

PRÄQUALIFIKATION PFLICHTENHEFT – 1. STUFE

17.01.2020



Projekt	Aufstockung + Sanierung Schulhaus Feld 1 / Erweiterung Schülerhort Schulhaus Feld 2, Richterswil in Mischbauweise
Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / 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	5
2.1	Zusammensetzung der Projektkommission	6
3	Beschrieb und Stand des Vorhabens	6
3.1	Ziele des Projekts	6
3.2	Stand des Vorhabens	6
3.3	Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft	7
3.3.1	Vorbefassung	7
4	Verfahrensablauf und Eignungskriterien	8
4.1	1. Stufe: Präqualifikation von GLA	8
4.2	Eignungskriterien	8
4.3	2. Stufe: Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebot	9
4.3.1	Zuschlagskriterien der Zweiten Stufe	9
4.4	Ablauf des Projekts	9
4.5	Abgegebene Unterlagen	10
4.6	Einzureichende Unterlagen	10
4.7	Vergütung der Aufwendungen	10
4.8	Rechtsmittel	10

1 Allgemeine Angaben

Objekt	Aufstockung + Sanierung Schulhaus Feld 1 / Erweiterung Schülerhort Schulhaus Feld 2, Richterswil
Bauherrschaft / ausschreibende Stelle	Politische Gemeinde Richterswil vertreten Liegenschaftenabteilung Chrüzweg 8 8805 Richterswil
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer Huebweisenstrasse 34 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Richterswil
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch

1.1 Ausgangslage

Die politische Gemeinde Richterswil betreibt die beiden Primarschulhäuser Feld 1 + Feld 2. Als Folge der steigenden Schülerzahlen sowie der veränderten pädagogischen Rahmenbedingungen für die Primarschule muss zusätzlicher Schulraum bereitgestellt werden. Geplant ist deshalb

- das Schulhaus Feld 1 um zwei Geschosse aufzustocken und gleichzeitig energetisch zu sanieren.
- den bestehenden Schülerhort im Schulhaus Feld 2 zu erweitern.

Hierfür wurde ein Vorprojekt durch das Architekturbüro **aestudio**, Richterswil, zusammen mit diversen Fachplanern, erstellt. Der entsprechende Baukredit über CHF 7'600'000 inkl. MwSt. ist an der Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019 vom Richterswiler Stimmvolk gutgeheissen worden.

Die Liegenschaftenabteilung der Gemeinde Richterswil hat auf Basis des Vorprojekts die Baueingabe am 9. September 2019 eingereicht. Die Baubewilligung wurde am 27. November 2019 erteilt. Zu diesem Zeitpunkt wurden auch die Auflagen bekannt gegeben.

Mittels einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission wird nun ein Gesamtleistungsanbieter gesucht, welcher die Ausschreibungsplanung, die Ausführungsplanung sowie die Realisierung und die Inbetriebnahme des Vorhabens ausführt.

1.2 Situation / Lage

Die Primarschulanlage Feld (Kat.-Nr. 6667) liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB). Diese grenzt nördlich, östlich und westlich an die zweigeschossige Wohnzone (W2) und westlich an die dreigeschossige Wohnzone (W3) an.

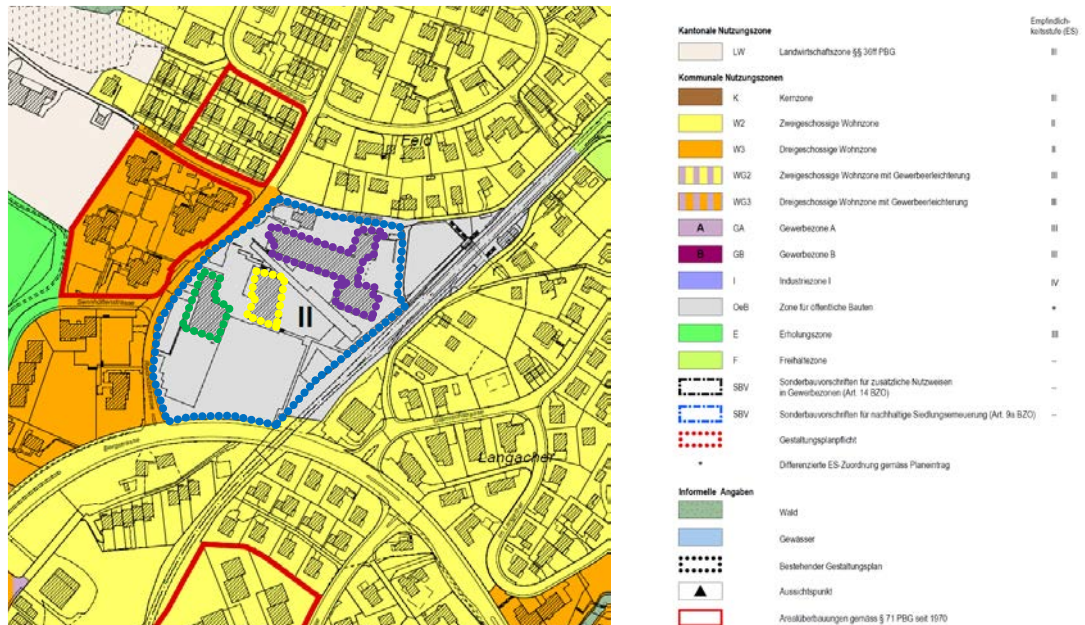


Abbildung 1 Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan

= Parzelle 6667 = Schulhaus Feld 1 = Schulhaus Feld 2
 = Turnhalle / Lehrschwimmbecken

1.3 Raumprogramm

Das vorgesehene Raumprogramm sieht folgende Nutzung vor:

Aufstockung Schulhaus Feld 1 (3. + 4. OG)

- 5 Klassenzimmer à 72m²
- 2 Gruppenräume à 36m²
- 1 Zimmer für Handarbeitsunterricht à 72m²
- 1x Materialraum Handarbeit à 18m²
- 1 Musikraum à 72m²
- 2x Musikzelle à 18m²
- Räumlichkeiten für die Schulverwaltung à ca. 150m²
- 1 Sitzungszimmer für à 40m²
- 1 Büro Schulleitung à 27m²
- Nebenräume wie WC's, Abstell- und Lagerräume

Sanierung und Umbauten Schulhaus Feld 1 (EG, 1. + 2. OG)

- Unterteilung von vier Klassenzimmer in 8 Gruppenräume / Therapieräume
- Einbau Liftanlage für die behindertengerechte Ertüchtigung

- Energetische Sanierung Gebäudehülle und Fensterersatz
- Brandschutztechnische Ertüchtigung
- Sanierung WC-Anlagen
- Schadstoffsanierung

Schulhaus Feld 2

- Vergrößerung / Erweiterung Hort um Verwaltungsbereich (nach Aufstockung in Schulhaus Feld 1 untergebracht)

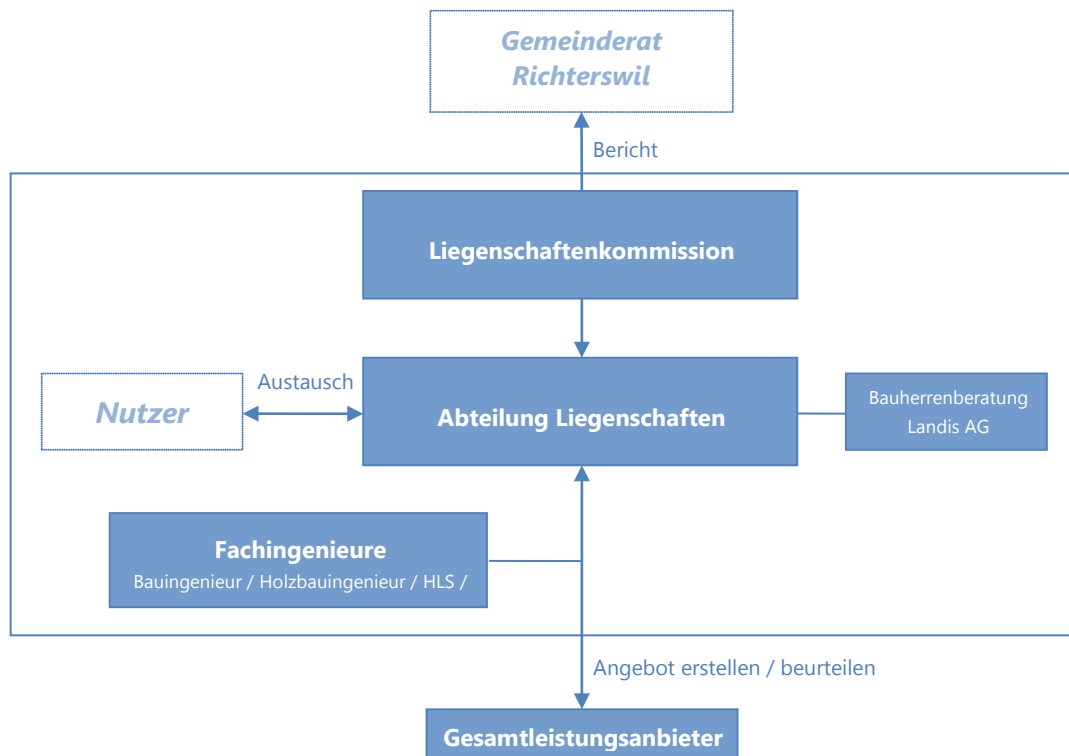
1.4 Vorgesehene Termine

Für die Realisierung dieses Vorhabens besteht ein hoher Zeitdruck, soll doch das Aufgestockte Schulhaus Feld 1 auf möglichst auf Anfang Schuljahr 2021 / 2022 und der Erweiterte Hort auf den Januar 2022 dem Betrieb übergeben werden können.

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

2 Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wird durch die Liegenschaften (LiKo) begleitet. 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 Liegenschaftenkommission (LiKo)

Die Eingaben werden durch die stimmberechtigten Mitglieder der Liegenschaftenkommission beurteilt.

Die Liegenschaftenkommission setzt sich folgendermassen zusammen:

Vertretung Liegenschaftenkommission Richterswil mit Stimmrecht

- Evelyn Meuter Vorsitz, Präsidentin Liegenschaftenkommission
- Hansjörg Germann Mitglied Liegenschaftenkommission
- Willy Nüesch Mitglied Liegenschaftenkommission

Vertretung Gemeindeverwaltung Richterswil ohne Stimmrecht

- Markus Franssen Leiter Liegenschaftenabteilung

Vertretung Gemeindeverwaltung Richterswil ohne Stimmrecht (bei Bedarf)

- Peter Schwager Immobilienbewirtschafter

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 angemessenen Kostenrahmen realisiert werden können und eine grosse Flexibilität bei Veränderungen und zukünftigen räumlichen Bedürfnissen gewährleistet ist. Dies hat – neben der Funktionalität und der Architektur – absoluten Vorrang.

3.2 Stand des Vorhabens

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

Die Bauherrschaft hat, gemeinsam mit der Firma aestudio, Richterswil, zusammen mit diversen Fachplanern, ein Vorprojekt erarbeitet. Auf dieser Basis wurde auch die Baueingabe eingereicht. Dieses Vorprojekt sowie die Auflagen aus der Baubewilligung wird der Gesamtleistungssubmission zu Grunde gelegt werden. Weiter werden Fachplanerkonzepte als Grundlage für die Submission ausgearbeitet.

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 Baukredit bewilligten Gesamtkosten von CHF 7'600'000 inkl. MwSt. eingehalten werden können.

Da ein Gesamtleistungsverfahren einen erheblichen Aufwand für Bewerber und Bauherrschaft bedeutet, wird das Verfahren zweistufig durchgeführt. Vorgesehen ist, in der 2. Stufe voraussichtlich vier bis fünf Teams zuzulassen, welche für ihre Aufwendungen mit CHF 10'000 inkl. MwSt. pro Team entschädigt werden. Die Entschädigung beinhaltet die Überprüfung und vorbehaltlose Übernahme des Vorprojekts in die Verantwortung des GLA sowie die Ausarbeitung des Angebots.

Die Bauherrschaft fordert, dass der ausgewählte GLA die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes gebührend berücksichtigt. Es wird deshalb vorausgesetzt, dass für alle Arbeitsgattungen auch Offerten von lokalen / regionalen Anbietern eingeholt werden, sofern diese die geforderte Eignung, insbesondere in fachlicher Hinsicht, aufweisen.

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.

3.3.1 Vorbefassung

Der Anbieter ist in der Wahl der Subunternehmer und des Architekturteams grundsätzlich frei. Die Bauherrschaft würde es aber begrüßen, falls das mit der Ausarbeitung des Vorprojekts beauftragte Architekturbüro und die involvierten Fachplaner übernommen würden. So könnten Schnittstellenverluste weitgehend vermieden werden. Es handelt sich hierbei um folgende Firmen:

- Architektur
aestudio, Chünggasse 3, 8805 Richterswil,
Kontaktperson Herr Arne Eicker

- Bauingenieur
P. Meier & Partner AG, Tellstrasse 1, 8853 Lachen,
Kontaktperson Falk Schiffner
- Holzbauingenieur, Brandschutz und Bauphysik
PIRMIN JUNG Schweiz AG, Grossweid 4, 6026 Rain,
Kontaktperson Elmar Kunz
- HLKS-Ingenieur
Kannewischer Ingenieurbüro AG, Gewerbestrasse 5, 6330 Cham,
Kontaktperson Roman Schlegel
- Elektroingenieur
Thomas Lüem Partner AG, Bachstrasse 40, 5600 Lenzburg
Kontaktperson Alain Cléménçon

Diese Firmen sind zur Teilnahme am Verfahren zugelassen (Mehrfachnennungen möglich).
Deren Arbeiten für die Erarbeitung der Submissionsunterlagen sind abgeschlossen und sämtliche Erzeugnisse werden den Ausschreibungsunterlagen (2. Phase) beigelegt. Die Gleichbehandlung aller Anbieter und die Transparenz des Verfahrens sind gewährleistet.

4 Verfahrensablauf und Eignungskriterien

4.1 1. Stufe: Präqualifikation von GLA

Geplant ist, die **fünf** bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter zur zweiten Stufe der Submission zuzulassen. Massgeblich für die Auswahl ist die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien.

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

4.2 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
70%	Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none">• Erfahrung im Aufstocken / Erweitern und Sanieren von Schulanlagen (mindestens aber öffentliche Bauten)• Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
20%	Qualität und Leistungsfähigkeit des GLA <ul style="list-style-type: none">• Erfahrung im Aufstocken / Erweitern und Sanieren von Schulanlagen (mindestens aber öffentliche Bauten)• Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
7%	Personalstruktur , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none">• Grösse des GLA• Grösse der Fachplanerfirmen• Zahl der Lehrlinge
3%	Qualitätssicherungssystem des Bewerbers

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

In der zweiten Stufe erhalten die ausgewählten Teams das Vorprojekt, die Baubewilligung mit den Auflagen sowie weitere detaillierte Vorgaben (Raumprogramm, Konstruktions- und Ausstattungsvorgaben, usw.) Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Besichtigung der Anlage
- Fragerunde
- Erarbeitung eines verbindlichen Preisangebots (Kostendach mit offener Abrechnung).
- Bewertung der Eingabe durch die Projektkommission

4.3.1 Zuschlagskriterien der Zweiten Stufe

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

Kriterium
Kosten des Bauwerks
Bauablauf und Zeitbedarf
Qualität der Vorschläge zur Kostenreduktion und zur Umsetzung des Vorhabens, Projektanalyse, Präsentation der Offerte

4.4 Ablauf des Projekts

- **Ausschreibung PQ**
Freitag, 17.01.2020 auf SIMAP
- **Bezug der Unterlagen**
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
Freitag, 28.02.2020 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. 27.03.2020
- **Abgabe der Submissionsunterlagen**
ca. 24.04.2020
- **Besichtigung der Anlage**
Mittwoch, 06.05.2020 (nach vorgängiger Terminvereinbarung)
- **Einreichen von Fragen**
15.05.2020, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantwortung der Fragen**
ca. 22.05.2020
- **Einreichen des Gesamtleistungsangebots**
Donnerstag 02.07.2020 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)

- **Offertbereinigung / Unternehmergespräch**
Donnerstag, 16.07.2020, vormittags
- **Auftragsvergabe**
ca. Anfang August 2020
- **Weitere Projektierung und Bau**
Ab Mitte August 2020
- **Fertigstellung der ergänzten Schulanlagen und des Neubaus**
 - Inbetriebnahme Aufgestocktes und Saniertes Schulhaus Feld 1 Anfang Schuljahr möglichst auf Anfang Schuljahr 2021/2022
 - Inbetriebnahme des Umgebauten Schulhaus Feld 2 (Erweiterung Hort) Anfang 2022

4.5 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Stufe“ vom 17.01.2020
- „Eingabeformular – 1. Stufe“ vom 17.01.2020
- „Vorlage Werkvertrag“ vom 17.01.2020
- „Projektorganisation“ vom 17.01.2020

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 10'000 inkl. MwSt., pro Team 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.