

# PRÄQUALIFIKATION PFLICHTENHEFT – 1. STUFE

13.03.2020



Projekt	Neubau Hort und Mittagstisch Oeggisbühl, 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	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
4	Verfahrensablauf und Eignungskriterien	7
4.1	1. Stufe: Präqualifikation von GLA	7
4.2	Eignungskriterien	8
4.3	2. Stufe: Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebot	8
4.3.1	Zuschlagskriterien der Zweiten Stufe	8
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	Neubau Hort und Mittagstisch Oeggisbüel, Thalwil
Bauherrschaft / ausschreibende Stelle	Politische Gemeinde Thalwil vertreten durch DLZ Liegenschaften Mühlebachstrasse 51a 8800 Thalwil
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer Huebweisenstrasse 34 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Thalwil
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

## 1.1 Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Thalwil betreibt unter anderem das Primarschulhaus Oeggisbüel. Zurzeit ist der Hort / Mittagstisch in einer provisorischen Containeranlage auf der Wiese Oeggisbüel untergebracht. Es ist nun vorgesehen die bestehende Containeranlage durch einen Neubau zu ersetzen, welcher die Funktion des Hort / Mittagstisch auf dem Areal übernimmt und zugleich den betreuungstechnischen und pädagogischen Anforderungen gerecht wird.

Eine im Jahr 2013 erstellte Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass das geforderte Raumprogramm für einen Hort / Mittagstisch für ca. 150 Kinder im vorgesehenen Perimeter erstellt werden kann. Ziel ist es dabei den Spielplatz, welcher sich heute in unmittelbarer Nähe zur Alten Landstrasse befindet, auf die Wiese zu verlegen. Der Neubau soll im Bereich des heutigen Spielplatzes erstellt werden. So soll sichergestellt werden, dass die Grosszügigkeit des Freiraums möglichst bewahrt wird.

Der Gemeinderat genehmigte am 19.11.2019 einen Planungskredit zur Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission für den Neubau Hort und Mittagstisch Oeggisbüel in Thalwil.

## 1.2 Situation / Lage

Die Primarschulanlage Oeggisbühl sowie die Wiese und der Spielplatz (Kat.-Nr. 6601) liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) an einer städtebaulich sensiblen Lage zwischen Kirche, Kernzone und dem Primarschulhaus Oeggisbühl. Der Perimeter grenzt nördlich und nordöstlich an die Freihaltezone, südöstlich und südlich an die zweigeschossige Wohnzone (W2), südwestlich an die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (WG3) und westlich und nordwestlich an die Kernzone A (KA) an.

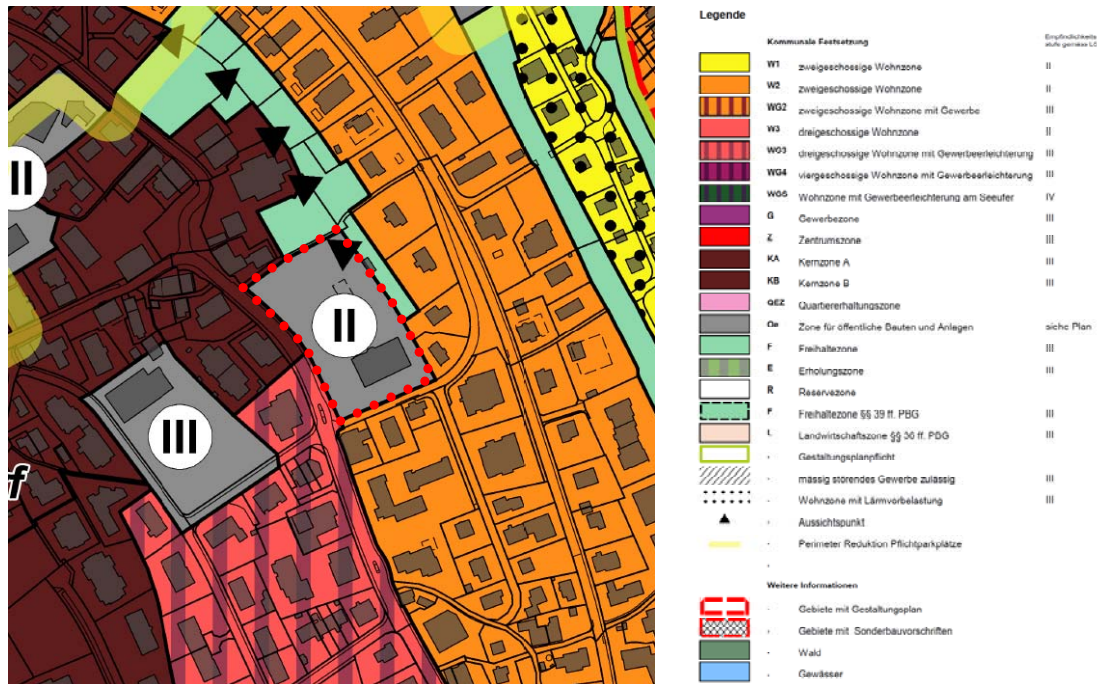


Abbildung 1 Ausschnitt Zonenplan  
●●●●● = Parzelle 6601

## 1.3 Raumprogramm

Das vorgesehene Raumprogramm sieht zusammengefasst folgende Nutzung vor:

### Neubau Hort und Mittagstisch

- 6 Hortzimmer à 72m<sup>2</sup>
- 3 Grossgruppenräume à 36m<sup>2</sup>
- 3 Ruheräume à 18m<sup>2</sup>
- 3 Zahnputzräume à 9m<sup>2</sup>
- Garderobebereich
- 1 Küche à 55m<sup>2</sup>
- 1 Büro Hortleitung / Besprechung à 27m<sup>2</sup>
- 1 Aufenthaltsraum Personal à 27m<sup>2</sup>
- Nebenräume wie Garderoben WC's, Abstell- und Lagerräume

### Umgebung

- Rückbau provisorische Containeranlage
- Versetzung Spielplatz auf die Wiese Oeggisbühl
- Neugestaltung Aussenbereich Hort

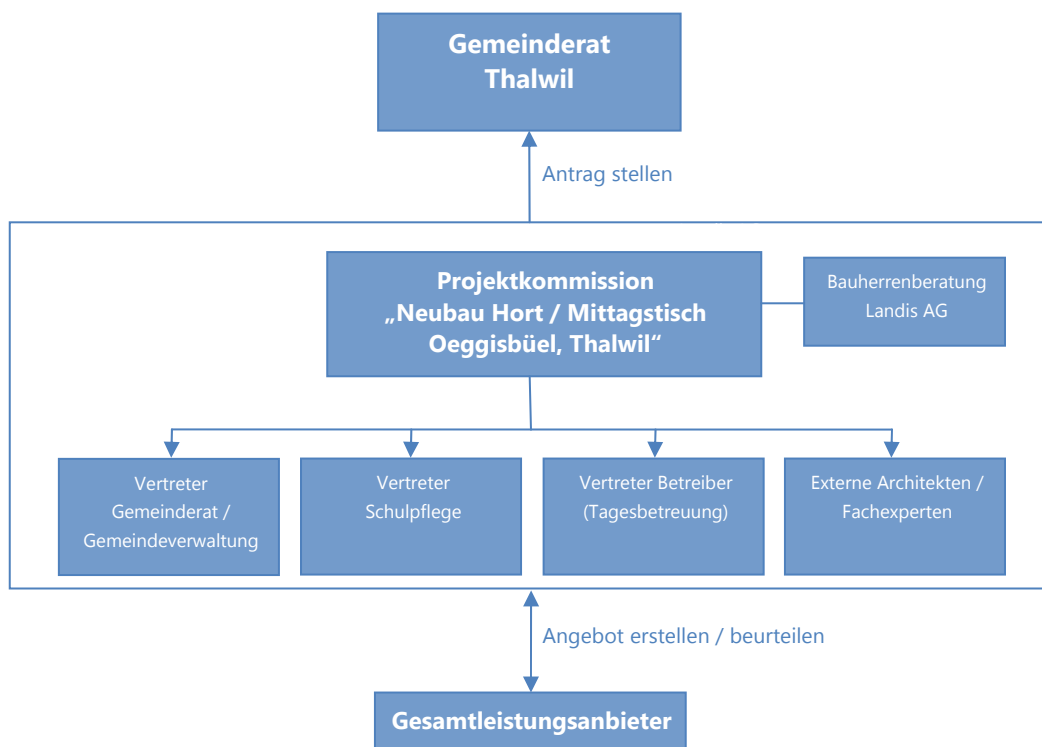
## 1.4 Vorgesehene Termine

Für die Realisierung dieses Vorhabens besteht ein hoher Zeitdruck, soll doch der Neubau möglichst auf Anfang Schuljahr 2023/2024 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 eine Projektkommission begleitet. Diese ist mit Vertretern der Politischen Gemeinde, der Schulpflege, der Gemeindeverwaltung und den Betreibern (Tagesbetreuung) 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 Fachjury beurteilt.

Die Projektkommission setzt sich folgendermassen zusammen:

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

- Andreas Federer    Vorsitz, Gemeinderat, Bereichsverantwortlicher Liegenschaften
- Kurt Vuillemin    Gemeinderat, Schulpräsident
- Richard Gautschi    Gemeinderat, Bereichsverantwortlicher Planung, Bau + Vermessung
- Hansruedi Kölliker    Gemeinderat, Bereichsverantwortlicher Finanzen

### **Mitglied Schulpflege mit Stimmrecht**

- Elsbeth Kuster    Mitglied Schulpflege

### **Externe Architekten / Fachexperten mit Stimmrecht**

- Christoph Franz    dipl. Architekt ETH/SIA, team 4 Architekten AG
- Robi Rychener    dipl. Architekt FH/SIA, Rychener Partner AG
- Werner Schmitter    dipl. Architekt HFG SWB, Schmitter Architektur AG

### **Vertretung Verwaltung / Nutzer mit Stimmrecht**

- Urs Klemm    Leiter DLZ Liegenschaften, dipl. Architekt TS
- Fabiano Marchica    Leiter Bildung
- Frank Minder    Leiter Schulergänzende Betreuung
- Urs Helbling    Schulleiter Oelwiese / Oeggisbüel

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

- Bauingenieur / Fachplaner

## 3 Beschrieb und Stand des Vorhabens

---

### 3.1 Ziele des Projekts

Der Neubau 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 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 5 Mio. inkl. MwSt. eingehalten werden können. Das würde die Chancen für die Realisierung stark erhöhen.

Im Rahmen des Offert- und Projektierungsprozesses wird neben zwei Fragerunden auch eine Zwischenbesprechung von Bauherrschaft und Gesamtleistungsanbietern 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 Unternehmen 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.

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 Neubau von Tagesbetreuungen (Hort / Mittagstisch) oder Schulanlagen (mindestens aber öffentliche Bauten)</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 Neubau von Tagesbetreuungen (Hort / Mittagstisch) oder Schulanlagen (mindestens aber öffentliche Bauten)</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-Angebots

In der zweiten Stufe erhalten die ausgewählten Teams das detaillierte Pflichtenheft (Raumprogramm, Konstruktions- und Ausstattungsvorgaben usw.). Vorgesehen ist folgender Ablauf:

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

### 4.3.1 Zuschlagskriterien der zweiten Stufe

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

Gewicht	Kriterium
60%	<b>Gesamtkonzept (Nutzungsqualität, Gestaltung und Städtebau, Aussenräume, etc.)</b>
35%	<b>Gesamtpreis des Bauwerks</b>
5%	<b>Ablauf &amp; Zeitbedarf</b>



## 4.4 Ablauf des Projekts

- **Ausschreibung PQ**  
Freitag, 13.03.2020 auf SIMAP
- **Bezug der Unterlagen**  
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**  
Freitag, 17.04.2020 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. Anfang Juni 2020
- **Abgabe der Submissionsunterlagen**  
ca. 19.06.2020
- **Besichtigung der Anlage**  
individuell
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**  
Mittwoch, 01.07.2020 bis spätestens 11.00 Uhr (als Word-Datei)
- **Beantwortung der Fragen**  
ca. 10.07.2020
- **Einreichen Projektidee**  
Freitag, 02.10.2020 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Zwischenbesprechung**  
ca. Kalenderwoche 43 / 2020 (Termin wird noch fixiert)
- **Einreichen 2. Fragerunde**  
Mittwoch, 18.11.2020, bis spätestens 11.00 Uhr (als Word-Datei)
- **Beantworten der Fragen**  
ca. 02.12.2020
- **Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot**  
Freitag, 05.02.2021 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation**  
ca. Kalenderwoche 9 / 2021 (Termin wird noch fixiert)
- **Auftragsvergabe**  
ca. Ende März 2021 (unter Vorbehalt der Urnenabstimmung voraussichtlich September 2021)
- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**  
Ab Ende Oktober 2021
- **Fertigstellung**
  - Inbetriebnahme möglichst auf Anfang Schuljahr 2023/2024

## 4.5 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Stufe“ vom 13.03.2020
- „Eingabeformular – 1. Stufe“ vom 13.03.2020
- „Vorlage Werkvertrag“ vom 13.03.2020
- „Projektorganisation“ vom 13.03.2020

## 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 100'000 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.