



PRÄQUALIFIKATION PFLICHTENHEFT – 1. STUFE

29.01.2021



Projekt	Erweiterung und Sanierung Schulanlage Allmend Bülach Misch- / Holz- / 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
2	Organisation	5
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	6
4	Verfahrensablauf und Eignungskriterien	7
4.1	1. Stufe: Präqualifikation GLA	7
4.2	Eignungskriterien	7
4.3	2. Stufe: Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebot	8
4.4	Zuschlagskriterien der zweiten Stufe	8
4.5	Ablauf des Projekts	8
4.6	Abgegebene Unterlagen	9
4.7	Einzureichende Unterlagen	9
4.8	Vergütung der Aufwendungen	10
4.9	Rechtsmittel	10

Abkürzungen:

GLA	Gesamtleistungsanbieter
GLS	Gesamtleistungssubmission
PQ	Präqualifikation
TU	Totalunternehmer / Phase Gesamtleistungssubmission: Gesamtleistungsanbieter (GLA)

1 Allgemeine Angaben

Objekt	Sanierung und Erweiterung Schulanlage Allmend Bülach
Bauherrschaft / ausschreibende Stelle	Stadt Bülach Marktgasse 27 (ab 19.04.2021: Allmendstrasse 6) 8180 Bülach
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Bülach
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Bülach betreibt auf der sich in ihrem Besitz befindlichen Parzelle 4826 eine Primarschulanlage.

Die Schulraumplanung der Stadt Bülach hat gezeigt, dass auf dieser Anlage aufgrund der steigenden Schülerzahlen eine Schulraumerweiterung notwendig ist. Folgendes soll dabei realisiert werden:

Neubau

- Neubau Schulhaus für 12 Primarschulklassen inkl. den notwendigen Spezial- und Nebenräumen
- Neubau Dreifachturnhalle

Umbau / Sanierung

- Im bestehenden Schulhaus sollen Umnutzungen / Umbauten vorgenommen werden. Dies hauptsächlich mit dem Ziel der Schaffung von Gruppenräumen. Zielsetzung ist die Führung von 12 Primarschulklassen. Desweiteren ist eine Sanierung des Schulhauses notwendig.

Rückbau

- Bestehender Turnhallentrakt

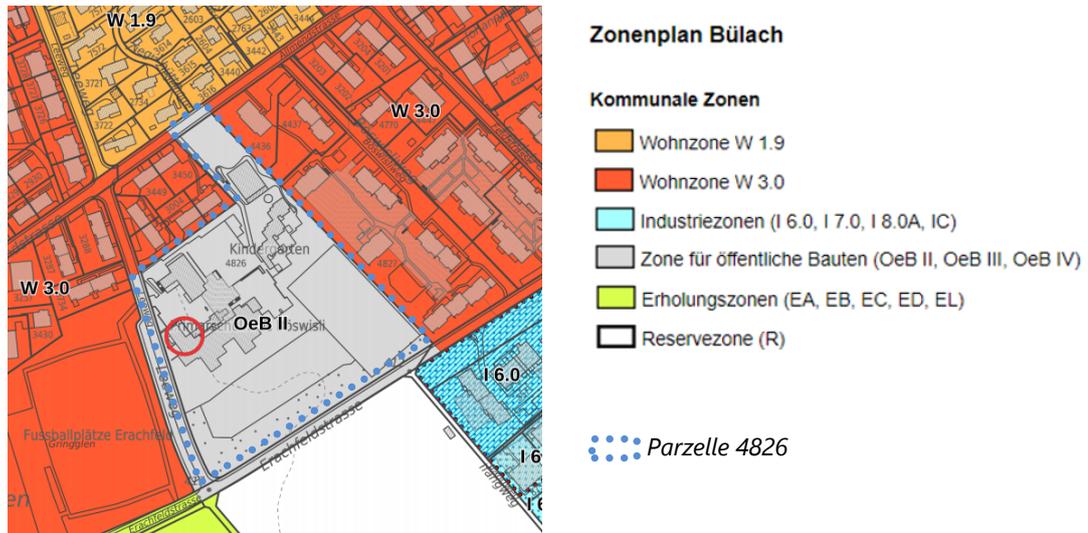
Nicht Teil der Gesamtleistungssubmission sind:

- Hort / Mittagstisch
- Kindergärten

Der Gemeinderat genehmigte am 28.09.2020 einen Planungskredit zur Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission.

1.2 Situation / Lage

Die Schulanlage Allmend (ehem. Schulhaus Bösvisli) am Leeweg 21 (Kat.-Nr. 4826) liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB II). Diese grenzt an die dreigeschossige Wohnzone (W3) und südlich der Parzelle an eine Reservezone.



Ausschnitt Bauzonenplan

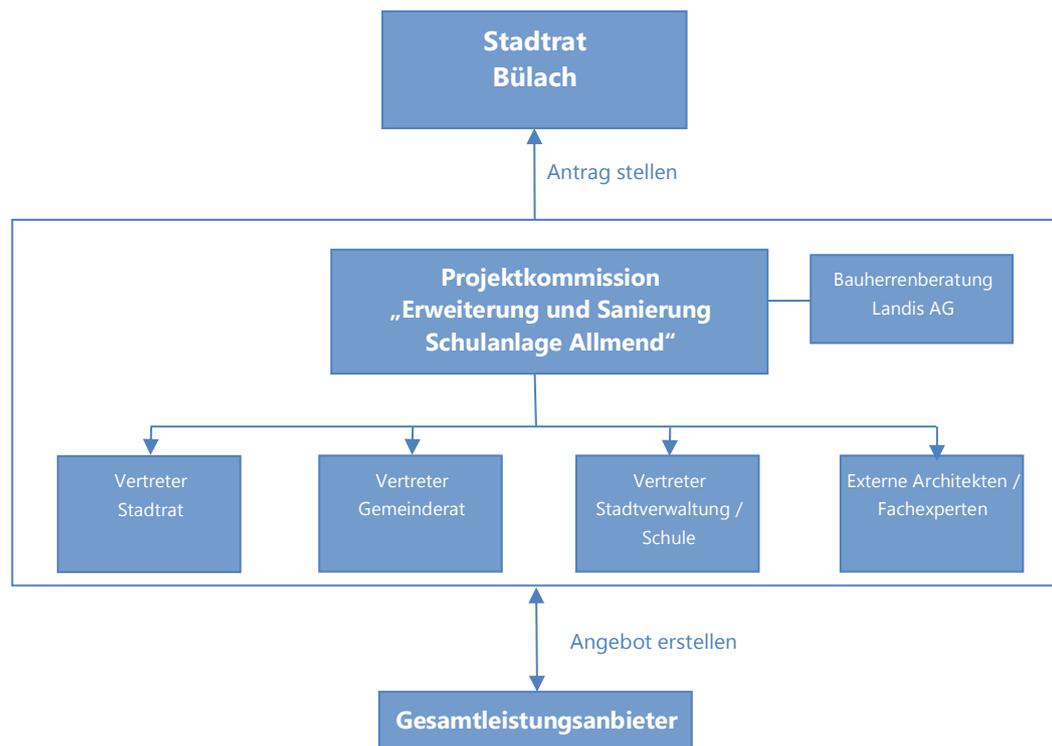
Eine mögliche Umsetzung / Anordnung des Neubaus (inkl. Darstellung des Rückbaus) kann der nachfolgenden Übersicht gemäss Machbarkeitsstudie der Landis AG entnommen werden.



Auszug Situation, Bericht Machbarkeitsstudie vom 11.07.2019

2 Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wird durch eine Projektkommission 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.

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

Die Projektkommission setzt sich folgendermassen zusammen:

Vertretungen mit Stimmrecht

- Virginia Locher Stadträtin (Bildung), Vorsitz
- Hanspeter Lienhart Stadtrat (Planung und Bau)
- Rosa Guyer Gemeinderätin (Fachkommission Bau und Infrastruktur)
- Laura Hartmann Gemeinderätin (Fachkommission Bildung und Soziales)
- Beat Gmünder Leiter Immobilien
- Markus Fischer Leiter Bildung

Voraussichtliche externe Architekten / Landschaftsarchitekten mit Stimmrecht

- Urs Klemm Architekt HF, Gemeinde Thalwil
- Mario Wagen Architekt FH, horisberger wagen architekten ag
- Denise Ulrich dipl. Arch. ETH, op-arch AG
- Raymond Vogel Dipl. Landschaftsarch. HTL SIA SWB BSLA, Raymond Vogel Landsch. AG

Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht

- Barbara Landolt Schulleiterin Allmend
- Marco Lobsiger Schulleiter und Stv. Leiter Bildung
- Thomas Brocker Landis AG
- Serge Bütler Landis AG

3 Beschrieb und Stand des Vorhabens

3.1 Ziele des Projekts

Die Erweiterung bzw. Sanierung soll so geplant und gebaut werden, dass die geforderten Räumlichkeiten in einem möglichst günstigen Kostenrahmen realisiert werden können. Dieser Kostenrahmen hat – neben dem möglichst störungsfreien Betrieb und der Funktionalität der Schulbauten, welche sich auf der Anlage befinden – absoluten Vorrang.

3.2 Stand des Vorhabens

Die Bauherrschaft hat sich entschlossen, die Planung und Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Gesamtleistungsanbieter (GLA) / Totalunternehmer (TU) 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 40 Mio. inkl. MwSt. eingehalten werden können.

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 Stadt Bülach arbeiten, welche auch Lehrlingsausbildung betreiben.

4 Verfahrensablauf und Eignungskriterien

4.1 1. Stufe: Präqualifikation 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 **Erfüllungsggrads 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 mit Ergänzungsneubauten inkl. Turnhallen sowie Sanierungen von Schulanlagen• Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
20%	Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none">• Erfahrung mit Ergänzungsneubauten inkl. Turnhallen sowie Sanierungen von Schulanlagen• 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-Angebots

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.
- Bewertung der Eingabe durch die Projektkommission

4.4 Zuschlagskriterien der zweiten Stufe

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

Gewicht	Kriterium
55%	Architektonisches Gesamtkonzept (Nutzungsqualität, Gestaltung und Städtebau, Qualität der geschaffenen Aussenräume, Gebäudetechnik / Konstruktion)
35%	Gesamtpreis des Bauwerks
5%	Bauablauf und Zeitbedarf
5%	Präsentation

4.5 Ablauf des Projekts

- **Ausschreibung PQ**
Freitag, 29.01.2021 auf Simap
- **Bezug der Unterlagen**
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
Dienstag, 30.03.2021 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Benachrichtigung der Anbieter über Zulassung zur zweiten Stufe des Verfahrens**
ca. Freitag, 21.05.2021
- **Abgabe der Submissionsunterlagen**
Freitag, 02.07.2021
- **Besichtigung der Anlage**
Mittwoch, 14.07.2021 (nach vorgängiger Terminvereinbarung)
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**
Montag, 19.07.2021, bis spätestens 11.00 Uhr

- **Beantwortung der Fragen**
ca. 02.08.2021
- **Einreichen Projektidee**
Freitag, 08.10.2021 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Zwischenbesprechung**
- **Einreichen 2. Fragerunde**
- **Beantworten der Fragen**
- **Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot**
Freitag, 04.02.2022 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation**
ca. Mitte März 2022
- **Auftragsvergabe**
ca. Mitte April 2022 (unter Vorbehalt Stadtrat, Gemeinderat und Urnenabstimmung)
- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**
 - Baubewilligungsverfahren ab April 2023
 - Baustart Erweiterung und Turnhalle ca. Januar 2024
 - Baustart Umbau / Sanierung Bestand Ende Juli 2025
- **Fertigstellung der ergänzten Schulanlagen und des Neubaus**
 - Inbetriebnahme Erweiterung und Turnhalle Ende Juli 2025 (auf Schuljahr 25/26)
 - Inbetriebnahme Schultrakt Bestand Ende Juli 2026 (auf Schuljahr 26/27)

4.6 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Stufe“ vom 29.01.2021
- „Eingabeformular – 1. Stufe“ vom 29.01.2021
- „Vorlage Werkvertrag“ vom 29.01.2021 (Arbeitsstand)

4.7 Einzureichende Unterlagen

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

4.8 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 200'000 inkl. MwSt., aufgeteilt auf die zugelassenen Gesamtleistungsanbieter, entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.

4.9 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.