



6. Sitzung vom 20. März 2018, Geschäft Nr. 78 auf Seite 159 im Protokoll
des Gemeinderates

**78 28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
Schulraumerweiterung Bützi / Jurybericht / Genehmigung und Vergabe-
entscheid**

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 332 vom 2. Oktober 2017 hatte der Gemeinderat die fünf erstplatzierten Unternehmen im Rahmen des Gesamtleisterwettbewerb „Schulraumerweiterung Bützi, 8132 Egg“ im selektiven Verfahren zur zweiten Phase zur Offertstellung eingeladen. Dies sind folgende Teilnehmer:

- Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
- Erne AG Holzbau, Stein
- Implenia Schweiz AG, Dietlikon
- Schaerholzbau AG, Altbüron
- Steiner AG Generalunternehmung, Zürich

Rahmenbedingungen

Räume / Gebäude

Zum Nachweis des Raumprogrammes und deren Machbarkeit wurde ein Konzept erstellt, welche eine mögliche Situationsvariante und die Grundrisslayoute des Neubaus Schulhaus Bützi und der Turnhalle (3-fach) nachweist.

Für die Umnutzung der bestehenden Schulanlage wurde ebenfalls ein Layout erstellt und deren Budgetkosten definiert. Die entsprechenden Honorare aufgrund der Budgetvorgaben sind von den Teilnehmer ermittelt und ausgewiesen worden. Die Grundlage bildet die Empfehlung für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012 der Bau- und Bildungsdirektion Kanton Zürich. Die Normen und Empfehlungen des BASPO betreffend der Erstellung von Sporthallen waren einzuhalten. Ebenso gelten die Empfehlung für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012 der Bau- und Bildungsdirektion Kanton Zürich. Im Rahmen der Umgebungsgestaltung waren befestigte Parkplätze für 60 Fahrzeuge nachzuweisen und einzurechnen.

Als Optionen waren gefordert:

- Minderpreis anstelle der Turnhalle Bützi (3-fach), eine Doppeltturnhalle mit Erweiterungsmöglichkeit zur Turnhalle Bützi (3-fach)
- Erstellung Attikageschoss des Neubau Schulhaus Bützi als Minderpreis

Während der Bearbeitungsphase wurden zwei Fragerunden durchgeführt. Die Fragen wurden fristgerecht am 29. November 2017 und am 24. Januar 2018 beantwortet und allen Teilnehmern zugestellt.



Beurteilungskriterien

Im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs werden die eingereichten Projekte nach folgenden Kriterien und Gewichtungen (Angaben in %) beurteilt:

- Erfüllung des Raumprogramms, Raumangebot, Ausstattung (20 %)
- Volumetrische Einordnung in die Gesamtanlage (10 %)
- Gestalterische Qualität, Materialien, Fassadengestaltung (20 %)
- Investitionskosten (40 %)
- jährlich wiederkehrende Kosten für Unterhalt, Energie, Reinigung etc. (10 %)
- Jurierung

Alle Eingaben sind fristgerecht und komplett am 26. Februar 2018 der Gemeindeverwaltung Egg eingereicht worden. Das Beurteilungsgremium traf sich wie im Programm vorgesehen am 5. März 2018 im Gemeindehaus Egg. Nach einem ersten gemeinsamen Rundgang, hatten die fünf Teilnehmer die Gelegenheit, ihre Beiträge dem Gremium zu erläutern und Fragen zu beantworten.

Würdigung / Rangierung der Projekte

Der Jurybericht beleuchtet jedes Projekt unter den Aspekten Situation, Turnhalle, Schulhaus, Umgebung, Haustechnik und Kosten. Kurz zusammengefasst ergibt sich für die Teilnehmenden folgender Gesamteindruck:

Allreal Generalunternehmung AG:

Die Zusammenfassung von Schule und Turnhalle in einem Gebäude ist ein interessanter Ansatz, vermag als Gesamtkonzept jedoch nicht zu überzeugen. Das grosse Bauvolumen entspricht trotz kleinteiliger Schindelverkleidung nicht dem Massstab der bestehenden Bauten und die innere Organisation des Schulhauses ergibt gerade wegen der Verbindung der beiden Gebäude eher Probleme als betriebliche Vorteile.

Erne AG Holzbau:

Das Projekt hat das der Machbarkeitsstudie zugrunde liegende Konzept zu einer überzeugenden Gesamtlösung weiterentwickelt. Die Bauten ordnen sich in Bezug auf Stellung, Volumen und Höhenlage gut in die Gesamtanlage ein, sind zweckmässig organisiert und als Holzbauten sorgfältig gestaltet.

Implenia Schweiz AG:

Das Projekt Implenia hat in Bezug auf Situationslösung und Gestaltung der Bauten vergleichbare Qualitäten wie das Projekt Erne. Die noch festgestellten Probleme wie zum Beispiel die nicht auf Platzniveau liegende Turnhalle könnten nur mit weitergehenden Konzeptänderung gelöst werden.

Schaerholzbau AG:

Das Konzept ist ein interessanter Beitrag, hat jedoch entscheidende Nachteile:

- Der im Ortsbild wichtige Freiraum des heutigen Spielfeldes wird massiv beeinträchtigt.
- Die heutige grosse Spielwiese entspricht den Bedürfnissen von Schule und Vereinen besser als zwei kleine Anlagen.
- Die Kombination von Turnhalle und Mehrzweckraum ergibt ein sehr grosses Bauvolumen, das den bisherigen Massstab sprengt.



- Weil das Schulhaus als erste Etappe erstellt werden muss, fehlt bis zur Fertigstellung der zweiten Etappe eine Turnhalle.
- Wenn das Mehrzweckgebäude durch einen Neubau ersetzt würde, müsste dafür ein neues Raumprogramm erst entwickelt werden.

Steiner AG Generalunternehmung, Zürich:

Die Anordnung des neuen Schulhauses und der Turnhalle um einen gemeinsamen zentralen Hof mit dem bestehenden Schulhaus ergibt eine überzeugende Situationslösung, auch wenn in der inneren Organisation der Neubauten noch gewisse Mängel bestehen.

Somit ergibt sich folgende Rangierung:

Allreal Generalunternehmung:	4,66 Punkte
Erne AG Holzbau:	4,93 Punkte
Implenia (Schweiz) AG	4,37 Punkte
Schaerholzbau AG	4,44 Punkte
Steiner AG Generalunternehmung	5,22 Punkte

Die vergleichende Beurteilung der fünf Projekte ergibt folgende Erkenntnisse

- Der Studienauftrag hat mit fünf wertvollen Beiträgen wichtige Entscheidungsgrundlagen geliefert, so dass es nun möglich ist, die Planung auf guten Grundlagen weiterzuführen.
- Das Projekt Schärholzbau mit der Turnhalle auf der Spielwiese zeigt klar, dass der Freiraum auf der unteren Ebene ortbaulich wichtiger ist, als derjenige auf der oberen Ebene. Trotz grösserer Distanz nimmt es nicht besser Rücksicht auf die Wohnhäuser im Westen, weil die optisch wirksame Gesamthöhe nicht geringer ist und eine Spielwiese eine eher grössere Beeinträchtigung sein kann, als eine geschlossene und damit ruhige Turnhalle.
- Von den beiden Projekten mit Turnhalle und Schulhaus auf der oberen Ebene fügt sich das Projekt der Steiner AG mit oberirdisch zwei Baukörpern besser ins Orts- und Quartierbild ein als das Projekt Allreal mit Schulhaus und Turnhalle in einem grossen zusammenhängenden Volumen.
- Besondere Qualitäten des Projektes der Steiner AG sind der Pausenhof als neues Zentrum der ganzen Schulanlage und die innenräumliche Qualität des Schulhauses mit der hellen, natürlich belichteten Treppenanlage.
- Von den beiden Projekten mit der Turnhalle auf der Oberen Ebene und dem neuen Schulhaus östlich des Mehrzweckgebäudes wird das Projekt Erne als insgesamt bessere Lösung beurteilt. Die noch festgestellten Mängel können in einer Weiterbearbeitung ohne grundlegende Konzeptänderung behoben werden.

Weiteres Vorgehen

Weil noch kein Projekt ohne wesentliche Korrekturen als Basis für eine Kreditvorlage dienen kann, beantragt das Beurteilungsgremium dem Gemeinderat, die Projekte Steiner AG sowie Erne AG weiter zu bearbeiten. Dabei sollen alle möglichen und vertretbaren Kosteneinsparungen, insbesondere bei der Turnhalle, geprüft werden.



Die Gemeinde besitzt bereits eine Dreifachhalle, welche von Vereinen benützt werden kann und für grössere Anlässe zur Verfügung steht. Die neue Halle soll primär dem Schulunterricht dienen und für diesen Zweck dimensioniert und ausgestattet werden. Der Zuschauerbereich (Tribüne) hat deshalb nur eine untergeordnete Bedeutung und Funktion. Wichtig ist jedoch eine gute und möglichst ebenerdige Verbindung von der Turnhalle zum Rasenspielfeld.

Gemäss Wettbewerbsprogramm hat die Gemeinde die Möglichkeit, maximal zwei Teilnehmer zur Überarbeitung ihrer Projekte einzuladen. Von dieser Möglichkeit soll nun Gebrauch gemacht werden.

Erwägungen

Die Steiner AG sowie Erne AG werden eingeladen, ihre Projekte zu überarbeiten. Dafür wird ihnen eine Entschädigung von je Fr. 4'000.00 (inkl. MwSt.) ausgerichtet. Die drei anderen Projekte werden nicht weiter verfolgt. Die überarbeiteten Projekte sind bis am 29. März 2018, 15.00 Uhr der Gemeinde einzureichen.

Das nach der Überarbeitung insgesamt als besser beurteilte Projekt soll, wie bereits grundsätzlich beschlossen und vorbehältlich der Genehmigung durch die Urnenabstimmung, realisiert werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Jurybericht vom 12. März 2018 betreffend Gesamtleisterwettbewerb „Schulraum Bützi, 8132 Egg“ mit den entsprechenden Bewertungstabellen wird genehmigt.
2. Die Steiner AG sowie Erne AG werden eingeladen, ihre Eingaben zu überarbeiten. Es wird ihnen hierfür eine Pauschalentschädigung von je Fr. 4'000.00 (inkl. MwSt.) ausgerichtet. Die Eingaben sind bis zum 16. April 2018 einzureichen.
3. Die übrigen Anbieter werden nicht berücksichtigt.
4. Dieser Beschluss ist nach Eintritt der Rechtskraft öffentlich.
5. Mitteilung an:
Präsidiales
- Totalunternehmer (Zu- und Absage)
- Gemeindeglieder
- 28.03

tze

8132 Egg

Gemeinderat Egg
Der Präsident:

Der Schreiber:

Rolf Rothenhofer

Tobias Zerobin

Versand: 23. MRZ. 2018