

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 27. Februar 2024

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2024-28</b>
<b>6.4</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>6.4.5</b>	<b>Bau gemeindeeigene Liegenschaften</b>	
	<b>Holzmodulbau Ferrach - Abbruch der Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 (Projekt Nr. 265280) - Genehmigung</b>	

### Ausgangslage

Die Schule Rüti hat mit Unterstützung der EBP Schweiz AG, Zürich in einer Gesamtschau über alle Schulstufen die Schulraumplanung überarbeitet und im Bericht vom 6. April 2023 festgehalten, um zukünftige Investitionsentscheide bezüglich der Schulliegenschaften auf eine belastbare Basis zu stellen.

Die Studie ergibt, dass gemäss aktuellen Entwicklungen davon auszugehen ist, dass der vorhandene Schulraum in der Gemeinde Rüti mittelfristig den gesetzlichen Vorgaben und Bedürfnissen nicht gerecht wird. Auf der Bedarfsabklärung aufbauend, lassen sich Handlungsfelder sowie mögliche bauliche und betriebliche Massnahmen ableiten und bilden gemeinsam mit den Ergebnissen der Studie die Basis für die weiterführende strategische Schulraumplanung der Schule Rüti.

Auf Stufe Primar wird im Oberdorf per 2037 eine Zunahme um rund 30 bis 50 Schüler/innen prognostiziert. Längerfristig ist hier auch die potenzielle Umzonung und Entwicklung des Areals Joweid zu berücksichtigen, welches im Einzugsgebiet Eschenmatt/Schlossberg liegt.

Das Schulhaus Ferrach ist einer von vier Schulhausstandorten der Schuleinheit Oberdorf der Gemeinde Rüti. Die Primarschule Oberdorf benötigt zusätzlichen Schulraum, um den Bildungsauftrag gemäss dem neuen Volksschulgesetz des Kantons Zürich, welcher von den Stimmberechtigten am 5. Juni 2005 genehmigt wurde, zu erfüllen. Eine Analyse hat das Areal Ferrach innerhalb der Schuleinheit Oberdorf als geeigneten Standort für die Bereitstellung des hierfür benötigten Schulraums ausgewiesen. Als Ergänzung zum bestehenden denkmalgeschützten Schulhaus sind ein Schulhausneubau und ein Ersatzbau für die Sporthalle geplant.

Für die Übergangszeit vom Schuljahr 2024/25 bis zum voraussichtlichen Bezug des Neubaus und der Sporthalle Ferrach im Schuljahr 2028/29 werden am Standort Ferrach zusätzliche Räume für Unterricht und Tagestruktur benötigt. Aufgrund der wachsenden Schülerzahlen sowie der Einrichtung eines weiteren Mittagstisches fehlen geeignete Schulräume im Oberdorf. Die zwei Schulräume im zu kleinen, über 30-jährigen Holzpavillon sind für den Klassenunterricht nicht geeignet und sollen ersetzt werden. Durch den Bau eines 2-geschossigen Holzmodulbaus auf der Parzelle des bestehenden Schulareals, welcher ab den Herbstferien 2024 dem Betrieb übergeben werden soll, soll der benötigte Raum bis zur Realisierung des Schulhauses Ferrach als Überbrückung des

dringenden Platzbedarfs (inkl. dringender Ersatz des bestehenden Pavillons) zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzung des neuen Holzmodulbaus ist bei idealem Planungs- und Baufortschritt für den Ergänzungsbau des Schulhauses Ferrach für rund sechs Jahre vorgesehen. Anschliessend soll der Modulbau an weiteren Standorten (z.B. bei der Schule Rüti für Renovations- und Ergänzungsbauvorhaben) flexibel zum Einsatz kommen. Der 2-geschossige Holzmodulbau kann zudem bei Bedarf bis 3-geschossig erweitert werden.

### **Objektkredit Holzmodulbau Ferrach**

Der Gemeinderat verabschiedete den Objektkredit von CHF 3'235'000.00 inkl. MWST. für den Holzmodulbau Ferrach zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. November 2023. Die Stimmberechtigten stimmten an der Urnenabstimmung der Abstimmungsvorlage mit 71,39% zu.

Gegen die Urnenabstimmung für die «Genehmigung eines Objektkredites von CHF 3'235'000.00 inkl. MWST. für das Bauprojekt Holzmodulbau Schulraum Ferrach» vom 19. November 2023 ging beim Bezirksrat Hinwil ein Stimmrechtsrekurs ein.

Der Bezirksrat Hinwil hat den Gemeinderat Rüti angewiesen, die Urnenabstimmung vom 19. November 2023 betreffend Genehmigung eines Objektkredites von CHF 3'235'000.00 inkl. MWST. für das Bauprojekt Holzmodulbau Schulraum Ferrach durchzuführen und in der Folge die Stimmen auszuzählen und das Abstimmungsergebnis zu publizieren mit dem Vermerk, dass dieses Abstimmungsergebnis unter dem Vorbehalt des Entscheides des Bezirksamtes Hinwil in einem hängigen Stimmrechtsrekursverfahren steht und vorerst nicht vollstreckt werden darf.

Das Stimmrechtsrekursverfahren ist beim Bezirksrat Hinwil nach wie vor hängig, ein Urteil des Bezirksamtes Hinwil wird zeitnah erwartet.

### **Wesentliche Überschreitung der Kostenschätzung durch die eingereichten Angebote**

Für die Planung und Projektierung des Holzmodulbaus wurde basierend auf den erhaltenen positiven Rückmeldungen die Bauart Architekten und Planer AG, Zimmerliststrasse 6, 8004 Zürich beauftragt, welche im Zusammenhang mit Projekten zur Bereitstellung von Schulraum in Leicht- oder Holzmodulbau über langjährige Erfahrung verfügt.

Die Kostenschätzung zum Bauprojekt (Stand Mai 2023) basiert auf der langjährigen Erfahrung der Bauart Architekten und Planer AG. Die Kostenermittlung basiert auf vergleichbaren ausgeführten Holzmodulbauten, die im Sommer 2021 und 2022 abgeschlossen wurden, sowie auf projektbezogenen Richtofferten, mit angemessenen Reserven und einem massgeblichen Aufschlag für Teuerung und volatile Marktpreise für Stahl und Holz von gesamthaft rund 30 %. Gegenüber den vergleichbaren abgerechneten Projekten im Sommer 2022 bildet die Kostenschätzung die Marktsituation gebührend ab.





### **Folge der fehlenden Möglichkeit zur Erteilung eines Zuschlags**

Nachdem die Angebote für den benötigten Holzmodulbau erheblich von der Kostenschätzung der Bauart Architekten und Planer AG abweichen, kann in der Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 (Projekt Nr. 265280) kein Zuschlag erteilt werden. Vielmehr würde die massive Überschreitung des Kostenrahmens durch die eingegangenen Angebote eine wesentliche Projektänderung bzw. wesentliche Änderung des Leistungsverzeichnisses aufdrängen und somit eine Neuausschreibung erfordern.

Deshalb wird von der ausgeschriebenen Leistung in der bestehenden Form definitiv abgesehen.

### **Möglichkeit zum Erwerb einer zweijährigen Holzmodulanlage als Alternative**

Zwischenzeitliche Abklärungen der Gemeinde Rüti, Abteilung Bau, haben ergeben, dass die ERNE AG Holzbau über einen 2-geschossigen Holzmodulbau mit Baujahr 2022 («Lettenwiese Typ B») verfügt, welcher aktuell als Schulprovisorium «Lettenwiese» genutzt wird und ab Sommer/Herbst 2024 als Holzmodulbau zu einem Kaufpreis inkl. Montage in der Höhe von CHF 1'527'000.00 inkl. MWST. erworben werden kann. Der Holzmodulbau weist eine Bruttogeschossfläche von rund 540 m<sup>2</sup> auf, welcher Platz für vier grossräumige Klassenzimmer inkl. mehreren Gruppen- und dazugehörigen Nebenräumen für Technik, Lager und Sanitäranlagen bietet.



Schulprovisorium Lettenwiese, Zürich (zweijähriger Holzmodulbau «Lettenwiese Typ B»)

## **Abbruch der Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 (Projekt Nr. 265280) und freihändiger Erwerb des zweijährigen Holzmodulbaus Lettenwiese**

Gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. h der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (LS 720.1; nachfolgend: «IVöB<sub>2019</sub>») kann der Auftraggeber einen Auftrag unabhängig vom Schwellenwert freihändig vergeben, wenn der Auftraggeber Leistungen im Rahmen einer günstigen, zeitlich befristeten Gelegenheit zu einem Preis beschaffen kann, der erheblich unter den üblichen Preisen liegt. Beim zweijährigen Schulprovisorium «Lettenwiese», welches ab Sommer/Herbst 2024 zu einem Kaufpreis von CHF 1'527'000.00 inkl. MWST. erworben werden kann und somit rund 50 % unter dem aktuellen Marktpreis bzw. dem preislich günstigsten Angebot von [REDACTED] inkl. MWST. für die Neuerstellung liegt, handelt es sich um eine einmalige und zudem zeitlich befristete Gelegenheit, um den in der Gemeinde Rüti dringend benötigten (der Erweiterungsbau muss ab den Herbstferien 2024 dem Betrieb übergeben werden), zusätzlichen Raum für Unterricht zu einem günstigen Preis zu erwerben.

Seit dem 1. Oktober 2023 sind im Kanton Zürich das Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie die totalrevidierte Submissionsverordnung (SubmV) in Kraft. Art. 64 IVöB<sub>2019</sub> sieht indes vor, dass Vergabeverfahren, die vor Inkrafttreten des neuen Vergaberechts eingeleitet wurden, nach bisherigem Recht zu Ende geführt werden. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Rüti, Abteilung Bau, in einem ersten Schritt die Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 (Projekt Nr. 265280) gestützt auf das alte Recht, d.h. § 37 der SubmV vom 23. Juli 2003 (LS 720.11) abzubrechen und in einem zweiten Schritt die Holzmodulanlage freihändig gestützt auf das neue Recht, Art. 21 Abs. 2 lit. h IVöB<sub>2019</sub>, zu beschaffen.

Gemäss § 37 Abs. 1 SubmV kann die Vergabestelle das Verfahren aus wichtigen Gründen abbrechen, namentlich wenn:

- a. kein Angebot eingereicht wurde, das die in der Ausschreibung und in den Ausschreibungsunterlagen festgelegten Kriterien und technischen Anforderungen erfüllt,
- b. aufgrund veränderter Rahmen- oder Randbedingungen günstigere Angebote zu erwarten sind,
- c. die eingereichten Angebote keinen wirksamen Wettbewerb garantieren,
- d. eine wesentliche Änderung der nachgefragten Leistung erforderlich wurde.

Die Aufzählung in § 37 SubmV ist nicht abschliessend und schliesst andere wichtige Gründe nicht aus, weshalb der Vergabestelle ein relativ grosses Ermessen zusteht bei der Beurteilung, aus welchem sachlich wichtigen Grund das Vergabeverfahren abgebrochen werden soll. Wichtig im Sinne der Submissionsgesetzgebung können nur Gründe sein, die einen Abbruch im öffentlichen Interesse notwendig machen. Das ist der Fall, wenn die Ziele der Submissionsgesetzgebung mit der Vergabe nicht (mehr) erreicht werden können, namentlich wenn der wirtschaftliche Einsatz der öffentlichen Mittel nicht gewährleistet ist. Unbeachtlich ist, ob die Vergabestelle ein Verschulden am Abbruch trifft oder ob der Abbruchgrund für sie erkenn- oder voraussehbar war. Es ist weiter nicht notwendig, dass die Interessen der Anbieterin an der Fortführung gegenüber dem Interesse der Vergabestelle am Abbruch abgewogen werden.

Bei einem Verfahrensabbruch aus sachlichem Grund hat die Vergabestelle das Vergaberecht nicht verletzt. Dementsprechend haben Anbieterinnen keinen Anspruch auf Entschädigung ihrer Auslagen für die Einreichung des Angebots.

Gemäss dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (VGr., 31. Januar 2002, VB.2000.00403) kann eine Vergabestelle das Ziel verfolgen, die Beschaffung günstiger oder unter veränderten Voraussetzungen zu realisieren. Ein derart motivierter Verfahrensabbruch läuft den Zielsetzungen des Vergaberechts, nämlich der wettbewerbsorientierten Vergabe öffentlicher Aufträge und der wirtschaftlichen Verwendung öffentlicher Mittel, grundsätzlich nicht zuwider, sondern dient im Gegenteil deren Verwirklichung. Zeigt sich aufgrund der eingegangenen Offerten, dass die vorgesehene Vergabe unerwartet hohe Kosten verursacht, liegt ein wichtiger Grund bzw. ein rechtsgenügender sachlicher Grund für einen Verfahrensabbruch vor. Das trifft allerdings nur zu, wenn die Kosten erheblich, mindestens ca. 25 %, über der von der Vergabestelle im Voraus seriös ermittelten Kostenschätzung liegen. Geringfügige Überschreitungen rechtfertigen keinen Verfahrensabbruch (vgl. hierzu auch BGer 2P.34/2007 vom 8. Mai 2007, E. 6.3 und VGer GR, U 01 71 vom 1. August 2001).

Wie bereits aus den vorstehenden Ausführungen zu entnehmen ist, waren die Gründe für den Abbruch des Vergabeverfahrens für die Gemeinde Rüti im Zeitpunkt der Ausschreibung des Auftrags nicht voraussehbar. Diese liess die voraussichtlichen Kosten des Bauwerks vor der Submission durch die Bauart Architekten und Planer AG berechnen, welche die massgeblichen Kosten für den Holzbau (Teilkosten der Gesamtkosten von CHF 3'500'000.00) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 % auf CHF 2'221'400.00 ermittelte. Bei der Bauart Architekten und Planer AG handelt es sich um eine kompetente Firma, auf welche die Gemeinde Rüti in guten Treuen abstellen durfte. Eine Vergabe aufgrund der eingegangenen Angebote würde Mehrkosten in der Höhe von [REDACTED] inkl. MWST. verursachen, die weit über den Erwartungen liegen und mit dem öffentlichen Interesse nicht vereinbar sind, nachdem der von den Stimmbürgern für die Realisierung des Holzmodulbaus bewilligte Gesamtkredit von CHF 3'500'000.00 Kredit offensichtlich nicht mehr eingehalten werden kann. Da gegenwärtig die Möglichkeit besteht, den benötigten Holzbau von der ERNE AG Holzbau zu einem günstigen Preis (CHF 1'527'000.00 inkl. MWST.) zu erwerben, muss eine Vergabestelle Mehrkosten von rund [REDACTED] umso weniger akzeptieren. Folglich ist die Vergabestelle gestützt auf § 37 Abs. 1 SubmV befugt, das Vergabeverfahren abzubrechen, ohne einen Zuschlag an eine der beiden Anbieterinnen zu erteilen.

In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass Verhandlungen gemäss § 31 Abs. 1 SubmV über Preise, Preisnachlässe und auch Änderungen des Leistungsgegenstandes unzulässig sind und nur technische Bereinigungen zur Herbeiführung der Vergleichbarkeit der Angebote erlaubt sind. Schliesslich würden wesentliche Änderungen des Leistungsgegenstandes, namentlich Einsparungen oder Projektänderungen wohl ebenfalls einen Abbruch (und die nochmalige Durchführung eines Vergabeverfahrens) mit sich bringen.

### **Beschlussveröffentlichung**

Der Beschluss ist teilöffentlich, weil im Sinne § 23 Abs. 3 IDG die privaten Interessen des Unternehmens zu schützen sind, indem Namen der nicht berücksichtigten Unternehmungen sowie alle Angebotspreise unterdrückt werden.



## **Kommunikation, Publikation**

Der Beschluss wird den Anbieterinnen schriftlich mitgeteilt und zudem auf simap.ch veröffentlicht (vgl. § 37 Abs. 3 SubmV).

Der Beschluss wird mittels beiliegender Medienmitteilung kommuniziert. Die Medienmitteilung wird durch die Informations- und Kommunikationsstelle per 7. März 2024 verschickt.

## **Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit**

Für den Beschluss ist gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 3 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig.

## **Beschluss**

1. Die Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 (Projekt Nr. 265280) wird abgebrochen.
2. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt, den beiden Anbieterinnen den Abbruch der Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 (Projekt Nr. 265280) zu eröffnen und den Abbruch zudem auf simap.ch zu publizieren.
3. Die Abteilung Bau wird beauftragt, mit der Informations- und Kommunikationsstelle sowie dem Bereich Präsidiales das Projekt mit den vorgenannten Kommunikationsmassnahmen zu begleiten.
4. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses wird im Sinne von § 23 Abs. 3 IDG (Schutz der Interessen des Unternehmens) eingeschränkt, indem die Namen der Unternehmungen sowie die Angebotspreise unterdrückt werden.



5. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Schulpflege
- Ressortvorsteher Bau
- Abteilung Bau
- Schulverwaltung, zur Weiterleitung an die betroffenen Bereiche
- Informations- und Kommunikationsstelle
- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
- Internet «Holzmodulbau Ferrach - Abbruch der Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 (Projekt Nr. 265280) - Genehmigung» (eingeschränkt)
- Archiv

Versand: 5. März 2024

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber