
General-Guisan-Strasse 1 / Krone Forch / Planerwahlverfahren / Auswertung und Vergabe Generalplaner / Kreditbewilligung Projektierung

Ausgangslage

Die Abteilung Liegenschaften der Gemeinde Küsnacht hat im Rahmen eines zweistufigen selektiven Verfahrens nach WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen Generalplaner zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben Sanierung Gasthof Krone Forch ausgeschrieben. Es wurden Teams (Architektur / Gesamtleitung, Baumanagement, Gastropplaner, Bauingenieurwesen, Bauphysik, HLKS-Ingenieur, Elektroingenieur, Brandschutzplaner) unter der Federführung eines Generalplaners gesucht, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der denkmalpflegerischen Auflagen, der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen.

In der 1. Phase dieses selektiven Verfahrens (Präqualifikation) sollten mittels Selbstdeklaration, Referenzen inklusive Herleitung des Bezuges der Referenzen zur gestellten Aufgabe maximal fünf Bewerbende ermittelt werden, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen. Diese Bewerbenden sollten in der 2. Phase zur Einreichung eines Angebots sowie der Darlegung des Zugangs zur Aufgabe eingeladen werden. Die Vorprüfung der Unterlagen erfolgte in beiden Phasen durch die beauftragte Bauherrenvertretung, Hämmerle Partner AG, Zürich.

Phase 1, Präqualifikation

Termingerecht gingen bis zum 3. Januar 2023 vier Bewerbungen ein. Alle Bewerber konnten mit den zur Verfügung gestellten Referenzen und Unterlagen ihre Eignung für die Teilnahme an der 2. Phase überzeugend darlegen. Folgende Bewerbende wurden für die 2. Phase des selektiven Verfahrens eingeladen:

- Selektiv Studio GmbH, 8037 Zürich
- Atelier M Architekten GmbH, 8004 Zürich
- Axet GmbH, 8424 Embrach
- Aeberli Architekten GmbH, 8001 Zürich

Phase 2, Zuschlag

Alle vier Teams reichten termingerecht bis am 17. März 2023 ihre Unterlagen mit dem "Zugang zur Aufgabe" und der Honorarofferte (in einem separaten Couvert) ein.

Das Layout des 1. Obergeschoss (OG) aus der Machbarkeitsstudie diente bei der Aufgabenstellung als Grundlage und Orientierung. Es stand den Teilnehmern jedoch frei, Optimierungen des Layouts im 1. OG aufzuzeigen, mit Berücksichtigung des Layouts im Erdgeschoss, welches für diese Aufgabenstellung nicht verändert werden sollte.

Die Teilnehmer wurden aufgefordert auf drei DIN A3 Seiten, ein Moodboard z.B. anhand von Grundrissen, Schnitten, Wandansichten, Skizzen, Fotokollagen, Visualisierungen, Texten, etc. zu erstellen und aufzuzeigen, wie die vorgegebenen Anforderungen im Einklang mit dem Denkmalschutz der bestehenden Bausubstanz kostenbewusst realisiert werden können.

Am 27. April 2023 fand die Auswahl Sitzung mit der Präsentation der Bewerbungen im Beisein des Auswahlgremiums im Gemeindehauses Küsnacht statt.

Das Auswahlgremium war wie folgt zusammengestellt:

Gemeindeverwaltung Küsnacht:

- Adrian von Burg, Gemeinderat und Ressortvorsteher Liegenschaften
- Marcin Gregorowicz Architekt, Mitglied der Liegenschaftenkommission
- Albi Thrier, Leiter Liegenschaften
- Andy Meier, Projektleiter Liegenschaften

Fachexperten:

- Daniel Dahinden Leiter Hochbau und Planung, Raumplaner

Beisitz:

- Pascal Buck, Bauherrenberatung, ohne Stimmrecht
- Robert Mikolaizak, Bauherrenberatung, ohne Stimmrecht

Jedes Generalplanerteam hatte während 20 Minuten Gelegenheit, sich und den Zugang zur Aufgabe zu präsentieren. Anschliessend standen noch zehn Minuten zur Fragenbeantwortung zur Verfügung. Nach der letzten Präsentation erfolgte die gemeinsame Bewertung der Bewerbungen. Für die Auswertung und zur Herleitung des Entscheides zur Auswahl des Generalplaners wurde folgendes Vorgehen gewählt:

1. *Individuelle Bewertung durch Auswahlgremium*
Jeder Stimmberechtigte bewertete die bewerbenden Teams auf vier Unterkriterien (Bewertungsskala 0-5). Die individuellen Bewertungen wurden zusammengetragen und ergaben für jedes bewerbende Team einen Durchschnitt (0-5 Punkte), welcher mit der Gewichtung von 70% zur Gesamtwertung beiträgt.
2. *Diskussion*
Es wurde im Plenum über die bewerbenden Teams diskutiert.
3. *Integration der Honorarofferten*
Die Honorarofferten wurden veröffentlicht und in die Wertungstabelle integriert. Jedes teilnehmende Team erhielt für seine Offerte eine Bepunktung (0-5 Punkte, Preisspanne 150% x preisgünstigste Offerte), welche mit der Gewichtung von 30% zur Gesamtwertung beiträgt.
4. *Bestimmung des Generalplanerteams*
Die aus der Wertung der Bewerbungen und der Honorarofferten zusammengestellte Gesamtwertung je Team ergab eine finale Rangfolge, welcher das Auswahlgremium einstimmig zustimmte.

Ergebnis und Zuschlag

Das Verfahren wird mit folgender Rangfolge der teilnehmenden Teams abgeschlossen:

- 1. Platz: Axet GmbH, 8424 Embrach 426.32 Punkte
- 2. Platz: Selektiv Studio GmbH, 8037 Zürich 421.95 Punkte

- 3. Platz: Atelier M Architekten GmbH, 8004 Zürich 410.75 Punkte
- 4. Platz: Aeberli Architekten GmbH, 8001 Zürich 385.89 Punkte

Das erstplatzierte Planerteam (Team Axet GmbH) wird aus den vier teilnehmenden Teams aus dem Planerwahlverfahren für die weitere Bearbeitung des Projekts ausgewählt.

Die Axet GmbH offeriert die Generalplanerleistungen zu einem durchschnittlichen Stundenansatz von Fr. 130.–, mit einem geplanten Zeitaufwand von rund 6'900 Stunden. Daraus ergibt sich eine gesamte Honorarsumme von Fr. 1'014'320.– für die SIA-Phasen 3 (Projektierung), 4 (Ausschreibung) und 5 (Realisierung) inkl. Nebenkosten und MWST.

Für die bis zur Abstimmung über den Baukredit anstehenden SIA-Teilphasen Vorprojekt (31), Bauprojekt (32) inkl. Baubewilligungsverfahren (33) offeriert die Axet GmbH ein Honorar in der Höhe von Fr. 365'185.–. Mit zusätzlichen Abklärungen, z.B. für allfällige Schadstoffanalysen, Sondagen, etc. wird mit Kosten in der Höhe von rund Fr. 400'000.– gerechnet.

Finanzplan / Kreditbewilligung

Für die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen ist im aktuellen Finanzplan 2022-2031 die nachfolgende Position (in Fr. und inkl. MWST) in der Höhe von netto Fr. 5'560'000.– enthalten.

Bereich	Konto	Investitionsplanung 2022 - 2031			
		2022 (HR)	2023	2024	2025
Finanzliegenschaften	INV01182, General-Guisan-Strasse 1, Gasthof Krone Forch, Gesamtanierung	100'000.–	300'000.–	2'580'000.–	2'580'000.–

In der Investitionsplanung 2023-2032 sind die Beträge angepasst worden: Fr. 200'000.– (2023), Fr. 200'000.– (2024), Fr. 300'000.– (2025), Fr. 2'500'000.– (2026), Fr. 2'500'000.– (2027).

Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 Gemeindegesetz, weil die Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2022 den Auftrag erteilt hat, ein Bauprojekt für die Gesamtanierung des Gasthofs Krone Forch vor der Abstimmung an der Gemeindeversammlung auszuarbeiten. Die Zuständigkeit für die Kreditbewilligung liegt somit gemäss Art. 20 Abs. 1 Ziff. 1. lit a. Gemeindeordnung i.V.m. Art. 39 Abs. 2 Gemeindeordnung sowie Anhang 2 Organisationsreglement bei der Liegenschaftenkommission.

Der erforderliche Kredit in der Höhe von Fr. 400'000.– (inkl. MWST) ist als gebundene und budgetierte Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung INV01182, Konto 133122.7040.00, Projekt "General-Guisan-Strasse 1, Gasthof Krone Forch, Gesamtanierung", zu bewilligen.

Beschluss:

1. Aufgrund der besten Erfüllung der Zuschlagskriterien gemäss der Auswertungsmatrix von Hämmerle Partner Bauberatung vom 27. April 2023 wird der Generalplanerauftrag für die Gesamtanierung der Krone Forch an die Axet GmbH, Embrach, gemäss Offerte vom 16.03.2023 für ein Gesamthonorar von Fr. 1'014'320.– vergeben.

2. Der für die Projektierungskosten der SIA-Teilphasen Vorprojekt, Bauprojekt inkl. Baubewilligungsverfahren erforderliche Kredit in der Höhe von Fr. 400'000.– inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung, INV01182, Konto 133122.7040.00, Projekt "General-Guisan-Strasse 1, Gasthof Krone Forch, Gesamtsanierung", bewilligt.
3. Der Projektleiter Liegenschaften wird beauftragt, den Bewerbern die Teilnahme zu verdanken und die Zu- bzw. Absagen mit einem separaten Schreiben inklusive Rechtsmittelbelehrung zuzustellen.
4. Der Projektleiter Liegenschaften wird ermächtigt, die erforderlichen Aufträge im Rahmen des bewilligten Kredits zu erteilen.
5. Mitteilung an
 - Pascal Buck und Robert Mikolaizak, Hämmerle Partner Bauherrenberatung (per E-Mail, pb@haemmerlepartner.ch; rm@haemmerlepartner.ch)
 - Mitglieder Auswahlgremium (per E-Mail)
 - Tim Dührkoop, Präsident, und Nicolas Bandle, zuständiger Referent RPK (Investitionsrechnung Liegenschaften ohne 1326* und 1327*, via Extranet; die Akten können in der Abteilung Liegenschaften eingesehen werden)
 - Abteilung Finanzen (per E-Mail, finanzen@kuesnacht.ch)
 - Projektleiter Liegenschaften zum Vollzug von Dispositiv 3 (per E-Mail, andy.meier@kuesnacht.ch)
 - Abteilung Liegenschaften, mit den Akten

22. Mai 2023

Für die Liegenschaftenkommission



Albi Thrier
Sekretär Liegenschaftenkommission