

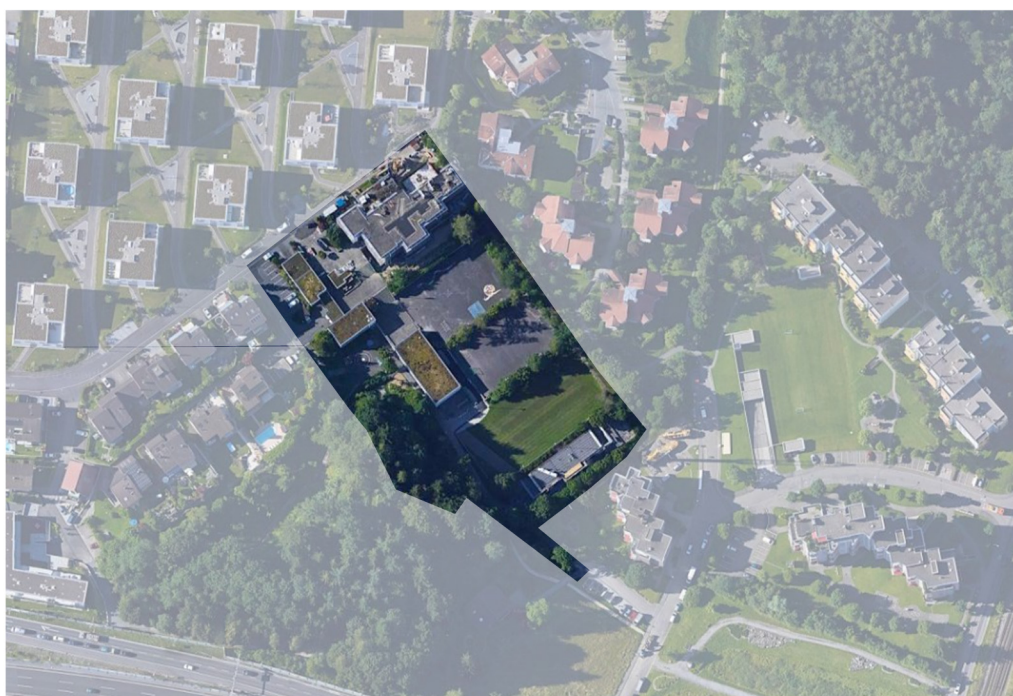


**Gemeinde  
EMMEN**

*Direktion Finanzen und Personelles  
Bereich Immobilien*

# PRÄQUALIFIKATION PFLICHTENHEFT – PHASE 1

23.04.2021



Projekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen Misch- / Holz- / Massivbauweise
Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung gemäss SIA Norm 102 (Phase 3 Projektierung, Phase 4 Ausschreibung, Phase 5 Realisierung)

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Situation / Lage	4
2	Organisation	5
3	Stand und Ziele des Vorhabens	7
3.1	Stand des Vorhabens	7
3.2	Ziele des Projekts	7
3.3	Besondere Anliegen der Bauherrschaft	7
4	Verfahrensablauf	8
4.1	Phase 1: Präqualifikation Gesamtleistungsanbieter (GLA)	8
4.1.1	Eignungskriterien	8
4.1.2	Ablauf des Projekts - Phase 1 (Präqualifikation)	9
4.1.3	Abgegebene Unterlagen - Phase 1 (Präqualifikation)	9
4.1.4	Einzureichende Unterlagen	9
4.1.5	Vergütung der Aufwendungen	9
4.2	Phase 2: Projektierung und Ausarbeitung eins GLA-Angebots	9
4.2.1	Ablauf des Projekts - Phase 2	10
4.2.2	Zuschlagskriterien der Phase 2	11
4.2.3	Vergütung der Aufwendungen	11
4.3	Politischer Prozess und Realisierung	11
4.4	Rechtsmittel	11

### Abkürzungen:

GLA	Gesamtleistungsanbieter
GLS	Gesamtleistungssubmission
PQ	Präqualifikation

# 1 Allgemeine Angaben

---

Objekt	Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen
ausschreibende Stelle	Gemeinde Emmen Direktion Finanzen und Personelles, Bereich Immobilien Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Emmen
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

## 1.1 Ausgangslage

In der Machbarkeitsstudie der Landis AG vom 20.01.2021 wurden verschiedene Varianten für die Schulraumerweiterung auf dem Schulgelände der Schulanlage Hübeli einander gegenübergestellt. Dabei wurde mittels gewichteter Kriterien eine Bestvariante evaluiert. Aufgrund der Evaluation in der Machbarkeitsstudie wird die Variante Rückbau best. Sporthalle + Neubau Doppelsporthalle (inkl. Rückbau Tagesstruktur- und Kindergartentrakt) weiterverfolgt.

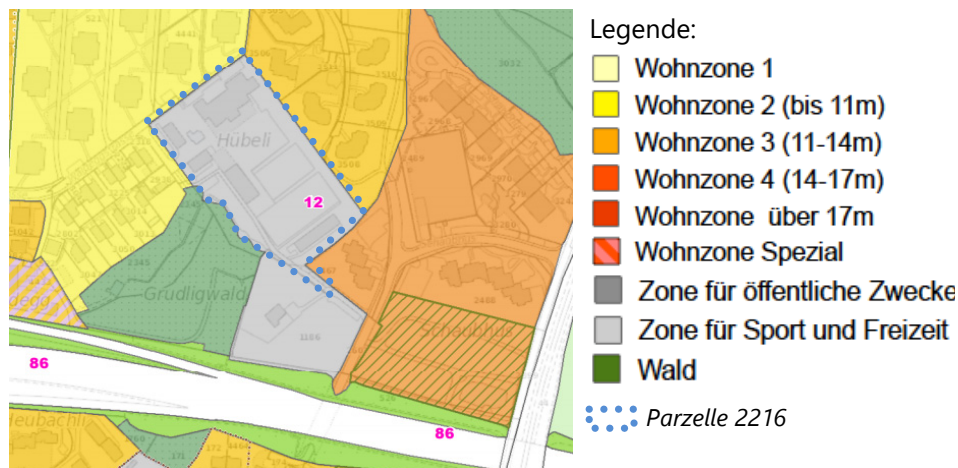
Folgendes soll dabei realisiert werden:

- Rückbau
  - Bestehende Sporthalle
  - Bestehender Kindergartentrakt
  - Bestehende Tagesstruktur
- Neubau
  - Doppelsporthalle
  - Tagesstruktur (mit Nachweis / Option für den späteren Ausbau)
  - Schulräume (mit Nachweis für den späteren Ausbau)
  - Wohnung Hauswart
  - zusätzlicher Doppelkindergarten (derzeit Fremdmiete von 1 Kiga Benziwilstrasse 14a)
- Umbau / Sanierung
  - Im bestehenden Schulhaus sollen kleinere Umnutzungen vorgenommen werden. Eine Sanierung des Schultrakts ist nicht vorgesehen, da dieser erst saniert wurde.
- Umgestaltung Umgebung

Der Gemeinderat genehmigte am 03.02.2021 einen Planungskredit zur Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission.

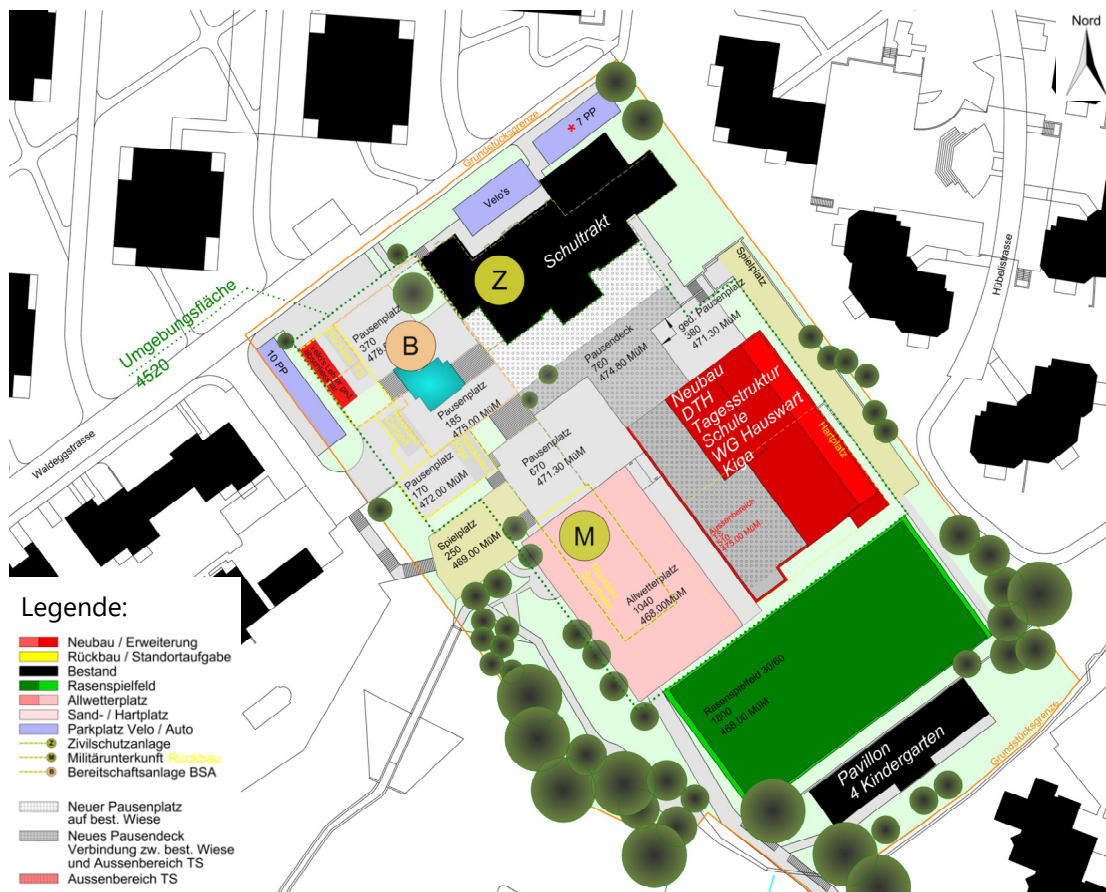
## 1.2 Situation / Lage

Die Schulanlage Hübli an der Waldeggstrasse 46 (Kat.-Nr. 2216) liegt in der Zone für öffentliche Zwecke. Die umliegenden Parzellen setzen sich aus Wohnzonen 1-3 und einem Wald zusammen.,



Ausschnitt Bauzonenplan (www.geo.lu.ch)

Eine mögliche Umsetzung / Anordnung des Neubaus kann der nachfolgenden Situation gemäss Machbarkeitsstudie der Landis AG entnommen werden.

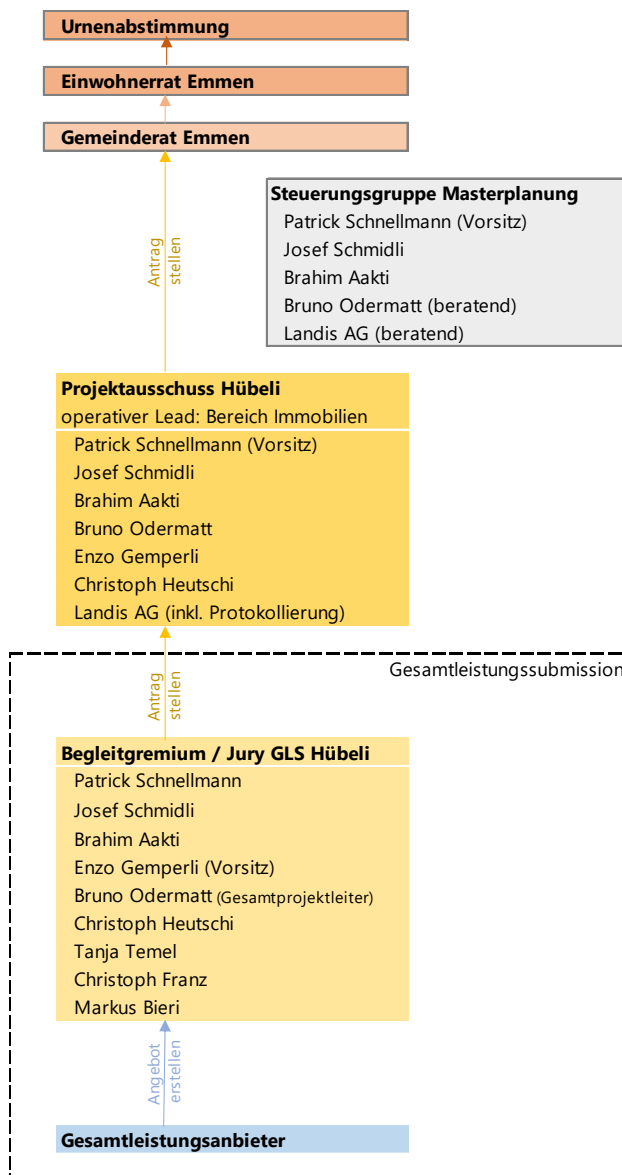


Auszug Situation (nicht massstäblich), Bericht Machbarkeitsstudie vom 20.01.2021

Derzeit noch unklar ist der Umgang mit der BSA Hübeli (Bereitstellungsanlage für die ZSO Emme). Anpassungen an der bestehenden Anlage oder der allfällige Anlagen-Neubau müssen vom Bund genehmigt werden. Derzeit laufen Abklärungen mit dem Bund, welche Absichten er betreffend Sanierung oder Neuerstellung hat. Es ist davon auszugehen, dass mit der Gesamtleistungssubmission zwei Varianten angeboten werden müssen: sofortiger Rückbau (Teilrückbau) oder belassen und späterer Rückbau der gesamten BSA.

## 2 Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wird durch ein Begleitgremium / Jury GLS Hübeli geführt. Diese ist mit Vertretern aus operativen und politischen Ebenen besetzt. Zudem werden externe Fachleute für die Beurteilung der Eingaben beigezogen.



Das Begleitgremium/ Jury stellt einen Vergabeantrag zuhanden des Projektausschusses Hübeli aus. Dieser wiederum stellt einen Antrag auf Vergabe an den Gemeinderat Emmen. Anschliessend erfolgt der eigentliche politische Prozess via Einwohnerrat und Urnenabstimmung.

Der Auftrag untersteht dem Gesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das Beschaffungswesen vom 15. September 2003 und der Verordnung zum Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 7. Dezember 1998 (Stand 01.01.2017).

Das vorliegende Pflichtenheft Phase 1 ist Grundlage für die Präqualifikation.

Die Eingaben werden durch die stimmberechtigten Mitglieder des Begleitgremiums sowie einer externen Fachjury (Fachpreisrichter) mit Stimmrecht beurteilt.

Die Organisation / Durchführung der Gesamtleistungssubmission wird durch die Landis AG wahrgenommen.

Das Begleitgremium / Jury setzt sich folgendermassen zusammen:

**Vertretungen mit Stimmrecht (Sachpreisrichter)**

- Patrick Schnellmann      Gemeinderat/Direktor Finanzen, Immobilien und Sport
- Josef Schmidli           Gemeinderat/Direktor Bau und Umwelt
- Brahim Aakti             Gemeinderat/Direktor Schule und Kultur
- Enzo Gemperli            Leiter Departement Planung und Hochbau (Vorsitz)
- Bruno Odermatt          Leiter Bereich Immobilien (Gesamtprojektleiter)
- Christoph Heutschi       Prorektor Schulen Emmen

**Externe Architekten / Landschaftsarchitekten mit Stimmrecht (Fachpreisrichter)**

- Tanja Temel               ATT AG, Luzern
- Christoph Franz          team4 Architekten ETH / SIA AG, Zürich
- Markus Bieri              freiraumarchitektur gmbh, Luzern

**Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht**

- Benno Gut                 Hauptschulleitung Hübeli
- Curdin Hess               Hess Immocare GmbH (Experte Facility Management)
- René Nijssen              Durena AG (Beurteilung HLKSE-GA)
- Urs Gasser                 Leiter Bereich Baubewilligungen (Beurteilung Baurecht)
- Amir Hotic                Projektleiter Hochbau
- Thomas Brocker           Landis AG
- Serge Bütler               Landis AG

Weitere externe Fachpersonen nach Bedarf.

## 3 Stand und Ziele des Vorhabens

---

### 3.1 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.

Mit der Gesamleistungssubmission soll gewährleistet werden, dass die gemäss Machbarkeitsstudie ermittelten Gesamtkosten von ca. CHF 21.2 Mio. ( $\pm 25\%$ ) inkl. MwSt. (inkl. baupersektentypischer Kosten und Reserven) eingehalten werden können. Das erhöht die Chancen für eine Realisierung stark.

### 3.2 Ziele des Projekts

Die vorgesehene Umsetzung der Rückbauten sowie des Neubaus soll so geplant und realisiert werden, dass die zwingend geforderten Räumlichkeiten in einem möglichst wirtschaftlich günstigen oder "preiswerten" Kostenrahmen erstellt werden können. Dieser Kostenrahmen hat, neben dem sicheren und behinderungsarmen Schulbetrieb während der Bauphase und der Funktionalität sämtlicher sich auf dem Schulareal befindlichen Gebäude, absoluten Vorrang.

Es soll ein nachhaltiges Projekt realisiert werden. Die Bauweise (Misch- / Holz- / Massivbauweise) wird bewusst nicht eingeschränkt.

### 3.3 Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft erwartet, dass der ausgewählte GLA die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes gebührend berücksichtigt. Deshalb wird erwartet, dass für sämtlich vorgesehenen Arbeitsgattungen Offerten von lokalen und regionalen Anbietern herangezogen 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.

Als öffentliche Hand ist es der Bauherrschaft ein besonderes Anliegen das Unternehmen für die Gemeinde Emmen Leistungen erbringen welche 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 wird umfassend 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

### 4.1 Phase 1: Präqualifikation Gesamtleistungsanbieter (GLA)

Geplant ist, die **vier** bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter zur zweiten Phase 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 Gesamtpreisumme würde sich aber dadurch nicht ändern.

Bei mehreren gleich geeigneten Bewerbern erfolgt die Präqualifikation aufgrund des **Erfüllungsgrads der Eignungskriterien** in nachgenannter Reihenfolge.

#### 4.1.1 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
70%	<b>Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen</b> , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erfahrung mit Ergänzungsneubauten von Schulanlagen sowie Sport-/Turnhallen</li><li>• Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten</li></ul>
20%	<b>Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters</b> , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erfahrung mit Ergänzungsneubauten von Schulanlagen sowie Sport-/Turnhallen</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 + Aussagen zu <b>Risikomanagement</b>

#### 4.1.2 Ablauf des Projekts - Phase 1 (Präqualifikation)

- **Ausschreibung PQ- Unterlagen**  
Samstag, 01.05.2021 auf Simap und im Luzerner Kantonsblatt
- **Bezug der PQ- Unterlagen**  
auf Simap: <http://www.simap.ch>
- Eingabetermin für PQ- Unterlagen  
**Freitag, 11.06.2021 bis spätestens 11.00 Uhr** bei  
*Landis AG, Bauingenieure + Planer*  
*Steinhaldenstrasse 28*  
*8954 Geroldswil*  
eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)  
Vermerk auf Couvert: Präqualifikation «Erweiterung Schulanlage Hübeli, Emmen»
- **Benachrichtigung der Anbieter über Zulassung zur zweiten Phase des Verfahrens**  
ca. 20.07.2021

#### 4.1.3 Abgegebene Unterlagen - Phase 1 (Präqualifikation)

- „Pflichtenheft – Phase 1“ vom 23.04.2021
- „Eingabeformular – Phase 1“ vom 23.04.2021
- „Entwurf Projektorganisation“ vom 23.04.2021 (Dokument wird für die 2. Phase noch finalisiert)
- „Entwurf Vorlage Werkvertrag“ vom 23.04.2021 (Dokument wird für die 2. Phase noch finalisiert)

#### 4.1.4 Einzureichende Unterlagen

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

#### 4.1.5 Vergütung der Aufwendungen

Da ein Gesamtleistungsverfahren einen erheblichen Aufwand für Bewerber und Bauherrschaft bedeutet, wird das Verfahren zweistufig durchgeführt.

Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.

### 4.2 Phase 2: Projektierung und Ausarbeitung eins GLA-Angebots

In der zweiten Phase erhalten die ausgewählten Teams das detaillierte Pflichtenheft (Raumprogramm, Konstruktions- und Ausstattungsvorgaben, etc.) sowie die Vorlage eines Werkvertrags, in welchen der GLA bei Gewinn des Verfahrens einzutreten hat.

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.

Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Erarbeiten einer Projektidee mit Grobkostenschätzung
- Beurteilung der Projektidee durch das Begleitgremium/ Jury und Vorbesprechung mit GLA.
- Weiterbearbeitung der Projektidee zu einem Vorprojekt mit einem verbindlichen Preisangebot (Kostendach mit offener Abrechnung).
- Bewertung der Eingabe durch das Begleitgremium / Jury

#### 4.2.1 Ablauf des Projekts - Phase 2

- **Abgabe der Submissionsunterlagen**  
Freitag, 10.08.2021 durch Landis AG
- **Besichtigung der Anlage**  
Mittwoch, 25.08.2021 (nach vorgängiger Terminvereinbarung)
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**  
Montag, 30.08.2021
- **Beantwortung der Fragen**  
ca. 13.09.2021 (durch Landis AG)
- **Einreichen Projektidee**  
Dienstag, 26.10.2021
- **Zwischenbesprechung**  
ca. Mitte / Ende November 2021 (Termin wird noch fixiert)
- **Einreichen 2. Fragerunde**  
Dezember 2021 (Termin wird noch fixiert)
- **Beantworten der Fragen**  
Termin wird noch fixiert
- **Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot**  
Dienstag, 22.02.2022
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation**  
ca. Ende März 2022 (Termin wird noch fixiert)
- **Auftragsvergabe**  
ca. Ende April 2022 (unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat, Einwohnerrat und Urnenabstimmung)
- **Urnenabstimmung (voraussichtlich) 12. März 2023**

#### 4.2.2 Zuschlagskriterien der Phase 2

Die voraussichtlichen (abschliessende Definition ausstehend) Zuschlagskriterien der Phase 2 sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Gewicht	Kriterium
55%	<b>Gesamtkonzept</b> (Betriebs- und Nutzungsqualität, Gestaltung und Eingliederung, Qualität der geschaffenen Aussenräume, Gebäudetechnik / Konstruktion, Nachhaltigkeit)
35%	<b>Gesamtpreis des Bauwerks</b> inkl. Betriebs- und Lebenszykluskosten (Beurteilung durch Experte Facility Management)
5%	<b>Bauablauf und Zeitbedarf</b>
5%	<b>Präsentation</b>

#### 4.2.3 Vergütung der Aufwendungen

Phase 2: Die Ausarbeitung der Gesamtleistungsangebote (Vorprojekt mit Gesamtleistungsangebot) wird gesamthaft mit CHF 200'000 exkl. MwSt., aufgeteilt auf die zugelassenen Gesamtleistungsanbieter, entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.

### 4.3 Politischer Prozess und Realisierung

- **Beschluss Gemeinderat**  
ca. Ende April 2022
- **Behandlung in Einwohnerrat**  
ca. September 2022
- **Urntermin**  
Voraussichtlich 12. März 2023
- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**  
Projektierungsbeginn ab Mitte April 2023
- **Fertigstellung möglichst vor Anfang Schuljahresbeginn (ca. Ende Juni/Anfang Juli)**

### 4.4 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen seit Publikation beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, Beschwerde eingereicht 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.