



Auszug aus dem Protokoll

Gemeinderat

Beschluss vom 24. August 2022

GR 2022-166

28.03

Buchholzstrasse 15, Telefonzentrale, Instandstellung, Umnutzung: Kredit und Vergabe

Ausgangslage

Die Holz- und Metallwerkstätten im Gebäude A der Sekundarschule Buechholz sollen modernisiert werden, da sie in Teilen nicht mehr heutigen Sicherheitsstandards entsprechen.

Die Gemeinde Zollikon beabsichtigt im Jahr 2022 den Kauf der benachbarten Liegenschaft Buchholzstrasse 15 (Swisscom-Gebäude). Die Räumlichkeiten sollen durch die Schule Zollikon genutzt werden. Dies bietet die Möglichkeit, die im Schulhaus A vorhandenen Werkstätten nicht nur zu erneuern, sondern aus dem Gebäude komplett auszulagern. Vorteil dieser Variante sind bessere Materiallogistik, grosszügigere Platzverhältnisse mit besserer Übersicht sowie frei werdende Flächen, die als Klassenzimmer genutzt werden sollen. Dies sorgt angesichts der akuten Platzknappheit zusätzlich für Entlastung.

Lösungsansatz und Projektplan

Die nachfolgenden Massnahmen werden beabsichtigt:

- Fassadendämmung, Flachdachsanierung
- Photovoltaik-Anlage (unter Vorbehalt der Machbarkeit)
- Oberlichter für bessere Belichtung der hohen Raumtiefe
- Neuorganisation des Inneren: Holzwerkstatt, Metallwerkstatt mit entsprechender Betriebseinrichtung (feste Maschinen)
- neuer/ separater Zugang und/ oder Anlieferung
- IV-WC

Kosten und Auftragsvergabe

Für die erforderlichen Projektierungsleistungen wurde im Einladungsverfahren ein Planungsbüro gesucht, welches die Aufgabe als Gesamtleitung bis zur Fertigstellung übernimmt. Der Auftragsumfang entspricht 100% Teilleistungen nach SIA 102. Freigegeben werden zunächst nur Teilleistungen im

Rahmen des beantragten Kredits. Die weiterführenden Projektierungsleistungen werden erst nach und vorbehaltlich der Annahme des Budgets 2023 separat beantragt.

Verlangt wurde ein Honorarangebot auf Basis der vom Auftraggeber beabsichtigten Massnahmen, deren grob geschätzte Kosten und dem daraus abgeleiteten Aufwand. Das Honorarangebot musste nachvollziehbar sein. Konzeptionelle Aussagen, die das Angebot unterstützen und/oder erläutern, waren erwünscht.

Es wurden 5 Büros angefragt, von den 3 eine Offerte einreichen.

- Planungsofferte Winzer Partner Industriearchitekten AG, Quellenstrasse 29, 8005 Zürich vom 31. Mai 2022: **Fr. 247'710.00 (inkl. MWSt)**
- Planungsofferte Jeuch Architekten AG, Dachslerenstrasse 11, 8702 Zollikon vom 8. Juli 2022: **Fr. 283'595.00 (inkl. MWSt)**
- Planungsofferte SPARCS Architekten GmbH, Forchstrasse 260, 8008 Zürich vom 12. Juli 2022: **Fr. 140'000.00 (inkl. MWSt)**
- keine Offerte: Merkli Degen Architekten GmbH, Zürich
- keine Offerte: Harder Spreyermann Architekten AG, Zürich

Die Dossiers (ad acta) wurden hinsichtlich verschiedener Kriterien geprüft und nach Punkten bewertet (ad acta). Folgende Punktzahlen wurden erreicht:

- **25 Punkte:** Winzer Partner Industriearchitekten AG, Quellenstrasse 29, 8005 Zürich
- **23 Punkte:** SPARCS Sablone & Pauletti Gromann Architekten, Forchstrasse 260, 8008 Zürich
- **21 Punkte:** Jeuch Architekten AG, Dachslerenstrasse 11, 8702 Zollikon: 21 Punkte

Mit einer Punktzahl von 25 wird das Büro Winzer Partner Industriearchitekten AG, Quellenstrasse 29, 8005 Zürich für die Projektierungsleistungen empfohlen.

Kredit

Gestützt auf die zu erwartenden Kosten und allfällige zusätzliche Arbeiten ist ein Kredit von Fr. 100'000.00 (inkl. MWSt), zulasten Konto 7030.5040.040 der Investitionsrechnung, zu bewilligen. Im Budget sind hierfür Fr. 100'000.00 zulasten Konto 7030.5040.040 der Investitionsrechnung 2022 und im 2023 für die Ausführung der Arbeiten Fr. 1'700'000.00 eingestellt.

Es handelt sich um eine neue Ausgabe. Gemäss Art. 28 Abs. 2 Ziffer 3 GO in Verbindung mit Anhang 3 Ziffer 5 OrgV ist der Gemeinderat befugt, einmalige, budgetierte, neue Ausgaben in der Höhe bis Fr. 300'000.– zu bewilligen.

Erwägungen

Winzer Partner legte das stimmigste Angebot vor: Die geschätzten Kosten entsprechen der internen Schätzung der Gemeinde, ohne diese vorher eingesehen zu haben. Im mitgelieferten Groblayout des Grundrisses sind die wesentlichen geforderten Merkmale bereits enthalten und sinnvoll geordnet. Ebenso vorgesehen ist ein separater Eingang nebst Anlieferung am dafür geeignetsten Punkt.

Sparcs Architekten verfolgen den Ansatz des Notwendigsten und legen damit auch die tiefsten Projektkosten vor. Die Kosten sind ebenfalls nachvollziehbar strukturiert. Das Vorhaben wird in einem Kurzbeschreibung erläutert, lässt aber einige Fragen mehr offen als der Erstplatzierte. Die Idee, Innenanstatt Aussenwärmedämmung zu verwenden, überzeugt nicht.

Die Planungsofferte von Jeuch Architekten ist umfangreich beschrieben und klar strukturiert. Die vorgelegten Grundrissideen und Visualisierungen lassen jedoch eher einen Schulbibliotheks- oder Bürobaubau vermuten als eine Werkstatt. Die auf ganzer Fassadenlänge herabgezogenen Fensterfronten belichten zwar gut, reduzieren aber die Stellflächen für Werkbänke. Die für die Fenstervergrößerung notwendige Abgrabung ist massiv, die gewählte Gestaltung mit Sitzstufen und IV-Rampen erleichtert jedoch nicht die Anlieferung und ist so betrieblich weniger praktikabel.

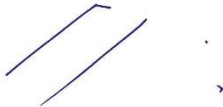
Im vorliegenden Verfahren werden nicht ausschliesslich die eingegebenen Honorare oder die geschätzten Kosten miteinander verglichen, sondern das abgegebene Gesamtergebnis aus den Vorgaben der Bauherrschaft. Da sich das Projekt erst im Verlauf der Projektierung konkretisiert, ist die Herangehensweise und das Aufgabenverständnis massgebend.

Beschluss

1. Vorbehältlich des rechtsgültigen Erwerbs der Liegenschaft Buchholzstrasse 15 durch die Gemeinde, wird für die Projektierungsleistungen zu deren Instandstellung und Umnutzung ein einmaliger Kredit von Fr. 100'000.00 inkl. MWSt zulasten der Investitionsrechnung Konto 7030.5040.040 bewilligt.
2. Die Ausgabe wird als neu eingestuft.
3. Die Ausgabe ist budgetiert.
4. Die Inbetriebnahme (Nutzungsbeginn) wird per August 2023 erwartet.
5. Der Auftrag für die Projektierungsleistungen der Phase Vorprojekt und Bauprojekt wird zum Preis von Fr. 75'390.00 (inkl. MWSt) an die Winzer Partner Industriearchitekten AG, Quellenstrasse 29, 8005 Zürich vergeben. Massgebend ist die Offerte vom 31. Mai 2022.
6. Die Mitteilung des Zuschlags erfolgt mit separater Zuschlagsverfügung.
7. Die Liegenschaftsabteilung wird zur freihändigen Vergabe von bauseitigen Leistungen und unvorhergesehenen Arbeiten im Rahmen des Kredits ermächtigt.
8. Dieser Beschluss ist öffentlich.

9. Mitteilung durch Protokollauszug an
- Liegenschaftenabteilung (Disp. 6, 7)
 - Finanzabteilung
 - Bauabteilung
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - Archiv

Für richtigen Auszug

A handwritten signature in blue ink, consisting of several slanted lines and a small mark at the end.

Markus Gossweiler
Gemeindeschreiber