

Einblicke

Consulting für Immobilien und Infrastruktur, September 2017



Welches Verfahren passt zu uns?

Die Anzahl möglicher Beschaffungsverfahren ist gross. Welches Verfahren passt zu welchem Projekt? Die Antwort lautet: Das kann man so nicht sagen. Und dennoch gibt es einige Schlüsselfaktoren für den Erfolg.

Wer eine kreative Planerleistung einkaufen will, steht vor einem Wald möglicher Auswahlverfahren: Soll man einen Wettbewerb durchführen oder einen Studienauftrag? Kommt ein Gesamtleistungswettbewerb in Frage? Wird ein offenes oder ein Einladungsverfahren gewählt? Die Beschaffung so genannter lösungsorientierter Planerleistungen,

das heisst konkreter Projektvorschläge, ist in den SIA-Ordnungen 142 und 143 geregelt. Aus den darin beschriebenen Beschaffungsformen und Vergabeverfahren ergibt sich eine ganze Reihe möglicher Kombinationen. Wie also findet man das richtige Verfahren für das eigene Projekt? «Man kann nicht einfach aufgrund des Projekts auf das eine, «richtige» Verfahren schliessen» meint dazu Architekt Miroslav Stojanovic, der bei Basler & Hofmann Bauherren im Beschaffungsprozess berät. «Bei vielen Projekten wären unterschiedliche Vorgehensweisen denkbar und sicherlich auch erfolgreich. Entscheidend sind die Anforderungen und Bedürfnisse des Bauherrn.»

Wettbewerbe – die Königsdisziplin der öffentlichen Hand

Mit einem qualitativen Beschaffungsprozess möchte die Bauherrschaft für ihr Projekt möglichst vielseitige und hochwertige Lösungsansätze erhalten und gleichzeitig einen kompetenten Partner für die Realisierung gewinnen. Die SIA-Ordnungen sehen dafür prinzipiell anonyme Wettbewerbe (SIA 142) oder nicht anonyme Studienaufträge (SIA 143) vor. Wettbewerbsverfahren sind für Aufgaben gedacht, die klar definiert sind und ohne weiteren Austausch zwischen Auftraggeber und Teilnehmer bearbeitet werden können. Studienaufträge dagegen sind für komplexere Aufgaben geeignet, die sich nicht von vornherein klar umreißen lassen und die erst im Laufe des Bearbeitungsprozesses vertieft und präzisiert werden können. Der Dialog zwischen den Beteiligten ist selbstverständlicher Teil dieses Verfahrens.

Für die öffentliche Hand sind die Weichen durch das Beschaffungsrecht klar in Richtung anonymer Wettbewerbsverfahren gestellt. Denn fundamentale Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens wie die Gleichbehandlung aller Anbietenden, Verfahrenstransparenz und ein wirksamer Wettbewerb sind mit einem anonymen Wettbewerb leichter zu erfüllen als mit einem Studienauftrag. Zudem ist umstritten, ob es das öffentliche Beschaffungsrecht überhaupt zulässt, dass die Gewinner eines Studienauftrags den Folgeauftrag zugesprochen

Fortsetzung auf Seite 3 →

Ausserdem in dieser Ausgabe

Das neue Zürcher Kinderspital erreicht DGNB-SGNI Platin.

Das neue Zürcher Kinderspital erreicht DGNB-SGNI Platin

Auch Spitäler lassen sich ökologisch und nachhaltig bauen. Wie, macht das neue Kinderspital Zürich vor: Es erhält als erstes Schweizer Spital die DGNB-SGNI-Vorzertifizierung in Platin. Das Team von Basler & Hofmann hat dafür erstmals spitalspezifische Bewertungskriterien entwickelt.

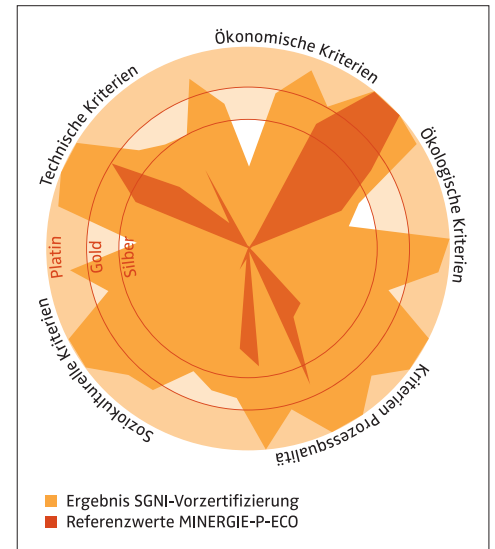
Wie ein Krankenhaus soll das neue Kinderspital Zürich nicht aussehen. Im Gegenteil: Die Entwürfe von Herzog & de Meuron zeigen warm wirkende Fassaden aus Holz, in der Umgebung und den Innenhöfen wachsen Wäldchen. Man wähnt sich trotz der immensen Grösse des Spitalgebäudes – es wird eine Fläche von elf Fussballfeldern einnehmen – in einer Wohlfühloase, die naturnah aussieht und nachhaltig ist. Doch ist sie das wirklich?

Überprüft haben dies die Experten für nachhaltiges Bauen von Basler & Hofmann. Sie analysierten in einer Vorstudie die Pläne für das Spital und unterstützen die Bauherren auf dem Weg zu einer Nachhaltigkeitszertifizierung. Zunächst jedoch standen die Berater vor einem Hindernis. Denn in der Schweiz existierte bis dahin noch kein Nachhaltigkeitslabel, das auch Kriterien für Spitalbauten festlegt. Bestehende Labels wie etwa Minergie-P-Eco sind auf Wohn- und Bürogebäude zugeschnitten. «Spitäler sind viel komplexer», sagt Dieter Bauer, Leiter des Teams für nachhaltige Entwicklung

bei Basler & Hofmann. So wird das neue Kinderspital (Kispi) rund 60 verschiedene Raumtypen beinhalten, darunter Operationssäle oder Labore. Also Räume, die spezielle Anforderungen erfüllen müssen, beispielsweise was die Temperaturkontrolle angeht. Zudem ging es dem Gesamtprojektleiter Thomas Hardegger um eine Beurteilung der Nachhaltigkeit, die deren Definition gerecht wird: Nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische und soziale Faktoren sollten für die Projektierung vorgegeben und überprüft werden. Ebenso wollte er von Beginn weg die Nachhaltigkeitsziele mit dem Projektqualitätsmanagement in Einklang bringen.

Blick über die Grenze

Eine solch umfassende Zertifizierung für ein Spital fanden Dieter Bauer und sein Team bei der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB). Deren Kriterienkatalog diente nun als Vorbild. Im Auftrag der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI), welche die DGNB-Systematik hierzulande betreut, passten die Nachhaltigkeitsberater nun die Kriterien an die schweizerischen Normen und Gesetze an. Nach diesem neuen Kriterienkatalog beurteilten die Berater die Pläne des neuen Kispi und stellten fest: Es erfüllte gesamthaft 76 Prozent der Vorgaben. Bis zu einem Wert von 80 Prozent – dem Platin-Standard des Labels – war es also nicht mehr weit. Zusammen mit der



Das neue Label bewertet knapp 40 Kriterien. Im Vergleich mit Minergie-P-Eco ist es deutlich umfassender.

Projektleitung erarbeitete Dieter Bauer daraufhin, wie sich die Platin-Stufe erreichen lässt. Das Team verbesserte etwa die Nutzung des Tageslichts oder plante eine flexiblere Verwendung der Räume ein.

Qualität sichtbar machen

Gefordert war die Zertifizierung für die Bewilligung des Baugesuchs indessen nicht. Ist sie eine reine Prestigeangelegenheit? «Nein», sagt Dieter Bauer. «Der Haupteffekt liegt darin, dass man die Qualität, mit der man baut, auch sichtbar macht.» Das verbessere das Projekt von Grund auf: Weil alle Beteiligten messbare Kriterien zum Erreichen der Zertifizierung beitragen müssen, werde sorgfältiger geplant und auch gebaut. Dabei helfen weiterhin Dieter Bauer und seine Kollegen. Sie beraten das Kispi in Sachen Nachhaltigkeit auch während der Bauphase und der Inbetriebsetzung.



Wohlfühloase: Im neuen Kinderspital Zürich sollen sich die kleinen Patienten geborgen fühlen.

Ihr Ansprechpartner

Dieter Bauer
Leitender Experte
Nachhaltige Entwicklung
T 031 544 24 53
dieter.bauer@baslerhofmann.ch

Fortsetzung von Seite 1

bekommen, wie es das Verfahren eigentlich vorsieht. Diese rechtlichen Hürden sprechen dafür, öffentliche Vorhaben stets mit Vorstudien so weit zu präzisieren, dass sie sich für einen anonymen Wettbewerb eignen. Die einzigen oft praktizierten öffentlichen Studienaufträge sind raumplanerische Testplanungen. Aus ihnen resultieren in der Regel keine Folgeaufträge.

123 Lösungen für einen Doppelkindergarten

Auch das Vergabeverfahren ist im öffentlichen Beschaffungswesen weitgehend vorbestimmt: Je höher das Auftragsvolumen (inklusive Folgeaufträge), desto offener muss das Verfahren sein. Einladungsverfahren mit ausgewählten Teilnehmern sind für Kantone und Gemeinden gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (iVÖB) nur bis zu einem Auftragsvolumen von 250 000 Franken für Planerleistungen möglich. Liegt das Volumen über diesem Betrag, muss öffentlich ausgeschrieben werden. Dass dies aber auch für ein eher kleines Vorhaben beträchtliche Vorteile haben kann, erlebte die Gemeinde Winkel, Kanton Zürich. Die Gemeinde entschied

sich beim Neubau eines Doppelkindergartens für einen offenen Wettbewerb ohne Präqualifikation. «Die Bauherrschaft wollte die Vielfalt der Lösungsansätze nicht durch ein selektives Verfahren einschränken. Zudem sollte das Verfahren schnell durchgeführt und das Rekursrisiko niedrig gehalten werden», erklärt Bauherrenberater Miroslav Stojanovic. Er hatte mit 50 bis 100 Projektvorschlägen gerechnet. Eingegangen sind schliesslich 123 Wettbewerbsbeiträge. Das grosse Teilnehmerfeld verlangte eine sehr effiziente Wettbewerbslogistik und eine Vorprüfung, die sich mit jedem Beitrag seriös befasst und sich dabei auf das Wesentliche konzentriert. «Einzig die Fragerunde war mit rund 500 Fragen wirklich sehr umfangreich», so der Berater – um gleich zu relativieren: «Der Aufwand hat sich absolut gelohnt: Wir haben unglaublich gute Lösungsansätze erhalten und ein überzeugendes Siegerprojekt.»

Gesamtleistungswettbewerb: im Turbo zur Realisierung

Die Berner Gemeinde Köniz entschied sich 2016 bei der Erweiterung ihrer Schulanlage Hessgut Liebfeld für einen Gesamtleistungswettbewerb im selekti-

ven Verfahren. Sie stand vor der Herausforderung, in kurzer Zeit Raum für eine grössere Anzahl an Schülerinnen und Schülern schaffen zu müssen. Die Zeit drängte. Dennoch wollte die Gemeinde eine architektonisch hochwertige Lösung. Bei einem Gesamtleistungswettbewerb sind Teams aus Architekten, Fachplanern und Bauunternehmern aufgefordert, anonym ein Komplettpaket vom Entwurf bis zu den Baukosten abzugeben – also als Totalunternehmer anzubieten. «Die Erweiterung der Schulanlage eignete sich gut für einen Gesamtleistungswettbewerb, da es sich um einen freistehenden Neubau mit bekannten Nutzungen und damit um eine klar definierbare Aufgabe handelt», kommentiert Stefan Dellenbach, der das Verfahren von Seiten Basler & Hofmann begleitete. «Mit diesem Vorgehen haben wir sicherlich ein Jahr gespart. Die einzige, noch schnellere Alternative wären Provisorien gewesen.» Allerdings sind Gesamtleistungswettbewerbe aufwändige Verfahren – sowohl für die Organisatoren als auch für die Teilnehmer. Es geht um bedeutende Auftragssummen. Entsprechend genau prüfen die Teilnehmer die Juryentscheide. «Die Entscheide müssen absolut nachvoll-

Fortsetzung auf Seite 4 →

Beschaffungsform	Wettbewerb – anonym			Studienauftrag – nicht anonym		
	Ziel: verschiedene konzeptionelle Lösungsansätze für eine Aufgabe erhalten, um ein qualitativ hochstehendes Projekt und den geeigneten Partner zu finden.			Ziel: ein Projekt im Dialog mit mehreren möglichen Projektpartnern weiterentwickeln, die Randbedingungen der Projektierung in der Zusammenarbeit testen und so den richtigen Partner bestimmen.		
	Projektwettbewerb		Gesamtleistungswettbewerb	Projektstudie		Gesamtleistungstudie
Vergabeverfahren	Offenes Verfahren	Selektives Verfahren	Selektives Verfahren	Selektives Verfahren	Einladungsverfahren	Selektives Verfahren
Schwellenwerte öffentliche Hand (iVÖB)	Planerleistungen > 250 000 CHF	Planerleistungen > 250 000 CHF	Planerleistungen > 250 000 CHF	Planerleistungen > 250 000 CHF	Planerleistungen > 150 000 CHF – 250 000 CHF	Planerleistungen > 250 000 CHF
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> – Grosses Lösungsspektrum – Hohes architektonisches Niveau – Geringes Rekursrisiko – Kurzes Verfahren 	<ul style="list-style-type: none"> – Teilnehmerzahl und -qualifikation steuerbar – Kalkulierbarer Verfahrensaufwand 	<ul style="list-style-type: none"> – Gemeinsames Angebot von Planer und Unternehmer – Nur eine Beschaffung (Zeitersparnis) – Verbindliches Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> – Teilnehmerzahl und -qualifikation steuerbar – Lösungsfindung im Dialog – Kennenlernen der Teilnehmer 	<ul style="list-style-type: none"> – Teilnehmerfeld vorab bestimmt – Lösungsfindung im Dialog – Kennenlernen der Teilnehmer 	<ul style="list-style-type: none"> – Lösungsfindung im Dialog – Nur eine Beschaffung (Zeitersparnis) – Verbindliches Angebot
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> – Teilnehmer unbekannt – Bei hoher Teilnehmerzahl grosser Aufwand – Keine Interaktion 	<ul style="list-style-type: none"> – Lösungsspektrum durch Präqualifikation eingeschränkt – Zweimaliges Rekursrisiko – Keine Interaktion 	<ul style="list-style-type: none"> – Höheres Rekursrisiko – Grosser Verfahrensaufwand auf Auftraggeber- und Anbieterseite – Frühe Festlegung der Projektanforderungen – Nachträgliche Projektänderungen haben einen Preis – Architektur wird gegen Preisangebot aufgewogen 	<ul style="list-style-type: none"> – Lösungsspektrum durch Präqualifikation eingeschränkt – Entschädigung je Teilnehmer – Umstritten, ob Folgeauftrag durch öffentliche Hand möglich 	<ul style="list-style-type: none"> – Lösungsspektrum hängt von einer guten Teilnehmerauswahl ab – Entschädigung je Teilnehmer – Umstritten, ob Folgeauftrag durch öffentliche Hand möglich 	<ul style="list-style-type: none"> – Eingeschränktes Lösungsspektrum – Grosser Verfahrensaufwand auf Auftraggeber- und Anbieterseite – Entschädigung je Teilnehmer

Fortsetzung von Seite 3

ziehbar und transparent dokumentiert sein, um das Risiko zeitaufwändiger Beschwerdeverfahren so gering wie möglich zu halten. Denn Schnelligkeit ist der entscheidende Vorteil des Gesamtleistungswettbewerbs», so Stefan Dellenbach. Für Köniz hat sich dieser Weg bewährt: Der Neubau hat eine hohe architektonische Qualität und wird zu einem vereinbarten Preis realisiert. Das überzeugte auch die Stimmbürger, die dem Baukredit mit 90 Prozent zustimmten. 2018 kann der dreigeschossige Neubau bezogen werden.

Bei Privaten: Studienaufträge bevorzugt

Private Bauherren sind weder an das Beschaffungsrecht noch an die SIA-Ordnungen gebunden. Dennoch orientieren sich auch viele professionelle private Auftraggeber an den SIA-Ordnungen, vor allem, wenn es um grosse Arealüberbauungen geht, bei denen städtische Behörden unter bestimmten Voraussetzungen eine höhere Ausnutzung bewilli-

gen können. «Die meisten privaten Bauherren wollen die Projekte gemeinsam mit den beteiligten Teams vertiefen und ihre potenziellen Partner frühzeitig kennenlernen. Sie entscheiden sich deshalb oft für Studienaufträge», berichtet Architekt Cédric Perrenoud, der die Swiss Life bei einem Hochbauprojekt in Zürich-Altstetten beraten hat. Das Vorhaben wurde als zweistufiger Studienauftrag (Projektstudie nach SIA 143) im Einladungsverfahren mit 10 Architekturbüros durchgeführt. In der ersten Stufe, die anonym durchgeführt wurde, war eine innovative Idee für die städtebauliche Einbettung des Objekts gefragt. Cédric Perrenoud: «Die Komplexität des Vorhabens war der Grund für die Zweistufigkeit. Ein Entwurf, der schon städtebaulich nicht überzeugt, muss nicht weiter vertieft werden. So konnten wir die Mittel optimal einsetzen.» Aus der ersten Stufe gingen vier Favoriten hervor, die in der zweiten Stufe weiter ausgearbeitet wurden. Warum wurde nicht das gesamte Verfahren anonym als Wettbewerb durchgeführt? «Der Bauherrschaft war der direkte Austausch mit den Teams sehr wichtig. Es ist viel einfacher, im Gespräch seine Anliegen verständlich zu vermitteln. Das erhöht die Chancen, dass am Ende des Verfahrens ausgereifte Projekte zur Auswahl stehen.»

Der Erfolg steckt im guten Prozess

Ob anonym oder nicht anonym, offen oder im Einladungsverfahren – letztlich, da sind sich die drei Bauherrenberater von Basler & Hofmann einig, hängt der Erfolg nicht von der Verfahrensform ab, sondern von der Qualität des Prozesses. Der Jury – insbesondere auch dem oder der Vorsitzenden – kommt dabei eine zentrale Rolle zu. Die fachliche Autorität und Glaubwürdigkeit des Gremiums gilt den Teilnehmern als Garant für ein faires und seriöses Verfahren. Der eine oder andere mag seine Entscheidung teilzunehmen sogar von der Zusammensetzung der Jury abhängig machen. Innerhalb der Jury sind eine gute Diskussionskultur und der Wille zur gemeinsamen Entscheidungsfindung wichtig. Eine erfahrene Verfahrensbegleitung kann das Gremium in dieser Aufgabe stärken.

Ein zweiter wichtiger Erfolgsfaktor, der von allen drei Verfahrensbegleitern genannt wird, ist die seriöse Vorprüfung der Beiträge vor den Jurysitzungen. Beim Swiss Life-Projekt in Altstetten war zum Beispiel die Beachtung des 2-Stunden-Schattens eine Rahmenbedingung für die städtebaulichen Entwürfe. «Wir haben bei jedem Beitrag den 2-Stunden-Schatten nachsimulieren lassen und festgestellt, dass mehrere Beiträge die Regel nicht einhalten», berichtet Cédric Perrenoud. «Wenn man dies erst zu einem späteren Zeitpunkt bemerkt, kann dies das gesamte Verfahren in Frage stellen.» Bei Basler & Hofmann können die Bauherrenberater auf Experten aus jeglichen Spezialgebieten zugreifen und für die fachliche Überprüfung der Wettbewerbsbeiträge hinzuziehen. Schliesslich zählt auch eine gute Vorbereitung zu den Schlüsselfaktoren eines erfolgreichen Beschaffungsverfahrens. «Wir empfehlen, die Machbarkeit eines Vorhabens im Vorfeld immer gut abzuklären.» Für alle drei hier vorgestellten Projekte wurde vorab eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Damit hatten die Bauherren die Sicherheit, dass alle relevanten Randbedingungen bekannt sind und die späteren Siegerprojekte auch tatsächlich realisiert werden können. Solche Vorstudien dienen auch der Auftragsschärfung. «Für mich ist es ein Gütezeichen für ein Verfahren, wenn der Umfang der geforderten Unterlagen gering ist. Dann weiss der Organisator offenbar genau, was er braucht und auch beurteilen will», meint dazu Stefan Dellenbach. «Auf diese Weise kann man auch eine grosse Anzahl von Wettbewerbsbeiträgen effizient und auf hohem Niveau prüfen und die Kunden erhalten am Ende qualitätsvolle Architektur und einen guten Partner für die Umsetzung.» Und das ist schliesslich das Ziel.

Ihr Ansprechpartner

Cédric Perrenoud
Leiter Bauentwicklung
T 044 387 12 78
cedric.perrenoud@baslerhofmann.ch

The price is right – welches Preisgeld ist angemessen?

Die SIA-Wegleitung «Bestimmung der Gesamtpreisumme für Architekturwettbewerbe» gibt Auftraggebern Anhaltspunkte für die Ermittlung einer angemessenen Entschädigung für die Teilnehmer eines Wettbewerbs. Sie ist nicht bindend, aber für viele Jury-Mitglieder und Teilnehmer eine wichtige Messlatte für ein seriöses Verfahren. Bei einer zu geringen Preisumme riskiert der Auftraggeber ein schwaches Teilnehmerfeld und allenfalls sogar einen Reputationschaden. Viele Architekturbüros orientieren sich aber nicht allein am Preisgeld – denn dieses deckt den Aufwand in der Regel nicht. Mindestens ebenso wichtig sind eine attraktive Aufgabenstellung, eine kompetente Jury und die Aussicht auf einen angemessenen honorierten Folgeauftrag.

Impressum

Adressänderungen bitte senden an:
sandra.guthertz@baslerhofmann.ch

Herausgeber: Basler & Hofmann AG, www.baslerhofmann.ch

Redaktion: Dorothee Braun, Santina Russo **Gestaltung:** Caroline Aebi

Auflage: 6500