

# **PRÄQUALIFIKATION PFLICHTENHEFT – 1. STUFE**

23.01.2019



Projekt

**Umbau, Sanierung und Erweiterung  
Oberstufenschulanlage Feld / Berg, Thalwil**  
in Holzelement-, Misch- oder Massivbauweise

Leistungen

**BKP 1 – 9, Gesamtleistung**  
Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung /  
Inbetriebnahme gem. SIA 102

## INHALTSVERZEICHNIS

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Allgemeine Angaben   | 3  |
| 1.1   | Ausgangslage   | 3  |
| 1.2   | Situation / Lage   | 4  |
| 1.3   | Raumprogramm   | 4  |
| 1.4   | Vorgesehene Termine  | 5  |
| 2     | Organisation   | 6  |
| 2.1   | Zusammensetzung der Projektkommission                      | 6  |
| 3     | Beschrieb und Stand des Vorhabens                          | 7  |
| 3.1   | Ziele des Projekts   | 7  |
| 3.2   | Stand des Vorhabens  | 7  |
| 3.3   | Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft       | 8  |
| 4     | Verfahrensablauf und Eignungskriterien                     | 8  |
| 4.1   | 1. Stufe: Präqualifikation von GLA                         | 8  |
| 4.2   | Eignungskriterien  | 9  |
| 4.3   | 2. Stufe: Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebot | 9  |
| 4.3.1 | Zuschlagskriterien der Zweiten Stufe                       | 9  |
| 4.4   | Ablauf des Projekts  | 10 |
| 4.5   | Abgegebene Unterlagen                                      | 11 |
| 4.6   | Einzureichende Unterlagen                                  | 11 |
| 4.7   | Vergütung der Aufwendungen                                 | 11 |
| 4.8   | Rechtsmittel   | 11 |

# 1 Allgemeine Angaben

---

|  |   |
|--|---|
| Objekt                                   | Umbau und Erweiterung Oberstufenschulanlage Feld / Berg, Thalwil  |
| Bauherrschaft<br>/ ausschreibende Stelle | Politische Gemeinde Thalwil<br>vertreten durch DLZ Liegenschaften<br>Mühlebachstrasse 51a<br>8800 Thalwil |
| Organisator                              | Landis AG, Bauingenieure + Planer<br>Huebweisenstrasse 34<br>8954 Geroldswil                              |
| Gerichtsstand                            | Thalwil   |
| Sprache                                  | Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch  |

## 1.1 Ausgangslage

Die Sekundarschule Thalwil betreibt die beiden Schulhäuser Feld und Berg. Die Schulraumplanung wurde durch die Schulpflege und ein externes Planungsbüro erstellt. Eine Erkenntnis daraus war, dass als Folge der steigenden Schülerzahlen sowie der veränderten pädagogischen Rahmenbedingungen für die Sekundarschule zusätzlicher Schulraum bereitgestellt werden muss. Weiter sind die Klassenräume, insbesondere im Schulhaus Feld, für den modernen Schulunterricht zu klein und müssen vergrössert werden. Zudem entspricht die Turnhalle nicht mehr den Anforderungen der Oberstufe.

Da das Schulhaus Feld und die zugehörige Turnhalle im Inventar der „überkommunalen Schutzobjekte“ sind, müssen diese in ihrer heutigen Form weitgehend erhalten bleiben. Sie dürfen nicht rückgebaut, erweitert oder aufgestockt werden. Zudem entspricht die Turnhalle nicht mehr den Anforderungen der Oberstufe.

Eine im Jahr 2017 / 2018 von der Landis AG erstellte Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass der zusätzliche Schulraum durch Umbauten in den Schulhäusern Feld und Berg sowie in der alten Turnhalle und durch einen Ergänzungsneubau mit zwei Einfachturnhallen, eventuell auch mit einer Doppelturnhalle, bereitgestellt werden kann.

Die Gemeindeversammlung genehmigte am 15.03.2018 einen Planungskredit zur Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission für den Umbau und Erweiterung der Schulanlagen Feld und Berg in Thalwil.

## 1.2 Situation / Lage

Die Oberstufenschulanlage Feld (Kat.-Nr. 5508) und die Oberstufenanlage Berg (Kat.-Nr. 9409) liegen beide in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe). Diese grenzt an die dreigeschossige Wohnzone (W3) und an die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (WG3) an.

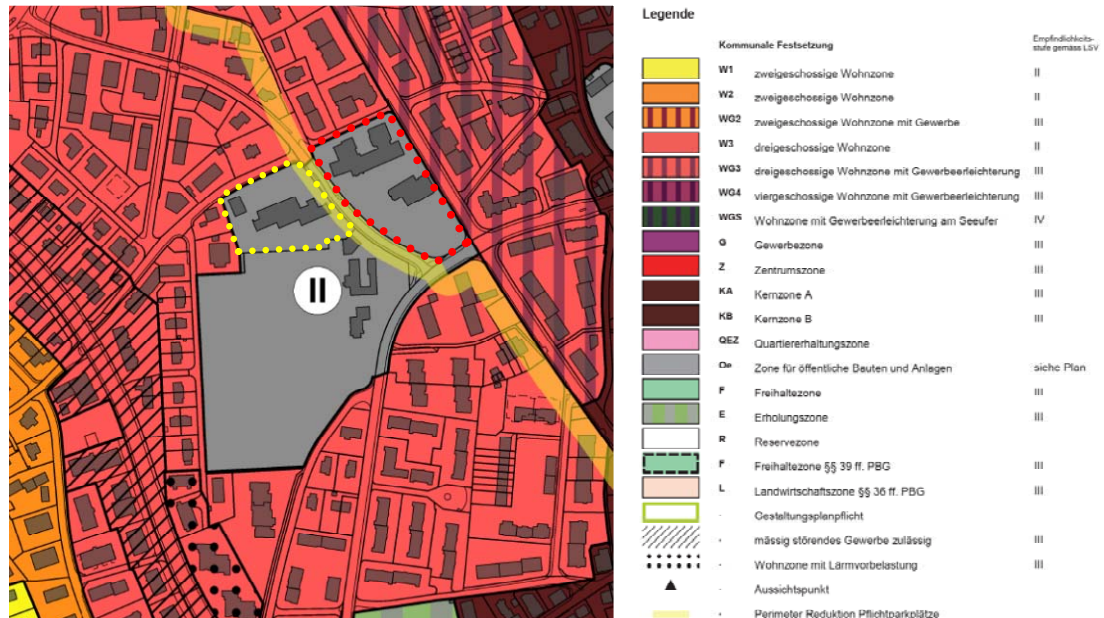


Abbildung 1 Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan

..... Parzelle 5508 ..... Parzelle 9409

## 1.3 Raumprogramm

Das vorgesehene Raumprogramm sieht folgende Nutzung vor:

### Umbauten im Bestand (Schulhaus Feld, Berg und bestehende Turnhalle)

- 20 Klassenzimmer à Ø 85m<sup>2</sup>
- 17 Gruppenräume à Ø 29m<sup>2</sup>
- 2 Ausgleichsklassenzimmer à Ø 60m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer für Handarbeitsunterricht à 72m<sup>2</sup>
- 1x Materialraum Handarbeit à 30m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer für Werken Holz à 72m<sup>2</sup>
- 1x Material- und Maschinenraum Werken Holz à 30m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer für Werken Metall à 72m<sup>2</sup>
- 1x Material- und Maschinenraum Werken Metall à 30m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer für Kombiwerkstatt Zeichnen + Gestalten inkl. Materialraum à 120m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer für Naturwissenschaften inkl. Vorbereitung à Ø 110m<sup>2</sup>
- 3 Schulküchen à Ø 88m<sup>2</sup>
- 1x Hauswirtschaft Theorie / Musikunterricht à 72m<sup>2</sup>
- 1x Singsaal / Aula à 216m<sup>2</sup>

- 2 Zimmer für SHP (integrative Förderung) à 36m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer für Deutsch als Zweitsprache (DaZ) à 36m<sup>2</sup>
- 1 Therapiezimmer à 25m<sup>2</sup>
- 1 Büro für die Schulsozialarbeit à 36m<sup>2</sup>
- 1 Lehrpersonenbereich à 126m<sup>2</sup>
- 2 Räume für Lehrerarbeitsplätze à total 144m<sup>2</sup>
- 1 Büro Schulleitung à 47m<sup>2</sup>
- 1 Sitzungszimmer à 30m<sup>2</sup>
- 1 Büro Hauswart à 18m<sup>2</sup>
- 1 Materialraum Hauswart à 46m<sup>2</sup>
- Diverse Lager-Putz- und Materialräume
- Rück- und Wiederaufbau des nicht inventarisierten, nordwestlichen Anbaus des Schulhaus Feld

#### **Neubau von zwei Einfachturnhallen**

- 2x Einfachturnhalle nach Magglinger Norm (28 x 16m) à 448m<sup>2</sup>
- 2x Geräteraum à 80m<sup>2</sup>
- 4x Umkleideräume inkl. Duschräume à 45m<sup>2</sup>
- Bühne für Aufführungen und Mehrzwecknutzungen (Kulturinfrastruktur)
- Küche / Cateringraum à 20m<sup>2</sup>
- Nebenräume wie WC's, Räume für Hausmeister und Technik

#### **Aufwertung der Umgebung**

- Aufwertung der verbleibenden Umgebungsflächen
- Allwetterspielplatz 26m x 40m
- Rückbau der Bergstrasse und Einbezug der zusätzlichen Fläche in die Umgebungsgestaltung

#### **Bereitstellen der benötigten Provisorien**

## **1.4 Vorgesehene Termine**

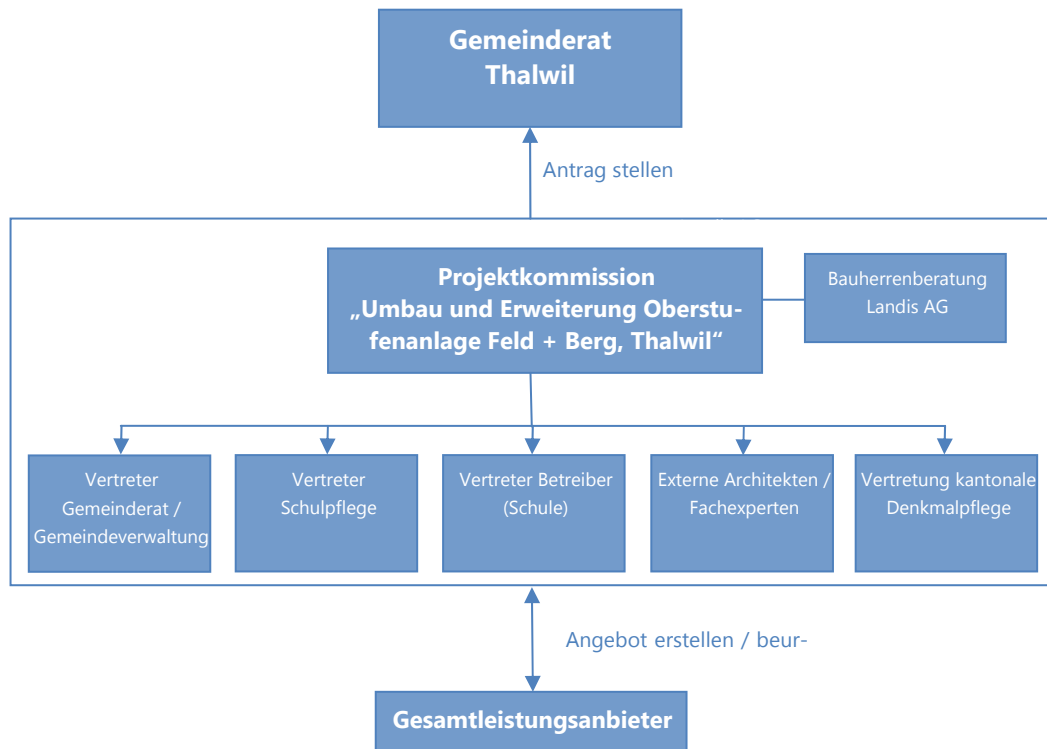
Für die Realisierung dieses Vorhabens besteht ein hoher Zeitdruck, soll doch die umgebaute und ergänzte Oberstufenanlage auf Anfang Schuljahr 2023 / 2024 dem Betrieb übergeben werden können.

Das Erreichen dieses Ziels ist ehrgeizig. Planung und Realisierung haben im Einklang mit den politisch notwendigen Entscheidungsprozessen, den Kompetenzzuordnungen und der Submissionsverordnung zu erfolgen.



## 2 Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wird durch eine Projektkommission begleitet. Dieser ist mit Vertretern der politischen Gemeinde, der Schulpflege, der Gemeindeverwaltung und den Betreibern (Schule, Hausdienst) besetzt. Zudem werden externe Fachleute für die Beurteilung der Eingaben beigezogen.



Der Auftrag untersteht dem Gesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das Beschaffungswesen vom 15. September 2003 und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. Dezember 2004. Das vorliegende Pflichtenheft ist Grundlage für die Präqualifikation.

### 2.1 Zusammensetzung der Projektkommission

Die Eingaben werden durch die stimmberechtigten Mitglieder der Projektkommission sowie einer externen Fachjury (Fachexperten) mit Stimmrecht beurteilt.

Die Projektkommission setzt sich folgendermassen zusammen:

#### **Vertretung Gemeinderat Thalwil mit Stimmrecht**

- Andreas Federer     Vorsitz, Bereichsleiter Liegenschaften, dipl. Bauingenieur ETH
- Kurt Vuillemin     Schulpräsident
- Richard Gautschi    Gemeinderat, Bereichsleiter Planung, Bau und Verkehr
- Hansruedi Kölliker   Gemeinderat, Bereichsleiter Finanzen

**Externe Architekten / Fachexperten mit Stimmrecht**

- Werner Schmitter dipl. Architekt HFG SWB, Schmitter Architektur AG
- Christoph Franz dipl. Architekt ETH/SIA, team 4 Architekten AG
- Christoph Ehram dipl. Architekt HTL SIA, Christoph Ehram Architekten
- Hansjörg Gilgen Kantonale Denkmalpflege, Bauberater

**Mitglied Schulpflege ohne Stimmrecht**

- Elsbeth Kuster Mitglied Schulpflege

**Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht**

- Ester Häfliger Leiterin DLZ Bildung
- Urs Klemm Leiter DLZ Liegenschaften, dipl. Architekt TS

**Vertretung Sekundarschule ohne Stimmrecht**

- Fredi Augustin Schulleiter Sekundarschule
- Matthias Fischer Sekundarlehrer
- Thomas Del Bon Sekundarlehrer

**Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht (bei Bedarf)**

- Bauingenieur / Fachplaner

## 3 Beschrieb und Stand des Vorhabens

---

### 3.1 Ziele des Projekts

Die Anlage soll so geplant und gebaut werden, dass die geforderten Räumlichkeiten in einem möglichst günstigen Kostenrahmen und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte realisiert werden können. Dies hat – neben der Funktionalität und der Architektur – absoluten Vorrang.

### 3.2 Stand des Vorhabens

Die Bauherrschaft hat sich entschlossen, die Planung und Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Gesamtleistungsanbieter (GLA) zu übertragen. Der definitive Partner soll nun mittels einer öffentlichen, zweistufigen funktionalen Gesamtleistungssubmission ermittelt werden.

Die für das GLA - Angebot erarbeiteten Submissionsunterlagen beschreiben funktional die wesentlichen Anliegen der Bauherrschaft. Die Festlegung der weitergehenden Ausgestaltung wird im Rahmen des Projektierungsprozesses zusammen mit den Bestellern bestimmt.

### 3.3 Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Mit der Gesamtleistungssubmission soll gewährleistet werden, dass die im Finanzplan eingestellten Gesamtkosten von ca. CHF 19.5 Mio. inkl. MwSt. eingehalten werden können. Das würde die Chancen für die Realisierung stark erhöhen.

Im Rahmen des Offert- und Projektierungsprozesses werden neben zwei Fragerunden auch eine Zwischenbesprechung von Bauherrschaft und Gesamtleistungsanbieter eingeschaltet. Damit wird verhindert, dass aufgrund von Missverständnissen Lösungen entworfen und kostenmässig aufgearbeitet werden, welche nicht im Sinne des Auftraggebers sind. Allgemein gültige Aussagen dieser Zwischenbesprechungen werden allen am Verfahren teilnehmenden Teams zugänglich gemacht.

Die Bauherrschaft wünscht, dass der ausgewählte GLA die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes gebührend berücksichtigt. Es ist deshalb erwünscht, dass für alle Arbeitsgattungen nach Möglichkeit auch Offerten von lokalen und regionalen Anbietern eingeholt werden, sofern diese die geforderte Eignung, insbesondere in fachlicher Hinsicht, aufweisen. Die Möglichkeit des letzten Abgebots soll solchen lokalen/ regionalen Unternehmern eingeräumt werden. Es wird vom GLA erwartet, dass er dieser Grundhaltung gebührend Rechnung trägt.

Ebenso ist es der Bauherrschaft ein Anliegen, dass Firmen für die Gemeinde arbeiten, welche auch Lehrlingsausbildung betreiben.

Vorgesehen ist im Werkvertrag zu vereinbaren, dass der GLA der Bauherrschaft eine Liste mit den für die einzelnen Vergaben vorgesehenen Submittenten unterbreitet. Die Bauherrschaft kann fachlich qualifizierte Unternehmer zusätzlich vorschlagen und einzelne vom GLA vorgeschlagene Unternehmer aus sachlichen Gründen streichen.

Nach Durchführung der einzelnen Submissionen legt der GLA der Bauherrschaft einen Offertvergleich mit einem Vergabeantrag vor. Die Vergabe der Arbeiten und Abschluss der Verträge erfolgt aber durch den GLA und unterliegt nicht der kantonalen Submissionsgesetzgebung. Der GLA verpflichtet sich, die Subunternehmer und Lieferanten vertraglich zur Einhaltung von Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen sowie zur Gleichbehandlung von Mann und Frau zu verpflichten.

## 4 Verfahrensablauf und Eignungskriterien

---

### 4.1 1. Stufe: Präqualifikation von GLA

Geplant ist, die **vier** bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter zur zweiten Stufe der Submission zuzulassen. Massgeblich für die Auswahl ist die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien. Die Bauherrschaft behält sich vor, bei sehr ähnlicher Eignung bis maximal fünf Bewerber zuzulassen. Die Gesamtpreissumme würde sich aber dadurch nicht ändern.

Bei mehreren gleich geeigneten Bewerbern erfolgt die Präqualifikation aufgrund des **Erfüllungsgrads der Eignungskriterien** in nachgenannter Reihenfolge.



## 4.2 Eignungskriterien

| Gewicht | Kriterium  |
|---------|--|
| 70%     | <b>Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen</b> , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfahrung im Umbau, sanieren von Schulanlagen sowie Ergänzungsneubauten von Turnhallen</li> <li>• Erfahrung im Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz und in der Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege</li> <li>• Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten</li> </ul> |
| 20%     | <b>Qualität und Leistungsfähigkeit des GLA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfahrung im Umbau, sanieren von Schulanlagen sowie Ergänzungsneubauten von Turnhallen</li> <li>• Erfahrung im Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz und in der Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege</li> <li>• Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten</li> </ul>  |
| 7%      | <b>Personalstruktur</b> , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösse des GLA</li> <li>• Grösse der Fachplanerfirmen</li> <li>• Zahl der Lehrlinge</li> </ul>  |
| 3%      | <b>Qualitätssicherungssystem</b> des Bewerbers   |

## 4.3 2. Stufe: Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebot

In der zweiten Stufe erhalten die ausgewählten Teams das detaillierte Pflichtenheft (Raumprogramm, Konstruktions- und Ausstattungsvorgaben, usw.) sowie die Vorlage eines Werkvertrags in welchen der GLA bei Gewinn des Verfahrens einzutreten hat. Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Erarbeiten einer Projektidee mit Grobkostenschätzung
- Beurteilung der Projektidee durch die Projektkommission und Vorbesprechung mit GLA.
- Weiterbearbeitung der Projektidee zu einem Vorprojekt mit einem verbindlichen Preisangebot (Kostendach mit offener Abrechnung).
- Bewertung der Eingabe durch den Submissionssausschuss.

### 4.3.1 Zuschlagskriterien der Zweiten Stufe

Die Zuschlagskriterien der 2. Stufe sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Gewicht | Kriterium   |
|---------|---|
| 60%     | <b>Architektonisches Gesamtkonzept, architektonische und städtebauliche Qualität, Auseinandersetzung mit der Zeugnishaftigkeit der Schulanlage sowie denkmalpflegerischer Umgang mit der historischen Bausubstanz und der Umgebungsgestaltung</b> |
| 35%     | <b>Gesamtpreis des Bauwerks</b>   |
| 5%      | <b>Ablauf &amp; Zeitbedarf</b>  |

## 4.4 Ablauf des Projekts

- **Ausschreibung PQ**  
Donnerstag, 07.02.2019 auf SIMAP
- **Bezug der Unterlagen**  
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**  
Freitag, 15.03.2019 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Benachrichtigung der Anbieter über Zulassung zur zweiten Stufe des Verfahrens**  
ca. Mitte April 2019
- **Abgabe der Submissionsunterlagen**  
ca. 07.06.2019
- **Besichtigung der Anlage**  
Mittwoch, 19.06.2019 (nach vorgängiger Terminvereinbarung)
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**  
Mittwoch, 26.06.2019, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantwortung der Fragen**  
ca. 10.07.2019
- **Einreichen Projektidee**  
Mittwoch, 11.09.2019 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Zwischenbesprechung**  
Mittwoch, 02.10.2019, vormittags
- **Einreichen 2. Fragerunde**  
Mittwoch, 30.10.2019, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantworten der Fragen**  
ca. 13.11.2019
- **Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot**  
Freitag, 28.02.2020 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation**  
Mittwoch, 25.03.2020
- **Auftragsvergabe**  
Ende April 2020 (unter Vorbehalt der Urnenabstimmung September 2020)
- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**  
Ab Anfang Oktober 2020
- **Fertigstellung der ergänzten Schulanlagen und des Neubaus**
  - Inbetriebnahme Sekundarschulhaus Berg Anfang Schuljahr 2022/2023
  - Inbetriebnahme Schulhaus Feld und der neuen Turnhallen / der neuen Turnhalle Anfang 2023
  - Inbetriebnahme der umgebauten „alten Turnhalle“ Anfang Schuljahr 2023/2024

## 4.5 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Stufe“ vom 23.01.2019
- „Eingabeformular – 1. Stufe“ vom 23.01.2019
- „Vorlage Werkvertrag“ vom 23.01.2019
- „Projektorganisation“ vom 23.01.2019

## 4.6 Einzureichende Unterlagen

Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes „Eingabeformular – 1. Stufe“ mit den erforderlichen Beilagen.

## 4.7 Vergütung der Aufwendungen

Da ein Gesamtleistungsverfahren einen erheblichen Aufwand für Bewerber und Bauherrschaft bedeutet, wird das Verfahren zweistufig durchgeführt.

- 1. Stufe: Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.
- 2. Stufe: Die Ausarbeitung der Gesamtleistungsangebote (Vorprojekt mit Gesamtleistungsangebot) wird gesamthaft mit CHF 160'000 inkl. MwSt., aufgeteilt auf die zugelassenen Gesamtleistungsanbieter, entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.

## 4.8 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 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.