



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

PRÄQUALIFIKATION PFLICHTENHEFT – 1. STUFE

19.03.2021



Projekt

Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und
Werkhallen, Wangen-Brüttisellen
in Holzelement-, Misch- oder Massivbauweise

Leistungen

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

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Situation / Lage	4
1.3	Raumprogramm	4
1.4	Vorgesehene Termine	4
2	Organisation	5
2.1	Zusammensetzung der Arbeitsgruppe	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-Angebots	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

Abkürzungen:

GLA	Gesamtleistungsanbieter
GLS	Gesamtleistungssubmission
PQ	Präqualifikation

1 Allgemeine Angaben

Objekt	Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und Werkhallen, Wangen-Brüttisellen
Bauherrschaft / ausschreibende Stelle	Politische Gemeinde Wangen-Brüttisellen vertreten durch Abteilung Liegenschaften Stationsstrasse 10 8306 Brüttisellen
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Wangen-Brüttisellen
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen hat derzeit 49 Asylsuchende, für welche sie entsprechende Wohnmöglichkeiten zur Verfügung stellen muss.

Die derzeitige Form und Anzahl der Unterbringungsmöglichkeiten ist für die Gemeinde nicht befriedigend, resp. ungenügend. Die Not- und Asylwohnungen befinden sich alle in gemeindeeigenen Liegenschaften, die mittelfristig abgebrochen oder totalsaniert werden müssen.

Es soll eine dauerhafte Lösung für "einfaches Wohnen" gefunden werden, um die Asylsuchenden in der Gemeinde zu beherbergen.

Es sind Synergien beim Bau der Asylunterkünfte mit den räumlichen Bedürfnissen des Unterhaltsdienstes der Gemeinde vorhanden, da als potenzieller Standort die unmittelbare Umgebung des heutigen Werkhofs an der Haldenstrasse 34 (Grundstück Kat.-Nr. 7269 in der Zone WG3 60%) definiert wurde.

Die räumlichen Bedürfnisse des Unterhaltsdienstes und des Asylwesens wurden mit der Machbarkeitsstudie definiert und eine Umsetzung auf der Parzelle geprüft. Die Asylunterkünfte könnten zudem auch als Notwohnungen genutzt werden.

Der Gemeinderat genehmigte am 11.01.2021 einen Planungskredit zur Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission für den Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und Werkhallen.

1.2 Situation / Lage

Der bestehende Werkhof (Kat.-Nr. 5879) liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Daneben liegt die Parzelle Kat.-Nr. 7269 in der Wohnzone 3 mit Gewerbebeerleichterung 60%. Der Perimeter grenzt nördlich an die Zone für öffentliche Bauten, nordöstlich bis östlich an die Wohnzone 2 mit Gewerbebeerleichterung 50% und südlich bis westlich an die Gewerbezone 4 an.

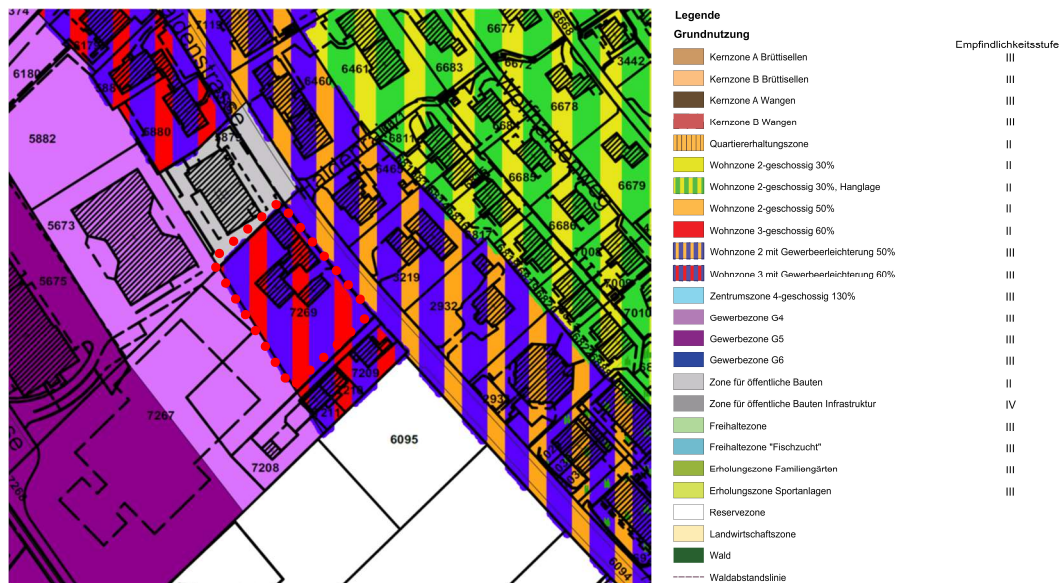


Abbildung 1 Ausschnitt Zonenplan
●●●●● = Parzelle 7269

1.3 Raumprogramm

Das vorgesehene Raumprogramm sieht zusammengefasst folgende Nutzung vor:

Not- und Asylwohnungen

- Es soll einfacher Wohnraum für gesamthaft 80 Personen realisiert werden.

Werkhallen

- Es sollen ergänzende Lagerflächen (trockener Raum) und Personalräume realisiert werden.

Umgebung

- Es soll ein Aussenplatz für Lagerzwecke für den Werkhof realisiert werden.
- Es soll ein Aussenbereich für die Not- und Asylwohnungen realisiert werden.

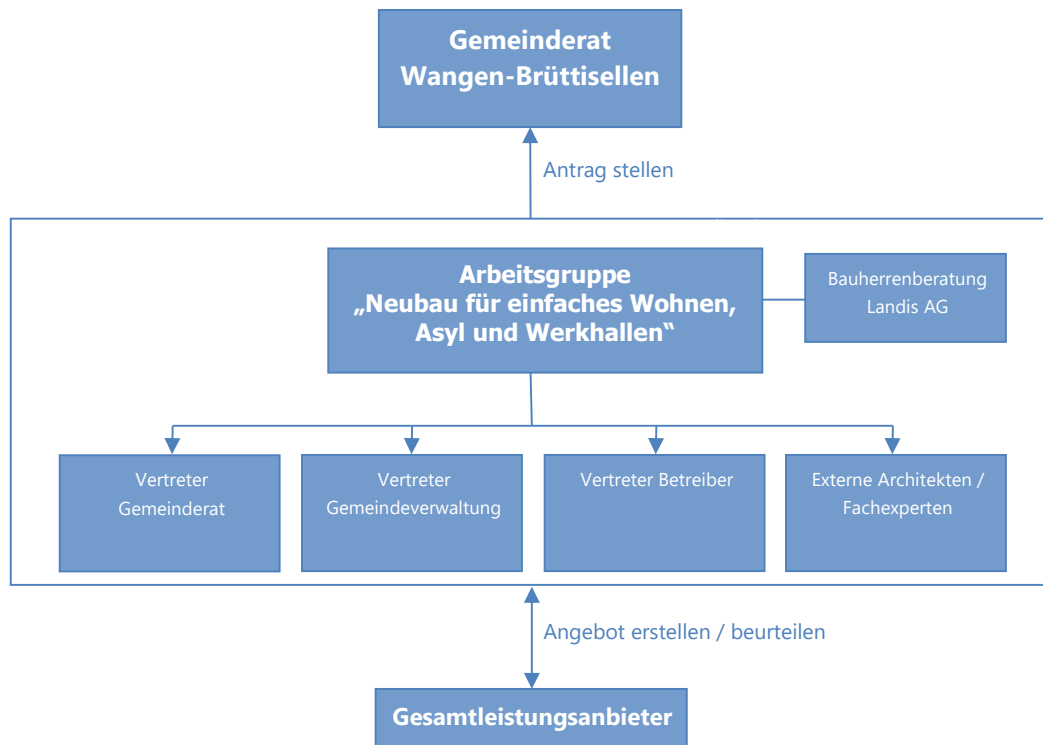
1.4 Vorgesehene Termine

Für die Realisierung dieses Vorhabens besteht ein hoher Zeitdruck, soll doch der Neubau möglichst im Frühjahr 2025 Bezugsbereit und 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 Arbeitsgruppe begleitet. Diese ist mit Vertretern der Politischen Gemeinde und der Gemeindeverwaltung 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 Arbeitsgruppe

Die Eingaben werden durch die stimmberechtigten Mitglieder der Arbeitsgruppe sowie der Fachjury beurteilt.

Die Arbeitsgruppe setzt sich folgendermassen zusammen:

Vertretung Gemeinderat Wangen-Brüttisellen mit Stimmrecht

- Marco Bachmann Vorsitz, Gemeinderat, Ressort Liegenschaften
- Martin Kull Gemeinderat, Ressort Tiefbau und Sicherheit
- Claude Dougoud Gemeinderat, Ressort Finanzen und Soziales

Externe Architekten / Fachexperten mit Stimmrecht

- Christoph Franz dipl. Architekt ETH/SIA, team 4 Architekten AG
- Rainer Stotz dipl. Architekt HTL, IMMOPRO AG

Vertretung Verwaltung / Nutzer ohne Stimmrecht

- Hanspeter Bislin Leiter Tiefbau, Unterhalt und Sicherheit
- Arun Müller Leiter Gesellschaft
- Isabelle Hirzel Leiterin Liegenschaften

Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht

- Vertreter Landis AG
- Fachplaner (bei Bedarf)

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 Gesamleistungssubmission 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 in der Machbarkeitsstudie abgeschätzten Gesamtkosten von ca. CHF 7 Mio. inkl. MwSt. (inkl. bauherrenseitige Reserven) 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%	Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Erfahrung im Neubau von Not- und Asylwohnungen und Werkhallen / Werkhöfen (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 Neubau von Not- und Asylwohnungen und Werkhallen / Werkhöfen (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-Angebots

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

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

4.3.1 Zuschlagskriterien der zweiten Stufe

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

Gewicht	Kriterium
50%	Gesamtkonzept (Nutzungsqualität, Gestaltung und Städtebau, Aussenräume, etc.)
45%	Gesamtpreis des Bauwerks
5%	Ablauf & Zeitbedarf

4.4 Ablauf des Projekts

- **Ausschreibung PQ**
Freitag, 19.03.2021 auf SIMAP
- **Bezug der Unterlagen**
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
Freitag, 23.04.2021 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. Mitte Juni 2021
- **Abgabe der Submissionsunterlagen**
ca. 16.07.2021
- **Besichtigung der Anlage**
Individuell
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**
Freitag, 30.07.2021 bis spätestens 11.00 Uhr (als Word-Datei)
- **Beantwortung der Fragen**
ca. 13.08.2021
- **Einreichen Projektidee**
Freitag, 15.10.2021 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Zwischenbesprechung**
Donnerstag, 11.11.2021, nachmittags
- **Einreichen 2. Fragerunde**
Montag, 06.12.2021, bis spätestens 11.00 Uhr (als Word-Datei)
- **Beantworten der Fragen**
ca. 20.12.2021
- **Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot**
Freitag, 18.02.2022 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation**
Dienstag, 22.03.2022, nachmittags
- **Auftragsvergabe**
ca. Anfang April 2022 (unter Vorbehalt der Urnenabstimmung voraussichtlich 25. September 2022)
- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**
Ab Ende Oktober 2022
- **Fertigstellung**
Inbetriebnahme möglichst auf Frühjahr 2025

4.5 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Stufe“ vom 19.03.2021
- „Eingabeformular – 1. Stufe“ vom 19.03.2021
- „Projektorganisation“ vom 19.03.2021
- „Vorlage Werkvertrag“ vom 19.03.2021

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 80'000 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.