt.) überschreiten das Kostendach von CHF 14'500'000 (inkl. MwSt.).

Das Projekt weist mit 6'341 m² Geschossfläche und 30'924 m³ Gebäudevolumen im Vergleich durchschnittliche Werte auf. Die Erstellungskosten (BKP 1-9) pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen liegen im Vergleich im Durchschnitt und sind plausibel.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Die Positionierung und volumetrische Ausbildung des Gebäudes im städtebaulichen Kontext ist nachvollziehbar. Der versetzte tieferliegenden Gebäudeteil an der Südwestseite im Übergang zu den angrenzenden Siedlungen am Hang vermag zu vermitteln. Die Setzung des höheren Volumens zu den Gleisen wird positiv beurteilt. Die kubische Gliederung der Volumen an der Südwestseite hätte jedoch dazu genutzt werden können eine präzise Ankunftsge-
ste zur Schellerstrasse und damit eine Adresse zu formulieren.

Während der Baukörper an den Stirnseiten in Massstäblichkeit und Proportion der Fassadengliedernden Elemente überzeugt, vermag die städtebaulich etwas unklare Ankunftssituation auch bei näherer Betrachtung nicht zu befriedigen. Die Adressbildung und Ankunftssituation bleibt unklar und wird, verstärkt durch die interne Durchfahrt, als ungenügend beurteilt. Die Fläche der internen Durchfahrt, deren Vorteile nicht zu überzeugen vermochten, wird zu Ungunsten der Aussenfläche benötigt. Zu den Aussenraumqualitäten werden wenig Aussagen gemacht.

Die Konstruktion ist sinnvoll und überlegt. Die gewählte Konstruktion besteht aus einer Mischbauweise aus Massivbau mit vereinzelt Holzbauteilen. Untergeschoss und Erdgeschoss inklusive Decke über Erdgeschoss und Stützen im Obergeschoss werden in Stahlbeton erstellt. Der auskragende Büroriegel und das Dach über dem Obergeschoss sind als Holzelementbau geplant.

Die Fassaden werden ab Erdgeschoss mit einer hinterlüfteten, durchbrochenen Verkleidung aus Fichtenlatten versehen. Unverständlich und die Konstruktion verunklarend ist die Verkleidung des Betonsockelbaues mit Holzplatten. Fenster, Türen und Tore sind in unterschiedlichen Materialien wie Holz-Metall, Kunststoff und Stahl vorgesehen. Das Erscheinungsbild erfährt dadurch eine gewisse «Beliebigkeit» in der Materialisierung.

Fazit

Der geplante Werkhof hat gute Lösungsansätze, vermag aber im Gesamten nicht vollständig zu überzeugen. Insbesondere konnten die Vorteile der internen Durchfahrt den Nachteil einer klaren Trennung der beiden Betriebe nicht wettmachen. Architektonisch ungenügend ist die fehlende Ausgestaltung des Hauptzuganges dieses öffentlichen Baus.

6. Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Rangierung	<p>Aufgrund der Beurteilung in Kapitel 5 und detaillierten Bewertung, welche der Tabelle im Anhang zu entnehmen ist, ergibt sich folgende Rangierung:</p> <ul style="list-style-type: none">• 1. Rang: Bietergemeinschaft 3 – Steiner AG Architektur: Stutz Bolt Partner AG (520 von 600 Punkten)• 2. Rang: Bietergemeinschaft 1 – Gross Generalunternehmung AG ZH Architektur: CH Architekten AG (475 von 600 Punkten)• 3. Rang: Bietergemeinschaft 4 – ERNE AG Holzbau Architektur: Homberger Architekten AG (445 von 600 Punkten)• 4. Rang: Bietergemeinschaft 2 – Priora AG Generalunternehmung Architektur: Marcel Scheidegger Architekturgesellschaft (391 von 600 Punkten)
Antrag auf Zuschlag	<p>Das Beurteilungsgremium beantragt dem Stadtrat Wetzikon einstimmig, den Zuschlag der</p> <p>Bietergemeinschaft 3 – Steiner AG mit einem bereinigten Kostendach von CHF 14'905'680 (inkl. MwSt.)</p> <p>zu erteilen.</p>
Ergebnis des Wettbewerbs	<p>Mit dem Zuschlagsentscheid des Stadtrates gemäss Antrag ist das Submissionsverfahren abgeschlossen. Der Zuschlagsentscheid wird allen Anbietern mittels Verfügung mitgeteilt.</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 es ihm ermöglichten, ein für den neuen Werkhof Wetzikon optimales Projekt auszuwählen.</p>

7. Anhang



Neubau Werkhof Stadwerke und Unterhaltsdienst Wetzikon
Bewertungstabelle



Zusammenfassung					
Kennzahlen Projekt	Gross Generalunternehmung AG / CH Architekten AG	Priora AG Generalunternehmung / Meier Schindlerger Architektur.	Steiner AG / Stutz Bauplaner AG	ERNE AG Holzbau / Homberger Architekten AG	
Gebäudevolumen GV	34'401 m3	32'748 m3	28'104 m3	30'924 m3	
Geschossfläche GF	7'352 m2	7'829 m2	5'969 m2	6'341 m2	
Erstellungskosten BKP 1-9 <i>Erstellungskosten BKP 1-9 befreit</i>	17'975'361 CHF (inkl. MwSt.) 181'621'7	14'800'000 CHF (inkl. MwSt.) 14'791'992	14'297'775 CHF (inkl. MwSt.) 14'005'980	15'401'100 CHF (inkl. MwSt.) 15'092'215	
Erstellungskosten BKP 1-9 / Geschossfläche	2'464 CHF / m2	1'889 CHF / m2	2'497 CHF / m2	2'445 CHF / m2	
Erstellungskosten BKP 1-9 / Gebäudevolumen	527 CHF / m3	452 CHF / m3	530 CHF / m3	501 CHF / m3	
Bewertung Zuschlagskriterien					
1. Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40%)	197 82%	141 59%	188 78%	173 72%	
2. TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit (30%)	110 6%	145 81%	154 86%	146 81%	
3. Architektur, Konstruktion und Materialisierung (30%)	114 9%	151 58%	133 97%	150 78%	
Total Punkte	475 79%	391 65%	516 86%	460 77%	
Rangierung	2	4	1	3	

Antrag auf Zuschlag

Unterzeichnete Beurteilungsgremium

Wetzikon, 03.10.2018

Steiner AG / Stutz Bauplaner AG

David Voller

Regina G. Lammert

Neubau Werkhof Stadwerke und Unterhaltsdienst Wetzikon
Bewertungstabelle

Zuschlagskriterium 1	Gross Generalunternehmung AG	Prosa AG Generalunternehmung	Steiner AG	ERNE AG Holzbau
	Bemerkungen Punkte Gewichtung UK Note (6 bis 1)	Bemerkungen Punkte Gewichtung UK Note (6 bis 1)	Bemerkungen Punkte Gewichtung UK Note (6 bis 1)	Bemerkungen Punkte Gewichtung UK Note (6 bis 1)
1. Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40%)				
1.1 Effizienz betriebliche Abläufe, Verkehrsführung				
Nutzungsanordnung, Beziehungen zw. Funktionseinheiten, Trennung Betriebe, etc	6.0 5.5 15% 83	Betrieblich schlechte Anordnung der Nutzungen, starke Vermischung der beide Betriebe, zw. Erschliessung Raum über Raum	5.0 4.5 15% 68	Zweckmässige Nutzungsanordnungen
Erschliessung (horizontal, vertikal), Verkehrsführung und -sicherheit, Schleppkurven etc.	5.0	Klare Verkehrs- und Verkehrsführung, Schleppkurven nachgewiesen, suboptimal Personendifferenzierung, insbesondere Publikumsverkehr	4.0	Verleisführung suboptimal, Durchfahrt durch Gebäude verhindert klare Trennung der Bereiche und Bäder Verkehrsströme, Durchfahrt durch SAT 316
1.2 Funktionalität, Gebrauchstauglichkeit, Zweckmässigkeit				
1.2.1 Funktionalität, Gebrauchstauglichkeit, Zweckmässigkeit				
Werkhof Stadwerke: Bürobereich Eingangs-/ Empfangsbereich, Büros, Sitzungsszimmer, Nebenräume	6.0	Eingang prägnant, klare Trennung der Personeneintritte, Büros grosszügig	5.0	Zugang für Kunden wenig attraktiv, Schalter versteckt, Postfächer gut gelöst
Stadwerke: Werkbereich Fahrzeugentstellhalle, Werkstätte, Gross-/ Kleintrellager, Lager TWIN, Leihwarte, Büro AVOR, Warenzufuhr, etc.	5.0	Guter Zugang zu Warenflut und Anordnung der Lagerflächen	5.0	Gute Anordnung der Kabelleger, ansonsten zu viele offene Lagerbereiche, Raumproportion Leihwarte nicht optimal
Stadwerke: Personalbereich Aufenhaltsraum mit Küche, Garderoben/Duschen, Mitarbeiteraum, Ruheaum, Nebenräume	4.0	Gemeinsamer Aufenthaltsraum im 2.OG am besten Ort (Verbindungslage), Bereich direkt bei Küche übermässig, Garderoben/Dusche gut gelöst	5.0	Raumorgane erfüllt
Stadwerke: Aussenbereichliche und Parkierung Aussenbereichliche Lagerplätze abschliessbar, Mulden-/ Containerstandplätze, Brakplätze	4.0	Gute Anordnung der Mulden/Entsorgung, Nutzung der Aussenbereichlichen unklar	5.0	Aussenlager sehr gut gelöst
Unterhaltsdienst: Weibereich Fahrzeugentstellhalle, Werkstätte, Materiallager, Lagerräume, Geräte- und Materiallager allg., Fahrzeugwaschbox, etc.	6.0	Sehr gute Nutzungsanordnungen	4.0	Fehlende räumliche Trennung der beiden Betriebe
Unterhaltsdienst: Büro- und Personalbereich Eingangsbereich, Büro, Aufenthaltsraum mit Küche, Garderoben/Duschen, Pkettzimmer, Nebenräume	6.0	Sehr gute Nutzungsanordnungen	5.0	Personalräume auf verschiedene Geschosse verteilt suboptimal
Unterhaltsdienst: Aussenbereichliche und Parkierung Aussenbereichliche Kies-/ Sand-/ Spill-/ Steinlager, Muldenstandplätze, SAT 316, Brakplätze	4.0	Zweckmässige Anordnung, jedoch zu wenig Aussenbereichlichen, Mulden Platzierung suboptimal	4.0	Zweckmässige Nutzungsanordnungen, zu wenig Mulden
1.3 Einhaltung Bauprogramm (W08)				
Vollständigkeit Bauprogramm, Raum-/ Flächengrössen, Anzahl Parkplätze	6.0 6.0 5% 30	Bauprogramm vollständig, Raumdimensionen grosszügig, minimale Anzahl PP nachgewiesen	5.0 5.0 5% 25	Fehlende Flächen Büro 70m2, Lagerfläche 100m2, Durchfahrt nutzbar, min. Anzahl PP nachgewiesen

Neubau Werkhof Stadwerke und Unterhaltsdienst Wetzikon
Bewertungstabelle

Zuschlagskriterium 1	Gross Generalunternehmung AG	Prüfer AG (Generalunternehmung)	Steiner AG	ERNE AG Holzbau
	Bemerkungen Punkte Gewichtung UK Note (6 bis 1) nicht erfüllt teilweise erfüllt erfüllt	Bemerkungen Punkte Gewichtung UK Note (6 bis 1) nicht erfüllt teilweise erfüllt erfüllt	Bemerkungen Punkte Gewichtung UK Note (6 bis 1) nicht erfüllt teilweise erfüllt erfüllt	Bemerkungen Punkte Gewichtung UK Note (6 bis 1) nicht erfüllt teilweise erfüllt erfüllt
1.4 Gebäudetechnik, Nutzungsflexibilität (W06)	5.0 10% 50	4.0 10% 40	5.0 10% 50	5.3 10% 53
Tragkonzept, Fundament, Erdbebenmassnahmen	5.0 Abklärung von Biorakt, Pläne für Bereich ohne LG Ausstellende Bereiche horizontal und vertikal vorhanden Dachgleitkonzept	4.0 Dietler (Latastung, Durchgehendem LG, gleiche Funktionsniveau Wing-Wände in Querrichtung, keine Schiebewirkung, Decken, keine im LG nicht durchgehend Nur Dachgleitkonzept 2, Regenwasserdecken unausgereift in Gebäude integriert, viele Anschlüsse	6.0 Abklärung 1/2 OG im LG, Stützen unregelmässig Pläne für Bereich ohne LG Wände in Querrichtung klapp, keine durchlaufend Dachgleitkonzept 1 und 2, jedoch keine DK 1 im LG, Decken	5.0 Lastabtrag auf Regenwasserdecken, Deckenstärken mit 25cm flächig, Wände in Längsrichtung exzentrisch (Torsion) 6.0 Dachgleitkonzept 1 und 2
Trennung Primär-, Sekundär- und Tertiärsystem, Materialtrennung	5.0 Systemtrennung vorhanden, Materialtrennung durch Betonverbundbau erschwert	5.0 Im Zwischengeschoss zw. tragende Wände, Materialtrennung durch Holzbau problematisch	5.0 Kleinerer Spaltweiten zw. tragende Wände, Orientationsdecke mit Einlagen	5.0 Systemtrennung vorhanden, Orientationsdecke mit Einlagen
1.5 Gebäudetechnik (W07)	4.0 20% 80	3.4 20% 68	4.6 20% 92	5.2 20% 104
Elektro Konzeptpläne mit Schemata Leistungs-/Funktionsbeschreibung	4.0 Starkstrom Prinzip und zw. Aspektpläne sowie Kurzbeschrieb vorhanden	2.0 Keine Pläne und Schemata, Rudimentärer Kurzbeschrieb, Steuerung Beschreibung fehlt	5.0 Erschliessungspläne, Starkstrom Prinzip sowie ausführlicher Beschrieb vorhanden	5.0 Erschliessungspläne, Prinzip Schemata sowie ausführlicher Beschrieb vorhanden
Beleuchtung Konzeptpläne mit Schemata Leistungs-/Funktionsbeschreibung	4.0 Beleuchtungspläne vorhanden, keine Leuchten Spezifizierung	2.0 Keine Konzeptpläne und keine Leuchten Spezifizierung	4.0 Keine Beleuchtungspläne, jedoch Leuchten Tabelle mit Spezifizierung	4.0 Beleuchtungspläne und Beispielsbilder vorhanden
Heizung/Wärmeerzeugung und -verteilung Konzeptpläne mit Schemata Leistungs-/Funktionsbeschreibung	4.0 Sehr grob konzipierte Gebäudetechnik, rudimentäre Darstellung ohne Abstimmung auf Grundrisse, Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe und Erdregler (Register in Bodenplatten), Solaranlage, Wärmeverteilung mittels Thermoclenen in Büros, Heizkörper oder Lüftungsapparate, Konzeptansatz erfüllt Anforderung Minergie-Eco	4.0 Konzeptansatz zweckmässig, Umsetzung in Grundrissen nachgewiesen und schematisch bestätigt, Wärmeerzeugung mittels Connecting Luftwasser-Wärmepumpe und PV-Anlage, Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung, Heizkörper oder Lüftungsapparate, Konzeptansatz erfüllt Anforderung Minergie-Eco	5.0 Konzeptansatz zweckmässig, Umsetzung in Grundrissen nachgewiesen und schematisch bestätigt, Wärmeerzeugung mittels Luftwasser-Wärmepumpe und PV-Anlage, Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung, Heizkörper oder Lüftungsapparate, Konzeptansatz erfüllt Anforderung Minergie-Eco	6.0 Sauberes HLK Projekt, Umsetzung in Grundrissen nachgewiesen und schematisch bestätigt, Wärmeerzeugung mittels Paket Heizung und PV-Anlage, Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung, und Deckenstrahler, Konzeptansatz erfüllt Anforderung Minergie-Eco
Lüftung, Klima, Kälte Konzeptpläne mit Schemata Leistungs-/Funktionsbeschreibung	4.0 Beschrieb sehr allgemein, keine Dimensionierung Lüftung	5.0 Anlagenaufteilung nach Nutzungen, Dimensionierung Lüftung (blau/abel), hoher Detaillierungsgrad	5.0 Anlagenaufteilung nach Nutzungen, Dimensionierung Lüftung nach SIA 2024	6.0 Anlagenaufteilung Büros und Lager, Einsteilhallen in Kombination mit Entrauchungseinlage
Sanitär, Druckluft Konzeptpläne mit Schemata Leistungs-/Funktionsbeschreibung	4.0 Standard und Beschrieb gemäss Vorgabe, keine Angaben zu Druckluft	4.0 Standard und Beschrieb gemäss Vorgabe, keine Angaben zu Druckluft	4.0 Standard und Beschrieb gemäss Vorgabe, keine Angaben zu Druckluft	5.0 Standard und Beschrieb gemäss Vorgabe
Total Punkte Zuschlagskriterium 1	493 x 40% = 197 82%	352 x 40% = 141 59%	470 x 40% = 188 79%	432 x 40% = 173 72%

Neubau Werkhof Stadwerke und Unterhaltsdienst Wetzikon
Bewertungstabelle

Zusatzkriterium 2	Gross Generalunternehmung AG	Priora AG (Generalunternehmung)	Steiner AG	ERNE AG Hobbau
	Bemerkungen Punkte Gewichtung UK Note (6 bis 1)	Bemerkungen Punkte Gewichtung UK Note (6 bis 1)	Bemerkungen Punkte Gewichtung UK Note (6 bis 1)	Bemerkungen Punkte Gewichtung UK Note (6 bis 1)
2. TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit (20%)				
2.1 TU-Angebot (W9)	3.1 60% 187 3.4 202 BKP 1 1823361 10.1% BKP 2 11727259 62.7% BKP 3 19386 0.1% BKP 4 824582 4.6% BKP 5 314484 1.7% Horare 355177 19.8% BKP 9 168012 0.9% Total 17928361 100.0% Preskorektur (gemäss Detailliste) 137556 0 Total 18116217 100.8% Nen Überschreitung 25.0 %	5.1 60% 305 5.4 334 BKP 1 1900145 12.8% BKP 2 8351309 56.4% BKP 3 197772 1.3% BKP 4 654888 4.4% BKP 5 826726 5.6% Horare 2869160 19.4% BKP 9 0 0.0% Total 14800000 100.0% Preskorektur (gemäss Detailliste) -8408 Total 14791592 99.9% Nen Überschreitung 2.0 %	5.4 60% 324 5.3 319 BKP 1 1521317 10.6% BKP 2 7980780 55.8% BKP 3 736668 5.2% BKP 4 780825 5.5% BKP 5 202476 1.4% Horare 3105109 21.5% BKP 9 0 0.0% Total 14297175 100.0% Preskorektur (gemäss Detailliste) 608505 Total 14905680 104.3% Nen Überschreitung 2.8 %	4.8 60% 286 5.0 300 BKP 1 1723200 11.2% BKP 2 8445792 54.8% BKP 3 1001610 6.9% BKP 4 323100 2.1% BKP 5 376950 2.4% Horare 3352448 22.9% BKP 9 0 0.0% Total 15407100 100.0% Preskorektur (gemäss Detailliste) 105115 Total 15502215 100.7% Nen Überschreitung 7.0 %
2.2 Baubeschrieb (W9)	5.0 10% 50 Baubeschrieb zweckmässig, tw. Einschränkung Budgets, tw. Widersprüche zu Kostendetails	3.0 10% 30 Viele Widersprüche zw. Baubeschrieb und Kostenübersicht, Leistungsumfang tw. nicht prüfbar	5.0 10% 50 Baubeschrieb zweckmässig, Kohärenz zw. Beschrieb und Kosten	5.0 10% 50 Baubeschrieb zweckmässig, sehr detailliert, Kohärenz zw. Beschrieb und Kosten
2.3 Bauprogramm (W9)	4.0 20% 80 Projektanforderung Jan - Mär 2019 Erneuerung Baugesch: 28.06.2019 Baubeginn: 13.01.2020 Schadstoffanforderung Jan - Apr 2020 (3 Mt) Inbetriebnahme 23.04.2021	4.0 20% 90 Projektanforderung Jan - Feb 2019 Erneuerung Baugesch: 15.04.2019 Baubeginn: 01.10.2019 Schadstoffanforderung Jan - Feb 2020 (ca. 5 Wo) Inbetriebnahme 01.04.2021	4.0 20% 90 Projektanforderung Jan - Mär 2019 Erneuerung Baugesch: 31.05.2019 Baubeginn: 28.11.2019 Schadstoffanforderung Jan - Feb 2020 (5 Wo) Inbetriebnahme 29.03.2021	5.0 20% 100 Projektanforderung Jan - Mär 2019 Erneuerung Baugesch: 01.04.2019 Baubeginn: 30.09.2019 Schadstoffanforderung Nov - Jan 2020 (8 Mt) Inbetriebnahme: 31.03.2021
2.4 Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz (W10)	5.0 10% 50 Grundstücksflächen Ggf 5753 Ggf 2343 UF 3410 Gf 7352 AGF 988 HNE 988 NNE 4526 NF 5574 VF 716 GV 34401 EKBK 1-9 / GF 2464 EKBK 1-9 / GV 527 NF / GF 758%	6.0 10% 60 Grundstücksflächen Ggf 5753 Ggf 2280 UF 3462 Gf 7829 AGF 988 HNE 1171 NNE 4126 NF 5297 VF 1625 GV 32748 EKBK 1-9 / GF 1889 EKBK 1-9 / GV 452 NF / GF 67.7%	5.0 10% 50 Grundstücksflächen Ggf 5753 Ggf 2313 UF 3460 Gf 5969 AGF 988 HNE 1207 (ohne Kuppelung) NNE 4103 NNE 5210 VF 553 GV 28104 EKBK 1-9 / GF 2467 EKBK 1-9 / GV 530 NF / GF 87.3%	5.0 10% 50 Grundstücksflächen Ggf 5753 Ggf 2255 UF 3496 Gf 6941 AGF 988 HNE 2920 NNE 1893 NNE 4863 VF 551 GV 30924 EKBK 1-9 / GF 2445 EKBK 1-9 / GV 501 NF / GF 76.7%
Total Punkte Zusatzkriterium 2	367 x 30% = 110 61% 382 x 30% = 114 64%	485 x 30% = 145 81% 504 x 30% = 151 84%	514 x 30% = 154 86% 500 x 30% = 150 83%	486 x 30% = 146 81% 500 x 30% = 150 83%

W9 / Generalunternehmung / Bewertungstabelle

Neubau Werkhof Stadwerke und Unterhaltsdienst Wetzikon
Bewertungstabelle

Zuschlagskriterium 3	Gross Generalunternehmung AG	Priora AG Generalunternehmung	Steiner AG	ERNE AG Holzbau
	<div>Benennungen</div> <div>Punkte</div> <div>Note (6 bis 1)</div> <div>Gewichtung UK</div> <div>6.0 50% 300</div> <div>nicht erfüllt</div> <div>teilweise erfüllt</div> <div>erfüllt</div>	<div>Benennungen</div> <div>Punkte</div> <div>Note (6 bis 1)</div> <div>Gewichtung UK</div> <div>3.0 50% 150</div> <div>nicht erfüllt</div> <div>teilweise erfüllt</div> <div>erfüllt</div>	<div>Benennungen</div> <div>Punkte</div> <div>Note (6 bis 1)</div> <div>Gewichtung UK</div> <div>6.0 50% 300</div> <div>nicht erfüllt</div> <div>teilweise erfüllt</div> <div>erfüllt</div>	<div>Benennungen</div> <div>Punkte</div> <div>Note (6 bis 1)</div> <div>Gewichtung UK</div> <div>4.0 50% 200</div> <div>nicht erfüllt</div> <div>teilweise erfüllt</div> <div>erfüllt</div>
3. Architektur, Konstruktion und Materialisierung (30%)				
3.1 Gesamtkonzeption (W01)				
Gesamtkonzeption	Gemäss Schlussbericht	Gemäss Schlussbericht	Gemäss Schlussbericht	Gemäss Schlussbericht
3.2 Bewilligungsfähigkeit (W01)				
Einhaltung Wettbewerbsparameter, baurechtliche Konformität, Berücksichtigung Einflussfaktoren	Gemäss Schlussbericht	Gemäss Schlussbericht	Gemäss Schlussbericht	Gemäss Schlussbericht
3.3 Qualität und Ästhetik der Architektur (W02)				
Qualität und Ästhetik der Architektur, Qualität der Ausen- raumgestaltung	Gemäss Schlussbericht	Gemäss Schlussbericht	Gemäss Schlussbericht	Gemäss Schlussbericht
3.4 Konstruktion, Materialisierung (W03)				
Zweckmässigkeit der Konstruktion und Materialisierung	Gemäss Schlussbericht	Gemäss Schlussbericht	Gemäss Schlussbericht	Gemäss Schlussbericht
Total Punkte Zuschlagskriterium 3	560 x 30% = 168 99%	350 x 30% = 105 58%	580 x 30% = 174 97%	470 x 30% = 141 78%

Bewertung übrige Kriterien

Note Bezogen auf Erfüllungskriterium

- 6 Sehr gute Erfüllung
- 5 Gute Erfüllung
- 4 Teilweise Erfüllung
- 3 Ungenügende Erfüllung
- 2 Sehr schlechte Erfüllung

Bezogen auf Qualität der Angaben

- Qualität ausgezeichnet, sehr grosser Beitrag zur Zielerreichung
- Qualität gut
- Durchschnittliche Qualität, den Anforderungen der Ausschreibung entsprechend
- Angaben ohne ausreichenden Bezug zum Projekt
- Unzureichende, unvollständige Angaben

