

Stadt Illnau-Effretikon

Sanierung und Erweiterung
Kindergarten Chelleracher, 8308 Illnau

Submission im selektiven Verfahren
BKP 29 Generalplanerteam

Pflichtenheft

1. Stufe Präqualifikation



Impressum

Version 1.1
26. Februar 2021 / revidiert

Herausgeber

Stadt Illnau-Effretikon
Märtplatz 29
8307 Effretikon

Verfasser

Stadt Illnau-Effretikon
Abteilung Hochbau

Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
Voltastrasse 1, 8044 Zürich

0. Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Absicht	7
1.3 Zielsetzung der Ausschreibung	8
1.4 Kosten	8
1.5 Zeitlicher Projektrahmen	8
2. Allgemeine Bestimmungen	
2.1 Veranstalterin	10
2.2 Art des Verfahrens	10
2.3 Rechtliche Grundlagen	11
2.4 Beurteilungsgremium	11
2.5 Organisation und fachliche Begleitung	12
3. Vergabeverfahren	
3.1 Bestimmungen für die Präqualifikation	13
3.2 Ablauf und Termine	13
3.3 Ausschreibung Präqualifikation	13
3.4 Einzureichende Unterlagen	14
3.5 Angaben zur Eingabe Präqualifikation	15
4. Angaben zur Angebotsphase	
4.1 Vorinformation	17
4.2 Abzugebende Unterlagen Phase 2	18
4.3 Beauftragung	19
4.4 Ablauf und Termine	19
4.5 Projektorganisation	19
5. Angaben zur Projektaufgabe	
5.1 Allgemein	20
5.2 Zustandsanalyse	23
5.3 Anforderungen	23
5.4 Aufgabenbeschrieb	25
6. Rechtsmittelbelehrung	26
7. Unterlagen	
7.1 Präqualifikation	27
7.2 Angebotsphase	27

8.	Genehmigung	28
9.	Anhang	
9.1	Fotos	29

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Gemeinde

Illnau-Effretikon ist eine politische Gemeinde im Bezirk Pfäffikon des Kantons Zürich.

Geografisch besteht Illnau-Effretikon aus den Stadtteilen Illnau und Effretikon, den Aussenwachten Ottikon, Bisikon, Kyburg und verschiedenen Weilern. Seit der Eingemeindung von Kyburg am 1. Januar 2016 ist Illnau-Effretikon flächenmässig die viertgrösste Gemeinde im Kanton, nach Zürich, Winterthur und Wädenswil.

Die Schule Illnau-Effretikon unterrichtet heute in fünf Schuleinheiten und neun Kindergartenanlagen. Der Schulanlagenbestand umfasst sechs Primarschulen, die Schulhäuser Schlimperg, Eselriet, Hagen, Bisikon, Ottikon und Kyburg sowie zwei Sekundarschulhäuser, Hagen und Watt. In den Schulhäusern Hagen und Schlimperg sind die Kindergarteneinheiten integriert. Die restlichen Kindergarteneinheiten sind auf separate Standorte verteilt.

Situationsplan Kindergarten Chelleracher

Das heutige Schulangebot in Illnau umfasst die Schulanlage Hagen mit einem Dreifachkindergarten sowie die gesamte Primarschul- und Oberstufeneinheit. Als separate Anlage wird der Kindergarten Chelleracher als Doppelkindergarten quartierbezogen geführt.



Planungsareal

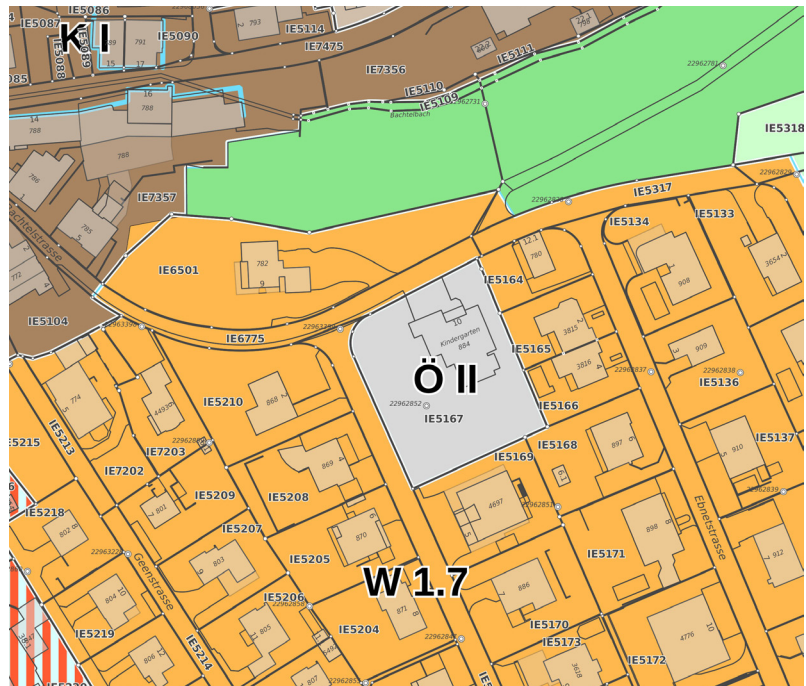
Der Kindergarten Chelleracher befindet sich im östlichen Teil von Illnau an der Bachtelstrasse 10. Das Grundstück wird zweiseitig durch Quartierstrassen umfasst (Bachtelstrasse / Chelleracherstrasse).

Luftbild

Grundstück Chelleracher



Zonenplan



Grundstück

Das Grundstück Kataster-Nr. IE5167 liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Das Areal ist von Parzellen der Wohnzone W1.7 umgeben. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bachtelstrasse befindet sich ein Waldgrundstück. Die Grundstücksfläche beträgt 1'827m².

1.2 Absicht

Ausgangslage

Der heutige sanierungsbedürftige Doppelkindergarten genügt den räumlichen Anforderungen eines Kindergartens nicht mehr. Die Kindergartenlehrerinnen sind von der Lage im Chelleracherquartier sehr begeistert, der fehlende Raum führt aber dazu, dass im Keller teilweise unterrichtet wird (DaZ). Die Anlage ist peripher nahe an der Erholungszone und liegt wunderbar sonnig mit schöner Sicht auf Illnau. Auch die Quartierbewohner aus dem Chelleracher schicken ihre Kinder gerne in den Chelleracherkindergarten, da der Schulweg zu Fuss gemacht werden kann. In den Chelleracherkindergarten werden im Moment die Bisikonerkinder mit dem Schulbus gefahren. Alle Kinder müssen für die Therapien wie Logopädie und Psychomotorik, fürs Turnen und die Tagesbetreuung in die Schulanlage Hagen mit dem Schulbus gefahren werden.

Projektumfang

Die Stadt Illnau-Effretikon hat entschieden, die Doppelkindergartenanlage Chellenacher mit zeitgerechtem Raumprogramm und Ausbaustandard auszubauen. Dazu soll er saniert und erweitert werden. Die heutige Aussenanlage entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen. Es bestehen genügend Aussenflächen, Spielgeräte sind vorhanden. Die Anlage muss bezüglich bfu-Vorschriften geprüft werden - einzelne Fallschutzbereiche sind knapp bemessen.

Bautechnische Anforderungen

Bestandsbau und die Neubaubereiche sollen energetisch den heutigen Massgaben des Minergie-Standards entsprechen. In einer ersten Programmdefinition wird das Minergie-Label angestrebt. Es ist auf eine genügende Raumlufthausqualität zu achten.

Behördliche Auflagen

Die behördlichen Auflagen hinsichtlich des baulichen Brandschutzes, der Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes, der Erdbbensicherheit sowie der sicherheitsrelevanten Vorschriften gemäss Suva / BfU sind zu erfüllen. Ebenso sind Schadstoffsanierungen durchzuführen.

Planung und Ausführung

Die Stadt Illnau-Effretikon sucht ein geeignetes Generalplanerteam für die Planung bis und mit Durchführung der Ausführung für die sorgfältige Sanierung der Kindergartenanlage. Die zu erbringenden Leistungen basieren auf den SIA Honorarordnungen 102, 103, 108 (Ausgabe 2014) für die Phasen 3 (Projektierung), 4 (Ausschreibung) und 5 (Realisierung).

Beizug weiterer Fachplaner	Weitere Fachplaner, die für die Sanierung notwendig sind, werden nach der Vergabe der Generalplanerleistungen im Einladungsverfahren submittiert und bestimmt.
Projektierungskredit	Der Projektierungskredit wird parallel zur Ausschreibung beim Grossen Gemeinderat beantragt.

1.3 Zielsetzung der Ausschreibung

Zielsetzung	<p>Die Stadt Illnau-Effretikon sucht ein geeignetes Generalplanerteam, das in der Lage ist, die Projektierung und Ausführung dieser Aufgabe mit architektonischer Werthaltung, sowie hoher bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Beachtung von ökologischen und ökonomischen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen.</p> <p>Bei der Umsetzung der Sanierung und Erweiterung des Kindergartens werden folgende Zielsetzungen verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung und Konzipierung von zeitgemäsem Schulraum und - den haushälterischen Umgang mit Finanzen: Die Erstellungskosten stehen in einem guten Kosten-/Nutzen-Verhältnis und die künftigen Unterhaltskosten sind gering.
Generelles Raumprogramm	2 Kinderteneinheiten inklusive Nebenräume. Schulische Zusatzräume.

1.4 Kosten

Gesamtinvestitionen	Die Gesamtinvestitionen werden aufgrund einer Machbarkeitsstudie mit erhobener Grobkostenschätzung auf ca. CHF 2.5 Mio. geschätzt.
---------------------	--

1.5 Zeitlicher Projektrahmen

Provisorischer Projektablauf	Genehmigung Planungskredit Stadtrat	März 2021
	Planerauswahlverfahren	April bis September 2021
	Genehmigung Submissionsergebnis	Ende September 2021
	Auftragserteilung Planungsteam	Oktober 2021
	Projektbearbeitung bis Bauprojekt / KV	Dezember 2022
	Genehmigung Bauprojekt / KV	Januar 2023
	Genehmigung Objektkredit GGR	Juni 2023
	Ausführungsplanung	bis Juni 2024

Realisierung	Baubeginn	Juli 2024
	Inbetriebnahme	Juli 2025
	Umgebung	Herbst 2025
Fertigstellung	<p>Die Fertigstellung wird auf das Schuljahr 2025 / 2026 angestrebt. Es ist vorgesehen, die Objektkreditvorlage bis Juli 2023 durch den GGR genehmigen zu lassen.</p> <p>Die Ausführung soll ab Juli 2024 erfolgen. Während der Ausführung wird der Kindergartenbetrieb in andere Schuleinheiten verlegt und / oder es werden teilweise Provisorien erstellt.</p>	

2. Allgemeine Bestimmungen / Verfahren

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin	Die Stadt Illnau-Effretikon, vertreten durch die Abteilung Bildung, beauftragte die Abteilung Hochbau mit der Durchführung eines selektiven Generalplanerverfahren mit Präqualifikation.
Auftraggeberin	Stadt Illnau-Effretikon Märtplatz 29 8307 Effretikon
Ausschreibende Stelle	Stadt Illnau-Effretikon Abteilung Hochbau Märtplatz 29 8307 Effretikon

2.2 Art des Verfahrens

	Das Verfahren untersteht dem GATT / WTO-Übereinkommen. Die Generalplanersubmission wird gemäss Art. 12 Abs. 1lit.b) der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) im selektiven Verfahren durchgeführt. Im Weiteren gelten die Submissionsbedingungen des Kantons Zürich.
Art des Verfahrens	Das Verfahren wird in zwei Stufen durchgeführt. Die erste Stufe dient der Präqualifikation. Für die zweite Stufe werden 4 - 6 qualifizierte Teambewerbungen zur Offerteingabe / Aufgabenverständnis eingeladen. Ein Team wird als sogenanntes „Nachrückerteam“ ausgewählt.
Präqualifikation	<p>Es wird eine Präqualifikation durchgeführt. Es werden Generalplanerteams bestehend aus den nachfolgenden Fachbereichen gesucht:</p> <ul style="list-style-type: none">- Architektur / Baumanagement- Bauingenieur- Elektroplaner- HLKS-Planer- Bauphysik
Entschädigung	<p>Für die Phase 1 (Präqualifikation) stehen den Bewerbern keine Entschädigungen zu.</p> <p>Für die Abgabe der Unterlagen in der 2. Phase wird eine Entschädigung von Fr. 3'000.- (inkl. MwSt.) pro Eingabe ausgerichtet.</p>
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Ausschreibung Die Ausschreibung des Verfahrens erfolgt im Amtsblatt des Kantons Zürich unter www.simap.ch. Sämtliche Unterlagen können ausschliesslich unter www.simap.ch heruntergeladen werden.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Gerichtsstand Als Gerichtsstand gilt ausschliesslich der Bezirkshauptort Pfäffikon ZH. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

Anerkennung Mit der Teilnahme am Verfahren verpflichten sich die Teilnehmenden zur Einhaltung und Anerkennung der massgebenden Vorgaben und der Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Vorbehalt Zu spät eingetroffene, inkorrekt adressierte, unvollständig ausgefüllte, nicht unterzeichnete Bewerbungen oder solche bei denen Unterlagen fehlen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Vertraulichkeit Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information und werden vertraulich behandelt. Sie gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

2.4 Beurteilungsgremium

Preisgericht Das Beurteilungsgremium setzt sich aus Mitgliedern der Planungskommission Sanierung und Erweiterung Kindergarten Chelleracher, Illnau, sowie aus externen Fachpersonen zusammen:

Vorsitz - Herr Marco Nuzzi, Stadtrat Ressort Hochbau

Mitglieder mit Stimmrecht - Frau Erika Klossner-Locher, Stadträtin, Ressort Bildung
- Roger Bangerter, Schulleiter
- Frau Clarissa Grélat, Schulpflege (Ersatz)

Fachpersonen mit Stimmrecht - Frau Maja Stoos, Architektin ETH / SIA
- Detlef Horisberger, Architekt HTL / SIA / BSA
- Patrik Künzli, Projektleiter Abteilung Hochbau
- Jürg Ammann, SHA Architekten AG (Ersatz)

Expertin - Marianne Zingg, Kindergärtnerin

Organisation / Moderation - Herr Jürg Ammann, SHA Architekten AG
Protokoll - Herr Jochen Christner, SHA Architekten AG

Beizug von Experten Das Preisgericht behält sich vor, bei Bedarf beratende Experten beizuziehen.

2.5 Organisation und fachliche Begleitung

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

Organisation

Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
Voltastrasse 1, 8044 Zürich
Tel: 044 252 62 00, E-Mail: office@sha-arch.ch

3. Vergabeverfahren

3.1 Bestimmungen für die Präqualifikation

Allgemein	Die sich bewerbenden Teams haben ihre Eignung zur Teilnahme an der 2. Stufe des Planerwahlverfahrens und zur Ausführung des Bauvorhabens als Generalplanerteam aufgrund eines auf den nachstehenden Eignungskriterien abgestimmten Leistungsausweises nachzuweisen. Die eingereichten Dokumente dienen ausschliesslich der Information des Beurteilungsgremiums.
Teilnahmeberechtigung	Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und nach der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Teilnahmeberechtigt sind dementsprechend alle qualifizierten Fachleute aus dem Bereich Architektur bzw. interdisziplinäre Teams unter der Leitung von Fachleuten aus dem Bereich Architektur mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Staat, welcher das GATT / WTO-Abkommen unterzeichnet hat. Stichtag der Erfüllungsbedingungen: 01. Januar 2021.
Mehrfachbewerbungen	In der Angebotsphase sind Mehrfachbewerbungen von Fachplanern nicht zulässig.
Federführung	Die Federführung innerhalb des Generalplanerteams liegt während des gesamten Verfahrens beim Architekturbüro. Die Korrespondenz im Verfahren wird nur über das Architekturbüro geführt.

3.2 Ablauf und Termine

Präqualifikation	Publikation Ausschreibung	16. April 2021
	Bezug der Unterlagen Präqualifikation	16. April 2021
	Präqualifikation (1. Stufe)	25. Mai 2021
	Verfügung Teilnehmerauswahl	Mitte Juni 2021
	Ausgabe 2. Stufe	9. Juli 2021
	Abgabe 2. Stufe	13. August 2021
	Entscheid Vergabe	Ende September 2021

3.3 Ausschreibung Präqualifikation

Ausschreibungsunterlagen	Die Ausschreibungsunterlagen werden den interessierten Anbietern kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Ausschreibungsunterlagen für die Präqualifikation sowie das Antragsformular für die Teilnahme können unter www.simap.ch heruntergeladen werden.
--------------------------	--

Begehung	In der Präqualifikationsphase findet keine Begehung statt.
Fragen	In der Präqualifikationsphase findet keine Fragenbeantwortung statt
Eignungskriterien Präqualifikation	<p>Das Beurteilungsgremium bewertet die Eignung der Bewerbenden zur Teilnahme an der 2. Stufe der Generalplanersubmission nach den folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none">- Erfahrungen im Umgang mit Gebäuden im Bildungsbereich sowie in Planung und Realisierung von umfassenden Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten, insbesondere von Bauten vergleichbarer Art und Nutzung im öffentlichen Kontext.- Mindestens eine Referenz im Bildungsbereich im Zeitraum von 2015–2020 mit einer Bausumme grösser als Fr. 1.5 Mio. (realisiertes und abgeschlossenes Bauwerk) Fertigstellung vor Ende 2020.- Dem zu vergebenden Auftrag angemessene Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit des Architekturbüros; Erfahrung in der Funktion als Generalplaner.- Art, Qualität und Aktualität der Firmenreferenzen der Fachplaner in Bezug auf das auszuführende Projekt.
Bewertung Referenzen	Die Beurteilung der Referenzen erfolgt anhand der eingereichten Unterlagen sowie Referenzauskünfte.
Auswahlverfahren	<p>Im Präqualifikationsverfahren werden 4 - 6 Teams ausgewählt und zur 2. Stufe des Auswahlverfahrens eingeladen.</p> <p>Zusätzlich wird ein 'Nachrückerteam' für die 2. Stufe bestimmt.</p>
Benachrichtigung	Alle Bewerberinnen und Bewerber werden ohne Begründung über die Wahl oder Nichtwahl für die Teilnahme an der Angebotsphase schriftlich benachrichtigt.
Befangenheit	Die Mitglieder der sich Bewerbenden müssen von den Personen des Beurteilungsgremiums und den beigezogenen Fachpersonen unabhängig sein. Die Verantwortung obliegt den Teilnehmenden. Massgebend sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung 'Befangenheit und Ausstandsgründe' vom Oktober 2011.

3.4 Einzureichende Unterlagen

Allgemeine Hinweise	<p>Die angefügten Deklarationsblätter sind vollständig auszufüllen und zu unterzeichnen.</p> <p>Die Formulare 1 bis 4 sind von jeder Unternehmung des Generalplanerteams einzeln auszufüllen.</p> <p>Die geforderten Unterlagen sind der Stadt Illnau-Effretikon einzeln und nicht gebunden oder geheftet zuzustellen. Per E-Mail eingesandte Bewerbungen werden von der Präqualifikation ausgeschlossen.</p>
---------------------	---

Einzureichende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Vollständiger, ausgefüllter und handschriftlich unterzeichneter Antrag auf Teilnahme durch den gesamtverantwortlichen Architekten des Generalplanerteams- Selbstdeklaration Unternehmung (Formular 1)- Angaben zur Unternehmung (Formular 2)- Referenzliste Unternehmung (Formular 3)- Angaben und Referenznachweis der Schlüsselperson (Architekt / Gesamtleiter) (Formular 4)- Dokumentation der deklarierten Referenzobjekte des Architekten / Gesamtleiters auf 2 Seiten A3 quer und 1 Seite A3 quer durch die Fachplaner. Von 3 Referenzobjekten müssen 2 dokumentiert werden. Die Objekte sind so darzustellen, dass deren Beurteilung hinsichtlich der aufgeführten Eignungskriterien möglich ist. Texte haben sich auf den Nachweis der Erfüllung der Eignungskriterien zu beziehen und sind kurz zu halten. Es sind Referenzobjekte auszuwählen, welche einen Bezug zur anstehenden Bauaufgabe haben und massgeblich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.
Abgabeform	Der Teilnahmeantrag ist unterzeichnet mit den geforderten, ergänzenden Unterlagen in einem vollständigen Dossier einzureichen.
zusätzliche Unterlagen	Zusätzlich eingereichte, nicht verlangte Unterlagen wie Firmendokumentationen werden nicht berücksichtigt.

3.5 Angaben zur Eingabe Präqualifikation

Ausschreibende Stelle	Stadt Illnau-Effretikon Abteilung Hochbau Märtplatz 29 8307 Effretikon
Eingabe	<p>Die Bewerbungsunterlagen (Präqualifikation) sind bis am 25. Mai 2021 verschlossen mit der Aufschrift: „Sanierung und Erweiterung Kindergarten Chelleracher, 8308 Illnau, Präqualifikation BKP 29 Generalplanerteam“ einzureichen.</p> <p>Die Unterlagen müssen bis spätestens 11.00 Uhr an der folgenden Adresse eingetroffen sein:</p> <p>Stadt Illnau-Effretikon Abteilung Hochbau Märtplatz 29 8307 Effretikon</p> <p>Per Post eingereichte Bewerbungen müssen bis zu diesem Zeitpunkt an der genannten Adresse eintreffen, das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.</p>

Vollständigkeit	Bewerbende, welche die verlangten Unterlagen für das Verfahren der Präqualifikation unvollständig oder zu spät einreichen, werden vom Verfahren ausgeschlossen (§28 Submissionsverordnung).
Verfügung	Allen Bewerbenden wird nach der Präqualifikation eine Verfügung der Abteilung Hochbau über die Auswahl der Anbietenden zugestellt.
Rückgabe	Die eingereichten Unterlagen werden nicht zurückgesandt.
Auskunftsstelle	Schader Hegnauer Ammann Architekten AG Voltastrasse 1 8044 Zürich Tel: 044 252 62 00 office@sha-arch.ch

4. Angaben zur Angebotsphase

4.1 Vorinformationen

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.
Allgemein	<p>In der 2. Stufe des Planerwahlverfahrens haben die zugelassenen Generalplanerteams ihren Zugang zur anstehenden Bauaufgabe generell und anhand dreier konkreten Themenbereiche aufzuzeigen und dem Beurteilungsgremium vorzustellen. Dieses bewertet die Herangehensweise sowie den Lösungsansatz und wählt gemäss den festgelegten Zuschlagskriterien das als Generalplaner mit der weiteren Planung zu beauftragende Generalplanerteam aus.</p> <p>Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.</p>
Teilnehmer	Die im Präqualifikationsverfahren ausgewählten Teams werden zur zweiten Stufe des Auswahlverfahrens eingeladen. Diese haben ihre Teilnahme innerhalb von 5 Tagen zu bestätigen. Im Bedarfsfall wird auf einen „Nachrücker“ zurückgegriffen.
Aufgabe	Die Teilnehmer haben ihre Herangehensweise und ihren Zugang zur Sanierungsaufgabe anhand der Aufgabenstellung darzustellen und dem Beurteilungsgremium aufzuzeigen und vorzustellen. Zudem ist eine Honorarofferte einzureichen.
Unterlagen	Für die Angebotsphase werden den Generalplanerteams ergänzend die unter Pkt. 7.2 aufgeführten Unterlagen und Formulare abgegeben.
Zuschlagskriterien	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgabenverständnis / Offertpräsentation: Qualität der vorgeschlagenen Strategie zur Aufgabenstellung in architektonischer, funktionaler und ökonomischer Hinsicht. Aufgabenverständnis / Präsentation Gewichtung 55 % - Offerierte Honorarangaben: Honorarberechnung aufgrund der aufwandbestimmenden Baukosten (Mittlerer Stundenansatz und Faktoren: Schwierigkeitsgrad, Anpassungsfaktor, Teamfaktor und Sonderleistungsfaktor). Die Berechnung erfolgt gemäss SIA 102, 103, 108. Honorarofferte Gewichtung 35 % - Fachliche und organisatorische Eignung des Generalplanerteam. Qualifikation Generalplanerteam Gewichtung 10 %

4.2 Abzugebende Unterlagen Phase 2

Generell	Die Angebote werden gesamtheitlich bewertet. Für die Gesamtbeurteilung sind folgende Unterlagen abzugeben:
Aufgabenverständnis	<p>Anhand dreier konkreter Aufgabenstellungen und einer generellen Beurteilung der Qualität der Anlage sollen dem Beurteilungsgremium die gestalterischen Absichten sowie die Darlegung der Vorgehensweise für die Instandsetzungsarbeiten an der Anlage erläutert werden.</p> <p>Zur Darstellung stehen den Bewerbern insgesamt drei A3 – Blätter zur Verfügung.</p>
Konkrete Aufgaben	<p>Thematik gestalterische Haltung: Den Umgang mit dem Bestand bei der Erweiterung und dem quartierbezogenem Umgang mit dem Gebäude hinsichtlich Lage, der Hangsituation und der umliegenden Bebauung.</p> <p>Thematik räumliche Struktur: Die betrieblich funktionellen Abläufe, Anordnung und Verknüpfung der Räume.</p> <p>Thematik Umgang Fassadengestaltung und energetische Verbesserungen: Wie stellen Sie sich Massnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle im Kontext mit der Fassadengestaltung vor – wie stellen Sie sich nach Abschluss der Sanierung die Fassadengestaltung vor?</p>
Präsentation	<p>Im Rahmen der Präsentation soll dem Beurteilungsgremium die generelle Herangehensweise an die Bauaufgabe sowie die Lösungsansätze zu den drei konkreten Aufgabenstellungen dargelegt und erläutert werden. Gleichzeitig sollen Fragen des Beurteilungsgremiums diskutiert und beantwortet werden können.</p> <p>Es werden im Rahmen der Angebotsphase keine abschliessenden Projektvorschläge erwartet, massgebend ist der Zugang zur Aufgabe. Mit der Wahl des Generalplanerteams verpflichtet sich die Bauherrschaft nicht zur Realisierung dessen Vorschlages.</p>
Honorierung	<p>Basierend auf den vorgegebenen aufwandbestimmenden Baukosten: Angabe der Faktoren und des mittleren Stundenansatzes gemäss SIA 102 / 103 / 108.</p> <p>Die Honorarofferte ist nach den nachfolgenden Fachgebieten zu gliedern:</p> <ul style="list-style-type: none">- Architektur / Baumanagement- Bauingenieur- Gebäudetechnik Elektro- Gebäudetechnik HLKS

- Bauphysik

Hinweis Die Beurteilung erfolgt durch dasselbe Beurteilungsgremium wie bei der Präqualifikation.

4.3 Beauftragung

Zustimmung Die Empfehlung zur Vergabe der ausgeschriebenen Leistungen durch das Beurteilungsgremium erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Organe.

Absicht Es wird beabsichtigt, das erstplatzierte Team mit der Projektausarbeitung bis und mit Ausführungsphase zu beauftragen. Die Beauftragung und Projektfreigabe erfolgt in Etappen. Die Freigabe für die Ausführungsplanung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Grundsätzlich vorbehalten bleiben die Kreditgenehmigungen

4.4 Ablauf und Termine

Angebotsphase	Ausgabe Unterlagen 2. Stufe	9. Juli 2021
	Abgabe Offerte / Unterlagen	13. August 2021
	Präsentation	16. - 20. August 2021
	Auftragsvergabe	Ende September 2021

4.5 Projektorganisation

Begleitende Kommission Zur Begleitung dieser Aufgabe wird eine Projektgruppe, zusammengesetzt aus Vertretern des Stadtrates, Schulpflege, der Verwaltung und der Schule eingesetzt. Die Kommission wird durch beratende Fachpersonen ergänzt.

5. Angaben zur Projektaufgabe

5.1 Allgemein

Heutige Anlage

Die Kindergartenanlage Chelleracher beinhaltet zwei Kindergarten-einheiten. Das Gebäude wurde im Jahre 1970 / 1971 von den Architekten Fuchs + KIS Architekten ETH / SIA aus Illnau erstellt. Im Jahre 1996 wurde der Kindergarten teilrenoviert. Die Anlage ist als klassischer Quartierkindergarten konzipiert und in das umliegende Wohngebiet, vorwiegend Einfamilienhäuser, gut eingebunden. Die Erschliessung erfolgt über die Bachtelstrasse. Die Aussenanlage umfasst verschiedene Kinderspielgeräte und im östlichen Bereich eine Wiesenfläche mit schönem Baumbestand.

Bauliche Veränderungen

Im Jahr 1996 erfolgte eine Teilrenovation. Dabei wurde im Untergeschoss eine Teeküche eingebaut. Der Technikraum wurde als einfacher Werkenraum ausgelegt.
Im Jahre 2012 wurden die Spielgeräte im Aussenraum ersetzt.

Gebäude

Das Gebäude ist als Massivbau konzipiert. Die Fassadenflächen sind mit einem grobkörnigen Verputz versehen. Die als Pultdach konzipierte Dachgestaltung weist eine schieferartige Eterniteindeckung auf. Die Innenräume sind einfach gehalten, die Oberflächen sind teils verputzt, teils als gestrichene Betonoberflächen gehalten. Die Dachuntersichten sind mittels Holztäferung verkleidet. Der Galerieeinbau inklusive Treppenaufbau ist in einer einfachen Holzkonstruktion konstruiert.

Gebäudestruktur

Das differenziert strukturierte Gebäude ist mit einem gegen Süden gerichteten Pultdach versehen. Das Gebäude weist ein Kellergeschoss sowie ein Erdgeschoss mit einer integrierten Galerie im höher liegenden Firstbereich auf.

Raumstruktur

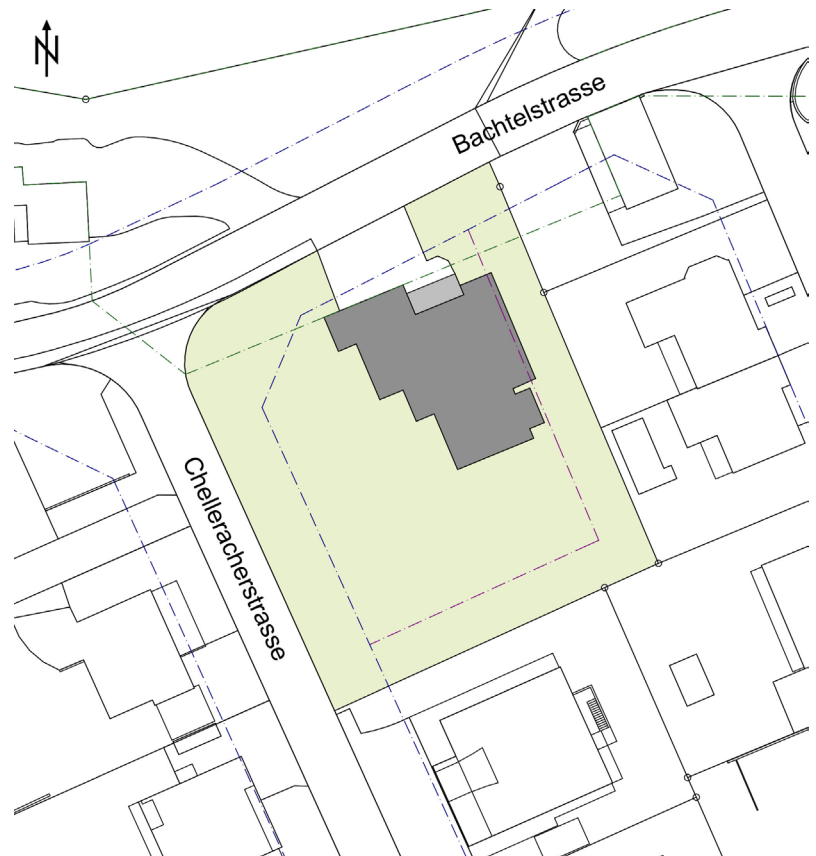
Die beiden Kindergarteneinheiten sind zentral erschlossen. Der Garderobenbereich wirkt als fliessende durchgehende Raumzone, dabei ist jedem Kindergarten eine Garderobenzone zugeteilt. Der Hauptraum eines jeden Kindergartens ist aus dem Garderobenbereich erschlossen – die Galerien sind über den Hauptraum über eine schmale Treppe zugänglich. Im Untergeschoss befinden sich die Gebäudetechnikräume sowie eine Schutzraumanlage, welche als Lagerraum genutzt wird. Im Rahmen der Teilrenovation wurde im Untergeschoss eine Teeküche in der Korridorzone eingerichtet, der Technikraum wurde zum Zeitpunkt der Teilrenovation provisorisch zu einem Werkenraum umgenutzt.

Die räumlichen Gegebenheiten entsprechen nicht mehr den heutigen Empfehlungen einer zeitgerechten Kindergartenanlage. Im Bereich der gesetzlichen Vorgaben besteht Bedarf beim baulichen Brandschutz sowie im Bereich des hindernisfreien Bauens.

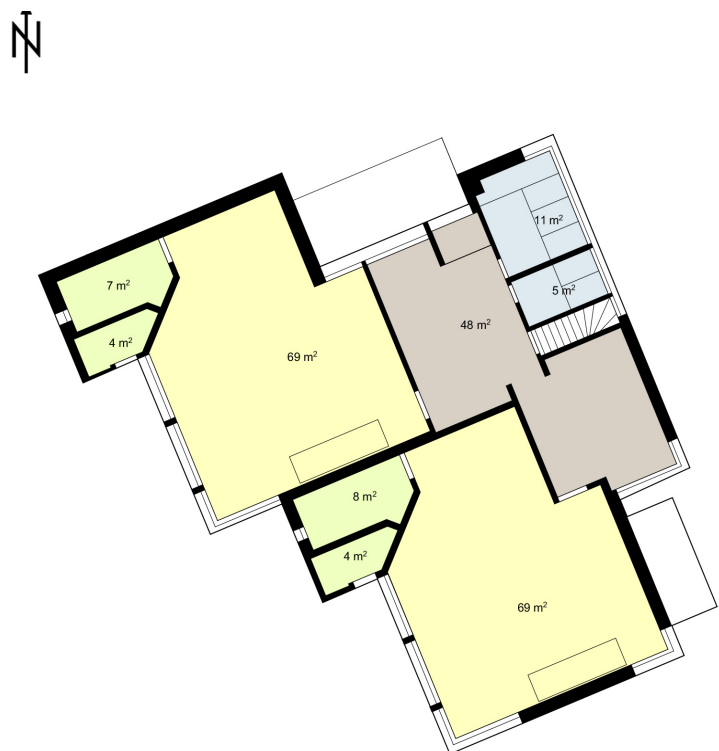
Aussenraum

Im Jahre 2012 wurden die Spielgeräte im Aussenraum erneuert.

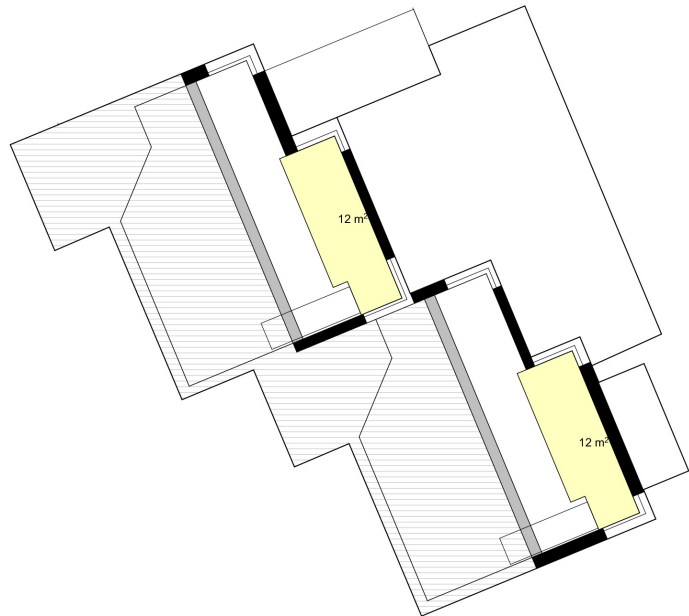
Situation



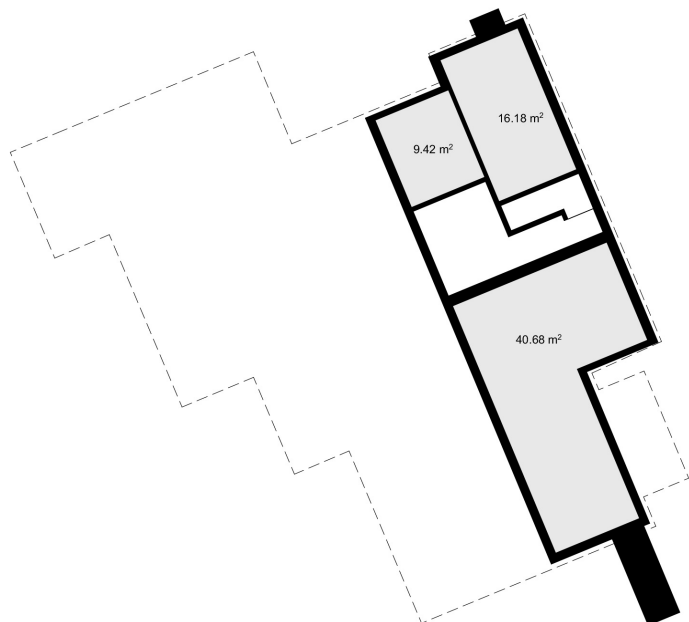
Grundriss EG Bestand



Grundriss OG Bestand



Grundriss UG Bestand



Denkmalschutz

Die bestehende Kindergartenanlage ist nicht im Inventar der schützenswerten Bauten eingetragen.

5.2 Zustandsanalyse

Gebäudezustand

Der generelle Gebäudezustand weist dem Erstellungsjahr einen entsprechenden allgemeinen Zustand auf. Die Fassadenputze weisen verschiedene Rissbilder auf. Die Fenstereinheiten sind intakt, entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Energieanforderungen. Die Dachkonstruktion weist verschiedene schadhafte Stellen auf – die heutige Eterniteindeckung weist auf Altlasten hin.

Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik stammt weitestgehend noch aus der Erstellungszeit. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Ölheizung. Die Wärmeverteilung erfolgte über ein Bodenheizungssystem, welches jedoch nicht mehr funktionstüchtig ist. Die Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Zielsetzung

Der bestehende Kindergarten soll saniert und erweitert werden, um das erweiterte Raumprogramm unterbringen zu können. Die umfassende Sanierung beinhaltet Massnahmen, welche gewährleisten sollen, dass nach der Sanierung und Erweiterung keine grösseren Erneuerungen mehr in den darauffolgenden 30 Jahren anstehen werden. Die enthaltenen Massnahmen erhöhen den Bedien- und Nutzerkomfort. Des Weiteren werden bei deren Umsetzung der Energieverbrauch und die Unterhaltskosten reduziert und der Wert der Bauteile / Anlage längerfristig erhalten.

5.3 Anforderungen

Grundsatz

Es wird eine Doppelkindergartenanlage mit zeitgerechtem Raumprogramm und Ausbaustandard angestrebt.

Heutiges Raumangebot

Erdgeschoss:

- Eingang / Korridor mit 2 Garderobeneinheiten und Nasszellen ca. 48m²
- 2 Hauptraumeinheiten je ca. 70m² mit direkt erschlossener Galerie (je ca. 12 m²).
- Materialraum je Kindergarten ca. 8m²
- Aussengeräteraum je ca. 4m²

Untergeschoss:

- Vorraum / Teeküche
- Technikraum / Werkenraum
- Öltankraum
- Schutzraum (als Lagerraum genutzt)

zukünftiges Raumprogramm

- Haupträume je 72m²
- Gruppenräume je 36m²
- Kochgelegenheit für Kinder
- Lehrerbereich
- Therapieraum
- Materialräume
- Garderobenanlage und Nasszellen

Raumbezeichnung	IST		NEU		Tot m ²
	Anz.	m ²	Anz.	m ²	
Klassenzimmer	2	69	2	72	144
Gruppenraum	0	0	2	36	72
Galerie	2	12	0	0	0
Garderobe	2	20	2	25	50
Materialraum	2	7	2	12	24
Aussengeräte	2	4	2	10	20
Therapieraum	0	0	1	18	18
Küchenbereich	0	0	1	25	25
Summe Nettofläche					353

Räumliche Anforderungen

Sämtliche Schulräume haben den Empfehlungen des Kantons Zürich für Schulbauten zu entsprechen.

Aussenraum

Die heutige Aussenanlage entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen. Es bestehen genügend Aussenflächen, Spielgeräte sind vorhanden. Die Anlage muss bezüglich bfu-Vorschriften geprüft werden – einzelne Fallschutzbereiche sind knapp bemessen.

Werterhaltung / Sanierung

Gemäss Statusbericht stehen umfangreiche Sanierungs- und Werterhaltungsmassnahmen an. Insbesondere die Fassaden- und Dachkonstruktion sind zu erneuern. Die Gebäudetechnik bedarf einer weitestgehenden Erneuerung und Anpassung an die heutigen Vorschriften.

Bautechnische Anforderungen

Neubauteile und Neubauten sollen energetisch den heutigen Massgaben des Minergie-Standards entsprechen. In einer ersten Programmdefinition wird das Minergie-Label angestrebt. Es ist auf eine genügende Raumluftqualität zu achten.

Behördliche Auflagen

Behindertengleichstellung:
Die Kindergartenanlage ist erdgeschossig erschlossen. Der Zugang erfüllt die Auflagen. Im Inneren entsprechen die Korridorzonen, die vertikalen Verbindungen sowie die sanitären Einrichtungen nicht den Anforderungen.

	<p>Baulicher Brandschutz:</p> <p>Die brandschutztechnischen Auflagen sind zu prüfen. Es muss davon ausgegangen werden, dass die aktuelle Nutzung des Untergeschosses nicht den Bestimmungen entspricht. Die Fluchtwegsicherheit ist nicht gewährleistet.</p>
	<p>Erdbebensicherheit:</p> <p>Die Erdbebensicherheit muss überprüft werden. Es kann aufgrund der Konstruktion davon ausgegangen werden, dass keine umfangreicheren Massnahmen zu treffen sind.</p>
Sicherheit	<p>Geländer und Absturzsicherungen erfüllen teils die heutigen Normen gemäss SUVA und Bfu hinsichtlich Form, Öffnungen und Höhen nicht mehr und müssen überprüft werden. Teilelemente davon sind architektonische Gestaltungselemente, die es zu erhalten gilt.</p>
Schadstoffe	<p>Die heutige Eterniteindeckung weist auf Altlasten hin. Ein Schadstoffgutachten ist in Auftrag gegeben.</p>

5.4 Aufgabenbeschrieb

Leistungsbeschrieb	<p>Die Kinderteneinheiten sollen einen zeitgerechten und den pädagogischen Anforderungen entsprechenden Standard sowie ein entsprechendes räumliches Angebot gewähren. Die heutigen Raumverhältnisse entsprechen sowohl in den Raum- sowie den Infrastrukturen nicht mehr den gestellten Anforderungen.</p> <p>Die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detaillierter Kostengliederung nach festen und variablen Kosten unter Berücksichtigung der schulpädagogischen Zielsetzungen, sowie der gebäudetechnischen, bauphysikalischen und gesetzlichen Anforderungen. Gleichzeitig sind die Aspekte der baugesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.</p>
--------------------	---

6. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kanton Zürich, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

7. Unterlagen

7.1 Präqualifikation

Projektgrundlagen

In der Präqualifikationsphase werden den Bewerbern folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Pflichtenheft 1. Stufe Präqualifikation
- Bestandspläne als PDF-Datei
- Katasterplan als PDF-Datei

Formulare

- Antrag auf Teilnahme
- Formular 1: Selbstdeklaration Unternehmung
- Formular 2: Angaben zur Unternehmung
- Formular 3: Referenzliste Unternehmung
- Formular 4: Angaben / Referenznachweis Schlüsselperson

7.2 Angebotsphase

Projektgrundlagen

Für die Angebotsphase werden den präqualifizierten Generalplanerteams folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Pflichtenheft 2. Stufe Angebotsphase
- Grundriss- / Schnittpläne (Projektaufnahme) DXF-Datei
- Katasterplan als DWG-Datei

Formulare

- Formular 1: Honorarangaben Architekt / Baumanagement
- Formular 2: Honorarangaben Bauingenieur
- Formular 3: Honorarangaben Elektroingenieur
- Formular 4: Honorarangaben HLKS-Ingenieur
- Formular 5: Honorarangaben Bauphysik

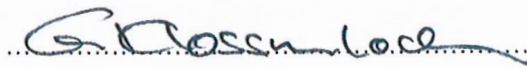
8. Genehmigung

Das vorliegende Pflichtenheft für die Ausschreibung Präqualifikation wurde von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums am 31.03.2021 genehmigt.

Marco Nuzzi



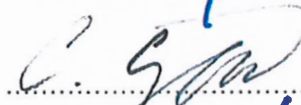
Erika Klossner-Locher



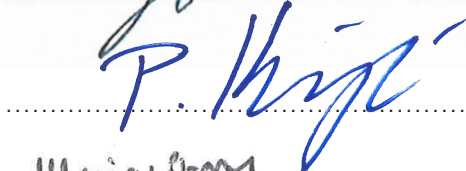
Roger Bangerter



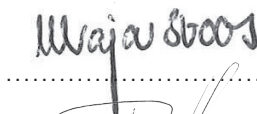
Clarissa Grélat



Patrik Künzli



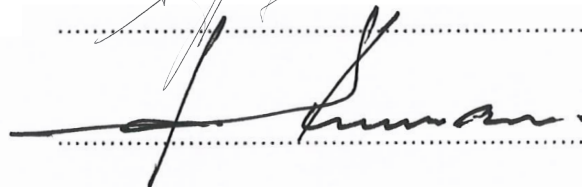
Maja Stoss



Detlef Horisberger



Jürg Ammann



9. Anhang

9.1 Fotos

Ansicht Südwest



Ansicht Nordost



Ansicht Südost



Spielplatz



Eingang / Garderobe



Kindergartenraum

