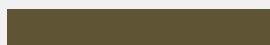
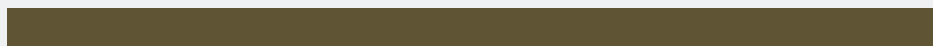
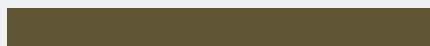




Gesamtsanierung

Alterszentrum Adlergarten Winterthur

Jurybericht



Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren
Winterthur, August 2010

1	Einleitung	5
	Ausgangslage	5
2	Zielsetzung	6
	Erforderliche Umbau- bzw. Erneuerungsarbeiten des Hauptgebäudes	6
	Provisorien	7
	Übersicht über die von der Totalunternehmung zu erbringenden Leistungen	8
3	Verfahren, Aufgabenstellung, Kriterien	10
	Verfahrensablauf	10
	Aufgabenstellung und Eignungskriterien der 1. Stufe	10
	Aufgabenstellung und Zuschlagskriterien der 2. Stufe	11
4	Beurteilungsgremium	12
	1. Stufe des Verfahrens (Präqualifikation)	
5	Vorprüfung	16
6	Beurteilung	17
7	Schlussfolgerungen und Empfehlung	18
	Schlussfolgerungen	18
	Empfehlung	18
8	Projektverfassende	19
	Zugang zur Aufgabe	24
	2. Stufe des Verfahrens (Projekt und Angebot)	
9	Vorprüfung	34
10	Beurteilung	35
11	Schlussfolgerungen und Empfehlung	37
	Schlussfolgerungen	37
	Empfehlung zur Weiterbearbeitung	38
12	Genehmigung	39
	Projekte	40

Impressum

Herausgeberin:

Stadt Winterthur, Amt für Städtebau
Stadtgestaltung/Wettbewerbe

Inhalt/Redaktion:

Markus Maier, Projektleiter
Walter Baumann, BBS Ingenieure AG

Layout:

Andrea Bleichenbacher

Druck:

Strupelpeter, Winterthur

Bezugsquelle:

Stadt Winterthur, Amt für Städtebau
www.staedtebau.winterthur.ch

Winterthur, August 2010

Gesamtsanierung Alterszentrum Adlergarten Winterthur

Das Alterszentrum Adlergarten an der Gärtnerstrasse 1 mit insgesamt 140 Betten wurde in den Jahren 1964 bis 1968 von den Architekten Bosshardt, Bremi und Steiner rücksichtsvoll in die bestehende Parklandschaft eingefügt. Bereits 1976 wurde ein Erweiterungsneubau im Osten mit 100 Betten in Betrieb genommen.

Der spitalähnliche Bau genügt heute den räumlichen und sanitären Ansprüchen einer zeitgemässen Langzeitbetreuung und -pflege sowie den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr. Die Aufenthaltsräume für die Bewohner pro Wohngruppe sind sehr klein und teils schlecht platziert. Ausserdem fehlen in allen Zimmern separate Sanitarräume. Die Reduktion der Bettenanzahl pro Zimmer, derzeit bis zu vier Betten, ist dringend notwendig.

Das Verständnis im Zusammenhang mit der Betreuung und Pflege von mehrheitlich betagten Menschen hat sich in den letzten Jahren stark verändert.

Das Alterszentrum Adlergarten muss zusammen mit der gesamten Infrastruktur grosszyklisch erneuert werden.

Ausgangslage

Zum Alterszentrum Adlergarten gehören verschiedene Liegenschaften: Bettenhaus 1 und Personalhaus 1 (1968 erbaut), Bettenhaus 2 (Hochhaus), Veranstaltungssaal (1975 erbaut), Personalhaus 2, Villa mit Altersheim und Tagesklinik (1988/89 renoviert) sowie Kleiner Adlergarten (1996 renoviert). Die Personalhäuser werden heute vorwiegend und der Kleine Adlergarten gänzlich fremd vermietet und können als «stille Raumreserve» betrachtet werden. Im folgenden Übersichtsplan sind die verschiedenen zum Alterszentrum Adlergarten gehörenden Liegenschaften dargestellt. Zur anstehenden Gesamtansanierung Alterszentrum Adlergarten gehören das heutige Bettenhaus 1 und Bettenhaus 2.



©2010 Vermessungsamt Winterthur

Übersichtsplan der zum Alterszentrum Adlergarten gehörenden Liegenschaften

Als Folge von Auflagen der Feuerpolizei wurden im Jahr 1998 eine einfache Fassadenrenovierung mit teilweise neuen Fenstern und zusätzliche innere Anpassungen vorgenommen. Einzelne Flachdachbereiche wurden ebenfalls saniert.

Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befinden sich heute die Cafeteria, das Restaurant und die Küche, welche heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen und räumlich zu gross dimensioniert sind. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der Bereich Verwaltung. Im 1. Untergeschoss sind Wäscherei, Personalgarderobe, Aufbahngszimmer sowie verschiedene Lager untergebracht.

2 | Zielsetzung

Erforderliche Umbau- bzw. Erneuerungsarbeiten des Hauptgebäudes

Die Gebäudesubstanz des Bettenhauses 1 und 2 (Hauptgebäude Alterszentrum Adlergarten) inklusive der gesamten Haustechnik muss umfassend saniert bzw. erneuert werden. Die weiteren Gebäude auf dem Areal (Kleiner Adlergarten, Villa, Pavillon und Personalhaus 2) sind heute bezüglich der meisten Medien zentral vom Hauptgebäude aus erschlossen. Die bestehende Fernwärmehauptleitung führt von der Tösstalstrasse zum Hauptgebäude und verteilt sich von dort auf die anderen Gebäude. Die Nebengebäude sollen zukünftig weitgehend unabhängig vom Hauptgebäude direkt erschlossen werden.

Das Alterszentrum Adlergarten muss nach der Gesamtsanierung dem Minergie®-Standard entsprechen, demzufolge sind alle Räume mit einer Lüftungsanlage zu versehen. Diverse Vorabklärungen haben gezeigt, dass zum Erreichen des Minergie®-Standards die heutige Fassade nicht mit einer zusätzlichen Wärmedämmung versehen werden muss.

Die Raumaufteilung bzw. Raumgestaltung soll den heutigen und zukünftigen Anforderungen an ein modernes Alterszentrum angepasst werden. Insbesondere sind alle Bewohnerzimmer mit entsprechenden Sanitärräumen auszurüsten.

Neben den Technikräumen im 2. Untergeschoss und teilweise im 1. Untergeschoss sind auch die Infrastrukturräume im 1. Untergeschoss und im Erdgeschoss (Therapieräume, Cafeteria, Wäscherei, Küche, Lager, Werkstatt usw.) zu erneuern bzw. neu anzuordnen.

Im Erdgeschoss sind eine Erweiterung der bestehenden Cafeteria sowie zwei zusätzliche Sitzungszimmer als Neubauteil unter dem bestehenden Saal vorgesehen. Die Räume für die Verwaltung im westlichen Teil des Erdgeschosses bleiben voraussichtlich im Wesentlichen unverändert, deren Gebäudetechnik soll jedoch erneuert werden. Aus diesem Grund ist geplant, dass die Verwaltung während der Gesamtsanierung des Hauptgebäudes in ein Provisorium verlegt wird.

Im östlichen Teil des Hauptgebäudes ist eine geschützte Wohngruppe mit 14 Betten eingeplant.

Im 1. Obergeschoss sind eine Erneuerung des Saals, eine Wohngruppe mit 22 Betten (kann später als Erweiterung der geschützten Wohngruppe genutzt werden) und eine renovierte Arztpraxis vorgesehen. Die Arztpraxis soll während der Gesamtsanierung des Hauptgebäudes ebenfalls provisorisch verlegt werden.

Im 2. bis 6. Obergeschoss sind fünf einheitlich gestaltete Wohngruppen mit je 26 bis 30 Betten vorgesehen. Dabei werden die Balkone auf der Westseite in das Gebäude integriert.

Im 7. Obergeschoss sind eine Wohngruppe mit 16 Betten sowie die Therapie und weitere Infrastrukturräume eingeplant. Die bestehende Terrasse wird für Therapieräume mit einbezogen.

Im Dachgeschoss befinden sich weitere Technikräume, insbesondere für die Lüftungsanlagen, welche durch eine zusätzliche Zwischendecke über dem heutigen Therapiesaal die erforderliche Raumgrösse erhalten.

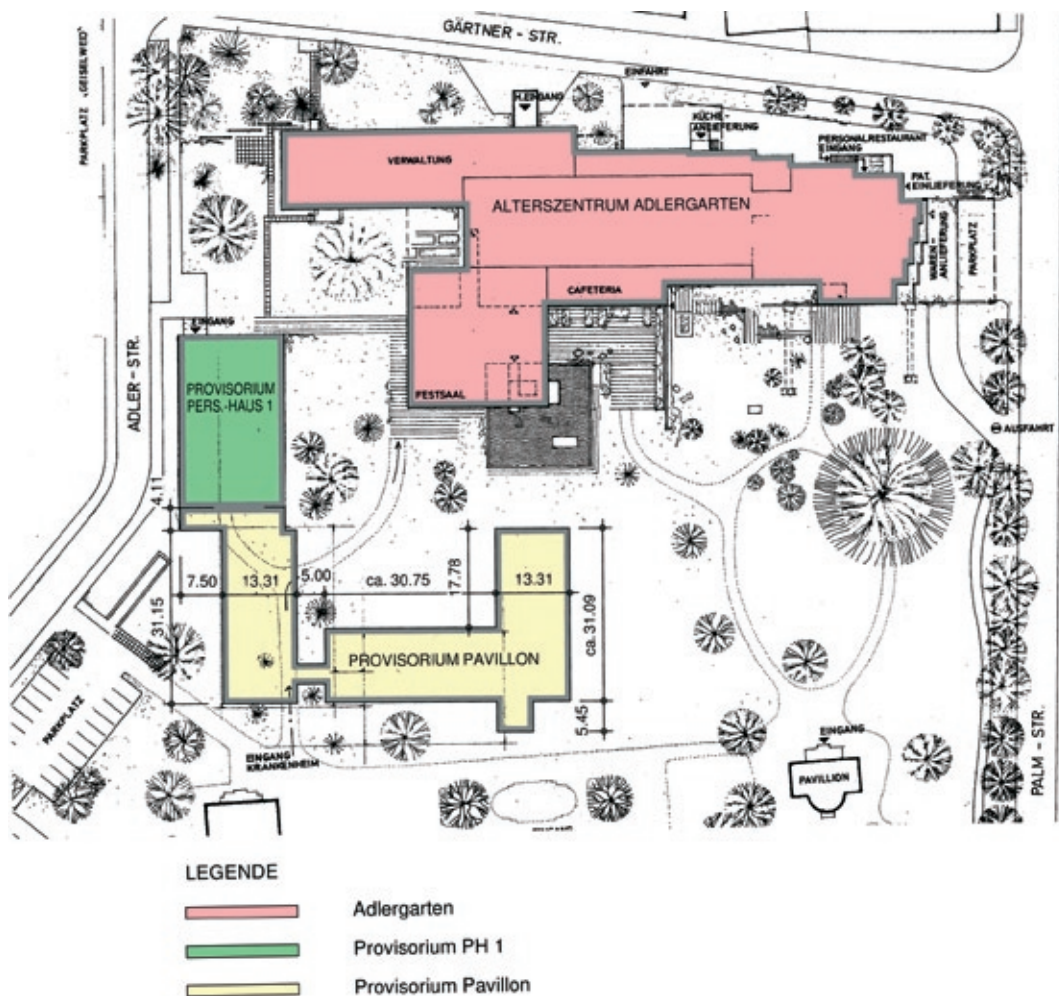
Provisorien

Um während der Umbauarbeiten die notwendige Anzahl Pflegeplätze sicherzustellen, sind entsprechende Provisorien für ca. 144 Betten vorgesehen. Zu diesem Zweck ist südlich des heutigen Personalhauses 1 der Bau von je drei zweigeschossigen, aus Pavillonelementen bestehenden Provisorien mit Zwischenbauten vorgesehen, die mit einem provisorischen Bettenlift, einem Personenaufzug, zwei Treppenhäusern und Verbindungen zum Personalhaus 1 ausgerüstet sind.

Im Personalhaus 1 werden die bisherigen Personalzimmer zu insgesamt 54 provisorischen Einzelzimmern (je 18 Zimmer in 3 Geschossen) umgenutzt. In den drei provisorischen Pavillons sind 34 Einzelzimmer und 28 Zweibettzimmer eingeplant.

Unter den Pavillonelementen sind die in Leichtbauweise zu erstellende provisorische Küche mit Restaurant (Verpflegung) sowie die zugehörigen Nebenräume vorgesehen. Zudem ist der Einbau einer provisorischen Arztpraxis unter den Pavillonelementen geplant.

Im Erdgeschoss des Personalhauses 1 soll der provisorische Haupteingang für das Alterszentrum mit Empfang und Sekretariat (Verwaltung) eingerichtet werden.



Zu sanierendes Alterszentrum sowie Vorschlag Provisorium im Personalhaus 1 und in Pavillons

Übersicht über die von der Totalunternehmung zu erbringenden Leistungen

Im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs erhielten die Anbieter detaillierte Grundlagen, auf deren Basis ein Projekt mit verbindlichem Kostenangebot ausgearbeitet und offeriert werden musste.

Vom Gesamtleistungserbringer (Totalunternehmer, TU) sind, basierend auf den erarbeiteten Grundlagen, alle Planungs- und Bauleistungen zu erbringen, die erforderlich sind, um das Sanierungskonzept umzusetzen.

Entsprechend vorliegender Konzeptpläne, soll das rund 40-jährige Gebäude grosszyklisch erneuert und betrieblich wie auch baulich den heutigen Anforderungen angepasst werden.

Die nachfolgende generelle Übersicht zeigt die vom TU zu erbringenden Leistungen:

- Eine neue Gesamtgebäudehülle wird nicht in Betracht gezogen, da Berechnungen gezeigt haben, dass dank der Fernwärme und mit einer optimierten neuen Gebäudetechnik der Minergie®-Standard erreicht werden kann
- Die Westbalkone werden neu in die Gebäudehülle integriert und im 7. Obergeschoss wird im Bereich der neuen Therapie ein grosser Teil der bisherigen Terrasse in die Gebäudehülle mit einbezogen
- Um die aktuellen Anforderungen an die Erdbebensicherheit erfüllen zu können, sind gewisse Erdbebenertüchtigungsmassnahmen erforderlich
- Die energetischen Massnahmen erreichen den Minergie®-Standard, wobei ein entsprechendes Zertifikat verlangt wird. Dabei ist zu beachten, dass die Liegenschaft an das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadt Winterthur angeschlossen ist
- Die gesamte Gebäudetechnik wird erneuert, wobei die Technikräume teilweise örtlich verlegt werden müssen
- Die Cafeteria wird erneuert, die Kücheninfrastruktur wird verkleinert und erneuert
- Alle Zimmer werden mit Sanitärräumen ausgerüstet
- Der sanierte Bau wird 182 bis 202 Betten aufweisen (abhängig von der Notwendigkeit der Belegung von Zweibettzimmern als Dreibettzimmer)
- Für die Zeit während der Sanierung wird ein Provisorium mit 144 Betten erstellt
- Der Aussenraum ist teilweise neu zu gestalten

Die haustechnischen Anlagen sind teilweise auch vierzig Jahre alt und am Ende der Lebensdauer. Die Heizverteilung, die Lüftungstechnischen Anlagen sowie die elektrischen Installationen und die Sanitäranlagen müssen komplett erneuert werden. Für alle Gewerke sind Konzeptschemata erarbeitet worden, aus denen hervorgeht, welches die konkreten Anforderungen an die neu zu erstellenden haustechnischen Installationen sind.

Durch die zusätzliche Treppenanlage vom Saal ins Freie sowie die Anpassungsarbeiten und teilweisen Erneuerungen der bestehenden Treppenhäuser, der Aufzugsanlagen und der Brandabschlüsse sind die geforderten feuerpolizeilichen Auflagen baulich anzupassen und zu erfüllen. Es ist zu beachten, dass das Gebäude als Hochhaus gilt und daher den für Hochhäuser geltenden feuerpolizeilichen Anforderungen zu genügen hat. Einer der Lifte ist als Feuerwehrlift auszugestalten. Das Nottreppenhaus ist mit einer Rauchfreihaltungsanlage auszustatten. Aus dem in den Eingangsbereich mündenden Haupttreppenhaus ist ein direkter Fluchtweg ins Freie (nicht durch den Eingangsbereich) zu gewährleisten.

Das Gebäude kann aufgrund der tiefen baulichen Eingriffe, welche die Sanierung und Erweiterung der gebäudetechnischen Anlagen erfordern, nicht unter Belegung saniert werden. Eine Teilbelegung ist bezüglich der zu erwartenden Lärm- und Staubimmissionen für Pflegebedürftige und Personal nicht zumutbar. Die zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Bauzeit von rund 2 Jahren geht von einem leeren Gebäude aus, wobei gewisse Infrastrukturanlagen zur Sicherstellung der Versorgung der übrigen Bauten auf dem Areal und an der Tösstalstrasse in Betrieb bleiben müssen (Fernwärme-Umformer mit den entsprechenden Abgängen zu anderen Gebäuden, Strom-, EDV- und Wasserversorgung zu anderen Gebäuden).

Ebenfalls Gegenstand der TU-Leistungen war das Erstellen sowie der Rückbau der Provisorien inklusive sämtlicher dazu erforderlichen Infrastrukturräume und gebäudetechnischen Installationen wie auch die Logistik und Mithilfe beim Umzug in die Provisorien und nach Abschluss der Gesamtsanierung wieder zurück in das sanierte Alterszentrum.

3 | Verfahren, Aufgabenstellung, Kriterien

Um ein zielgerechtes Gesamtsanierungsprojekt mit verbindlichem Angebot und einen fachkompetenten Totalunternehmer für die Planung und Ausführung des Bauvorhabens Gesamtsanierung Alterszentrum Adlergarten zu finden, schrieb die Stadt Winterthur die Gesamtleistungen in einem selektiven Verfahren aus. Die Ausschreibung in den einschlägigen Publikationen (Stadtblatt, Der Landbote, Amtsblatt des Kantons Zürich, tec21, simap) erfolgte am 03. Juli 2009. Die verbindliche und rechtliche Grundlage für die Durchführung des zweistufigen Gesamtleistungswettbewerbs gemäss Submissionsverordnung waren das Programm 1. Stufe mit den entsprechenden Bewerbungsformularen vom 12. Juni 2009 und das Programm 2. Stufe vom 27. November 2009.

Verfahrensablauf

Der Wettbewerb wurde in zwei Stufen wie folgt abgewickelt:

1. Stufe des Verfahrens (Präqualifikation)

2. Stufe des Verfahrens (Projekt und Angebot)

Aufgabenstellung und Eignungskriterien der 1. Stufe

Für die erste Stufe des Verfahrens konnten sich Totalunternehmer bzw. Teams von Planern und Unternehmern bewerben, die von ihrer Erfahrung her geeignet und organisatorisch sowie wirtschaftlich in der Lage sind, die erforderlichen Projektierungsleistungen für die Gesamtsanierung des Alterszentrum Adlergarten zu erbringen und die Realisierung des Bauvorhabens mit Garantien für Kosten, Termine und Qualität zu übernehmen.

Gemäss Programm der ersten Stufe des Verfahrens waren die folgenden zwei Eignungskriterien massgebend:

Fachliche Kompetenz und Potenzial (Referenzen)

- der Totalunternehmung
- des Planungsteams

Zugang zur Aufgabe

Das Eignungskriterium **Fachliche Kompetenz und Potenzial** diente zur Beurteilung der eingereichten Bewerbungsunterlagen und Referenzen der Totalunternehmung bzw. des gesamten Planungsteams. Die Referenzen des Architekten sollten zusätzlich die architektonisch-gestalterische Fachkompetenz des Planenden aufzeigen. Wichtig war ausserdem die gute Qualität der Zusammensetzung und der Organisation des Bewerberteams. Die Angaben zur finanziellen und zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Anbieters wurden für eine Gesamtbeurteilung zusätzlich berücksichtigt.

Zur Beurteilung des Eignungskriteriums **Zugang zur Aufgabe** wurde das Totalunternehmerteam aufgefordert, den Eingangsbereich des Alterszentrum Adlergarten gemäss einem vorgegebenen Raumprogramm neu und zeitgemäss zu gestalten. Dabei sollte die Grundrissituation mit dem Eingangsbereich, der Cafeteria mit Buffetanlage und dem Zugang zur Wohngruppe für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung sowie die Anordnung zusätzlicher Sitzungszimmer dargestellt werden. Die gestalterische und räumliche Haltung (Materialien/Farbgebung/Stimmung) für den geplanten Eingriff im Eingangs- und Cafeteriabereich musste zusätzlich visuell dargestellt werden.

Die gewünschten Angaben konnten auf einem Plan A2 im Querformat, im Massstab 1:200, mit Grundriss, Schnitt und visueller Darstellung eingereicht werden.

Das Einreichen der Bewerbungsunterlagen wurde nicht entschädigt.

Aufgabenstellung und Zuschlagskriterien der 2. Stufe

Für die zweite Stufe des Verfahrens wurden auf der Grundlage der eingereichten Präqualifikationsunterlagen die drei Totalunternehmerteams zur Ausarbeitung eines Projekts mit verbindlichem Angebot ausgewählt, die für die geplante Gesamtsanierung des Alterszentrum Adlergarten als am besten geeignet beurteilt wurden.

Zur Beurteilung der Projekte mit verbindlichem Angebot waren gemäss Programm 2. Stufe die folgenden Zuschlagskriterien inkl. Gewichtung massgebend:

Architektonische Gestaltung und formale Durchbildung, Funktionalität und Zweckmässigkeit der räumlichen Disposition	45 %
Preis, Wirtschaftlichkeit	45 %
Aussagekraft / Qualität der Informationen zum Projekt und zum Angebot Erläuterungen zur Konstruktion, Baubeschrieb, Ökologie / Nachhaltigkeit	10 %

Im Programm für die zweite Stufe des Verfahrens wurden diese drei Zuschlagskriterien noch zusätzlich detaillierter umschrieben.

4 | Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium für die erste Stufe des Verfahrens war wie folgt zusammengesetzt:

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Walter Bossert, Stadtrat, Vorsteher Departement Bau (Vorsitz)

Maja Ingold, Stadträtin, Vorsteherin Departement Soziales

Andreas Paintner, Bereichsleiter Alter und Pflege

Susanne Tanner, Geschäftsführerin Alterszentrum Adlergarten/Neumarkt (Ersatz)

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Michael Hauser, Stadtbaumeister Winterthur (Moderation)

Jasmin Grego, Architektin, Zürich

Barbara Strub, Architektin, Zürich

Peter Oestreich, Architekt, St. Gallen

Oliver Strässle, Co-Leiter Stadtgestaltung/Wettbewerbe (Ersatz)

Beratende Experten

Walter Baumann, BBS Ingenieure AG

Peter Thommen, Max Lutz + Partner, Architekten AG

Samuel Schwitter, Hochbauten, Leiter

Peter Lattmann, Hochbau Dienste, Leiter

Jürg Wyss, Hochbau Dienste, Projektleiter Haustechnik

Markus Maier, Projektleiter Stadtgestaltung/Wettbewerbe

1. Stufe des Verfahrens (Präqualifikation)

Für die erste Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs wurden total 13 Bewerbungen termingerecht und vollständig eingereicht.

5 | Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten 13 Bewerbungsunterlagen erfolgte in einem ersten Schritt durch Markus Maier, Projektleiter Stadtgestaltung/Wettbewerbe.

Es wurden die folgenden Punkte wertungsfrei geprüft:

- Abgabetermin
- Vollständigkeit der eingereichten Präqualifikationsunterlagen
- Planunterlagen mit «Zugang zur Aufgabe», Erläuterungsbericht, Visualisierung
- Erfüllung des Teil-Raumprogramms
- Bewerbungsformulare, Selbstdeklaration mit Unterschrift(en)
- Dokumentation zu je 3 Referenzobjekten TU, Architekt, Landschaftsplaner, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLK-Ingenieur, Sanitäringenieur, Bauphysik usw.
- Dokumentation zu max. 3 Referenzobjekten der Schlüsselpersonen
- Angaben zur finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Bewerbers
- Projektbezogenes Organigramm des TU mit Nennung des Projektierungsteams
- Grobterminplan für die Projektierung und Realisierung des Umbauvorhabens

In einem weiteren Schritt wurden alle 13 Bewerbungen anhand des im Programm auf Seite 19 aufgeführten Eignungskriterium **Fachlicher Kompetenz und Potenzial (Referenzen) der Totalunternehmung und des Planungsteams** durch Walter Baumann, BBS Ingenieure AG, und Markus Maier, Projektleiter Stadtgestaltung/Wettbewerbe, geprüft und zusammenfassend festgehalten.

Die Vorprüfung ergab, dass alle Präqualifikationsunterlagen fristgerecht und vollständig bei der Eingabeadresse eingereicht wurden.

Das Beurteilungsgremium trat am 23. Oktober 2009 ganztags zur Beurteilung der 13 termingerecht eingereichten Präqualifikationsunterlagen zusammen. Ein Vorprüfungsbericht stand dem Beurteilungsgremium in schriftlicher Form zur Verfügung. Nach Kenntnisnahme und Genehmigung des Vorprüfungsberichts beschloss das Gremium einstimmig, dass alle eingereichten Unterlagen zu einer Prüfung und Beurteilung zugelassen werden können.

Die Beurteilung der Präqualifikationsunterlagen der ersten Stufe des Verfahrens basierte auf den im Programm auf Seite 19 und 20 aufgeführten zwei Eignungskriterien:

Fachliche Kompetenz und Potenzial (Referenzen)

- der Totalunternehmung
- des Planungsteams

Das Beurteilungsgremium beschloss nach einer Diskussionsrunde einstimmig, dass alle 13 Bewerberteams das Eignungskriterium Fachliche Kompetenz und Potenzial erfüllen.

Zugang zur Aufgabe

Nach einem kurzen Einlesen in Gruppen beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, zuerst einen Rundgang ohne Wertung über sämtliche 13 Projektvorschläge durchzuführen. Dabei übernahmen die Fachpreisrichter abwechselnd vor den Projektvorschlägen die Gesprächsmoderation.

Die eingereichten Planunterlagen gaben Auskunft, wie die Bewerberteams mit der bestehenden Bausubstanz umzugehen beabsichtigten. Zudem war die geplante Eingriffstiefe in die bestehende Bausubstanz ein wichtiger Anhaltspunkt für die Realisierbarkeit der einzelnen Projektvorschläge.

Nach mehreren selektiven Rundgängen empfiehlt das Beurteilungsgremium die folgenden drei Totalunternehmungen zur Teilnahme für die zweite Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs einzuladen:

HRS Real Estate AG, Zürich

LOSINGER Construction AG, Zürich

Unirenova, Ein Unternehmensbereich der Karl Steiner AG, Zürich

7 | Schlussfolgerungen und Empfehlung

Schlussfolgerungen

Mit Einreichung der Bewerbungsunterlagen für die erste Stufe des Verfahrens hatten sich alle Totalunternehmungen bereits verpflichtet, bei einer Teilnahme an der zweiten Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs ein konkretes, auf den Ausschreibungsunterlagen basierendes Angebot einzureichen.

Das Beurteilungsgremium dankt allen 13 Totalunternehmungen für ihre eingereichten Präqualifikationsunterlagen. Die Anzahl der Bewerbungen zeigt das hohe Interesse an der anspruchsvollen Aufgabe. Die qualifizierten Bewerber haben der Bauherrschaft ein überraschend grosses Spektrum an möglichen Lösungsansätzen zur Neugestaltung des Eingangs- und des Cafeteriabereichs aufgezeigt.

Empfehlung

Gemäss der Empfehlung des Beurteilungsgremiums hat der Stadtrat am 28. Oktober 2009 entschieden, die folgenden drei Totalunternehmungen für die zweite Stufe des Verfahrens einzuladen:

HRS Real Estate AG, Zürich

ARGE Dahinden Heim Architekten, Winterthur, und Graf Biscioni Architekten GmbH, Winterthur

LOSINGER Construction AG, Zürich

Kury Stähelin Architekten AG, Laufen

Unirenova, Ein Unternehmensbereich der Karl Steiner AG, Zürich

Itten+Brechbühl AG, Zürich

8 | Projektverfassende

Die für die 2. Stufe des Verfahrens eingeladenen drei Bewerbungen

Totalunternehmung	HRS Real Estate AG, Zürich
Architektur	ARGE Dahinden Heim Architekten, Winterthur, und Graf Biscioni Architekten GmbH, Winterthur
Landschaftsplanung	Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten, Winterthur
Bauingenieur	Schnewlin+Küttel AG, Winterthur
Elektroingenieur/MSRL	IBG B. Graf AG Engineering, Winterthur
HLK-Ingenieur	PGMM Schweiz AG, Winterthur
Sanitäringenieur	PGMM Schweiz AG, Winterthur
Bauphysik	zehnder & kälin ag, Winterthur
Weitere Fachplaner	GaPlan GmbH, Würenlingen (Gastronomie)

Totalunternehmung	LOSINGER Construction AG, Zürich
Architektur	Kury Stähelin Architekten AG, Laufen
Landschaftsplanung	Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich
Bauingenieur	W. Höhn Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau, Winterthur
Elektroingenieur/MSRL	Puk GmbH, Ingenieurbüro für Elektronik, Winterthur
HLK-Ingenieur	RMB Engineering AG, Zürich
Sanitäringenieur	RMB Engineering AG, Zürich
Bauphysik/Akustik	LOSINGER Construction AG, Zürich
Weitere Fachplaner	Forschung bei bedürfnisgerechtem Wohnen für Menschen mit Demenz ZHAW, Dübendorf Altervia, Fachberatung zum Thema Lebensräume für älter werdende Menschen, Zürich

Totalunternehmung	Unirenova, Ein Unternehmensbereich der Karl Steiner AG, Zürich
Architektur	Itten+Brechbühl AG, Zürich
Landschaftsplanung	vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Bauingenieur	Gähler und Partner AG, Ennetbaden
Elektroingenieur/MSRL	Scherler AG, Winterthur
HLK-Ingenieur	Gähler und Partner AG, Ennetbaden
Sanitäringenieur	Gähler und Partner AG, Ennetbaden
Bauphysik	BWS Bauphysik AG, Winterthur
Weitere Fachplaner	BWS Bauphysik, Winterthur (Baubiologie/Nachhaltigkeit)

Weitere Bewerbungen der 1. Stufe in alphabetischer Reihenfolge

Totalunternehmung	Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
Architektur	Fischer Architekten AG, Zürich
Landschaftsplanung	Thomas Steinmann Landschaftsarchitekt, Winterthur
Bauingenieur	Perolini+Renz AG, Winterthur
Elektroingenieur/MSRL	Thomas Lüem Partner AG, Dietikon
HLK-Ingenieur	Ernst Basler+Partner AG, Zürich
Sanitäringenieur	Ernst Basler+Partner AG, Zürich
Bauphysik	BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich
<hr/>	
Totalunternehmung	ARIGON Generalunternehmung AG, Zürich
Architektur	OMG+Partner Architekten AG, Winterthur
Landschaftsplanung	Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten, Winterthur
Bauingenieur	Basler & Hofmann Ingenieure und Planer AG, Zürich
Elektroingenieur/MSRL	Elektro-Design+Partner AG, Winterthur
HLK-Ingenieur	3-Plan Haustechnik, Winterthur
Sanitäringenieur	3-Plan Haustechnik, Winterthur
Bauphysik	M. Wichser & Partner AG, Dübendorf
Weitere Fachplaner	M. Daepf Innen-Architektur VSl, Maur
<hr/>	
Totalunternehmung	Bauengineering.com AG, St. Gallen
Architektur	ARGE Marazzi+Paul Architekten AG, Zürich, und Isler Architekten AG, Winterthur
Landschaftsplanung	planetage GmbH, Zürich
Bauingenieur	Edy Toscano AG, Zürich
Elektroingenieur/MSRL	Elektro-Design+Partner AG, Winterthur
HLK-Ingenieur	Hunziker Partner AG, Winterthur
Sanitäringenieur	Hunziker Partner AG, Winterthur
Bauphysik	Mühlebach Partner AG, Wiesendangen
Weitere Fachplaner	ERNE AG Holzbau, Laufenburg (Holzbau)
<hr/>	
Totalunternehmung	Halter AG Generalunternehmung, Zürich
Architektur	R. Lattmann Architektur+Design AG, Winterthur
Landschaftsplanung	Winkler & Richard AG, Wängi
Bauingenieur	Dr. J. Grob & Partner AG, Winterthur
Elektroingenieur/MSRL	Scherler AG, Winterthur
HLK-Ingenieur	Advens AG, Winterthur
Sanitäringenieur	Advens AG, Winterthur
Bauphysik	Leuthard+Mäder, Brüttisellen
Weitere Fachplaner	Ch. Keller Design AG, St. Gallen Gastro-Fachplanungen R. Menet GmbH, Walzenhausen

Totalunternehmung	Implenia Generalunternehmung AG, Dietlikon
Architektur	Stutz+Bolt+Partner Architekten, Winterthur
Landschaftsplanung	team landschaftsarch., walter & künzi gmbh, Winterthur
Bauingenieur	Dr. Deuring+Oehninger AG, Winterthur
Elektroingenieur/MSRL	Kurt Bachmann AG, Winterthur
HLK-Ingenieur	Hochstrasser Glaus & Partner Consulting AG, Zürich
Sanitäringenieur	Schudel+Schudel, Kollbrunn
Bauphysik	FEAG Facility Engineering AG, Dietlikon
Totalunternehmung	Lerch AG Bauunternehmung, Winterthur
Architektur	square one architekten gmbh, Winterthur
Landschaftsplanung	team landschaftsarch., walter & künzi gmbh, Winterthur
Bauingenieur	Bona+Fischer Ingenieurbüro AG, Winterthur
Elektroingenieur/MSRL	Kurt Bachmann AG, Winterthur
HLK-Ingenieur	B&G Ingenieure AG, Zürich/Winterthur
Sanitäringenieur	B&G Ingenieure AG, Zürich/Winterthur
Bauphysik	Architektur+Bauphysik, Winterthur
Weitere Fachplaner	Jegen AG, Effretikon (Gastronomie) F. Bohn, Fachberatung für altersgerechte Bauten, Zürich farbe himmelblau, Winterthur (Farbdesign/Raumkonzepte)
Totalunternehmung	p-4 AG, Zug
Architektur	Architektengruppe 4 Ausführung GmbH, Winterthur
Landschaftsplanung	Bandorf Neuenschwander Partner GmbH, Gockhausen
Bauingenieur	Hunziker Betatech AG, Winterthur
Elektroingenieur/MSRL	Büchler & Partner Elektroengineering, Zürich
HLK-Ingenieur	I. Gianotti AG, Winterthur
Sanitäringenieur	I. Gianotti AG, Winterthur
Bauphysik	Wichser Akustik & Bauphysik, Zürich
Totalunternehmung	PORR SUISSE AG Generalunternehmung, Zürich
Architektur	Schärli Architekten AG, Luzern
Landschaftsplanung	Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Bauingenieur	Urech Bärtschi Maurer AG, Zürich
Elektroingenieur/MSRL	Porr Projekt und Hochbau AG, A-Wien
HLK-Ingenieur	Porr Projekt und Hochbau AG, A-Wien
Sanitäringenieur	Porr Projekt und Hochbau AG, A-Wien
Bauphysik	FEAG Facility Engineering AG, Dietlikon

Totalunternehmung	STRABAG AG, Zürich
Architektur	Burckhardt+Partner AG, Zürich
Landschaftsplanung	Hager Landschaftsarchitektur AG, Zürich
Bauingenieur	Bänziger Partner AG, Richterswil
Elektroingenieur/MSRL	enerpeak engineering ag, Dübendorf
HLK-Ingenieur	Kalt+Halbeisen Ingenieurbüro AG, Zürich
Sanitäringenieur	Kalt+Halbeisen Ingenieurbüro AG, Zürich
Bauphysik	BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich

Totalunternehmung	TU 5B+/BALTENSBERGER AG, Seuzach
Architektur	s+p Schmid Partner AG, Schaffhausen
Landschaftsplanung	Bösch Landschaftsarchitektur, Schaffhausen
Bauingenieur	Th. Böni Ingenieurbüro GmbH, Winterthur
Elektroingenieur/MSRL	Elektro-Design+Partner AG, Winterthur
HLK-Ingenieur	Brunner Haustechnik, Wallisellen
Sanitäringenieur	Brunner Haustechnik, Wallisellen
Bauphysik	Baumann Akustik und Bauphysik AG, Dietfurt
Weitere Fachplaner	C. Leu Architektin, Schaffhausen
	MSRL/Gebäudeautomation Brunner Haustechnik AG

2. Stufe des Verfahrens (Projekt und Angebot)

In der zweiten Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs wurden mit den drei gewählten Totalunternehmungen zwei individuelle Zwischenbesprechungen durchgeführt. Diese hatten zum Ziel, allfällige Unstimmigkeiten zwischen den Vorstellungen der Bauherrschaft und der Teams, insbesondere über die architektonischen, funktionellen und technischen Aspekte des Projekts, frühzeitig zu erkennen und damit rechtzeitig bereinigen zu können.

Die drei Totalunternehmungen reichten termingerecht und vollständig ihre Projekte mit einem verbindlichen Kostenangebot ein.

9 | Vorprüfung

Die Vorprüfung der drei eingereichten Projekte mit Angebot erfolgte durch das Departement Bau, Amt für Städtebau (Stadtgestaltung/Wettbewerbe), vertreten durch die im Programm 2. Stufe Projekt und Angebot vom 27. November 2009 auf Seite 24 aufgeführten Experten des Beurteilungsgremiums. Die Unterlagen wurden in einem ersten Schritt auf ihre Vollständigkeit geprüft:

Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen (Programm 2. Stufe auf Seite 33/34)

- Folgende Planunterlagen:
 - Übersichtsplan 1:500 mit Hauptabmessungen
 - Umgebungsplan 1:200 mit Bepflanzung und Möblierung
 - Grundrisspläne 1:200 aller Geschosse, Schnitte 1:200 und Ansichten 1:200
 - Für das Verständnis notwendige Detailpläne 1:20 (ohne Konstruktionsdetails)
 - Visualisierungen mit Materialkonzept, Beleuchtung und Möblierung folgender Räume:
 - Typisches Bewohnerzimmer mit Nassbereich
 - Aufenthaltsbereich in den Wohngruppen
 - Ausschnitt aus der Cafeteria
 - Erläuterungsbericht zu den Projektplänen
 - Nachweis der Erfüllung des Raumprogramms
 - Prinzipschemata und Funktionsbeschreibungen der gebäudetechnischen Anlagen
 - Nachweis der Einhaltung der Minergie®-Anforderungen
- Folgende Baubeschreibungen:
 - Aller wesentlichen Gebäudeteile und Ausbauteile
 - Der technischen Einrichtungen des gesamten Provisoriums und der zugehörigen Erschliessung
 - Der wesentlichen technischen Infrastrukturen mit möglichst präziser Angabe der gewählten Materialien und deren Qualitäten
 - Der Materialien und Qualitäten des Innenausbaus und der Beleuchtung in allen wesentlichen Räumen
 - Der übrigen Umgebungsarbeiten (Strassen, Fusswege, Werkleitungen und Bepflanzungen)
- Dokument E «Kostenzusammenstellung» mit rechtsgültiger/en Unterschrift(en) (Angabe der verbindlichen Kosten)
- Organigramm TU mit den mitwirkenden Firmen und verantwortlichen Fachleuten
- Terminplan für die Planung und Realisierung inkl. Rückbau der Provisorien
- Detailliertes Verzeichnis der vom Anbieter eingereichten Unterlagen

In einem weiteren Schritt wurden die Angebote entsprechend den Zuschlagskriterien für die zweite Stufe des Verfahrens geprüft.

Die Vorprüfung ergab, dass alle verlangten Unterlagen für die zweite Stufe des Verfahrens termingerecht und vollständig bei der Eingabeadresse eingereicht wurden.

Das Beurteilungsgremium trat am Freitag, 25. Juni 2010, ganztags zur Prüfung und Beurteilung der drei nicht anonym eingereichten Projekte mit verbindlich garantiertem Kostenangebot für die Gesamtsanierung Alterszentrum Adlergarten zusammen.

Die drei eingeladenen Totalunternehmungen HRS, LOSINGER und Unirenova reichten termingerecht und vollständig ihre Angebotsunterlagen bei der Eingabeadresse ein. Zur geforderten Basisvariante für das Provisorium (Personalhaus 1 mit Pavillon) reichte das Team LOSINGER zwei zusätzliche Unternehmervarianten mit einem Ersatzneubau ein.

Die Beurteilung der Unterlagen der zweiten Stufe des Verfahrens basierte auf den im Wettbewerbsprogramm der ersten Stufe des Verfahrens bereits vorgegebenen generellen Zuschlagskriterien mit Gewichtung:

Architektonische Gestaltung und formale Durchbildung	
Funktionalität und Zweckmässigkeit der räumlichen Disposition	45 %
Preis, Wirtschaftlichkeit	45 %
Aussagekraft/Qualität der Informationen zum Projekt und zum Angebot	
Erläuterungen zur Konstruktion, Baubeschrieb, Ökologie/Nachhaltigkeit	10 %

Während des Submissionsverfahrens fanden im Beisein des gesamten Beurteilungsgremiums zwei individuelle Zwischenbesprechungen, am 28. Januar 2010 und am 26. März 2010, statt. Im Rahmen einer persönlichen Projektpräsentation mit jedem der drei Totalunternehmungen konnten allfällige Missverständnisse zwischen den Vorstellungen der Bauherrschaft und der Anbieter geklärt werden.

Im Rahmen der Vorprüfung haben sich Unklarheiten und Fragen zu den eingereichten drei Angeboten ergeben, die vor der Beurteilung durch die Fachjury zu klären waren. Das Expertengremium lud im Sinne von §30 der Submissionsverordnung alle 3 Totalunternehmungen zur Klärung ihrer Angebote ein.

Den Totalunternehmungen wurden die schriftlich formulierten Fragen zur Vorbereitung des Gesprächs per E-Mail am 26. Mai 2010 zugestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass keine Verhandlungen über das Angebot (Preis) möglich sind.

Die Gespräche fanden am 31. Mai 2010 mit Unirenova, am 1. Juni 2010 mit HRS und mit LOSINGER statt.

Die gemeinsam formulierten Antworten wurden protokolliert und nach Genehmigung durch beide Parteien (Totalunternehmungen und Ausschuss Expertengremium) gemeinsam unterzeichnet.

Das Vorprüfungsergebnis stand dem Beurteilungsgremium in schriftlicher Form zur Verfügung. Die einzelnen Fachexperten des Beurteilungsgremiums erläuterten ihren Teil des Vorprüfungsberichts. Nach Kenntnisnahme und Genehmigung des Berichts beschloss das Gremium einstimmig, dass alle eingereichten Unterlagen der drei Totalunternehmungen zur Prüfung und Beurteilung zugelassen werden können, wobei das zweite Ersatzneubauprojekt vom Team LOSINGER aufgrund fehlender Preisangaben nur bedingt beurteilt werden konnte.

Nach einer individuellen Besichtigungsrunde in die drei Projekte wurde in einem ersten, wertungsfreien Rundgang über die eingereichten Projekte eingehend diskutiert. Dabei übernahmen die Fachpreisrichter abwechselnd vor den einzelnen Projekten die Gesprächsmoderation. Neben den betrieblich-funktionellen Aspekten wurden auch die von den Projektverfassenden eingereichten verbindlichen Kosten, die vorgesehene Gebäudetechnik und die Projektbeschriebe sowie die Aussagen zu Ökologie und Nachhaltigkeit kritisch diskutiert.

Gemäss der auf einer Machbarkeitsstudie mit Konzeptplänen basierenden Grobkostenschätzung ist die Stadt Winterthur von Kosten exklusiv bauherrenseitigen Leistungen in der Höhe von ca. CHF 46 Mio. ausgegangen. Die eingereichten gültigen Angebote für die Gesamtsanierung des Alterszentrum Adlergarten lagen zwischen CHF 42 Mio. und 52 Mio.

Nach mehreren diskussionsreichen Rundgängen beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, das Gesamtsanierungsumbauprojekt der Totalunternehmung

Unirenova, Ein Unternehmensbereich der Karl Steiner AG, Zürich

für eine Weiterbearbeitung und Realisierung zu empfehlen.

11 | Schlussfolgerungen und Empfehlung

Schlussfolgerungen

Das Beurteilungsgremium dankt den drei teilnehmenden Totalunternehmungen für ihre Auseinandersetzung mit der anspruchsvollen Aufgabe. Erfreulicherweise hat der Gesamtleistungswettbewerb in der zweiten Stufe des Verfahrens, ein nicht anonymer Studienauftrag, drei eigenständige Lösungsansätze hervorgebracht, die sich in der Eingriffstiefe und folglich in Preis und Leistung signifikant unterscheiden.

Am stärksten hat HRS in die bestehende Substanz eingegriffen. Mit der Neuausrichtung und -ausformulierung des Erdgeschosses, den Rochaden im Park und der Aufwertung der Rückfassade mittels neuen Panoramafenstern ist es den Verfassenden mit viel räumlich-architektonischem Verstand gelungen, den strukturellen Defiziten des Baus entgegenzuwirken. Leider hat diese Entwurfstrategie erwartungsgemäss zu einem vergleichsweise deutlich höheren Preis geführt, ohne dass daraus eine messbar höhere Leistung – mehr Betten und Zimmer – resultierte. Einerseits ist die Stadt Winterthur auf eine kostengünstige Lösung angewiesen, andererseits kommt das Vorhaben allzu nahe an einen vergleichbaren Ersatzneubau heran, ohne diesem, etwa unter dem Aspekt Nachhaltigkeit, das Wasser reichen zu können.

Vergleichbar waren die Projekte von Unirenova und LOSINGER (Basisvariante). Beide Teams haben auf allzu tiefe strukturelle Eingriffe verzichtet und im Wesentlichen auf den Ausbau und die Innenraumgestaltung gesetzt. Während Unirenova mit ihrem Projekt unter anderem in der Organisation der Obergeschosse klare betriebliche Vorteile aufweist, wirkt das Projekt von LOSINGER im architektonischen Ausdruck pointierter und bringt den Mut zu einer zeitgenössischen, eigenständigen Lösung auf, die eine hohe Identität erwarten lässt. Beide Ansätze sind letztendlich vergleichbar, rechtfertigen die signifikante Preisdifferenz deshalb nicht.

Ein Team hat sich mit weitgreifenden Unternehmervarianten über die Rahmenbedingungen der Ausschreibung hinweggesetzt und statt eines Provisoriums (Personalhaus 1 und Pavillons) zwei Möglichkeiten eines Ersatzneubaus vorgeschlagen. Auch wenn die Idee – statt einer A-fond-perdu-Investition in ein Provisorium in eine nachhaltige Lösung zu investieren – sehr nachvollziehbar ist und im Rahmen der Vorabklärungen zum Wettbewerbsverfahren auch schon früher diskutiert wurde, hat dieses Team den Begriff der Unternehmervariante zumindest sehr offensiv ausgelegt. Neben seiner strategischen Einbettung in die stadträtliche Alterspolitik hätte ein so grosser Ersatzneubau auch bezüglich seines Standorts innerhalb der ortsbaulich wertvollen Parkanlage Adlergarten und des angrenzenden Parkplatzes untersucht werden müssen. Für eine solche Auseinandersetzung wiederum wäre das gewählte Verfahren des zweistufigen Gesamtleistungswettbewerbs gänzlich ungeeignet gewesen. Trotz diesen architektonisch fundierten und mit wenigen baulichen Eingriffen geschickt in Alterswohnungen transformierbaren Vorschlägen ist das Beurteilungsgremium daher eindeutig zum Schluss gekommen, dass die Unternehmervarianten abzulehnen sind. Beide Unternehmervarianten entsprechen weder dem Massstab des Orts, noch sind sie im Rahmen der vorgesehenen Abläufe und Termine umsetzbar.

Insgesamt zeigt der grosse Aufwand sowohl bei den Teams, insbesondere aber auch bei der ausschreibenden Behörde, dass das gewählte Verfahren im vorliegenden Fall zielführend war, jedoch zurückhaltend angewendet werden soll.

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt dem Stadtrat von Winterthur, dem Projekt der Totalunternehmung Unirenova, Ein Unternehmensbereich der Karl Steiner AG, Zürich, den Zuschlag zu erteilen unter Beachtung nachfolgender Hinweise:

Kostenprimat

Die entscheidende Qualität des Angebots ist die vertretbare Eingriffstiefe und der resultierende angemessene Preis. Eine Weiterentwicklung, Optimierung und Anpassung des Projekts muss deshalb innerhalb des angebotenen Kostenrahmens erfolgen können.

Vorprüfung

Die Kritikpunkte aus der Vorprüfung sind zu beachten.

Transparenz

Es wird empfohlen, vor Abschluss des TU-Vertrags zusammen mit dem Betrieb eine umfassende Liste mit Kritikpunkten zu erstellen und das Layout im Detail nochmals sorgfältig zu überprüfen.

Provisorium

In Hinblick auf allfällige politische Rückfragen soll die Schnittstelle zwischen Hauptbau und Provisorium im Vertrag klar ausgewiesen werden.

Identität

Der Bauherrschaft wird empfohlen, die Bauherrenvertretung über das Projektmanagement und die technische Vertretung hinaus mit architektonischer/innenräumlicher Kompetenz zu ergänzen. Ebenso wird empfohlen, die nicht in der Totalunternehmer-Offerte enthaltenen bauherrenseitigen budgetierten Leistungen wie Kunst am Bau oder die Ausstattung/Möblierung der Anlage konsequent dafür zu verwenden, dass die Identität der Anlage für Bewohnende, Besuchende und Mitarbeitende gegenüber dem momentanen Projektstand zusätzlich erhöht werden kann. Das Beurteilungsgremium empfiehlt mit geeigneten Verfahren entsprechende Teilprojekte frühzeitig aufzugleisen und parallel mit dem Bauprojekt zu bearbeiten.

Winterthur, 25. Juni 2010, das Beurteilungsgremium:

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Pearl Pedergnana

Pearl Pedergnana

Nicolas Galladé

Nicolas Galladé

Andreas Paintner

A. Paintner

Susanne Tanner (Ersatz)

Susanne Tanner

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Michael Hauser

Michael Hauser

Jasmin Grego

Jasmin Grego

Barbara Strub

B. Strub

Peter Oestreich

P. Oestreich

Oliver Strässle (Ersatz)

O. Strässle

Das Beurteilungsgremium dankt nochmals allen Totalunternehmungen aus der ersten Stufe des Verfahrens für ihr engagiertes Interesse und ihren grossen Einsatz.

Die Teilnehmenden der zweiten Stufe des Verfahrens haben Anspruch auf die in Aussicht gestellte pauschale Entschädigung.