



## Kurzbewertung

Objekt:	Villa auf Musegg 1 - Gesamtanierung
Ort:	Luzern
Art der Leistungsangebote:	Honorarsubmission
Verfahren:	selektives Verfahren
Auslober	Stadt Luzern
Publikation:	simap, Kantonsblatt
Verfahrensbegleitung	Baudirektion Stadt Luzern, Abteilung Immobilien, Baumanagement

### Ziele

Der BWA setzt sich für faire und transparente Wettbewerbe und Ausschreibungen ein. Die laufenden Verfahren werden nach den Ordnungen SIA 142, 143 und 144 sowie den geltenden Gesetzen analysiert und mit grünen, orangen oder roten Smileys bewertet. Die Ordnung SIA 144 befindet sich zur Zeit in Revision, daher werden die Kriterien sinngemäss angepasst.

### Qualität des Verfahrens

- Die Definition der Beschaffungsform und die Leistungsbeschreibung sind klar und eindeutig formuliert.
- Das Angebot der Stufe 2 kann präsentiert werden.
- Das Bewertungsergebnis und die Rangierung des selektiven Verfahrens Stufe 1 werden den Teilnehmern mitgeteilt.

### Mängel des Verfahrens

- Honorarofferte nach Präqualifikation.
- Die Zusammensetzung des Beurteilungsgremium ist zu vage formuliert und namentlich nicht bekannt (Fachleute Dienststelle Immobilien & Kantonale Denkmalpflege).
- Mit Ausnahme der kantonalen Denkmalpflege ist keine vom Auftraggeber unabhängige Expertin Mitglied des Beurteilungsgremiums.
- Die Bewertung der Zuschlagskriterien 1 + 2 nicht präzise formuliert.
- Das Bewertungsergebnis und die Rangierung des selektiven Verfahrens Stufe 2 werden den Teilnehmern nicht mitgeteilt.
- Der Leistungsumfang der beauftragten Planerin wird auf 97% Teilleistungen reduziert (Vorstudien sind nicht Bestandteil der Projektierungs- und Realisierungsleistung nach SIA LHO 102).
- Kein Beizug Landschaftsarchitekt/in vorgesehen.
- Dem Preis wird ein zu hoher Stellenwert eingeräumt (Gewichtung des Preises mit 50% bei einer Preisspanne von 150%).

### Beurteilung des BWA

- Aufgrund der historischen Zuweisung der Parkanlage der Villa Auf Musegg 1 (ICOMOS) und der Aufgabenstellung hinsichtlich Potenzial als innerstädtische Naherholungszone mit Aussichtsterrasse, die besser genutzt und neu belebt werden soll, ist der Beizug einer Landschaftsarchitektin / eines Landschaftsarchitekten unverzichtbar.
- Anstelle eines Zweicouvertmethode-Verfahrens wählte die Ausloberin ein selektives, 2-stufiges Verfahren. Dieses Vorgehen ist falsch und birgt den Nachteil, dass die Referenzen des Anbieters als qualitatives Kriterium nicht mehr direkt der Preisgewichtung gegenübergestellt werden können und führt als Konsequenz in der zweiten Stufe zum reinen Preiswettbewerb.
- Der Anbieter der Vorstudien kann vom vorangegangenen Prozess für die Auftragsanalyse profitieren und wird durch die Reduktion der Teilleistungen tendenziell bevorteilt, da nicht alle Inhalte der Abklärungen aus den Vorstudien Dritten übergeben werden können. Weiter ist die Reduktion der Teilleistungen der Planerbeauftragung nicht nachvollziehbar, da Vorstudien nicht Bestandteil der Leistungsphasen 31-53 sind.
- Mit der Preisgewichtung von 50% und einer Preisspanne von 150% wird dem Preis ein über Gebühr hoher Stellenwert eingeräumt, welcher nicht mit den qualitativen Anforderungen und Zielsetzungen übereinstimmt.
- Der BWA empfiehlt ein einstufiges Verfahren mit Zweitcouvertmethode.