



Protokollauszug vom

04.03.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Sanierung Untere Vogelsangstrasse 11 und Frohbergstrasse 8, 10, 12, 14 und 16: Kenntnisnahme Resultat Planerwahlverfahren, Ausgabefreigabe für Projektierungskredit

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.20.168-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Resultat des Planerwahlverfahrens wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Gemäss der Empfehlung des Beurteilungsgremiums wird das folgende Generalplanerteam zur Weiterbearbeitung beauftragt:

Generalplanung	Schneider Gmür Architekten AG 8400 Winterthur
Architektur	Schneider Gmür Arch. AG. M. Schneider
Baumanagement	Schneider Gmür Arch. AG. M. Schneider
Bauingenieurwesen	Schnewlin+Küttel AG, Bauing., A. Spörri
Elektroingenieurwesen	Kurt Bachmann AG Ing.büro, St. Hügli
H / K - Ingenieurwesen	neukom engineering ag, M. Schmid
L - Ingenieurwesen	M. Pletscher GmbH, M. Pletscher
Sanitäringenieurwesen	neukom engineering ag, R. Meyer
Gebäudeautomation	Boxler Engineering AG, Ch. Boxler

3. Die unter Ziffer 5 in der Begründung aufgeführten Varianten werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Generalplanerteam Schneider Gmür Architekten AG wird beauftragt, die genannten Varianten zu prüfen und mit einer Kostengrobschätzung zu hinterlegen.
4. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt und ermächtigt, aufgrund dieses Beschlusses den sechs Generalplanerteams, die am Verfahren teilgenommenen haben, die Zurspektive Absageschreiben mit Rechtsmittelbelehrung zuzustellen und die entsprechenden Verträge abzuschliessen.
5. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, den Zuschlag auf simap zu publizieren und nach Abschluss der Rechtsmittelfrist die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung in

Zusammenarbeit mit der Kommunikation Stadt Winterthur und dem Departement Finanzen, Bereich Immobilien über den Beschluss zu informieren.

6. Die Medienmitteilung gemäss Beilage wird genehmigt.

7. Dieser Beschluss wird koordiniert mit dem Vorgehen gemäss Ziffer 5 veröffentlicht. Das Amt für Städtebau meldet der Stadtkanzlei den Zeitpunkt für die Veröffentlichung.

8. Die Aufwendungen für die Projektierung im Gesamtbetrag von 1 000 000.00 Franken werden gestützt auf § 41 Abs. 2 Ziffer 15 der Gemeindeordnung bewilligt und zu Lasten Projekt-Nr. 33139 freigegeben.

9. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Finanzamt, Investitionsstelle, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau, Baupolizeiamt, Abteilung Energie und Technik, Fachstelle öffentliches Beschaffungswesen; House of Winterthur; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat  
Der Stadtschreiber:



A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Gewerbeliegenschaft Untere Vogelsangstrasse 11 mit dem Sitzungssaal an der Frohbergstrasse 8 im Erdgeschoss wurden bis Ende Oktober 2017 durch Stadtwerk Winterthur genutzt. Nach dem Auszug wurden die Räumlichkeiten für eine Zwischennutzung umgebaut und sind vorerst bis Ende April 2021 vermietet. Die vier zweigeschossigen Wohnungen an der Frohbergstrasse 10 – 16 sind weiterhin vermietet.

### **2. Planerwahlverfahren**

Gemäss SR.17.980-1 vom 29.11.2017 wurde das Amt für Städtebau für die Instandsetzung der Gewerbeliegenschaft Untere Vogelsangstrasse 11 und für den Ausbau der vier Wohneinheiten an der Frohbergstrasse 10 – 16 beauftragt, ein geeignetes Verfahren für die Wahl eines Planungsteams durchzuführen. Das Amt für Städtebau schlug in Absprache mit dem Bereich Immobilien, eine Planerwahl im selektiven Verfahren für die Findung eines fachkompetenten Generalplanerteams aus den Bereichen Architektur, Baumanagement, Baustatik und Gebäudetechnik vor. Entgegen SR.17.980-1, Ziffer 8, vom 29.11.2017 wurden die Details des Verfahrens (Eignungs- und Zuschlagskriterien) gestützt auf SR.17.696-1 vom 16.08.2017 abschliessend durch die Departementsvorsteherin am 06.06.2019 bewilligt. In einem ersten Schritt des Verfahrens (Präqualifikation offen mit Namensnennung) wurden durch das Beurteilungsgremium am 9. September 2019 aus den insgesamt 15 eingereichten Bewerbungsunterlagen anhand der festgelegten Eignungskriterien die folgenden sechs Generalplanerteams für den zweiten Schritt des Verfahrens ausgewählt:

- SPPA Architekten, Zürich
- Schneider Gmür Architekten AG, Winterthur
- Itten+Brechbühl AG, Zürich
- Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich
- BDE Architekten GmbH, Winterthur
- Graf Biscioni Architekten AG, Winterthur

Die Generalplanerteams wurden mit Brief vom 17. September 2019 mit den Zu- und Absageschreiben über das Resultat des Auswahlverfahrens mit Rechtsmittelbelehrung informiert. Während der Rekursfrist sind keine Beschwerden eingetroffen.

Die Generalplanerteams hatten die Gelegenheit die Liegenschaften Untere Vogelsangstrasse 11 und Frohbergstrasse 8 – 16 zu besichtigen. Nach der obligatorischen Führung wurden den Teams

die Unterlagen für den zweiten Schritt des Verfahrens (Zuschlag) auf einer CD übergeben. Die mit dem Beurteilungsgremium bereinigten Antworten zu den rechtzeitig eingegangenen Fragen inklusiv revidiertem Programm (Stand 24.10.2019) wurden den sechs Generalplanerteams per E-Mail am 24.10.2019 zugestellt. Alle sechs Generalplanerteams reichten bis zur Eingabefrist am 13. Dezember 2019 termingerecht die geforderten Unterlagen bei der Eingabeadresse ein.

### 3. Empfehlung aus Planerwahlverfahren

Alle sechs Generalplanerteams hatten am 15. Januar 2020 die Möglichkeit, ihre Unterlagen in einem fünfzehnminütigen «Bewerbungsgespräch» zu präsentieren und auf Fragen bezugnehmend zu den eingereichten Unterlagen Stellung zu nehmen. Die Qualität der Präsentation gab dem Beurteilungsgremium zusätzlich Aufschluss über das Aufgabenverständnis der einzelnen Generalplanerteams. In der darauffolgenden Diskussionsrunde wurden die eingereichten Unterlagen vom Beurteilungsgremium aufgrund der durch die Vorsteherin des Departementes Bau genehmigten Zuschlagskriterien bewertet. Das Beurteilungsgremium einigte sich einstimmig dem Stadtrat zu empfehlen, das Architekturbüro Schneider Gmür Architekten AG aus Winterthur mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

### 4. Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm des Finanzvermögens (Projekt-Nr. 33139) und in der Erfolgsrechnung der PG Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

Programm 2020 / IR		
- Projektierungskredit S	Fr.	1'000'000.00
Programm 2021 / IR		
- Projektierungskredit S	Fr.	1'000'000.00
Programm 2022 / IR		
- Ausführungskredit #	Fr.	9'950'000.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>11'950'000.00</b>

Entgegen dem obenstehenden Programm kann heute davon ausgegangen werden, dass für die Projektierung bis und mit Baugesuch eine Million Franken reichen sollten.

Die Liegenschaften Untere Vogelsangstrasse 11 und Frohbergstrasse 8 - 16 sind im Finanzvermögen. Bauliche Massnahmen mit Investitionscharakter in Liegenschaften des Finanzvermögens gelten gemäss Gemeindegesetz (GG) als Anlagetätigkeit, welche grundsätzlich in die Zuständigkeit der Exekutiven fällt (§ 117 Abs. 1 GG). Die Zuständigkeit des Parlaments für Anlagegeschäfte

richtet sich nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung über Investitionen in Finanzliegenschaften (§ 117 Abs. 2 GG).

Da die Gemeindeordnung keine Spezialnorm für Investitionen in Finanzliegenschaften beinhaltet und es sich um wertvermehrnde Investitionen handelt, werden nach heutiger Praxis für die Abgrenzung der Zuständigkeit von Stadtrat und GGR die Kompetenzvorschriften für Grundstückskäufe analog angewendet. Gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 Gemeindeordnung in Verbindung mit Kapitel VII Kompetenzordnung ist der Stadtrat für den Kauf und Tausch von Grundstücken zum Preis von 30'000.00 bis 6'000'000.00 Franken zuständig. Demzufolge fällt die Bewilligung und Freigabe der vorliegenden Investitionsausgaben im Gesamtbetrag von 1'000'000.00 Franken für die Projektierung im laufenden Jahr in die Kompetenz des Stadtrates.

### **5. Variantenstudien**

Es sollen zusätzliche Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten, welche bereits in der Machbarkeitsstudie angedacht wurden, durch das den Zuschlag erhaltende Architekturbüro Schneider Gmür Architekten AG geprüft und mit einer Kostengrobschätzung mit einer Genauigkeit von  $\pm 25\%$  hinterlegt werden. Aufgrund der Einzelinitiative «Kulturhaus UV 11» soll zudem eine Pinsel-Sanierung (Bedingung dafür: keine Baueingabe), bei der nur das Nötigste gemacht werden soll, geprüft werden.

### **6. Veröffentlichung**

Beschluss und Begründung sind nach Ablauf der Rekursfrist nach der Veröffentlichung auf simap zu veröffentlichen. Das Amt für Städtebau meldet der Stadtkanzlei den Zeitpunkt für die Veröffentlichung.

### **7. Kommunikation**

Die Veröffentlichung gemäss Ziffer 6 der Begründung wird mit einer Medienmitteilung (Beilage) in Zusammenarbeit mit der Kommunikation Stadt Winterthur begleitet.

### **Beilagen (nicht öffentlich):**

- Angebotsauswertung mit Zuschlagskriterien vom 15.01.2020
- Sanierungsvorschlag von Schneider Gmür Architekten AG
- Durchführung Submission Planerwahl: Genehmigung Eignungskriterien und Zuschlagskriterien vom 06.06.2019 durch DV
- Verfügung durch DV vom 12.09.2019