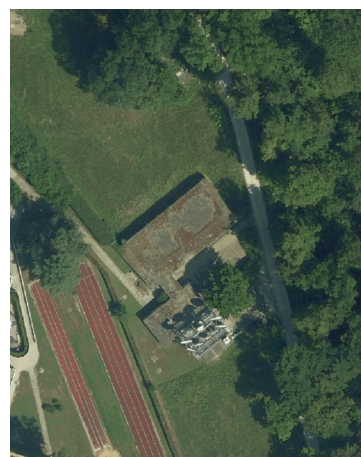




**Gemeinde Uitikon**  
Die Gemeinde mit Weitsicht

# Uitikon. Vision Allmend 2020 Neubau Veranstaltungs- und Jugendhaus Planerwahlverfahren

Pflichtenheft Präqualifikation, 5.3.2019



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)



---

## **IMPRESSUM**

### **AuftraggeberIn**

Politische Gemeinde Uitikon, Zürcherstrasse 59, 8142 Uitikon

### **AuftragnehmerIn**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Brüngger, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer REG A / FSU

Michael Reisinger, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen (REIS)

### **Titelbild**

Schützenstube/Schützenhaus, <http://www.uitikon.ch/service/raumreservation/schuetzenstube.html>, Oktober 2019

Schützenstube/Schützenhaus, Orthophoto ZH 2014-2018, GIS-Browser ZH, Oktober 2019

### **Ablage Bilder**

32301\_13A\_190000\_Bilder

---

## INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Absicht	5
1.3	Zielsetzung Auftraggeberin	6
<b>2</b>	<b>Allgemeine Verfahrensbestimmungen</b>	<b>7</b>
2.1	Vergabestelle	7
2.2	Verfahren	7
2.3	Entschädigung	7
2.4	Vertraulichkeit	8
2.5	Beurteilungsgremium	8
2.6	Organisation und Auskunftsstelle	8
<b>3</b>	<b>Ablauf und Termine</b>	<b>9</b>
3.1	Präqualifikation	9
3.2	Angebotsphase	9
3.3	Weiteres Vorgehen (provisorischer Projektablauf)	10
<b>4</b>	<b>Bestimmungen für die Präqualifikation</b>	<b>11</b>
4.1	Teilnahmeberechtigung	11
4.2	Auswahlverfahren	11
4.2.1	Zulassungskriterien	11
4.2.2	Eignungskriterien	11
4.2.3	Nachwuchsförderung	11
4.2.4	Teilnehmende Angebotsphase	12
4.3	Befangenheit und Vorbefassung	12
4.4	Einzureichende Unterlagen	12
4.4.1	Referenzobjekte	13
4.4.2	Formular Präqualifikation	13
4.4.3	Zusätzliche Unterlagen	13
4.5	Abgabe Bewerbungsunterlagen	13
<b>5</b>	<b>Vorinformation zur Angebotsphase</b>	<b>15</b>
5.1	Ablauf	15
5.2	Zuschlagskriterien	15
5.3	Einzureichende Unterlagen	15
<b>6</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>17</b>

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ausgangslage

Allmend Die Allmend liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Uitikon am Waldrand und bietet eine eindruckliche Aussicht Richtung Südwesten.



Abb. 1: Lage Allmend (Quelle: map.geo.admin.ch)

Schützenstube  
Schützenstand Auf der Allmend befindet sich eine ehemalige Schützenstube, welche für Anlässe gemietet werden kann, sowie ein ehemaliger Schützenstand, welcher momentan als Jugendraum genutzt wird. Zudem existieren in der näheren Umgebung ein Hallenbad mit integrierter Sauna und Finesseinrichtung sowie eine Schulanlage mit einer 1-fach Turnhalle und Werkräumen.



Abb. 2: Lage Schützenstube/Schützenhaus (Quelle: GIS-Browser ZH)



**Handlungsbedarf** In der Gemeinde Uitikon besteht das Bedürfnis nach grösseren und zeitgemässeren Räumlichkeiten für öffentliche und private Anlässe, sowie nach einem Raum, in welchem besser den Bedürfnissen der Jugendlichen entsprochen werden kann.

## 1.2 Absicht

**Neubau** Die Politische Gemeinde Uitikon plant den Ersatz der ehemaligen Schützenstube und des ehemaligen Schützenhauses durch einen Neubau eines Veranstaltungs- und Jugendhauses auf der Allmend Uitikon.

**Raumprogramm** Vorgesehen sind Räumlichkeiten mit Veranstaltungsraum, Jugendraum, Foyer inkl. Garderobe, Küche sowie Lager- und Sanitäranlagen.

**Aussenraum** Vorgesehen sind ein gedeckter Aussenbereich, eine Feuerstelle mit Brunnen sowie ein naturnah gestalteter Spielplatz.

**Planerwahlverfahren** Gesucht wird ein Architekturbüro für die Planung und Begleitung der Ausführung der Bauabsichten. Die Ausschreibung der Fachplanermamente erfolgt durch das Architekturbüro in Absprache mit der Bauherrschaft. Die Bauherrschaft behält sich vor, das Architekturbüro mit einem Generalplanermandat zu beauftragen.

**Fachplaner** Es ist geplant, dass Fachplaner bei Bedarf nach Abschluss des Planerwahlverfahrens beauftragt werden. Sofern sich in der Angebotsphase aus dem Aufgabenverständnis wichtige Beiträge von beigezogenen Fachplanern ergeben, behält sich die Bauherrschaft vor, auch diese zu beauftragen.

**Kosten** Für den Neubau des Veranstaltungs- und Jugendhauses wurde eine Grobkostenschätzung erstellt. Angenommen wurde dabei eine eingeschossige Leichtbaukonstruktion. Ausgehend von dieser Grobkostenschätzung sind die Anlagekosten mit rund CHF 1,87 Mio. (inkl. MWST, Genauigkeit  $\pm 25\%$ ) veranschlagt. Nicht enthalten sind Bauherrenleistungen, Kosten für Grundstücksicherung, Bauschadstoffsanierung und Umzug.

Es werden Baukosten<sup>1</sup> von rund CHF 1,31 Mio. (exkl. MWST, exkl. Honorare) veranschlagt. Diese Summe wird auch als Richtgrösse zur Berechnung der Honorarkosten hinzugezogen.

---

<sup>1</sup> BKP 1-4, 9

Kreditgenehmigung	Für die Phasen bis und mit Baubewilligung wird ein Projektierungskredit eingeholt.
Eine Etappe	Es wird beabsichtigt, die baulichen Massnahmen in einer Etappe durchzuführen.
Parallele Planung	Parallel zur vorliegenden Planung erfolgt im Auftrag der Schulgemeinde Uitikon auf der Allmend Uitikon eine Erweiterung der Schulanlage, ein Neubau mit Turnhalle, eine Neugestaltung der Aussenanlagen und eine Anpassung der Erschliessung.

### 1.3 Zielsetzung Auftraggeberin

Mit dem Neubau werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Der Neubau integriert sich gut in das Ensemble auf der Allmend. Die Aussenraumqualitäten der Anlage werden gestärkt.
- Ressourcen- und Klimaschonung: Die Neubauten sind ressourcenschonend zu errichten und erfüllen hohe energetische Anforderungen.
- Haushälterischer Umgang mit den Finanzen: Die Erstellungskosten stehen in einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis, die Baukosten werden eingehalten und die künftigen Unterhaltskosten sind tief.
- Die bau- und planungsrechtlichen Vorgaben werden vollumfänglich eingehalten (bewilligungsfähiges Projekt).

## 2 ALLGEMEINE VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

### 2.1 Vergabestelle

Vergabestelle Vergabestelle ist die Politische Gemeinde Uitikon, Zürcherstrasse 59, 8142 Uitikon.

### 2.2 Verfahren

Selektives Verfahren Die Ausschreibung wird gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b) der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) im selektiven Verfahren durchgeführt und unterliegt dem Staatsvertragsbereich (siehe Anhang 1 und 2 IVöB). Im Weiteren gelten die Submissionsbestimmungen des Kantons Zürich.

Zwei Stufen Das Verfahren wird in zwei Stufen durchgeführt. Die erste Stufe dient der Präqualifikation. Für die zweite Stufe werden maximal 6 Bewerbende zur Einreichung eines Angebots eingeladen.

Keine Anonymität Das Verfahren ist nicht anonym.

Sprache Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Gerichtsstand Gerichtsstand des Verfahrens ist Uitikon. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

Anerkennung Mit der Teilnahme am Verfahren verpflichten sich die Teilnehmenden zur Einhaltung und Anerkennung der massgebenden Vorgaben und Entscheide des Beurteilungsgremiums (vgl. Kapitel 2.5) in Ermessensfragen.

Ausschreibung Die Ausschreibung des Verfahrens erfolgt auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch), im TEC21 und auf [www.uitikon.ch](http://www.uitikon.ch). Sämtliche Unterlagen können ausschliesslich über [www.simap.ch](http://www.simap.ch) heruntergeladen werden.

### 2.3 Entschädigung

Für die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen wird keine Entschädigung ausgerichtet.

In der Angebotsphase werden vollständig eingereichte Angebote mit je CHF 4'000.- (exkl. MWST, inkl. NK) entschädigt.

## 2.4 Vertraulichkeit

**Vertraulichkeit** Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information und werden vertraulich behandelt. Sie gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Mit der Einreichung des Teilnahmeantrages werden die Veranstalterin und die von ihr mit der Vorprüfung beauftragten Personen ermächtigt, die angegebenen Auskunftspersonen zu kontaktieren und alle Angaben zu überprüfen.

## 2.5 Beurteilungsgremium

Zur Beurteilung der Bewerbungen und der Angebote wird ein Gremium eingesetzt, das auch die Empfehlungen zuhanden der Vergabestelle formuliert. Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Fachexperten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barbara Wiskemann, Architektin ETH BSA SIA, neon bureau AG, Zürich</li> <li>• Jörg Knösels, dipl. Architekt ETH, Mitglied Baukommission, Politische Gemeinde Uitikon</li> </ul>
<b>Sachexperten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urs Brüngger, Planpartner AG, Zürich</li> <li>• Susanne Bereuter, Bauvorstand</li> <li>• Markus Hoppler, Finanz- und Liegenschaftenvorstand</li> </ul>
<b>Beizug weiterer Experten</b>	Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere beratende Experten beizuziehen.

## 2.6 Organisation und Auskunftsstelle

Die Vorbereitung, die Organisation und die fachliche Begleitung des Verfahrens sowie die formelle Prüfung der einzureichenden Unterlagen erfolgen durch:

<b>Organisation</b>	Planpartner AG Obere Zäune 12 8001 Zürich
<b>Kontakt</b>	Michael Reisinger, T +41 (0)44 250 58 34 mreisinger@planpartner.ch

### 3 ABLAUF UND TERMINE

#### 3.1 Präqualifikation

Was und wo	Termine
Ausschreibung Präqualifikation auf simap.ch	FR, 6.3.2020
Bezug der Bewerbungsunterlagen über simap.ch	ab FR, 6.3.2020
Abgabe bis / bei: Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich Vermerk: <b>«Präqualifikation Planerwahl Veranstaltungs- und Jugendhaus Allmend»</b>	bis DI, 7.4.2020* (persönliche Abgabe bis DI, 7.4.2020 um 16.00 Uhr möglich)
Beurteilung der Bewerbungen und Auswahl der Teilnehmer durch Beurteilungsgremium	Anfang Mai 2020
Entscheid über Präqualifikation und Information mittels Verfügung durch Gemeinderat / Einladung Angebotsphase an Bewerbende	Ende Mai 2020

\* = Datum des Poststempels

#### 3.2 Angebotsphase

Was und wo	Termine
Versand Unterlagen	Ende Juni 2020
Begehung mit Fragestellung (Teilnahme obligatorisch)	Anfang Juli 2020
Abgabe der Angebote bis / bei: Gemeinde Uitikon, Zürcherstrasse 59, 8142 Uitikon Vermerk: <b>«Angebot Planerwahl Veranstaltungs- und Jugendhaus Allmend – Nicht öffnen»</b>	bis Ende August 2020
Offertöffnung (nicht öffentlich)	anschl.
Präsentation der Angebote (Teilnahme obligatorisch) und Beurteilung der Angebote	Mitte September 2020
Zuschlag (vorbehältlich Kreditbeschluss) und Information mittels Verfügung durch Gemeinderat	Ende September 2020
Publikation Auftragsvergabe auf simap.ch	Ende September 2020



### 3.3 Weiteres Vorgehen (provisorischer Projektablauf)

Was und wo	Termine
Projektierungskredit	Mitte 2020
Vorprojekt	ab Oktober 2020
Bauprojekt	bis Juni 2021
Vorberatende Gemeindeversammlung	Mai 2021
Urnenabstimmung Baukredit	Juni 2021
Ausschreibung und Ausführungsplanung	ab Juli 2021
Realisierung	ab Herbst 2022
Bezug	Mitte 2022

Der vorliegende Zeitplan für Kreditgenehmigungen und Bauablauf ist provisorisch. Änderungen in Abstimmung mit den parallelen Planungen der Schulgemeinde Uitikon sind möglich.

## 4 BESTIMMUNGEN FÜR DIE PRÄQUALIFIKATION

### 4.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigung	Die Ausschreibung richtet sich an Bewerbende aus dem Fachbereich Architektur mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat das Gegenrecht gewährt.
Arbeitsgemeinschaften	Arbeitsgemeinschaften von zwei Architekturbüros und Arbeitsgemeinschaften von einem Architekturbüro und einem Baumanagementbüro sind zulässig.

### 4.2 Auswahlverfahren

#### 4.2.1 Zulassungskriterien

Betriebsinformation	Im Rahmen der Präqualifikation zur Eignungsprüfung zugelassen werden Bewerbende, welche die Bewerbungsunterlagen (Referenzblätter und Formulare, vgl. Kapitel 4.4) rechtzeitig abgeben und diese vollständig und korrekt ausgefüllt haben.
---------------------	--

#### 4.2.2 Eignungskriterien

Die Bewerbenden haben ihre Eignung aufgrund folgender Eignungskriterien nachzuweisen:

1. Gute architektonische und funktionale Qualitäten von **zwei** realisierten (Stichtag Ausschreibungsdatum) Referenzobjekten, davon mindestens ein Referenzobjekt mit öffentlicher Nutzung, in vergleichbarer Grössenordnung.

Bei mehr als 3 bis 6 geeigneten Bewerbungen wird das Mass der Eignung beurteilt.

Bei Arbeitsgemeinschaften von zwei Architekturbüros ist jeweils eine Referenz abzugeben. Bei Arbeitsgemeinschaften von einem Architekturbüro und einem Baumanagementbüro sind zwei Referenzen des Architekturbüros, davon mindestens eines in Zusammenarbeit mit dem Baumanagementbüro, abzugeben.

#### 4.2.3 Nachwuchsförderung

Im Sinne der Nachwuchsförderung kann das Beurteilungsgremium von drei bis sechs auszuwählenden Architekturbüros maximal drei Nachwuchsbüros für die Teilnahme an der

Angebotsphase auswählen. Höchstens die Hälfte der ausgewählten Büros dürfen Nachwuchsbüros sein.

Es gelten jeweils die folgenden Voraussetzungen:

2. Gute architektonische und funktionale Qualitäten von **zwei** im Rahmen von Projektwettbewerben eingereichten und/oder geplanten und/oder realisierten Referenzobjekten, davon mindestens ein Referenzobjekt in vergleichbarer Grössenordnung.
3. Alter aller geschäftsführenden Personen des Architekturbüros maximal 35 Jahre (Stichtag Ausschreibungsdatum).

#### 4.2.4 Teilnehmende Angebotsphase

**Auswahlverfahren** Die Teilnahme an der Angebotsphase basiert auf einer Präqualifikation. Das Beurteilungsgremium schlägt der Vergabestelle gestützt auf die Eignungskriterien mindestens 3 bis maximal 6 Bewerber aus dem Fachbereich Architektur vor, welche zur Angebotsphase eingeladen werden sollen.

Die Vergabestelle beauftragt die vom Beurteilungsgremium vorgeschlagenen Bewerber mit der Teilnahme an der Angebotsphase. Alle Bewerbenden werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich benachrichtigt.

### 4.3 Befangenheit und Vorbefassung

**Befangenheit** Die Mitglieder der sich Bewerbenden müssen von den Personen des Beurteilungsgremiums und den beigezogenen Experten unabhängig sein. Die Verantwortung liegt bei den Teilnehmenden. Massgebend sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe» vom Oktober 2013 (SIA 142i 202d, Art. 4 ff.).

**Vorbefassung** Personen und Unternehmen, die an der Vorbereitung der Unterlagen oder des Vergabeverfahrens derart mitgewirkt haben, dass sie die Vergabe zu ihren Gunsten beeinflussen können, dürfen sich am Verfahren nicht beteiligen (vgl. § 9 SVO). Insbesondere betrifft dies Beteiligte des Projektwettbewerbs Allmend im Auftrag der Politischen Gemeinde Uitikon und der Schulgemeinde Uitikon von 2018/19.

### 4.4 Einzureichende Unterlagen

**Unterlagen und Anforderungen** Die Bewerbenden haben nachfolgende Unterlagen auf weissem Papier und als lose Blattsammlung (d.h. ungebunden und nicht

geheftet) einzureichen. Die einzureichenden Formulare können ausschliesslich unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) heruntergeladen werden. Auf Datenträgern sowie per Email oder Fax eingereichte Unterlagen, werden vom Präqualifikationsverfahren ausgeschlossen.

#### 4.4.1 Referenzobjekte

Referenzblätter Jedes Referenzobjekt ist auf einem DIN A3-Blatt im Querformat mit Illustrationen und Erläuterungen einzureichen.

Die zwei Referenzblätter sind so zu gestalten, dass eine Beurteilung der Objekte nach den Eignungskriterien (vgl. Kapitel 4.2.2) möglich ist.

Die dargestellten Referenzobjekte sind mit einem Kurztitel zu bezeichnen und mit dem Büronamen zu versehen.

Referenzliste Weitere Angaben zu den beiden Referenzen sind in der entsprechende Referenzliste im Formular Präqualifikation anzugeben. Der erbrachte Leistungsanteil und die bearbeiteten Phasen sind zu bezeichnen.

#### 4.4.2 Formular Präqualifikation

Formulare Das Formular Präqualifikation ist vollständig auszufüllen und zu unterzeichnen.

#### 4.4.3 Zusätzliche Unterlagen

Nicht verlangte Unterlagen Zusätzlich eingereichte, nicht verlangte Unterlagen wie Firmendokumentationen werden nicht berücksichtigt und entfernt.

### 4.5 Abgabe Bewerbungsunterlagen

Termin Die Bewerbungsunterlagen müssen mit einem Poststempel mit dem Datum von spätestens dem 7. April 2020 versehen sein oder können bis spätestens am Dienstag, dem 7. April 2020 um 16.00 Uhr bei der unten genannten Abgabestelle eingereicht werden.

Vollständigkeit Bewerbende, welche die verlangten Unterlagen für das Verfahren der Präqualifikation unvollständig oder zu spät einreichen, werden vom Verfahren ausgeschlossen (§ 4a Abs. 1 IVöB-Beitrittsgesetz).

Abgabestelle / Adresse	Planpartner AG Obere Zäune 12 CH-8001 Zürich
Vermerk	Die Bewerbung muss folgenden Vermerk aufweisen: <b>«Bewerbung Planerwahl Veranstaltungs- und Jugendhaus Allmend»</b>
Keine Rückgabe	Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über und werden nicht zurückgegeben.



## 5 VORINFORMATION ZUR ANGEBOTSPHASE

Provisorische Angaben Weiterführende Informationen erfolgen mit der Einladung zur Angebotsphase. Die nachfolgenden Angaben zum Ablauf, den Unterlagen sowie zur Beurteilung sind **provisorisch** und können Anpassungen erfahren.

### 5.1 Ablauf

Terminlicher Ablauf Der vorgesehene terminliche Ablauf der Angebotsphase ist in Kapitel 3.2 dargestellt.

Begehung und Fragen Anfang Juli 2020 wird unter Beisein aller eingeladenen Anbieter eine Begehung vor Ort durchgeführt. Ein Mitglied des Beurteilungsgremiums wird anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen. Die Fragen werden soweit möglich direkt mündlich beantwortet, ansonsten folgt eine schriftliche Antwort. Eine zusätzliche schriftliche Fragerunde ist nicht vorgesehen. Die Begehung wird nicht an einem zweiten Datum durchgeführt.

Über die Begehung und die gestellten Fragen resp. Antworten wird ein Protokoll verfasst, das allen Beteiligten zugestellt wird.

Präsentation der Angebote Im September 2020 findet die Präsentation der Angebote statt. Diese besteht pro Planungsteam aus einer ca. 15-minütigen Präsentation und einer anschliessenden Fragerunde.

### 5.2 Zuschlagskriterien

Die Angebote werden gemäss folgenden Zuschlagskriterien beurteilt:

- Honorarangebot (Mittlerer Stundensatz und Faktoren); Gewichtung 30 %.
- Aufgabenverständnis und Vorgehensweise; Gewichtung 70 %.

### 5.3 Einzureichende Unterlagen

Bei den Angeboten steht nicht nur der «Preis» im Vordergrund, auch Aspekte der zu erwartenden Qualität / Handschrift / Herangehensweise sind genauso zentral. Für die Angebotsphase

müssen deshalb folgende Unterlagen abgegeben werden (provisorische Angabe):

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Honorierung         | Basierend auf vorgegebenen aufwandbestimmenden Baukosten: Angabe des mittleren Stundenansatzes, des geschätzten Stundenaufwands und der angebotenen Faktoren (Schwierigkeitsgrad, Anpassungsfaktor, Faktor für Sonderleistungen).   |
| Aufgabenverständnis | Es werden im Rahmen der Angebotsphase keine Lösungen/Projektvorschläge erwartet. Das Aufgabenverständnis soll lediglich Hinweise auf die möglichen Schwerpunkte sowie die einzuschlagende Richtung geben (Auftragsanalyse, Vorgehensvorschlag, Ideen zur Architektur). Insgesamt steht dem Anbieter für die Darlegung des Aufgabenverständnisses maximal ein A0-Poster zur Verfügung. |

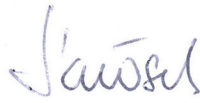
## 6 GENEHMIGUNG

Das vorliegende Pflichtenheft wurde genehmigt.

Barbara Wiskemann



Jürg Knösels



Urs Brüngger



Susanne Bereuter



Markus Hoppler

