



Gemeinde
Weiningen

landis 
bauingenieure + planer

ANGEBOT – 2. PHASE PFLICHTENHEFT GENERALPLANER

22.12.2023



Projekt	Generalplanersubmission Sanierung und Erweiterung Schulhaus Schlüechti, Weiningen
Leistungen	Generalplanerleistungen gemäss SIA 102 4.32 Bauprojekt / 4.33 Bewilligungsverfahren / 4 Ausschreibung / 5 Realisierung

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
2	Aufgabenstellung	5
2.1	Ziele des Projekts	5
2.2	Vorgeschichte	5
2.3	Vorprojekt	5
2.4	Raumprogramm	7
2.5	Einfacher Baubeschrieb & Materialisierung	7
2.6	Grobkostenschätzung & Volumenberechnung	7
2.7	Weitere Unterlagen	8
2.8	Aufgabe der Planer	8
2.9	Rahmenbedingungen	10
2.9.1	Quartierplanverfahren	10
2.9.2	Erschliessung, Baulegistik	10
2.10	Besonderes	11
2.11	Vorbehalte	11
3	Allgemeine Bestimmungen	12
3.1	Verfahren	12
3.2	Verfahrensbegleitung	12
3.3	Teilnahmeberechtigung	12
3.4	Teamzusammensetzung	13
3.5	Vorbefassung	14
3.6	Bewertungsgremium	14
3.7	Verbindlichkeitserklärung	15
3.8	Urheberrecht	15
3.9	Rechtsmittel	15
4	(Verfahrens-)Ablauf	16
4.1	1. Phase: Präqualifikation von Generalplanern	16
4.2	2. Phase: Angebot	16
4.3	Auftragserteilung / Weiterbearbeitung	17
5	Generalplanersubmission (Phase 2)	18
5.1	Termine Generalplanersubmission	18
5.2	Zuschlagskriterien	19
5.2.1	Honorarangebot: 45 %	19

Generalplanersubmission Sanierung und Erweiterung Schulhaus Schlüechti, Weiningen
Selektives Verfahren, 2. Phase (Angebot)

5.2.2	Zugang zur Aufgabe: 35 %	20
5.2.3	Auftragsanalyse / Grobkosten: 10 %	21
5.2.4	Präsentation: 10 %	21
5.3	Ausschlussgründe	21
5.4	Abgegebene Unterlagen	22
5.5	Einzureichende Unterlagen	22
5.6	Gültigkeit	22
5.7	Benachrichtigung und Dokumentation	22
5.8	Vergütung der Aufwendungen	22
5.9	Ablauf des Projekts	23
6	Generalplanerleistungen	23
6.1	Leistungsbeschreibung	23
6.1.1	Grundsatz	23
6.1.2	Weitere Bestimmungen	24
6.2	Vorlage Generalplanervertrag	25
6.2.1	Funktionaler Beschrieb	26
6.2.2	Arbeitsleistung	27
6.2.3	Auslösung der Teilphasen	27
6.2.4	Vergütung	28
7	Genehmigung	29

IMPRESSUM

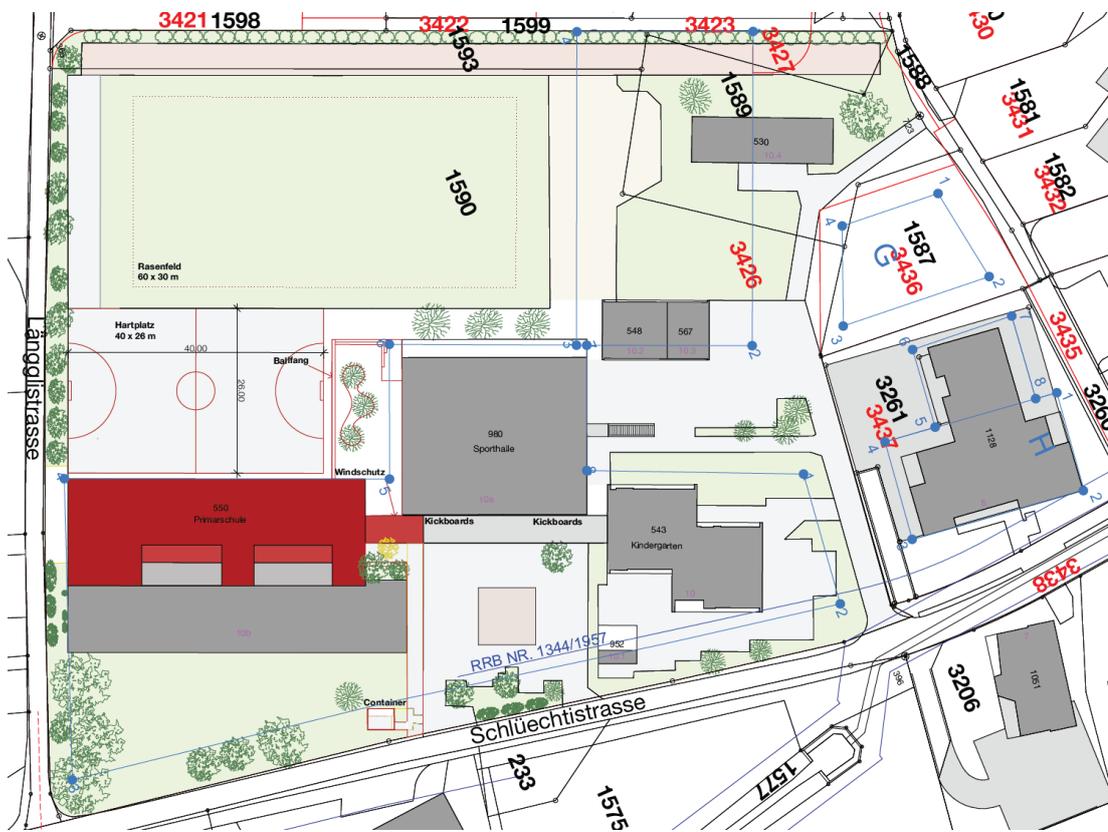
Auftraggeber	Gemeinde Weiningen, Regensdorferstrasse 4, 8104 Weiningen		
Auftragnehmer	Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil		
Verfasser	Serge Bütler	Abteilungsleiter Immobilienentwicklung	
	André Wenzinger	Projektleiter Immobilienentwicklung	
Titelblatt	Quelle: 3D Visualisierung, 08.09.2023, Gröbly Fischer Architekten GmbH		

1 Allgemeine Angaben

Objekt	Sanierung und Erweiterung Schulhaus Schlüechti, Weiningen Schlüechtstrasse 10, 8104 Weiningen
Bauherr- schaft / aus- schreibende Stelle	Gemeinde Weiningen Badenerstrasse 15, 8104 Weiningen
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Weiningen
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Ausgangslage

Die Gemeinde Weiningen beabsichtigt das Schulhaus Schlüechti zu sanieren und zu erweitern. Die Gröbly Fischer Architekten GmbH hat dafür ein Vorprojekt erarbeitet (exkl. Fachplanerleistungen). Die zugehörigen Baukosten wurden grob abgeschätzt und belaufen sich gemäss Schätzung vom 14.09.2023 auf CHF 20.0 Mio. (inkl. 7.7% MwSt.; inkl. Provisorium).



Übersicht Schulanlage (nicht masstäblich), Quelle: Umgebungsplan Gröbly Fischer Architekten GmbH

Der Gemeinderat Weiningen löste für die weitere Planung und Realisierung die vorliegende öffentliche, zweistufige Generalplanersubmission aus. Mit dieser soll ein Anbieter (Bewerber)

gefunden werden, welcher geeignet ist, die Sanierung und Erweiterung Schulhaus Schlüechti weiter zu planen und bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme zu begleiten.

Auf dieser Basis soll voraussichtlich an der Gemeindeversammlung am 27.06.2024 der Projektierungskredit eingeholt werden.

2 Aufgabenstellung

2.1 Ziele des Projekts

Die Sanierung und die Erweiterung des Schulhauses Schlüechti sollen so projektiert und realisiert werden, dass eine hochwertige bauliche und technische Umsetzung des Vorprojekts in einem möglichst kostengünstigen Rahmen gewährleistet ist.

Wichtige Ziele sind eine unfallfreie Baustelle und ein sicherer, störungsfreier Schulbetrieb.

2.2 Vorgeschichte

Im Gebiet Unterdorf zwischen Badenerstrasse und Schlüechtistrasse wurde 2015 nach ca. 6-jähriger Vorarbeit ein öffentlicher Gestaltungsplan genehmigt. Damit wurde für verschiedene ungenügend erschlossene Bauparzellen eine Erschliessungslösung gefunden.

Basierend auf dem Gestaltungsplan wurde anschliessend ein Quartierplanverfahren eingeleitet, um eine Präzisierung des Gestaltungsplans und den Kostenteiler zwischen den diversen Eigentümern zu definieren. Im Juni 2023 wurde der Quartierplan Unterdorf vom Kanton genehmigt. Weil vier Rekurse gegen diesen Entscheid hängig sind, ist der Quartierplan noch nicht rechtskräftig.

Der Gestaltungsplan legt acht Baufelder (A-H) fest. Für das Schulhausareal Schlüechti gilt das Baufeld D, das sich in das Neubaufeld D1 und das Baufeld mit den drei Bestandesbauten Primarschulhaus (1965/1993), Kindergarten (1965) und Einfachsporthalle (2001) sowie dem Pausenplatz gliedert. Der Rasensportplatz und der Hartplatz liegen ausserhalb der Baufelder. Ebenfalls auf dem Schulhausareal ist ein Bereich für eine Tiefgarage ausgeschieden, der Parkplatz «Mitte». Das Parkplatzfeld liegt unter dem Baufeld D1, teils unter dem Rasensportplatz und teils unter einer allgemeinen Quartiererschliessungsfläche.

Um die Erweiterungsmöglichkeiten der Primarschule zu prüfen, beauftragte die Gemeinde Weiningen 2018/2019 die Gröbly Fischer Architekten GmbH mit Vorstudien. Darin sollten der Spielraum und die Beschränkungen des Gestaltungsplans für den zukünftigen Raumbedarf der Primarschule untersucht werden. Das Resultat dieser Studie waren verschiedene Szenarien, die einerseits die Möglichkeiten und Limiten aufzeigten, andererseits die Abhängigkeiten.

2.3 Vorprojekt

Variantenentscheid Vorprojekt

Aus den Szenarien der Vorstudie hat die Primarschulpflege und der Gemeinderat die Variante 'Erweiterung des bestehenden Schulhauses' für die Ausarbeitung eines Vorprojekts gewählt.

Mit der Ausarbeitung wurde die Gröbly Fischer Architekten GmbH (ohne Beizug Fachplaner) beauftragt.

Projektorganisation Vorprojekt

Das Projekt wurde in der Vorprojektphase nur durch den Architekten (ohne Fachplaner) bearbeitet. Somit ist bei der vorliegenden Generalplanerausschreibung die Teilleistungen Vorprojekt nur im Fachbereich Architektur bereits erbracht, dies ermöglicht es, dass sämtliche Fachplanerleistungen «aus einer Hand» erbracht werden können.

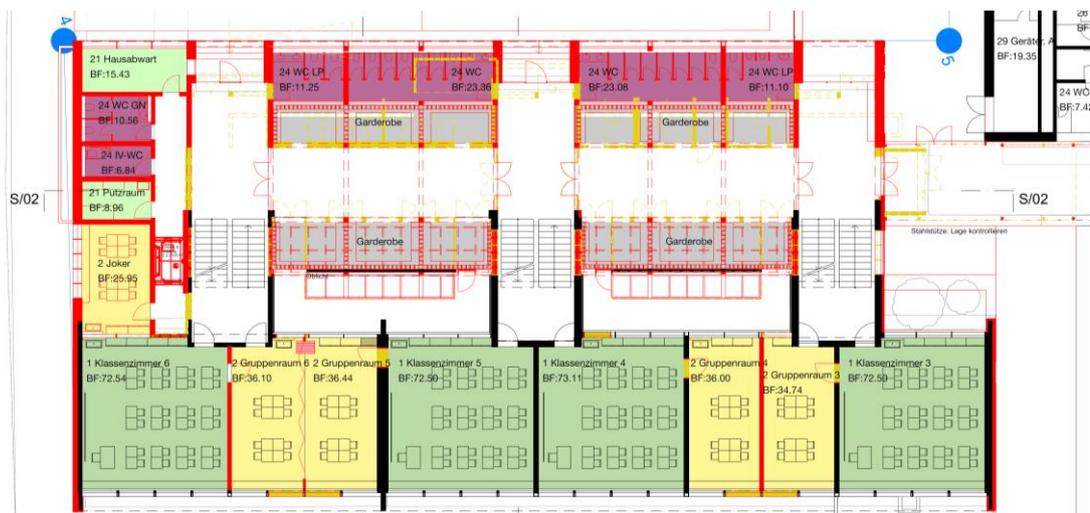
Ein geologisches Gutachten und eine Schadstoffanalyse wurde auf die nächste Planungs- und Kreditphase verschoben. Dasselbe gilt für umfassende 3D Gebäudeaufnahmen oder weitere fachspezifische Grundlagenerhebungen, die allenfalls auch mit Sondagen verbunden sind.

Plangrundlagen

Die Plangrundlagen wurden aus verschiedenen Bestandesplänen erarbeitet. Es handelt sich bei den Grundlagen nicht um ein vollständiges und konsistentes Planwerk. Aufgrund der verfügbaren Pläne (1:200, 1:100, 1:50) wurden nach bestem Wissen und Gewissen Pläne erarbeitet, die für das Vorprojekt tauglich waren. Für die Weiterbearbeitung ist es unabdingbar, dass bei Beginn der Projektierung umfassende 3D-Gebäudeaufnahmen erarbeitet werden.

Projektdefinition Vorprojekt

Aufgrund der sehr knappen Restflächen innerhalb des Baubereichs wurde mit der Baukommission eine massgeschneiderte Lösung entwickelt. Baulich sollte der Klassentrakt nur mit minimalen Eingriffen verändert werden. Zusätzliche Räume sollten in einem vergrösserten Ersatzbau anstelle des bestehenden Erschliessungstrakts Platz finden. Der Ersatzbau wird im Westen und Süden an die Baufeldgrenze gesetzt. Dadurch entsteht eine Bautiefe, die eine durchgehende Erschliessungszone entlang der Innenhöfe und eine vollwertige Zone für Haupträume gegen Westen ermöglicht. Ein Personen- und Materiallift am südlichen Ende der Erschliessungszone macht zwar nicht jeden Raum, aber mindestens einen Raum pro Raumart hindernisfrei zugänglich.



Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss, nicht massstäblich

Volumetrie und Materialisierung

Die Erhöhung und südliche Verlängerung des Erschliessungstrakts macht aus einer Anlage mit Haupt- und Nebentrakt ein Ensemble mit zwei gleichwertigen Gebäudeteilen. Die bewegte Dachfläche nimmt die Dachlandschaft der Umgebungsbauten auf. Ein ausgeprägter Dachrand akzentuiert den oberen Fassadenabschluss. Roter kleinwelliger Well eternit in stehender

Verlegerichtung umfasst den Ersatzbau trakt und die sanierungsbedürftigen Schmalseiten des Klassentrakts. Für die Dachfläche wird dasselbe Material verlegt, was zu einem kompakten volumetrischen Ausdruck führt. Kleinwelliger Welleternit ist ein zeittypisches Baumaterial aus der Entstehungszeit des Originalbaus (1960-er Jahre) und als ballwurfsichere unterhaltsarme und kostengünstige Oberfläche für Schulbauten geeignet. Die rote Farbe ist eine Bezugnahme auf die Riegelbauten in der benachbarten Kernzone.

Klassentrakt

Der bestehende Klassentrakt fasst im Untergeschoss zwei Klassenzimmer mit Gruppenräumen und die zwei Handarbeitszimmer mit Materialraum. Das Erd- und Obergeschoss sind identisch ausgebaut mit je vier Klassenzimmern und zugehörigen Gruppenräumen. Die Gruppenräume beim Lift sind mit einer Schiebefaltwand getrennt, damit der Raum kurzfristig auch als Nutzungseinheit in Klassenraumgrösse zur Verfügung steht. Die Wände zur Unterteilung der Klassenzimmer in Gruppenräume erfordern bauliche Anpassungen an den Fenstern.

Ersatzbau Erschliessungstrakt

Der Ersatzbau bietet im Erdgeschoss zwölf u-förmige Garderobenischen für die Klassenzimmer. Die heutigen Wintergärten werden dafür durch eine Ersatzkonstruktion vergrössert. Damit wird der heutige Missstand bezüglich Garderoben behoben. Die heutigen Wintergärten werden durch eine Ersatzkonstruktion vergrössert. Im ersten Obergeschoss sind Sekretariat, Schulleitung und zwei Klassenzimmer mit Gruppenraum angeordnet. Im zweiten Obergeschoss ist der Lehrerbereich und ein Mehrzweckraum situiert. Im Untergeschoss befinden sich der bestehende Werkbereich, Musik- und nicht nutzungsdefinierte 'Jokerräume' sowie Nebenräume.

Weiterbearbeitung

Die Primarschulpflege und der Gemeinderat möchten dieses Projekt weiterführen und realisieren. Basis dazu bildet die vorliegende Generalplanerausschreibung. Gröbly Fischer Architekten GmbH wird an dieser Ausschreibung nicht teilnehmen, sondern bei der weiteren Planung / Realisierung als Bauherrenberater tätig sein.

2.4 Raumprogramm

Betrieblich ist eine Anlage mit 12 Klassenzimmern und einem Optimum an zugehörigen Schulspezialräumen gefordert. Der zur Verfügung stehende Raum limitiert das Raumangebot. Einzelne Raumgruppen wie beispielsweise die Bibliothek sollen in anderen Schulbauten oder in zukünftigen Bauetappen untergebracht werden.

Das detaillierte Raumprogramm liegt als separates Dokument bei.

2.5 Einfacher Baubeschrieb & Materialisierung

Der Baubeschrieb und die Materialisierung liegt als separates Dokument bei.

2.6 Grobkostenschätzung & Volumenberechnung

Die Grobkostenschätzung (14.09.2023) und die Volumenberechnung (08.09.2023) liegen als separate Dokumente bei.

2.7 Weitere Unterlagen

Unterlagen zum Quartierplanverfahren und zur Radonuntersuchung liegen als separate Dokumente bei.

2.8 Aufgabe der Planer

Durch das Generalplanerteam müssen u.a. folgende Themenkreise bearbeitet werden (nicht abschliessend):

- PV-Anlage: Der Einbau einer grossen PV-Anlage auf dem ostseitigen Dachteil des Schulhaustrakts entspricht dem Wunsch der Auftraggeberschaft und ist im Vorprojekt eingetragenen. An dieser Stelle kann das Morgenlicht für die Schulnutzung genutzt werden und es besteht keine Verschattung. Ausserdem ist die Anlage hier sichtbar als Identifikationsobjekt. Ob die Anlage in dieser Grösse betrieblich sinnvoll und kostenmässig tragbar ist, muss in der Projektbearbeitung in Absprache mit der Auftraggeberschaft definiert werden.
- Energiestandard: Es ist davon auszugehen, dass die Planung und Ausführung im Minergiestandard anzubieten ist. Aufgrund der besonderen Gebäudedisposition mit Innenhöfen ist eine Lowtech-Lösung wünschbar. Es wird darauf hingewiesen, dass der Wärmedämmperimeter heute nicht durchgängig ist und beträchtliche lineare und flächige Wärmebrücken bestehen.
- Bauliche und energetische Sanierung der Gebäudehülle und des Dachs des Schulhauses. Dieses muss den heute gültigen kantonalen Energievorschriften des Kantons Zürich entsprechen. Die Aussenwärmedämmung an den Schmalseiten des Schulhaustrakts (ca. 1990) ist schadhaft sowie wärme- und brandschutztechnisch ungenügend.
- Untersuchung des statischen Systems auf Erdbebentauglichkeit und in Bezug auf baulichen Brandschutz (Betonüberdeckung Armierungsstahl, etc.) und Erstellen eines Erdbebener-tüchtigungskonzepts inkl. allfällig notwendigen Sondierbohrungen für die statischen Ab-klärungen. Vom Ursprungsbau (ca. 1963) sind Armierungspläne vorhanden, von Erweite-rungsbau (1990) nicht. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Ingenieurpläne vollständig sind. Die damals verantwortlichen Architektur- und Ingenieurbüros existieren nicht mehr.
- Innere Umbauten und Umnutzungen von Räumen sowie Anbau / Erweiterungsbau. Als Grundlage hierzu dient das Vorprojekt der Gröbly Fischer Architekten GmbH.
- Sicherstellung der Behindertengerechtigkeit (SIA 500) inkl. Abklärungen mit den zuständi-gen Fach- und Bewilligungsstellen (Behindertenkonferenz Kanton Zürich und weitere) und sicherheitstechnische Aspekte (z.B. Geländerhöhe).
- Schadstoffsanierung: Begleiten der Fachleute bei der Schadstoffanalyse, umsetzen der Schutzmassnahmen in Planung und Ausführung.
- Radonschutzmassnahmen gemäss neuer Verordnung und Planung allfälliger Massnahmen zur Behebung der Defizite. Die Gemeinde hat für das Schulhaus eine Radonuntersuchung durchführen lassen. Die Ergebnisse werden in der 2. Phase zur Verfügung gestellt.
- Behebung von brandschutztechnischen Defiziten gemäss Auflagen der Feuerpolizei. Brandschutzkonzept durch Generalplaner. Beizug der zuständigen Person seitens Feuerpo-lizei bei der Konzeption Planung und Umsetzung der Anforderungen.
- Kanalisationskonzept Schulhausareal: Für die gesamte Parzelle der Schulanlage bestehen Kanal-TV-Aufnahmen. Im Rahmen der Projektierung (Bauprojekt) sind diese auszuwerten und darauf basierend ein Sanierungskonzept über das gesamte Schulareal zu erstellen. Die

Sanierungskosten sind unter BKP 1 mit 80'000.- CHF als separater Kostenpunkt festgelegt/angenommen. Die Kostengrösse soll in der Projektphase genauer erfasst werden. Der Generalplaner hat die notwendigen Honorare in der PQ Phase 2 zu ermitteln und in das Angebot zu integrieren. Dabei ist zu beachten, dass die Sanierung der Kanalisation das ganze Areal betrifft (Schulhaus, Sporthalle, Umgebungsentwässerung; exkl. Kindergarten). Ein Teil der Kanalisation muss im Zug des Ersatzbaus des Erschliessungstrakts zurückgebaut und erneuert werden. Ob davon auch die Pumpstation im Übergang zwischen Schulhaus und Sporthalle betroffen ist, bleibt vorbehalten.

- Erneuerung und Sanierung der haustechnischen Anlagen, umfassend Lüftung, Sanitär, Elektro, EDV-Verkabelung, Hausleittechnik und Heizungsverteilung. Bei der Dimensionierung der Haustechnikräume wurde davon ausgegangen, dass im bestehenden Untergeschoss des Erschliessungstrakts nur Unterstationen positioniert werden. Für die Lüftung wurde nur vom gesetzlichen Minimum ausgegangen. Die Archivräume neben der Technikzentrale könnten bei zusätzlichem Platzbedarf mit sehr geringem Aufwand auch im angrenzenden Untergeschoss der Sporthalle untergebracht werden.
- Überprüfung der IT-Infrastruktur inklusive Verkabelung-/ Wireless-Lösungen. Entsprechende Vorgaben betreffend Anforderungen an die IT erstellt die Bauherrschaft im Laufe der Projektierung unter Führung des Generalplaners.
- Sanierung / Ersatz der inneren Oberflächen. Im Schulhausstrakt ist eine sorgfältige Abwägung gewünscht, ob bestehende Bodenbeläge etc. erhalten werden können.
- Akustikkonzept
- Beleuchtungskonzept
- Schliesssystem gemäss Vorgaben in Absprache mit der Auftraggeberschaft entwickeln. Dabei ist auch auf übergeordnete Systeme der Gemeinde Rücksicht zu nehmen.
- Erarbeitung eines Fachplaner-Vorprojekts auf Basis des zu Grunde gelegten Architektur-Vorprojekts.
- Es sind zudem Offerten für folgende Arbeiten einzuholen (Aufzählung nicht abschliessend): Geologisches Gutachten, Gebäudeaufnahmen inkl. Umgebung, Schadstoffgutachten. Bei Bedarf sind weitere Fachplaner vorzuschlagen / beizuziehen. Die Koordination dieser Arbeiten ist im Angebot zu integrieren. Zudem sind die entsprechenden Outputs dieser Arbeiten in der Planung zu berücksichtigen.
- Fernwärme: Die Wärmeerzeugung des Schulhauses, der Sporthalle und des Kindergartens besteht heute in einer zentralen Ölheizung im Kindergartengebäude. Nach Abschluss des Vorprojekts ist seitens des Fernwärmeverbands eine Anfrage für die Erschliessung des Schulhausareals an die Schule herangetragen worden. Konkrete Projektvorschläge existieren nicht. Aus strategischen Gründen ist ein direkter Anschluss der Fernwärme im Bereich des umzubauenden Primarschulhauses sinnvoll. Die dazu notwendige Raumreserve ist im Vorprojekt nicht enthalten. Die Lage der Heizzentrale, die Konzeption des Systems und die Auslegung der Leistung sind so zu planen, dass die zukünftigen Sanierungen oder Ersatzbauten auf dem Areal möglich sind, ohne dass der Heizungsbetrieb für das Primarschulhaus beeinträchtigt wird. Ob die Auslegung des Anschlusses und der Zentrale auch auf einen allfälligen Erweiterungsbau auf dem Baufeld D1 ausgelegt werden soll, ist im weiteren Projektlauf durch den Generalplaner in Absprache mit der Auftraggeberschaft zu klären.
Zudem sollen beim «Neubau» auch andere Wärmeerzeuger wie Erdwärme nicht ausgeschlossen werden, insb. auch hinsichtlich Kühlung. Dies ist durch den GP in der Planungsphase zu evaluieren.
- Kühlung: Die Möglichkeiten zur Kühlung (Hitzeperioden) sind in der Planungsphase zu evaluieren / einander gegenüberzustellen.

2.9 Rahmenbedingungen

2.9.1 Quartierplanverfahren

Der Quartierplan ist – wie unter 'Vorgeschichte' erwähnt – noch nicht rechtskräftig.

Die Rekursverfahren sind zurzeit in Bearbeitung, mit erstinstanzlichen Entscheiden wird bis Ende 2023 / Anfang 2024 gerechnet. Da mit den Rekursen aber insbesondere der Kostenverteiler in Frage gestellt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Rekurse und eine dadurch verzögerte Inkraftsetzung des Quartierplans sowie der damit in Verbindung stehende Quartierplanbann dem Projekt nicht entgegenstehen.

Der Quartierplan regelt mit der Parkierung «Mitte» die Erschliessung des Areals Unterdorf. Die erste bauwillige Eigentümerschaft – vermutlich die Schule – die zusätzliche Parkplätze generiert, löst den Bau der Tiefgarage aus. Es ist nicht auszuschliessen, dass der verfahrenstechnische und planerische Vorlauf zeitgleich mit dem Sanierungs- und Erweiterungsprojekt Schulhaus Schlüechti erfolgen könnte.

2.9.2 Erschliessung, Baulegistik

Bei der Kalkulation der Planerleistungen für das vorliegende Schulbauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass mit der Tiefgarage vermutlich eine gleichzeitige grössere Baustelle in der Nachbarschaft zu erwarten ist. Die Baustellenzufahrt wird voraussichtlich im Kreisverkehr über die einspurigen Fahrwege in der südlichen Landwirtschaftszone erfolgen. Als Bauinstallationsplatz bieten sich der Rasen- und der Hartplatz an. Ob der Betrieb der zwei Baustellen durch die gleiche Bauleitung sinnvoll ist, kann heute noch nicht beurteilt werden. Die Anbieter sollen nicht mit dieser Möglichkeit rechnen, jedoch mit einem entsprechenden Koordinationsaufwand. Aus Sicht des Schulbetriebs ist eine konzentrierte intensive Bautätigkeit der zwei Bauwerke wünschenswert.



Auszug gis.zh.ch; Stand: 18.09.2023, nicht masstäblich (farbliche Markierungen Kat.-Nr.: siehe Text nächste Seite)

Die Variante 'Bauen unter Betrieb' wurde in den Vorprojektphase verworfen. Somit ist mit Schulbauprovisorien zu rechnen. Die dazu notwendigen Planerleistungen sind einzurechnen. Für Provisorien ist die Parzelle Kat.-Nr. 2990 vorgesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass über diese Parzelle ein Velo- und Fussweg in Verlängerung der Längglistrasse (Parzelle neu Kat.-Nr. 3406) geplant ist, der vorgängig zum Schulhaus erstellt werden soll. Für die Situierung der Provisorien müssen Wegabstände berücksichtigt werden.

Das Provisoriumsgebäude der Tagesstrukturen auf der Ostseite der Schlüechtstrasse (Vers. Nr. 1107, Kat.-Nr. 1575) wird mindestens bis Bauvollendung bestehen bleiben. Entsprechend steht das dazugehörige Umfeld für die Baustellenparkierung nicht zur Verfügung.

2.10 Besonderes

Die Planung hat im engen Kontakt mit der Baukommission zu erfolgen. Bei der Projektierung ist der Fokus auf das Kosten- / Nutzenverhältnis zu legen.

Vorschriften bezüglich

- SIA Normen
- Bau- und Feuerpolizei
- Wärme- und Schallschutz
- Subventionierung

sind zu beachten.

Ein schonender Umgang mit den Ressourcen wird ausdrücklich angestrebt.

2.11 Vorbehalte

Die Bauherrschaft behält sich ausdrücklich vor, das Projekt nach Erarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag entschädigungslos, d.h. ohne Anspruch auf weitere in Aussicht gestellte Aufträge, zu stoppen. Gründe hierfür können sein:

- Verschiebung der Prioritäten
- Negativer Entscheid des Soveräns
- Quartierplanverfahren
- Wirtschaftliche Überlegungen

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das vorliegende Projekt mit Einzelleistungsträgern zu realisieren, d.h. dass die Unternehmer im direkten Auftragsverhältnis der Auftraggeberschaft stehen. Das Realisierungsmodell wird durch die Bauherrschaft spätestens nach der abgeschlossenen Projektierungsphase (SIA-Phase 3) festgelegt. Die Ausführung könnte aufgrund heute nicht erwarteter Umstände nach dem Erlangen einer Baubewilligung einem General- oder Totalunternehmer übertragen werden. Derzeit wird jedoch nicht davon ausgegangen.

Die Planer würden in diesem Fall mit der Erstellung der für die Ausschreibung notwendigen Plangrundlagen beauftragt. Zudem würden sie als Mitglied des Totalunternehmerteams vorgegeben. Ihnen müsste nach der TU-Vergabe mindestens die Erstellung der definitiven Ausschreibungs- und Werkpläne sowie die gestalterische Leitung übertragen werden.

Der Architekt / Der Generalplaner erklärt sich mit der Abgabe eines Angebots damit einverstanden, dass nach Übergabe des Bauwerks die Auftraggeberin über das uneingeschränkte Änderungsrecht verfügt.

3 Allgemeine Bestimmungen

3.1 Verfahren

Für das Projekt «Sanierung und Erweiterung Schulhaus» auf der Schulanlage Schlüechti in Weiningen führt die Gemeinde Weiningen eine selektive Generalplanersubmission durch. Diese wird in zwei Phasen (Präqualifikation und Generalplanersubmission) und nicht anonym durchgeführt.

Die Submission untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) und dem Binnenmarktgesetz (BGBM). Die Auftragsvergabe für die Generalplanerleistungen erfolgt in Anwendung der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).

Das Verfahren wurde auf simap.ch publiziert. Im Rahmen der öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation konnten sich interessierte Generalplanerteams um die Teilnahme an der Generalplanersubmission bewerben. Die Teams haben ihre organisatorische, gestalterische, technische, finanzielle und personelle Leistungsfähigkeit sowie ihre fachliche Erfahrung mit vergleichbaren Aufgabenstellungen dargelegt. Es wurden die fünf bestgeeigneten Generalplanerteams für die Generalplanersubmission ausgewählt – die Auswahl erfolgte anhand qualifikations- und referenzorientierter Kriterien.

Die Verfahrenssprache und die Sprache der späteren Geschäftsabwicklung ist Deutsch. Alle Unterlagen, die für das Verfahren eingereicht werden, müssen in deutscher Sprache abgefasst werden. Mündliche Auskünfte werden keine erteilt.

3.2 Verfahrensbegleitung

Die fachliche und organisatorische Vorbereitung sowie die Begleitung des Verfahrens, die Moderation und die Vorprüfung der Eingaben erfolgt durch:

Landis AG, Bauingenieure + Planer

Serge Bütler, Projektleiter Stv.
serge.buetler@landis-ing.ch, 044 500 45 75

André Wenzinger, Projektleiter-Stv.
Andre.wenzinger@landis-ing.ch, 044 500 45 83

3.3 Teilnahmeberechtigung

Um die Teilnahme an der Generalplanersubmission bewerben können sich Planungsbüros aus der Schweiz, der EU oder einem Vertragsstaat des GATT/ WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Die einzelnen Mitglieder des Generalplanerteams müssen die Eignungskriterien ebenfalls erfüllen. Es ist für jedes Generalplanerteammitglied ein Ansprechpartner zu bestimmen.

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind sämtliche Mitglieder des Bewertungsgremiums (mit und ohne Stimmrecht) sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Bewertungsgremiums oder

mit einem Experten nahe verwandt sind oder mit einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen.

Die Gemeinde Weiningen behält sich das Recht vor, nach dem Verfahren auf die Zusammensetzung des Generalplanerteams Einfluss zu nehmen.

3.4 Teamzusammensetzung

Die Zusammensetzung des Generalplanerteams hat zwingend aus Fachleuten der nachfolgenden Bereiche zu bestehen:

- Generalplanung (Federführung)
- Architektur
- Baumanagement
- Bauingenieur
- Holzbauingenieur
- Elektro-Planung (inkl. GA)
- Gebäudetechnikplanung (HLKS)
- Landschaftsarchitektur
- Bauphysik / Bauakustik
- Brandschutz

Der Generalplaner ist federführender Vertreter des Generalplanerteams, gemäss SIA 102. Er kann im Generalplanerteam eine Doppelfunktion einnehmen.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften (ARGE) zwischen Architektur und Baumanagement sind zur Übernahme der Generalplanerfunktion zulässig. Die Federführung ist jedoch klar auszuweisen. Weitere ARGES sind nicht zugelassen.

Die Koordination sämtlicher Fachplaner und Spezialisten sowie die Klärung der Schnittstellen kann entweder vom Generalplaner selber übernommen oder an einen Gebäudetechnikplaner delegiert werden. Bei einer allfälligen Delegation ist die Organisation aller Schnittstellen zwischen den Beteiligten aufzuzeigen. Die gesamte Fachkoordination ist in jedem Fall zu gewährleisten.

Der Beizug von weiteren Spezialisten erfolgt nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden.

Die Planungskoordination liegt beim Generalplaner.

Mit Ausnahme des Generalplaners und des Architekten sind Mehrfachbewerbungen zulässig, sofern die übrigen Teammitglieder damit ausdrücklich einverstanden sind. Sofern sich aus der Präqualifikation Mehrfachteilnahmen am Planerwahlverfahren ergeben, haben die Teams sicherzustellen, dass keine Knowhow-Übertragung stattfindet. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Teilnehmenden selbst.

3.5 Vorbefassung

Folgende Firma war an der bisherigen Planung beteiligt:

Leistung	Firma	Ansprechpartner	Ort
■ Architektur	Gröbly Fischer Architekten GmbH	Ueli Fischer	Zürich

Das Büro Gröbly Fischer Architekten GmbH nimmt an der Generalplanerausschreibung nicht teil. Ueli Fischer wird den weiteren Planungsprozess als Bauherrenberater begleiten.

Mit einem Bauingenieur und einem Brandschutzplaner wurden in einer frühen Vorprojektphase je ca. 2-stündige Vorgespräche geführt. Ein substanzieller Auftrag wurde aus Budgetgründen nicht vergeben. Es wurden keine Unterlagen ausgearbeitet. Die beiden Fachleute haben keine Kenntnis vom aktuellen Projektstand. Somit besteht keine Vorbefassung eines Planers.

Die Gleichbehandlung sämtlicher Bewerber ist gewährleistet.

3.6 Bewertungsgremium

Zur Beurteilung der Präqualifikation sowie der Angebote setzte die Auftraggeberin folgende Bewertungsgremium ein. Es besteht aus stimmberechtigten Mitgliedern sowie aus beratenden Experten und Expertinnen:

Stimmberechtigte Mitglieder Bewertungsgremium

- Sara Ochsner Bauvorständin (Vorsitz)
- Mario Oklé Gemeindepräsident
- Brigitte Schai Schulpräsidentin
- Armin Hauser Architekt HTL
- Beat Sigrist Abteilungsleiter Hochbau & Umwelt
- Joël Inniger Abteilungsleiter Tiefbau & Werke

Beratende Experten (ohne Stimmrecht)

- Carmen Imfeld-Mani Vizepresidium / Finanzen
- Ueli Fischer Bauherrenberatung
Gröbly Fischer Architekten GmbH
- Serge Bütler Durchführung Generalplanersubmission;
Landis AG, Bauingenieure + Planer
- André Wenzinger Durchführung Generalplanersubmission, Projektleiter-Stv.
Landis AG, Bauingenieure + Planer

Bei allfälligen Abwesenheiten werden die Mitglieder des Gremiums durch Stellvertretende aus ihrer Institution ersetzt. Das Bewertungsgremium behält sich den Beizug von weiteren beratenden Experten vor.

3.7 Verbindlichkeitserklärung

Das Programm ist für die Auftraggeberin, die Bewerbenden und das Bewertungsgremium verbindlich. Mit der Teilnahme an der Präqualifikation anerkannten die Anbietenden ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie den Entscheid des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen.

3.8 Urheberrecht

Die Gröbly Fischer Architekten GmbH stellt die erarbeiteten Grundlagen für die weitere Projektbearbeitung zur Verfügung.

Das Urheberrecht des Entwurfs liegt bei der Gröbly Fischer Architekten GmbH. Es bezieht sich auf das Gebäude. Das Vorprojekt repräsentiert die detaillierten Anforderungen der Auftraggeberin und soll deshalb nicht verändert werden. Der Generalplaner ist berechtigt, im Planungsablauf notwendige oder zweckmässige Projektänderungen zu beantragen.

Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt.

3.9 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, vom individuellen Versand an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militärstrasse 36, 8004 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden.

Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie hat einen Antrag, dessen Begründung mit Angabe der Beweismittel sowie die Unterschrift der die Beschwerde führenden Person oder ihrer Vertretung zu enthalten. Eine Kopie der vorliegenden Ausschreibung sowie vorhandener Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

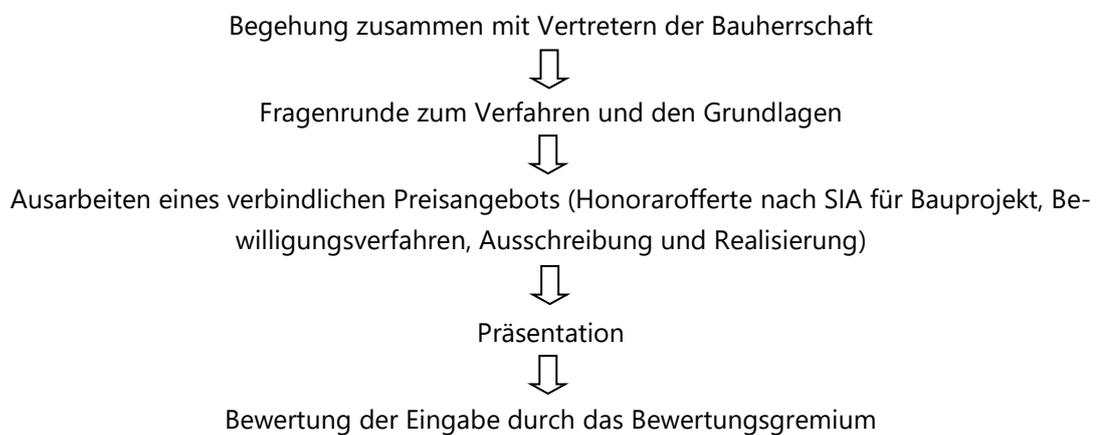
4 (Verfahrens-)Ablauf

4.1 1. Phase: Präqualifikation von Generalplanern

Es wurden die fünf bestgeeigneten Generalplaner zur zweiten Phase der Submission zuzulassen. Massgebend für die Auswahl war die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien.

4.2 2. Phase: Angebot

Die präqualifizierten Generalplaner erhalten die Möglichkeit Honorarofferten zu erstellen. Sie erhalten hierfür ein Pflichtenheft, welches die Aufgabe klar erläutert. Dies zusammen mit dem durch die Gröbly Fischer Architekten GmbH erstellten Vorprojekt und den weiteren notwendigen Grundlagen. Vorgesehen ist folgender Ablauf:



4.3 Auftragserteilung / Weiterbearbeitung

Die Gemeinde beabsichtigt einen Generalplanervertrag für sämtliche Planerleistungen unter der Gesamtleitung des Generalplaners abzuschliessen, d. h. alle Planungsleistungen, die für die Planung, die Bauvorbereitung und die schlüsselfertige, betriebsbereite Erstellung des Bauwerkes (inkl. Auflagenerfüllung aus der Baubewilligung, Mitwirkung zur Erwirkung Baufreigabe und Einholen weiterer notwendiger Bewilligungen) und zur Erfüllung der Anforderungen in betrieblicher, architektonischer, bau- und haustechnischer wie auch ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht notwendig sind.

Der Gesamtauftrag umfasst die Gesamtleitung, sämtliche notwendigen Leistungen von Planer-, Fachplaner- und Spezialisten, allfällige zusätzliche Planungs- und Koordinationsarbeiten, die sich im Rahmen der Planung und Ausführung als notwendig erweisen, sowie die Bau- und Fachbauleitung.

Umfang des Auftrags gemäss SIA Teilphasen:

Einholen Projektierungskredit an Gemeindeversammlung **Zielsetzung: 27.06.2024**

- Auftragsphase 1 Teilphase 31 Erarbeitung Fachplaner-Vorprojekt (Pauschale)
Teilphase 32 Bauprojekt inkl. KV (Pauschale)
Erarbeitung des Bauprojekts inklusive Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$

ev. Einholen Baukredit an Urne **Zielsetzung: 28.09.2025**

- Auftragsphase 1b Teilphase 33 Bewilligungsverfahren
Teilphase 41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
Die Bauherrschaft behält sich vor die Auftragsphase 1b ev. erst nach der Urnenabstimmung auszulösen und auf Basis des Bauprojekts inkl. KV den Baukredit einzuholen.

Einholen Baukredit an Urne **Zielsetzung: 14.06.2026**

- Auftragsphase 2 Teilphase 51 Ausführungsprojekt
Teilphase 52 Ausführung
Teilphase 53 Inbetriebnahme, Abschluss

Eine Anpassung der Phasenaufteilung im Projektverlauf ist möglich. Der Gesamtauftrag wird phasenweise beauftragt und freigegeben. Der beabsichtigte Leistungsanteil der zu beauftragenden Planerleistungen für den Architekten beträgt 91% (gemäss SIA LHO 102; exkl. Vorprojekt). Für alle Fachplaner betragen die Teilleistungen 100%.

Vorbehalten bleiben die Baubewilligung und die Bewilligungen übergeordneter Behörden, sowie die Kreditgenehmigungen der zuständigen Instanzen.

5 Generalplanersubmission (Phase 2)

Im Rahmen der Generalplanersubmission wählt das Bewertungsgremium den für die vorliegende Bauaufgabe am besten geeigneten Partner mit dem vorteilhaftesten Angebot aus. Die Generalplanerteams reichen ihr Angebot mit folgenden Bestandteilen ein:

- Honorarangebot
- Zugang zur Aufgabe
- Auftragsanalyse / Grobkosten

Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt.

5.1 Termine Generalplanersubmission

Für die Phase Generalplanersubmission sind folgende Termine vorgesehen:

- **Abgabe der Submissionsunterlagen**
22.12.2023
- **Ortstermin / Begehung der Anlage**
10.01.2024, vorgängige individuelle Terminvereinbarung mit Beat Sigrist (044 752 25 05 | beat.sigrist@weiningen.ch)
- **Fragerunde**
bis spätestens 15.01.2024, 11.00 Uhr an info@landis-ing.ch

Fragen zur Generalplanersubmission können bis spätestens 15.01.2024, 11.00 Uhr als Word-Dokument an folgende E-Mail-Adresse eigereicht werden: info@landis-ing.ch. Die Beantwortung der Fragen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Bewertungsgremium.

- **Beantwortung der Fragen**
bis 29.01.2024 per E-Mail durch Landis AG

Sämtliche Fragen und die dazugehörenden Antworten werden den Ansprechpersonen der Generalplaner bis am 29.01.2024 per E-Mail zugestellt. Die Fragenbeantwortung gilt als integrierender Bestandteil des Programms.
- **Einreichen des Angebots**
19.02.2024 bis spätestens 11.00 Uhr bei Gemeinde Weiningen, Abteilung Tiefbau & Werke, Regensdorferstrasse 4, 8104 Weiningen, eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)

Die geforderten Unterlagen sind einzeln (nicht geheftet oder gebunden) in einem verschlossenen Couvert mit der Bezeichnung "**Generalplanersubmission Sanierung und Erweiterung Schulhaus Schlüechti, Weiningen, NICHT ÖFFNEN**" zuzustellen.
- **Präsentation / Offertbereinigung / Unternehmergespräch**
04.03.2024, nachmittags

Alle Anbietenden erhalten die Gelegenheit, ihr Angebot dem Bewertungsgremium zu präsentieren.

Dem Generalplanerteam stehen für die Präsentation ihres Angebots 15 Minuten zur Verfügung, gefolgt von weiteren 15 Minuten für die Fragebeantwortung. Die für die

Projektierung und Ausführung vorgesehenen Schlüsselpersonen (Generalplaner, Architekt, Landschaftsarchitekt und Baumanagement) müssen zwingend anwesend sein. Die Präsentation dient nicht der Verhandlung des Angebots oder als Abgebotsrunde.

■ **Auftragsvergabe**

bis ca. Mitte April 2024, unter Vorbehalt der Genehmigung des Zuschlags durch den Gemeinderat sowie Kreditzustimmung durch die Gemeindeversammlung

5.2 Zuschlagskriterien

Der Zuschlag in der Generalplanersubmission erhält dasjenige Generalplanerteam mit dem vorteilhaftesten Angebot. Die Bewertung erfolgt anhand folgender Kriterien:

Gewicht	Kriterium
45%	Honorar inkl. Nebenkosten
35%	Zugang zur Aufgabe (Gestaltung, Konstruktion/Bauablauf, Haustechnik)
10%	Auftragsanalyse / Grobkosten
10%	Präsentation

Zweicouvertmethode

Im vorliegenden Verfahren wird die Zweicouvertmethode sinngemäss angewendet. Die Zweicouvertmethode ermöglicht, die qualitativen Aspekte der Angebote (> Auftragsanalyse und Zugang zur Aufgabe) unabhängig vom Preisangebot (> Honorarangebot) für die zu beschaffende Leistung zu beurteilen (SIA144, Art. 15).

Bei der Beurteilung wird das Honorarangebot erst nach Abschluss der Beurteilung der qualitativen Aspekte den Stimmberechtigten Mitgliedern zur Kenntnis gebracht.

5.2.1 Honorarangebot: 45 %

Die Berechnung des verbindlichen Honorars erfolgt mittels Unterlage „Angebot“ (Ordneregister 03). Folgende für die Honorarberechnung nach Baukosten angegebenen weiteren Parameter gelten als fix:

- Koeffizient Z1/Z2 (Werte 2017) gelten für die gesamte Vertragslaufzeit

Als Berechnungsgrundlage werden die Baukosten gemäss «Auftragsanalyse / Grobkosten» herangezogen. Als Grundlage soll eine eigene Grobkostenschätzung Vorprojekt (Kostengenauigkeit +/-25%) erarbeitet werden (siehe Zuschlagskriterium «Auftragsanalyse / Grobkosten»).

Sämtliche Nebenkosten (NK), wie z.B. die für die Leistungserbringung erforderlichen Kopien, Telefonie, Mobiltelefonie, Büromaterial, Werkzeuge und Gerätschaften, Porti, Computerinfrastruktur, Einsatz von Messgeräten und dergleichen, Versicherung, Reisespesen und Reisezeit sind in den offerierten Stundenansatz einzurechnen und somit im Honorar enthalten.

Davon ausgenommen sind die Plottkosten für die Dokumentation aller bestellten Projektphasen, insbesondere für die Dokumentation des Vor- und Bauprojektes, des Baubewilligungs-

verfahrens, für die Ausschreibungs- und Ausführungsunterlagen sowie die Dokumentation des realisierten Bauwerks. Diese werden nach Aufwand vergütet.

Für die Beurteilung für die Auftragsphase 1 (Teilphasen 31+32) ist das Honorar in Franken, exkl. MwSt massgebend (= Pauschale). Für die fortfolgenden Phasen (Phasen 1b+2) sind die angebotenen Faktoren / Stundenansätze massgebend.

Besonders zu vereinbarende Leistungen

Die aus Sicht des Bauherrn „besonders zu vereinbarenden Leistungen“ (gemäss SIA-Honorarordnungen) sind aufgeführt und sind in die Honorarofferte mit einzurechnen.

Allfällige aus Sicht des Bewerbers „besonders zu vereinbarenden Leistungen“ sind aufzuführen und in die Honorarofferte mit einzurechnen.

5.2.2 Zugang zur Aufgabe: 35 %

Im Rahmen der 2. Phase der Generalplanersubmission haben die zur Abgabe eines Angebots zugelassenen Teilnehmenden drei Aufgabenstellungen aus verschiedenen Sparten zu bearbeiten und ihren Lösungsansatz auf konzeptioneller Ebene darzustellen.

Die Lösungsvorschläge sind so detailliert darzustellen, dass die Konzeptionen nachvollziehbar sind.

■ Aufgabenstellung 1: Gestaltung 15 %

Die Vorprojektentwicklung war auf die Erweiterbarkeit des Schulgebäudes fokussiert. In Ergänzung dazu thematisiert die Aufgabenstellung 1 zwei Nutzungswünsche, die im Aussenraum realisiert werden könnten:

- Im Bereich des Pausenplatzes soll ein zusätzlicher gedeckter Bereich vorgeschlagen werden. Die Bewerber sind frei, etwa einen Ort mit zusätzlicher Aufenthaltsqualität im Pausenraum anzubieten, eine Zone für eine schulische Aussenaktivität oder Weiteres vorzuschlagen. Es kann ein separates Objekt oder der Anfang einer weiterführenden Struktur für eine spätere Umbau-Etappe sein.
- Ein beachtlicher Teil der Schülerinnen und Schüler kommt mit dem Kickboard zur Schule. Die Parkierung dieser Gefährte ist im Gebäudeinnern nicht möglich. Wie können ca. 100 Kickboards sicher, wenn möglich geschützt und an geeigneter Stelle untergebracht werden?
- Die beiden Aufgabenteile können gesondert oder kombiniert bearbeitet werden.

Die Vorschläge werden als Einblick in die Arbeitsweise der Generalplaner betrachtet. Beurteilt wird der räumliche, gestalterische und funktionelle Lösungsansatz.

■ Aufgabenstellung 2: Konstruktion-/Bauablauf 10 %

Konstruktion:

Das Vorprojekt ist durch die Verzahnung von Alt- und Neubau geprägt. Es sollen Lösungsansätze für Fragen aufgezeigt werden, die sich aus dieser Schnittstelle ergeben. Beispiele:

- Übergänge von alt zu neu bezüglich Statik, Konstruktion und Material
- Herausforderungen dieser Schnittstelle im Bauablauf.
- Potential für die Innenraumgestaltung

Bauablauf, Baustellenlogistik:

- Schematisches Terminprogramm, das die wichtigsten Bauetappen aufzeigt und zum Schuljahr bzw. den Ferien in Bezug setzt. Ziel: Reduktion von Störungen des Schulbetriebs. Kurze Gesamtbauzeit.
 - Schematische Aussage zur Baustellenlogistik. Ziele: Sicherheit. Trennung von Baustelle und Schulweg und Schulbetrieb. Kompakte Installationsfläche zur Vermeidung von Konflikten mit allfälligen weiteren Baustellen in der Nachbarschaft (Tiefgarage Mitte)
- Aufgabenstellung 3: Haustechnik 10 %

Ein wichtiges Ziel des Bauvorhabens ist die Energieeffizienz. Neben einer gut gedämmten Gebäudehülle soll eine adäquate Haustechniklösung erarbeitet werden. Das architektonische Konzept der Anlage mit Innenhöfen resultiert in einem ungünstigen Verhältnis von Oberfläche zu Volumen. Die zwei getrennten Trakte sind auch für die Leitungsführung herausfordernd.

Mit der Aufgabenstellung 3 werden keine Energieprojekte erwartet. Es sollen Lösungsansätze aufgezeigt werden, wie mit Lowtech die Energieeffizienz verbessert werden kann.

5.2.3 Auftragsanalyse / Grobkosten: 10 %

Grobkostenschätzung: Die Teilnehmenden sollen die vorhandene sehr grobe Kostenschätzung plausibilisieren, kommentieren und – wo aus ihrer Sicht nötig – nachvollziehbar anpassen.

Allgemeine Bemerkungen: Die Teilnehmenden werden eingeladen, sich zu selbst gewählten Themen zu äussern, die aus ihrer Sicht für das Projekt und die Umsetzung relevant oder kritisch sind (Auftragsanalyse).

5.2.4 Präsentation: 10 %

Die eingeladenen Generalplanerteams präsentieren sich vor dem Bewertungsgremium. Bewertet werden die Qualität der Präsentation bezüglich «Zugang zur Aufgabe» und «Auftragsanalyse / Grobkosten».

5.3 Ausschlussgründe

Gründe für den Ausschluss aus dem Verfahren sind:

- Fehlende oder unwahre Angaben
- Verspätete oder unvollständige Abgabe der Unterlagen
- Abänderung der Unterlagen

5.4 Abgegebene Unterlagen

Den für die Generalplanersubmission eingeladenen Generalplanerteams werden folgende weitere Unterlagen abgegeben (Auflistung nicht abschliessend).

Inhalt	Ordnerregister
■ Eingabeformular – 2. Phase	02
■ Angebot – 2. Phase (xlsx)	03
■ Planunterlagen Vorprojekt (pdf + dxf)	04
■ Raumprogramm (pdf)	05
■ Einfacher Baubeschrieb & Materialisierung (pdf)	06
■ Grobkostenschätzung 14.09.2023 (pdf)	07
■ Volumenberechnung 08.09.2023 (pdf)	08
■ Katasterplan, Werkleitungskataster, Höhenlinienkataster (pdf)	09
■ Unterlagen zu Quartierplanverfahren (pdf)	10
■ Ergebnisse Radonuntersuchung (pdf)	11

Diese Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

5.5 Einzureichende Unterlagen

Eingabeformular – 2. Phase mit den darin aufgeführten Unterlagen.

5.6 Gültigkeit

Das Angebot hat ab Eingabedatum eine Gültigkeitsdauer von mindestens 24 Monaten aufzuweisen. Das Angebot erfordert zu seiner Gültigkeit uneingeschränkte Verbindlichkeit und vollständige Übereinstimmung mit den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen.

Der mit der Projektierung und Realisierung beauftragte Generalplaner verpflichtet sich, die im Rahmen der Präqualifikation beigezogenen Fachplaner und Spezialisten als Subplaner zu beauftragen.

5.7 Benachrichtigung und Dokumentation

Die Bekanntgabe des Ergebnisses der Generalplanersubmission erfolgt mit eingeschriebenem Brief an die Bewerbenden. Alle teilnehmenden Teams erhalten mit dem Zuschlag einen beschwerdefähigen Beschluss.

5.8 Vergütung der Aufwendungen

2. Phase: Die Ausarbeitung des Generalplanerangebots löst keine Entschädigung aus.

5.9 Ablauf des Projekts

Folgender Ablauf ist für dieses Projekt vorgesehen:

- **Gemeindeversammlung Projektierungskredit** (u.a. Vorbehalt Quartierplanverfahren)
Voraussichtlich 27.06.2024
- **Projektierung, Ausarbeiten Bauprojekt und KV**
ca. ab August 2024
- **Urne Baukredit** (u.a. Vorbehalt Quartierplanverfahren)
Voraussichtlich 28.09.2025 (im Falle Einholen Baukredit auf Basis Bauprojekt inkl. KV)
Voraussichtlich 14.06.2026 (im Falle Einholen Baukredit auf Basis Ausschreibung)
- **Bezugstermin**
ca. Juni 2028 (Schuljahresbeginn 2028/29)

6 Generalplanerleistungen

6.1 Leistungsbeschreibung

6.1.1 Grundsatz

Vorliegender Beschrieb der Leistungen präzisiert und ergänzt die Leistungen des Generalplaners.

- **Leistungen des Generalplaners in der Projektierungs-, Ausschreibungs- und Realisierungsphase (SIA-Phasen 3, 4 und 5)**

Die zu erbringenden Leistungen werden unter Art. 4 der SIA Ordnungen 102/103/105 und 108 (alle Version 2020) detailliert dargestellt. Die Leistungen gliedern sich dabei in Grundleistungen und besonders zu vereinbarende Leistungen. Die vereinbarungsgemässe und fachlich einwandfreie Leistung der im Dokument definierten Grundleistungen ist im Honorar des Generalplaners enthalten.

Für die durch die Bauherrschaft auszulösenden Teilphasen der Phasen 3 bis 5 hat der Generalplaner sämtliche unter Art. 4 der SIA Ordnungen 102/103/105 und 108 (alle 2020) aufgelisteten Grundleistungen zu erbringen. Hinzu kommen die nachfolgend separat aufgelisteten Grundleistungen.

Die folgenden Leistungen gelten ebenfalls als Grundleistungen:

- Plausibilitätskontrolle der bisherigen Arbeitsergebnisse
- Anpassung der bestehenden Planunterlagen bei Bedarf
- Mitarbeit bei Informations- und Öffentlichkeitsarbeiten (u.a. Weisungen)
- 1 Informationsveranstaltung (Abendveranstaltung) für die Bevölkerung
- Übernahme und Überprüfung von Bestandesplänen ins CAD
- Einholen von Offerten sowie Begleitung „geologisches Gutachten“, „Schadstoffanalyse“, „umfassende 3D Gebäudeaufnahmen“ und weitere fachspezifische Grundlagenerhebungen
- Mithilfe bei Verhandlungen mit Behörden und Kommissionen

- Bereitstellung und Pflege einer Projektplattform = Sharepoint
- Beraten der Gemeinde bei der Erstellung von Unternehmerverzeichnissen
- Erfassen und Ablegen der eingegangenen Offerten
- Mitwirken bei der Formulierung und beim Abschluss von Verträgen mit Dritten
- Fachliche und rechnerische Überprüfung von Unternehmervarianten
- Aufstellung der Detailprogramme und Koordination zwischen den am Bau beteiligten weiteren Stellen (z.B. Werke, private Telekommunikationsunternehmen) als Bestandteil der Koordination und Kontrolle der Arbeiten der Unternehmungen
- Erstellen, Überwachen und Nachführen von Zahlungsplänen
- Erstellen von Überwachungs- und Massnahmeplänen sowie Betriebsanweisungen
- Ermitteln von Kennzahlen sowie Vergleich mit Referenzprojekten
- Abgabe sämtlicher erarbeiteter Unterlagen in digitaler Form
- Bereitstellung der notwendigen Unterlagen für allfällige Subventionsgesuche (Photovoltaik, Gebäudeprogramm, etc.)
- Sicherstellen des projektbezogenen Qualitätsmanagements PQM
- Kostengliederung gemäss Vorgaben Auftraggeber
- Erstellen und nachführen von Raumbüchern
- Laufende Ergänzung des Baubeschreibs sowie des Farb- und Materialkonzepts zu Händen der Bauherrschaft und der am Bau Beteiligten
- Protokollierung der Sitzungen (Beschlussprotokoll mit Pendenzen- und Beschlussliste)

Vorbehalten bleiben weitere im Vertrag bzw. in dessen Anhängen und Bestandteilen vereinbarte Leistungen bzw. Grundleistungen.

Die folgenden Grundleistungen der SIA Ordnungen 102, 103, 105 und 108 (Versionen 2020) sind nicht zu erbringen:

- keine

Besonders zu vereinbarende Leistungen (Zusatzleistungen):

- keine

6.1.2 Weitere Bestimmungen

Gliederung der Leistungen

Die Zuordnung der Grundleistungen und der besonders zu vereinbarenden Leistungen zu den Teilphasen im Phasenmodell der SIA 112, Modell Bauplanung (2014), entspricht dem üblichen Planungsablauf. Je nach Aufgabenstellung kann es zweckmässig sein, einzelne Leistungen in andere Teilphasen zu verschieben. Die Teilphase 33 kann so zum Beispiel im Ablauf auch vor oder während der Teilphase 32 Bauprojekt erbracht werden. Solche Abweichungen im Ablauf des Phasenmodells können von der Bauherrschaft bestimmt oder, da wo projektbedingt geboten, von dem Generalplaner beantragt werden. Die erbrachten Leistungen werden ohne Aufpreis gemäss Vertrag entschädigt.

Gesamtleitung

Die im Honorar enthaltene Gesamtleitung umfasst im Sinne von Art. 3.4.1 SIA 102 (2020) die folgenden phasenübergreifenden Leistungen:

- die Beratung der Bauherrschaft
- die Kommunikation mit der Bauherrschaft und Dritten

- die Vertretung der Bauherrschaft gegenüber Dritten im vereinbarten Rahmen
- die rechtzeitige Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen für die Bauherrschaft
- die rechtzeitige Formulierung von Anträgen an die Bauherrschaft
- die Einholung von Entscheiden und die Abmahnung von nachteiligem Verhalten der Bauherrschaft
- die Erstellung der Aufbau- und der Ablauforganisation
- die Protokollierung der Sitzungen mit der Bauherrschaft
- die Erstellung von periodischen Standberichten
- die Sicherstellung des Submissions-, Bestell- und Rechnungswesens
- die Erfüllung ihrer Leistungs- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Einhaltung der von der Bauherrschaft formulierten Ziele hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine
- die Organisation und Leitung einer koordinierten projektbezogenen Qualitätssicherung
- die Koordination der Leistungen aller Beteiligten
- die fachliche und administrative Leitung des Planerteams
- die Zuteilung von Aufgaben im Planerteam
- die Sicherstellung des Informationsflusses und der Dokumentation, einschliesslich der Organisation des technischen und administrativen Datenaustausches
- das Nachführen des Projektpflichtenheftes in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft
- die Sicherstellung der Erfüllung aller behördlichen Auflagen

Fachkoordination

Die Fachkoordination umfasst die technische und räumliche Koordination der Gebäudetechnik und ist eine den Einzelfachgebieten übergeordnete Tätigkeit, die unter Führung des Gesamtleiters erbracht wird. Die Fachkoordination befasst sich mit den gegenseitigen Einflüssen von Gebäudetechnik und Bauwerk. Dies bedingt eine frühe Absprache und Klärung zwischen Gesamtleiter, Fachplaner und Fachkoordinator.

Wesentliche Leistungen der Fachkoordination sind:

- Das Führen der Koordinationssitzungen
- Das Erstellen von fachübergreifenden Koordinationsplänen
- Das Erstellen von fachübergreifenden Gesamtaussparungsplänen
- Die technische Abstimmung der Gewerke

Die Fachkoordination wird in normal anspruchsvollen Projekten vom gesamten Planerteam unter Führung des Gesamtleiters erbracht und ist in den Grundleistungen und damit im Honorar des Generalplaners enthalten.

6.2 Vorlage Generalplanervertrag

Nach gesprochenem Kredit kann ein Generalplanervertrag, unter anderem mit den nachfolgenden Rahmenbedingungen, durch den Generalplaner ausgearbeitet werden.

6.2.1 Funktionaler Beschrieb

Die Bauherrschaft überträgt dem Generalplaner alle Generalplaner-Leistungen für die Planung und Realisierung des Projekts, d. h. alle Planungsleistungen, die für die Planung, die Bauvorbereitung und die schlüsselfertige, betriebsbereite Erstellung des Bauwerkes (inkl. Auflagenerfüllung aus der Baubewilligung, Mitwirkung zur Erwirkung Baufreigabe und Einholen weiterer notwendiger Bewilligungen) und zur Erfüllung der Anforderungen in betrieblicher, architektonischer, bau- und haustechnischer wie auch ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht notwendig sind.

Aufgaben sind auch dann im Honorar inbegriffen und fallen auch dann unter die Leistungspflicht des Generalplaners, wenn sie nicht ausdrücklich aufgeführt sind, jedoch für die fachgerechte Planung und vertragsgemässe Funktion des Bauwerkes sowie die Betriebssicherheit erforderlich sind.

Die Planung (inklusive Ausbau) hat so zu erfolgen, dass sie eine optimale Nutzung und Bewirtschaftung des Bauwerkes gewährleistet.

Der Generalplaner sorgt dafür, dass bei der Bauherrschaft keine nicht branchenüblichen Kosten für den späteren Betrieb und Unterhalt des Bauwerkes anfallen.

Der Generalplaner leistet der Bauherrschaft für sich und der von ihr Beauftragten eine umfassende Zusicherung für fachgemässe, den Anforderungen der Bauherrschaft entsprechende und unter Einhaltung der Ausschreibungsunterlagen, des Kostenrahmens zeitgerechte Vertragsausführung, für die technische Funktionstüchtigkeit des geschuldeten Werkes sowie für die Verwendung und Verträglichkeit von geeigneten Baumaterialien in konstruktiver, ökologischer und bauphysikalischer Hinsicht.

Der Generalplaner koordiniert sämtliche Schnittstellen.

Die dem Generalplaner übertragenen Leistungen beinhalten unter anderem alle zur Gesamtleitung im Sinne von Art. 3.4.1 SIA 102 (Version 2020) gehörenden Aufgaben.

Der Generalplaner liefert in seiner Funktion als Gesamtplaner die gesamten für das vorliegende Projekt notwendigen Planungsleistungen aus einer Hand und trägt dafür auch die Gesamtverantwortung für den gesamten Planungsbereich. Er erstellt und überprüft die Pläne, Beschriebe, Konzepte, Berechnungen, Terminplanungen und die erforderlichen Unterlagen sowie garantiert eine fehlerfreie Leistung auch der ihr zuarbeitenden Fachplaner und Spezialisten. Der Generalplaner übernimmt somit integral die Verantwortung für die Vollständigkeit und Korrektheit der Planung. In der Realisierung mit Einzelleistungsträgern löst er sämtliche Schnittstellen zwischen den Gewerken, koordiniert und überwacht die Bautätigkeit, garantiert die termingerechte Inbetriebnahme und zeigt sich ebenso für die Werksabnahmen und Mängelbewirtschaftung verantwortlich. Der Generalplaner ist nicht nur für die technische Koordination, sondern auch für die Koordination der Termine, der Kosten, der Koordination der Verträge sowie der übergeordneten Koordination verantwortlich.

6.2.2 Arbeitsleistung

Der Generalplaner hat die Generalplanung in allen erforderlichen Fachbereichen auszuführen. Diese sind:

- Generalplanung (Federführung)
- Architektur
- Baumanagement
- Bauingenieur
- Holzbauingenieur
- Elektro-Planung (inkl. GA)
- Gebäudetechnikplanung (HLKS)
- Landschaftsarchitektur
- Bauphysik / Bauakustik
- Brandschutz
- Gesamtleitung im Sinne von Art. 3.4.1 der Ordnung SIA 102 (Ausgabe 2020)

Miteingeschlossen und im Honorar enthalten sind folgende Spezialisten:

- Experte für nachhaltiges Bauen
- Fassadenplaner
- Fachkoordinator / Fachkoordination
- Innenarchitektur
- Tiefbau (Leitungen)

Die Aufwendungen für die Koordination von sämtlichen Spezialisten, deren Dienstleistungen zu Gunsten des Projekts erbracht werden, sind mit dem Honorar des Generalplaners abgegolten.

Es wird davon ausgegangen, dass der Generalplaner mit dem oben aufgeführten Team in der Lage ist, sämtliche gemäss Ausschreibung für das Projekt erforderlichen Leistungen professionell und fachgerecht erfüllen zu können.

Kommt der Generalplaner zum Schluss, dass er – ohne dass die verlangten Leistungen sich seitens der Bauherrschaft geändert haben- trotzdem noch weitere Fachplaner bzw. Spezialisten beiziehen will bzw. muss, so hat er deren Kosten selber zu tragen.

Ändert hingegen die Bauherrschaft nach Vertragsschluss die Anforderungen und macht diese Änderung den Beizug von weiteren Fachplanern oder Spezialisten erforderlich, so haben sich die Bauherrschaft und die allenfalls mit der Beauftragung entlasteten Planer und Spezialisten vor der entsprechenden Beauftragung über die Aufteilung der entstehenden Kosten zu einigen.

6.2.3 Auslösung der Teilphasen

Die einzelnen Teilphasen werden vom Generalplaner rechtzeitig bei der Projektleitung der Bauherrschaft beantragt und jeweils 3 Wochen vor deren Start schriftlich durch die Bauherrschaft ausgelöst.

Die Bauherrschaft ist berechtigt, den Vertrag vor Ausführung einer nächsten Teilphase jederzeit aufzulösen. Die Auflösung des Vertrages ist dem Generalplaner schriftlich mitzuteilen.

Insbesondere die Auflösung des Vertrages vor jeder Teilphase stellt keine Auflösung zur Unzeit dar. Demzufolge hat dem Generalplaner keinen Anspruch auf eine weitergehende Beauftragung als die jeweils ausgelöste Teilphase. Sofern der Vertrag während der Bearbeitung einer Teilphase aufgelöst wird, so hat der Generalplaner Anspruch auf die Vergütung der bis zum Zeitpunkt der Vertragsauflösung ordnungsgemäss erbrachten Leistungen. Ein Anspruch auf entgangenen Gewinn besteht nicht.

Die Bauherrschaft behält sich vor, einzelne Teilphasen nicht ausführen zu lassen.

Nach Abschluss der Teilphasen (Bauprojekt / Ausschreibung / Ausführungsprojekt) erfolgt eine Überprüfung der Leistungen des Generalplaners durch die Bauherrschaft. In dieser Phase kann ein Arbeitsunterbruch entstehen, welcher nicht vergütet wird. Nach der Überprüfung wird der interne Bewilligungsprozess der Bauherrschaft - aufbauend auf der Grundlage dieser Prüfung - vorangetrieben.

Damit im Zeitraum des internen Bewilligungsprozesses der Generalplaner an der nächsten Teilphase arbeiten kann, wird folgendes vereinbart: Nach Mitteilung des Prüfergebnisses nimmt der Generalplaner die Arbeit wieder auf und startet mit den Korrekturen aus der Prüfung und der nächsten Teilphase.

6.2.4 Vergütung

Honorare - Berechnung

Die Anrechenbarkeit der Baukosten / «Honorarberechnung» ist im Dokument «Angebot - 2. Phase», in Abänderung der Art. 7.5 der SIA Ordnungen 102, 103, 105 und 108 (alle Version 2020) abschliessend geregelt.

Die gültigen Z-Werte [2017] sowie die definierten Faktoren bleiben während der gesamten Vertragslaufzeit unverändert.

Honorare - Vergabesumme total für SIA Phasen 3 bis 5

Gestützt auf das Dokument «Angebot - 2. Phase» Anrechenbarkeit der Baukosten / «Honorarberechnung» wird das Honorar aufgrund der geschätzten Baukosten festgelegt. Die Berechnung des effektiven Honorars der Generalplaners für die Phasen 4 und 5 erfolgt auf Grundlage des genehmigten und bereinigten KV Bauprojekt. Auf Grundlage der in Dokument «Angebot - 2. Phase» festgelegten Parameter wird sodann für die Phasen 4 und 5 das effektive Honorar verbindlich in einem Nachtrag fixiert und die Zahlungen entsprechend angepasst.

Vergütung von besonders zu vereinbarenden Leistungen (Zusatzleistungen)

Werden für den Generalplaner im Zuge ihrer Planungs- oder Beratungsleistungen Leistungen erkennbar, die nicht im Leistungsumfang des vorliegenden Vertrages enthalten und für den Projektfortschritt aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind, hat dies der Generalplaner ohne Verzug schriftlich anzuzeigen. Über Art und Umfang der besonders zu vereinbarenden Leistungen und den kalkulierten Aufwand ist ein schriftliches Angebot auf Basis des gegenständlichen Vertrages und des vereinbarten mittleren Stundenansatzes an die Bauherrschaft zu richten.

Ein Vergütungsanspruch für besonders zu vereinbarende Leistungen besteht nur, wenn diese von der Bauherrschaft ausdrücklich und schriftlich genehmigt sind. Sie werden nach Aufwand mit Kostendach gemäss gemitteltem Stundenansatz entschädigt.

Vergütung der Nebenkosten

Sämtliche Nebenkosten, wie z.B. die für die Leistungserbringung erforderlichen Kopien, Telefonie, Mobiltelefonie, Büromaterial, Werkzeuge und Gerätschaften, Porti, Computerinfrastruktur, Einsatz von Messgeräten und dergleichen, Versicherung, Reisespesen und Reisezeit, auswärtige Unterkunft und Verpflegung sowie Kosten für Baustellenbüros sind im Honorar enthalten. Davon ausgenommen sind die Plottkosten für die Dokumentation aller bestellten Projektphasen, insbesondere für die Dokumentation des Bauprojektes, des Baubewilligungsverfahrens, für die Ausschreibungs- und Ausführungsunterlagen sowie die Dokumentation des realisierten Bauwerks. Diese Plottkosten werden nach Aufwand vergütet.

Kurzfristig in Auftrag gegebene Dokumentationen kann der Generalplaner im Ausnahmefall und nach vorheriger Genehmigung durch die Bauherrschaft selber erstellen. Diese entschädigt die Bauherrschaft dem Generalplaner maximal zu den gleichen Konditionen wie bei der externen Firma vereinbart.

Teuerung: Es erfolgt keine Anpassung des Honorars an die Teuerung.

7 Genehmigung

Das vorliegende Pflichtenheft 2. Phase ist vom Bewertungsgremium am 05.12.2023 von allen Mitgliedern genehmigt worden.