

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

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2024-30</b>
<b>6.4</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>6.4.5</b>	<b>Bau gemeindeeigene Liegenschaften Holzmodulbau Ferrach - Beschaffung des zweijährigen Holzmodulbaus «Lettenwiese Typ B» im freihändigen Verfahren gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. h IVöB (günstige, zeitlich befristete Gelegenheit) - Genehmigung</b>	

### 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 % für die Realisierung zu.

Gegen die Urnenabstimmung für die «Genehmigung eines Objektkredites von CHF 3'235'000.00 inkl. MWST. für das Bauprojekt Holzmodulbau für die Primarschule 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 nach wie vor hängig und ein Urteil des Bezirksamtes Hinwil wird zeitnah erwartet. Gleichwohl gilt es die vorliegende Freihandvergabe unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Abweisung des gegen die Urnenabstimmung vom 19. November 2023 erhobenen und nach wie vor pendenten Stimmrechtsrekurses vorzunehmen.

### Ausgangslage

Mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 2024-28 vom 27. Februar 2024, hat der Gemeinderat den Abbruch der Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 (Projekt Nr. 265280) beschlossen.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird der Zuschlag für die Beschaffung des zweijährigen Holzmodulbaus «Lettenwiese Typ B» im freihändigen Verfahren gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. h des Gesetzes über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) an die Firma ERNE AG Holzbau erteilt.

Wie nachfolgend noch detailliert aufzuzeigen sein wird, bietet sich für die Gemeinde Rüti aktuell eine günstige, aber zeitlich befristete Gelegenheit einen zweijährigen Holzmodulbau zur Überbrückung des dringenden Platzbedarfs bis zum Bezug des Neubaus, welcher voraussichtlich im Schuljahr 2028/29 stattfinden wird, zu einem Preis zu beschaffen, der erheblich unter den üblichen Preisen liegt.

## **Submissionsrechtliche Ausgangslage des Beschlusses**

### **1.1 Beschaffungsbedarf der Gemeinde Rüti ZH und ursprüngliche Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 im offenen Verfahren (Projekt Nr. 265280)**

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 Tagesstruktur benötigt. Aufgrund der wachsenden Schülerzahlen sowie der Einrichtung eines dritten 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 Modulbau kann zudem bei Bedarf bis 3-geschossig erweitert werden.

Für die Planung und Projektierung des benötigten Holzmodulbaus wurde die Bauart Architekten und Planer AG beauftragt. Gestützt auf die Vorarbeiten der Bauart Architekten und Planer AG suchte die Gemeinde Rüti, Abteilung Bau, mit der Submission im offenen Verfahren im Nicht-Staatsvertragsbereich «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 (Projekt Nr. 265280) eine Unternehmung, welche in der Funktion einer Generalunternehmung das Projekt «Holzmodulbau Ferrach» in Modulbauweise übernehmen und dafür notwendige Planungs- und Realisierungsleistungen ab SIA-Teilphase 51 bis und mit Inbetriebnahme SIA-Teilphase 53 ausführen würde.



## **1.2 Massive Diskrepanz zwischen der Kostenschätzung und den in den eingereichten Angeboten offerierten Preisen der «Submission Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 im offenen Verfahren (Projekt Nr. 265280)**

Für die besagte Beschaffung gingen innert Eingabefrist zwei gültige Angebote ein (vgl. Protokoll über die Öffnung der Angebote revidiert vom 23. November 2023), wobei das preislich günstigste Angebot inkl. Option C (versetzen des 2-geschossigen Holzmodulbaus in der Gemeinde und Aufstockung um ein Geschoss) bei CHF 4'660'609.55 inkl. MWST bzw. bei CHF 3'067'916.46 inkl. MWST exkl. Option C lag. Demgegenüber hat die Gemeinde Rüti, Abteilung Bau, aufgrund einer sachlichen Berechnung des Kostenrahmens durch die Bauart Architekten und Planer AG die Beschaffungskosten nur für den Holzmodulbau inkl. Honorar GU auf lediglich CHF 2'221'400.00 inkl. MWST (Zielgenauigkeit von +/- 15 %) ermittelt.

Eine Vergabe aufgrund der eingegangenen Angebote würde Mehrkosten in der Höhe von rund CHF 846'516.00 inkl. MWST. alleine für den Holzmodulbau verursachen, die weit über den Erwartungen liegen und mit dem öffentlichen Interesse nicht vereinbar sind, insbesondere zumal von den Stimmbürgern für die Realisierung des Holzmodulbaus an der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 nur ein Objektkredit in der Höhe von CHF 3'235'000.00 inkl. MWST (Gesamtanlagekosten von CHF 3'500'000.00) bewilligt wurde und gegenwärtig ohnehin die Möglichkeit besteht, den benötigten Holzmodulbau von der ERNE AG Holzbau zu einem günstigen Preis (CHF 1'527'000.00 inkl. MWST.) erwerben zu können (vgl. hierzu Ziff. 1.3. nachfolgend). Unerwartete Mehrkosten von rund 40 % muss eine Vergabestelle gegen ihren Willen nicht akzeptieren (vgl. hierzu VGr., 31. Januar 2002, VB.2000.00403).

## **1.3 Möglichkeit und Bereitschaft der ERNE AG Holzbau eine günstige Alternative für den benötigten Schulraum zu liefern**

Zwischenzeitliche Abklärungen der Gemeinde Rüti, Abteilung Bau, haben ergeben, dass die ERNE AG Holzbau über eine 2-geschossige Modulanlage mit Baujahr 2022 („Lettenwiese Typ B“) verfügt, welche gegenwärtig als Schulprovisorium „Lettenwiese“ genutzt wird und welche ab Sommer/Herbst 2024 als zweijährige Holzmodulanlage 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.

Beim zweijährigen Schulprovisorium «Lettenwiese», welches ab Sommer/Herbst 2024 zu einem Kaufpreis von CHF 1'527'000.00 inkl. MWST. erworben werden kann und wesentlich unter dem aktuellen Marktpreis bzw. dem preislich günstigsten Angebot von CHF 3'067'916.00 inkl. MWST. 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.



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

#### **1.4 Abbruch der Submission Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 im offenen Verfahren (Projekt Nr. 265280)**

Aufgrund der massiven Überschreitung der Kostenschätzung (vgl. Ziff. 1.2 vorstehend) und der zeitlich befristeten Gelegenheit die dringend benötigten Leistungen zu einem Preis zu beschaffen, der erheblich unter den üblichen Preisen liegt (vgl. Ziff. 1.3 vorstehend) beschloss der Gemeinderat die Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 im offenen Verfahren im Staatsvertragsbereich (Projekt Nr. 265280) gestützt auf § 37 Abs. 1 der Submissionsverordnung vom 23. Juli 2003 (LS 720.11; nachfolgend: «SubmV») definitiv abzubrechen.

Die Gründe für den Abbruch des Vergabeverfahrens waren im Zeitpunkt der Ausschreibung des Auftrags nicht voraussehbar, zumal diese die voraussichtlichen Kosten des Holzmodulbaus durch die Bauart Architekten und Planer AG ermitteln liess, auf welche sich die Gemeinde Rüti, Abteilung Bau, in guten Treuen verlassen durfte (vgl. Gemeinderatsbeschluss Nr. 2024-28 vom 27. Februar 2024, Abbruch der Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 (Projekt Nr. 265280)).

#### **Zulässigkeit der freihändigen Vergabe im vorliegenden Fall und Zuschlag**

##### **2.1 Einleitende Bemerkungen**

Wie bereits dargelegt, würde die Vergabe eines Lieferauftrags mit einem Auftragsvolumen von CHF 1'527'000.00 inkl. MWST. grundsätzlich eine Ausschreibung im offenen oder selektiven Verfahren im sogenannten Staatsvertragsbereich erforderlich machen. Gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. h IVöB kann jedoch eine Vergabe unabhängig vom Auftragswert direkt und ohne Veröffentlichung vergeben werden, wenn der Auftraggeber Leistungen im Rahmen einer günstigen, zeitlich befristeten Gelegenheit zu einem Preis

beschaffen kann, der erheblich unter den üblichen Preisen liegt (vgl. hierzu die nachfolgenden Ausführungen).

## **2.2 Freihandvergabe gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. h IVöB**

Gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. h IVöB kann der Auftraggeber einen Auftrag unabhängig vom Schwellenwert freihändig vergeben, wenn dieser Leistungen im Rahmen einer günstigen, zeitlich befristeten Gelegenheit zu einem Preis beschaffen kann, der erheblich unter den üblichen Preisen liegt (insbesondere bei Liquidationsverkäufen).

Wie bereits in Ziff. 1.3 vorstehend dargelegt handelt es sich beim knapp zweijährigen Holzmodulbau «Lettenwiese Typ B» der ERNE AG Holzbau, welcher von der Gemeinde Rüti aktuell gemäss einem zeitlich befristeten Angebot der ERNE AG Holzbau zu einem Kaufpreis von CHF 1'527'000.00 inkl. MWST erworben werden kann, um eine aussergewöhnliche Gelegenheit, die dringend benötigte Leistung (Überbrückung des dringenden Platzbedarfs bis zum Bezug des Neubaus, welcher im Schuljahr 2028/29 erfolgen sollte) zu einem Preis zu beschaffen, der erheblich unter den üblichen Preisen liegt. Konkret liegt der zweijährige Holzmodulbau «Lettenwiese Typ B» der ERNE AG Holzbau rund 50 % unter dem aktuellen Marktwert. Da die Nachfrage nach Occasionsholzmodulen sehr gross ist, muss das befristete Angebot so schnell wie möglich angenommen werden.

Die Voraussetzungen zur Anrufung von Art. 21 Abs. 2 lit. h IVöB sind vorliegend demnach erfüllt.

## **2.3 Fazit**

Die Voraussetzungen zur Anrufung von Art. 21 Abs. 2 lit. h IVöB sind vorliegend erfüllt. Daher gilt es der ERNE AG Holzbau den Zuschlag für die Lieferung des zweijährigen Holzmodulbaus «Lettenwiese Typ B» für CHF 1'527'000.00 inkl. MWST gestützt auf Art. 21 Abs. 2 lit. h IVöB zu erteilen, dies mitzuteilen und danach den betreffenden Vertrag abzuschliessen.

## **Beschlussveröffentlichung**

Der Beschluss ist per 7. März 2024 öffentlich.

## **Kommunikation, Publikation**

Der Beschluss wird auf der Website per 7. März 2024 veröffentlicht

## **Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit**

Für den Beschluss ist gemäss Art. 29 Abs. 2 Ziff. 1 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig.

Die Arbeitsvergabe erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Abweisung des gegen die Urnenabstimmung vom 19. November 2023 erhobenen und nach wie vor pendenten Stimmrechtsrekurses durch den Gemeinderat aufgrund der Vorschriften der



Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und der kantonalen Submissionsverordnung (SVO).

Die Abteilung Bau ist zu ermächtigen, die freihändige Vergabe der ERNE AG Holzbau mitzuteilen und gemäss Art. 48 Abs. 1 IVöB samt Rechtsmittelbelehrung auf [simap.ch](http://simap.ch) zu veröffentlichen.

Die Abteilung Bau ist zudem zu ermächtigen, mit der Zuschlagsempfängerin, ERNE AG Holzbau, nach Eintritt der Rechtskraft des Vorbehaltes (betr. pendenter Stimmrechtsrekurs) und der auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) publizierten Freihandverfügung einen Vertrag abzuschliessen.

### **Beschluss**

1. Der Lieferauftrag für den zweijährigen Modulholzbau «Lettenwiese Typ B» wird gestützt auf Art. 21 Abs. 2 lit. h IVöB freihändig zu einem Preis von CHF 1'527'000.00 inkl. MWST an die Firma ERNE AG Holzbau vergeben. Die Vergabe erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Abweisung des gegen die Urnenabstimmung vom 19. November 2023 erhobenen und nach wie vor pendenten Stimmrechtsrekurses.
2. Die Abteilung Bau wird ermächtigt, die freihändige Vergabe der ERNE AG Holzbau unter dem Vorbehalt gemäss Ziff. 1 (betr. pendenter Stimmrechtsrekurs) mitzuteilen und gemäss Art. 48 Abs. 1 IVöB samt Rechtsmittelbelehrung auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) zu veröffentlichen.
3. Die Abteilung Bau wird ermächtigt, mit der Zuschlagsempfängerin, der ERNE AG Holzbau, nach Eintritt des Vorbehaltes nach Ziff. 1 (betr. pendenter Stimmrechtsrekurs) und der Rechtskraft der auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) publizierten Freihandverfügung einen Vertrag für den vorgenannten Lieferauftrag abzuschliessen.



4. 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 - Beschaffung des zweijährigen Holzmodulbaus «Lettenwiese Typ B» im freihändigen Verfahren gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. h IVöB (günstige, zeitlich befristete Gelegenheit) - Genehmigung»
- Archiv

Versand: 5. März 2024

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber