

**Stadt Affoltern am Albis  
Abteilung Immobilien**

**Neubauten Breiten in Affoltern am Albis**

**Generalplanersubmission im selektiven Verfahren  
Ausschreibungsunterlagen Phase 1 (Präqualifikation)**

Zur Planung und Realisation Erstellung von:

- Vierfach-Kindergarten
- Schülerhort für 30 Kinder (Kindergarten- und Primarstufe)
- Aussenräume / Spielflächen für die Kindergärten und den Hort
- Büro/s der Schulleitung Kindergärten
- Büros der Schulverwaltung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage / Übersicht Bauvorhaben	3
2.	Art der Ausschreibung / Kurzübersicht	5
3.	Bauvorhaben / Zusammenfassung Raumprogramm	6
4.	Projektrahmen gesamt / verbindliche Termine	8
5.	Allgemeine Angaben / Verfahrensbestimmungen	9
6.	Selektives Verfahren Phase 1 (Präqualifikation)	12
7.1	Selektives Verfahren Phase 2 (Entwurf / Ausblick)	14
7.2	Selektives Verfahren Phase 2 (GP-Honorarofferte)	15
8.	Weitere Informationen / Fotos	16
10.	Genehmigung Programm (Phase 1 inkl. Ausblick Phase 2)	20
11.	Inhalt Anhang / Beilagen	20

## 1. Ausgangslage / Übersicht Bauvorhaben

<b>Ausgangslage / Leitbild Schule</b>	<p>Im Kindergarten sollen die Kinder ihre Fähigkeiten und Fertigkeiten entdecken, entfalten und sich dadurch weiterentwickeln können (siehe auch Lehrplan 21). Die Kindergartenlehrperson leitet jedes Kind behutsam und spielerisch zu Gruppenerlebnissen und Lernprozessen an.</p> <p>Es wird nicht nach getrennten Fächern unterrichtet, der Unterricht ist jeweils einem Thema gewidmet, das auf unterschiedliche Weise angegangen wird (mittels erzählen, spielen, zeichnen, basteln, Theater, Bewegung, Tanz). Lernziele werden bewusst im gestalteten freien Spiel erreicht und es werden alle Sinne angesprochen.</p> <p>Nebst Aktivitäten in der Gruppe gibt es Sequenzen, in denen die Kinder in Kleingruppen arbeiten oder ihren eigenen Interessen nachgehen. Mit Team-Teaching, Kleingruppen- und Einzelunterricht werden Kinder innerhalb und parallel zum Klassenunterricht speziell gefördert.</p> <p>Die Kinder verbringen unabhängig vom Wetter täglich Zeit im Freien. Zudem stehen Bewegungsräume im Innenraum zur Verfügung.</p> <p>Es werden (ganztätig) Horte und (von 11.50 bis 14.00 Uhr) Mittagstische geführt, wo altersdurchmischten Gruppen von professionellem Personal nebst gesunden Mahlzeiten eine sinnvolle, altersgerechte Freizeitgestaltung mit vielen gemeinsamen Aktivitäten in oder ausser Haus angeboten werden, aber auch Hausaufgaben erledigt werden können.</p>
<b>Ausgangslage Entwicklung Schülerzahlen</b>	<p>Die beiden Kindergärten Breiten 1 und 2 (Breitenstrasse 16) von 1910 bzw. 1950 sind "in die Jahre gekommen" und entsprechen weder aktuellen pädagogischen Bedürfnissen noch heutigen Anforderungen an Behindertengerechtigkeit und Energiebedarf. Dies gilt auch für das Gebäude Breitenstrasse 18, das die Schulverwaltung beherbergt.</p> <p>Zudem ist aufgrund der Geburtenzahlen und der erwarteten Siedlungsentwicklung bis im Sommer 2023/24 mit einem leicht und für das Schuljahr 2024/25 mit einem deutlich erhöhten Bedarf an Kindergarten- und Betreuungsplätzen zu rechnen.</p>
<b>Bauvorhaben / Grobübersicht</b>	<p>Anstelle der Bestandsbauten Breitenstrasse 16 (Kindergärten) und Breitenstrasse 18 (Schulverwaltung), die abgebrochen werden sollen, sind Gebäude für folgende Nutzungen zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vierfach-Kindergarten</li><li>- Schülerhort für 30 Kinder (Kindergarten- und Primarstufe)</li><li>- Aussenräume zu Kindergärten und Schülerhort</li><li>- Büro/s für die Schulleitung der Kindergärten</li><li>- Büros für die Schulverwaltung</li></ul> <p>Planungsgrundlagen sind - neben aktuellen Normen und gesetzlichen Vorgaben - das detaillierte Raumprogramm der Immobilienabteilung, welches in Kapitel 3 zusammengefasst vorgestellt wird.</p> <p>Für Neubauten ist der Minergie-Dämmstandard zu erreichen, eine Photovoltaikanlage ist einzuplanen. Eine Komfortlüftung ist für die Schulräume nicht vorzusehen, für Verwaltungsbauten ist sie üblich. Mit einem sinnvollen Gesamtkonzept ist ein niedriger Energiebedarf und (auch im Sommer) ein gutes Raumklima sicherzustellen.</p>

"Areal Breiten", ca. 1:1000  
(Breitenstrasse 16 und 18, siehe  
auch Anhang)



Informationen zum Grundstück

Auszug aus dem ÖReB

Auszug aus der BZO

Eigentümerin der Liegenschaften ist die Stadt Affoltern am Albis.

- Das Areal liegt in der Zentrumszone Z3 und umfasst 2'291 m<sup>2</sup>,
- mit einer möglichen Ausnutzung von ca. 2'060 m<sup>2</sup>
- und mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- Es bestehen keine Abstandslinien,
- keine Gewässerräume und -schutzzone und
- das Areal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte erfasst.  
(Für evtl. nötige Altlastenentsorgung bei den Bestandsbauten holt die Auftraggeberin im Vorfeld der Phase 2 ein Gutachten ein.)
- Arealüberbauung nur bei Grundstücken über 3000 m<sup>2</sup> möglich.

Die wichtigsten Vorschriften (Zentrumszonen und Strassenabstände) siehe Kapitel 8. Übrige Vorschriften gemäss PBG.

## 2. Art der Ausschreibung / Kurzübersicht

<b>Titel des Verfahrens</b>	Neubauten Breiten - Affoltern am Albis Generalplanersubmission
<b>Verfahrensart und -ziele</b>	<p>Die Stadt Affoltern am Albis sucht mittels eines nicht anonymen, selektiven Verfahrens einen Projektvorschlag und ein Generalplanerteam zur Erstellung von vier Kindergärten, einem Schülerhort und Büros der Schulleitung Kindergärten und der Schulverwaltung.</p> <p>Ziele des Verfahrens sind, einen grundrisslich, architektonisch und städtebaulich überzeugenden Projektvorschlag zu finden.</p> <p>Gleichzeitig soll ein Generalplanerteam ermittelt werden, welches neben dem architektonischen Potential die nötigen bau- und haustechnischen sowie organisatorischen Kompetenzen hat, das Projekt integral und kostenbewusst durchzuführen, unter Einhaltung der Terminvorgaben gemäss diesem Programm.</p> <p>Es wird Wert auf nachhaltige, kostengünstige Lösungen gelegt, welche eine spätere Nutzungsflexibilität ermöglichen.</p> <p>Von Vorteil sind ausserdem Erfahrungen im Bau mit der öffentlichen Hand, von Kindergärten oder vergleichbaren Bauten.</p> <p>Die Federführung hat die Fachrichtung Architektur bzw. Architektur/Baumanagement als Arbeitsgemeinschaft (Mehrfachbewerbungen des Baumanagements sind nicht gestattet).</p>
<b>Terminübersicht Wahlverfahren</b>	Das Verfahren wird von Juni bis Dezember 2021 durchgeführt.
Phase 1, Präqualifikation mit Selbstdeklaration	<p>Die Unterlagen für die Präqualifikation (Phase 1) können ab Publikation unter <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a> heruntergeladen werden.</p> <p>Sie dienen als erste Orientierung über die anstehende Planung und als Grundlage für das Auswahlverfahren. Die Bewerbenden sollen damit den Entscheid fällen können, ob und in welcher Zusammensetzung sie am selektiven Verfahren teilnehmen wollen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <b>Eingabefrist für die Präqualifikation (Referenzobjekte und Selbstdeklaration der federführenden Architekten (und evtl. Baumanagement) ist der 3. August 2021.</b></li></ul>
Phase 2, Projekteingabe und GP-Honorarofferte	<p>Aufgrund dieser Eingaben werden 4 bis 5 Bewerbende, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, sowie ein qualifiziertes Jungbüro (mit «Wild Card») zur Einreichung eines Projektes inkl. Grobkostenschätzung und GP-Honorarangebot eingeladen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <b>Versand Zu-/Absagen und Grundlagen Phase 2: 20. August 2021</b></li><li>– <b>Begehung Baufeld, Ausgabe Modell: 25. August 2021, 16.00 Uhr</b></li><li>– <b>Eingabefrist Projekte ist der 12. November 2021</b></li><li>– <b>Vorstellung der Projekteingaben, Team-Organisation, Schlüsselpersonen und Abgabe des Modells am 23. November 2021</b></li></ul>
<b>Bewertung</b>	Die Beurteilung der Bewerbungen und Eingaben erfolgt durch Vertreter der Primarschulpflege und der Abteilungen Immobilien und Präsidiales der Stadt Affoltern am Albis, Architekten als Fachjuroren sowie allenfalls beigezogene Spezialisten.

### 3. Bauvorhaben / Zusammenfassung Raumprogramm

#### Raumprogramme, Übersicht

##### Kindergärten

- 4 Klassenräume ca. 72 m <sup>2</sup> und je 1 Gruppenraum ca. 36 m <sup>2</sup> , 1 Materialraum 9 m <sup>2</sup>	ca. 480 m <sup>2</sup>
- Je Klasse 1 Garderobe 18 m <sup>2</sup>	ca. 70 m <sup>2</sup>
- Je zwei Klassen 24 m <sup>2</sup> Bewegungsraum, 8 m <sup>2</sup> für Werkbank sowie 9 m <sup>2</sup> Malatelier	ca. 80 m <sup>2</sup>
- 1 Raum für Logopädie bzw. Therapie	ca. 24 m <sup>2</sup>
- 1 Mehrzweckraum 36 m <sup>2</sup> , Stuhllager und Lehrerzimmer mit einfacher Küche 18 m <sup>2</sup> (bei MZR)	ca. 60 m <sup>2</sup>
- WCs, Putz- und Technikräume / Rundung	<u>ca. 56 m<sup>2</sup></u>
Total NF 4 Kindergärten *)	ca. 760 m <sup>2</sup>

##### Schulleitung + übrige Räume Kindergärten

- Büro Schulleitung Kindergärten (2 Arbeitsplätze, Kindergärten zugewandt, evtl. bei übrigen Büros)	ca. 24 m <sup>2</sup>
- 2 Aussengeräteräume, 1 Gärtnermagazin	<u>ca. 36 m<sup>2</sup></u>
Total NF Schulleitung+übrige Räume Kindergärten *)	ca. 60 m <sup>2</sup>

##### Schülerhort für 30 Kinder (Primar- und Sekundarschule)

- Haupträume mit Zonen/Räumen zum Essen, Aufgaben-Machen, Spielen, Bewegen, Ruhen etc.	ca. 120 m <sup>2</sup>
- Aufwärmküche und Buffetbereich	ca. 30 m <sup>2</sup>
- Büro Leitung bzw. Betreuung	ca. 18 m <sup>2</sup>
- Garderobe, WCs, Lager, Technikräume	<u>ca. 82 m<sup>2</sup></u>
Total NF Schülerhort *)	ca. 250 m <sup>2</sup>

##### Büros Schulverwaltung

- 2 Büros Leitung, mit Besprechungstisch à 18 m <sup>2</sup>	ca. 36 m <sup>2</sup>
- 4 Einzelbüros à 15 m <sup>2</sup> (evtl. 2 Zweierbüros)	ca. 60 m <sup>2</sup>
- 1 Zweierbüro mit Schalter	ca. 30 m <sup>2</sup>
- 1 Kopier-/Infrastrukturzimmer	ca. 10 m <sup>2</sup>
- Sitzungszimmer 12 m <sup>2</sup> / 36 m <sup>2</sup> , Stuhlmagazin 6 m <sup>2</sup>	ca. 54 m <sup>2</sup>
- Kopier-/Infrastrukturraum, WCs, Putz-/Technikräume	<u>ca. 28 m<sup>2</sup></u>
Total NF Schulverwaltung *)	ca. 250 m <sup>2</sup>

**Total NF (\*) ohne Erschliessungsflächen) ca. 1'320 m<sup>2</sup>**

**Schätzung BGF (inkl. Erschliessung/Konstruktion) ca. 1'800 m<sup>2</sup>**

**Total zulässige Ausnützung ca. 2'060 m<sup>2</sup>**

##### Aussenräume Kindergärten und Hort

- Aussenräume Kindergärten mit Hartflächen, Wiesen, Aussenspielgeräten, fixem Mobiliar, Beschattungen, Bäume, Sträucher (für 4 Kindergärten, mindestens)	ca. 290 m <sup>2</sup>
- Aussenräume Schülerhort (für grössere Kinder)	60-90 m <sup>2</sup>
- 2-3 Sandkästen, mit Umgang	55-70 m <sup>2</sup>
- überdachte Bereiche	<u>45-50 m<sup>2</sup></u>
Total Aussenräume Kindergärten und Hort **)	450-500 m <sup>2</sup>

**Parkplätze / Veloabstellplätze**

- Parkplätze, Total 12 Stück	ca. 180 m <sup>2</sup>
- Veloabstellplätze, 14 bis 21 Stück	<u>ca. 20 m<sup>2</sup></u>
Total Parkplätze / Veloabstellplätze **)	ca. 200 m <sup>2</sup>

**Total NF Aussenräume \*\*)** **ca. 650-700 m<sup>2</sup>**

\*\*) ohne Wegeflächen

**Hinweise**

Das Raumprogramm wird für die zweite Phase noch präzisiert werden (zwingende Nutzungszusammenhänge, evtl. weitere zu ermöglichende Mehrfachnutzungen von Räumen etc.).

Grundsätzlich sollen räumliche Strukturen geschaffen werden, welche die Bedürfnisse der Nutzer optimal erfüllen, eine hohe Flexibilität in der Nutzung sowie auch spätere Neuinterpretationen bzw. Umutzungen zulassen.

## 4. Projektrahmen gesamt / verbindliche Termine

<b>Terminübersicht</b>	Folgende Termine sind integraler Teil der Ausschreibung:	
Termine Planerwahl Phase 1	SIMAP Ausschreibung	25. Juni 2021
	Eingabefrist Bewerbungen/Präqualifikation	3. August 2021
	Auswahl Teilnehmende Phase 2 (Jurierung Phase 1)	17. August 2021
Termine Planerwahl Phase 2	Versand Zu-/Absagen Teilnehmer Phase 2 und Versand Unterlagen an Teilnehmer	ca. 20. August 2021
	Begehung Baufeld / Ausgabe Modell	25. August 2021, 16.00 Uhr
	Frist Fragenstellung (per Email)	10. September 2021
	Frist Fragenbeantwortung (per Email)	17. September 2021
	Eingabefrist Projekt und GP-Offerte	12. November 2021
	Vorstellung Eingaben und Teams, Abgabe Modell (Jurierung Phase 2)	23. November 2021
	Zu-/Absagen GP und Publikation Resultat	bis Mitte Dezember 2021
Termine Planung I: Projekt	Genehmigung Planungskredit (Gemeindeversammlung) - SIA Phasen 31-33, tw. 41	29. Nov. 2021
	Vergabe GP-Auftrag I - SIA Phasen 31-33, tw. 41 (Stadtrat)	bis Mitte Dezember 2021
	SIA Phase 31-33: Vor-/Bauprojekt / Kostenvoranschlag	Januar - Juli 2022
	SIA Phase 41 (tw.): Ausschreibung, Pläne, Submissionen Hauptgewerke	bis Anfang 2023
	Antrag Realisierungskredit: Abgabe Projekt, Baubeschrieb, KV	Juli 2022
Termine Planung II: Realisierung	Realisierungsentscheid (Urnenabstimmung)	27. Nov. 2022
	Vergabe GP-Auftrag II	
	SIA Phasen Rest 41, 51-53 (Realisierung)	29. Nov. 2022
	Baueingabe	bis Ende Dezember 2022
	Baustart	Mitte Juli 2023
	Übergabe / Bezug Kindergärten	Ende Juli 2024
	Übergabe / Bezug übrige Räume	bis Ende 2024
Planung Mietprovisorium Doppelkindergarten	Separater Zusatzauftrag "Mietprovisorium" (Definition Planungsumfang später)	Planung parallel Bezug Mitte Juli 2023
Hinweise	<p>Die Submissionen und Baueingabe sollen ab Juli 2022, im Vorfeld der Urnenabstimmung, vorbereitet und teilweise durchgeführt werden. Die dafür nötigen Teileistungen werden mit dem Planungskredit ausgelöst.</p> <p>Allfällige Änderungen im Terminprogramm bleiben vorbehalten. Sie werden seitens der Auftraggeberin rechtzeitig mitgeteilt.</p> <p>Die Bewerbenden nehmen den Projektrahmen mit der Teilnahme am Verfahren zustimmend zur Kenntnis. Bei wesentlichen Abweichungen in der Beurteilung des Terminrahmens sind sie eingeladen, dies bei der Angebotsabgabe der 2. Phase zu vermerken.</p>	



## 5. Allgemeine Angaben / Verfahrensbestimmungen

<b>Ausschreibende Stelle</b>	Stadt Affoltern am Albis, Abteilung Immobilien Marktplatz 1 / Postfach / 8910 Affoltern am Albis  Kontakt: Ingeborg Stengl (ingeborg.stengl@stadtaffoltern.ch)
<b>Ziel Planerwahlverfahren</b>	Für die Realisierung des Bauvorhabens sucht die Stadt Affoltern am Albis einen Projektvorschlag und einen projektverantwortlichen Generalplaner, der sich verpflichtet, alle für das Projekt notwendigen Planerleistungen inkl. Leistungen von Fachplanern- und Spezialisten zu erbringen, siehe Präzisierungen unten.
<b>Bewertungsgremium</b>	Zur Beurteilung der Bewerbenden und der Eingaben setzt die Stadt Affoltern am Albis folgendes Bewertungsgremium ein:
Mitglieder mit Stimmrecht	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tina Arndt, dipl. Architektin ETH SIA</li><li>- Thomas Baggenstos, dipl. Architekt ETH/SIA/FSAI</li><li>- Martin Greutmann, dipl. Arch. HTL</li><li>- Martin Schwager, dipl. Architekt ETH BSA</li><li>- Clemens Grötsch, Stadtpräsident *)</li><li>- Claudia Spörri, Stadträtin Bildung *)</li><li>- Markus Gasser, Stadtrat Bau und Infrastruktur *)</li></ul>
Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beat Kalt, Schulpflege, Leiter Infrastruktur - Ersatzpreisrichter *)</li><li>- Fabrizio Meo, Leiter Abteilung Immobilien *)</li><li>- Ingeborg Stengl, Abteilung Immobilien *)</li><li>- evtl. weitere Fachleute für spezifische Fragestellungen</li></ul> <p>*) Stadt Affoltern am Albis</p>
<b>Weitere Bestimmungen</b>	Es gelten die Bestimmungen der Submissionsverordnung des Kantons Zürich vom 23. Juli / 20. November 2003 sowie der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB / revIVöb) von 1994 und 2001.  Das Projekt betrifft den Nicht-Staatsvertragsbereich.
<b>Sprache des Verfahrens</b>	Die Verfahrenssprache und die Sprache der späteren Geschäftsabwicklung sind Deutsch.
<b>Teilnahmeberechtigung</b>	Die Teilnahmeberechtigung ist an den Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungsrecht gebunden, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.
<b>Verfahren Phase 1</b>	<b>Präqualifikation / Wahl Teilnehmer Phase 2</b>  Es kommen Architekturbüros oder Planergemeinschaften aus den Teilbereichen Architektur und Baumanagement mit erwiesener Erfahrung in der Projektierung und Bauausführung bzw. als federführende Generalplaner in Frage: Bewerbung und Beurteilung anhand Referenzobjekten (Ausnahme "Wilde-Card" für ein qualifiziertes Jungbüro). Die Führung hat bei den Architekten zu liegen.

## Verfahren Phase 2

### Projekteingabe und GP-Honorarangebot (mit Subplanern)

Aufgrund der Eingaben der Phase 1 werden 4 bis 5 Bewerbende, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, sowie ein qualifiziertes Jungbüro (mit «Wild Card») direkt zur Einreichung eines Projektes inkl. Grobkostenschätzung und GP-Honorarangebot eingeladen.

#### Generalplaner-Team

Die Fachplaner werden dem Generalplaner als Subplaner unterstellt. Sie sind in der Phase 2 zwingend einzubeziehen bzw. anzugeben. Folgende Fachgebiete sind insgesamt abzudecken:

- SIA 102 Gesamtleitung, Architektur, Projektmanagement
- SIA 103 Bauingenieur, inkl. Holzbauingenieur
- SIA 105 Landschaftsarchitekt
- SIA 108 Elektroingenieur, HLKS-Ingenieure, Koordination
- Spezialist Bauphysik und Akustik
- Spezialist Brandschutz
- evtl. Fassadenplaner (wo nicht durch Architekt leistbar)
- evtl. Gastroplaner (Hortküche, wo nicht durch Architekt leistbar)
- Allfällige weitere Spezialisten nach Vorschlag Generalplaner

Die Projektorganisation des Generalplaners ist in einer Grafik darzustellen.

#### GP-Honorarangebot

Weitere Spezifikationen siehe Kapitel 7.2.

#### Ausschlüsse Mehrfachbeteiligung / Teilnahme

- Es ist NICHT gestattet, dass allenfalls beigezogene Kostenplaner / Baumanagementbüros in mehreren Teams beteiligt sind
- Nicht teilnahmeberechtigt sind Personen, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Bewertungsgremiums angestellt sind, ein wirtschaftliches, unmittelbar persönliches oder nahes verwandtschaftliches Verhältnis zu diesen haben.

#### Termine Planerwahlverfahren

Siehe Kapitel 3. Projektrahmen

#### Beurteilung / Bewertungsskala

##### Note, Erfüllung der Kriterien (Angaben und Qualität der Referenzen bzw. Eingaben)

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1, nicht beurteilbar | (keine Angaben)  |
| 2, sehr schlecht     | (Angaben ungenügend, unvollständig)                                |
| 3, schlecht          | (ohne ausreichenden Projektbezug)                                  |
| 4, durchschnittlich  | (Qualität durchschnittlich, den Anforderungen gerade entsprechend) |
| 5, gut               | (Qualität sehr gut)  |
| 6, sehr gut          | (Qualität ausgezeichnet bzw. sehr guter Beitrag)                   |

## **Hinweise**

- Eingaben der Präqualifikation (Phase 1) werden nicht vergütet.
- Die Öffnung der Teilnahmeanträge ist nicht öffentlich und nicht einsehbar. Es ist keine öffentliche Beurteilung vorgesehen. Und es besteht kein Anspruch auf Einsicht der Beurteilung.
- In der Phase 1 werden keine Fragen beantwortet.
- Für die Phase 2 werden das Pflichtenheft und Raumprogramm, die Eingabeanforderungen und Bewertungskriterien noch präzisiert.
- Für die vollständige Eingabe in der Phase 2 sind je Planerteam Fr. 10'000.-- (pauschal, exkl. MWST) Entschädigung vorgesehen.

## **Verbindlichkeit / Rechtsschutz**

Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Bewerbenden die Bestimmungen dieses Programms, die Beantwortung der Fragen und die Entscheide des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen.

Mit der Offerteingabe verpflichtet sich der Anbietende, die benötigten Personalressourcen zur korrekten Bearbeitung der Aufgabenstellung des Gesamtprojekts innerhalb der in Kapitel 4 skizzierten Terminvorgaben zur Verfügung zu stellen.

## **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen die vorliegende Ausschreibung kann innert 10 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons 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 Ausschreibung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

Die Stadt Affoltern am Albis teilt den Selektionsentscheid sowie den abschliessenden Zuschlagsentscheid schriftlich mit, gegen die innert 10 Tagen nach Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde erhoben werden kann.

Es ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Affoltern am Albis.

## **Beauftragung zur Weiterbearbeitung**

Die Auftraggeberin beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigungen des Planungs- bzw. Realisierungskredits durch die zuständigen Instanzen, das aufgrund der Beurteilung im Planerwahlverfahren erstrangierte Generalplanerteam mit der Planung der Neubauten zu beauftragen.

Grundsätzlich kommen die Allgemeinen Vertragsbedingungen für Planerleistungen KBOB, 2017, die Leistungstabelle Norm SIA 112 sowie die im "Merkblatt zu Planungsaufträgen (AHB)" des Amts für Hochbauten der Stadt Zürich von 2020 enthaltenen Vorgaben und Koeffizienten zur Anwendung.

## 6. Selektives Verfahren Phase 1 (Präqualifikation)

<b>Ziel Planerwahl Phase 1</b>	Aufgrund der Eingaben werden 4 bis 5 Bewerbende, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, sowie ein qualifiziertes Jungbüro (mit «Wild Card») zur Einreichung eines Projektes inkl. Grobkostenschätzung und GP-Honorarangebot eingeladen.
<b>Ausschreibung Phase 1</b>	<b>Publikation: 25. Juni 2021 (SIMAP)</b>
Abgegebene Unterlagen	Bezug der Unterlagen unter <a href="https://www.simap.ch">https://www.simap.ch</a> oder bei der ausschreibenden Stelle mit adressiertem, frankiertem C4-Kuvert. Folgende Unterlagen werden abgegeben: <ul style="list-style-type: none"><li>- Vorliegender Ausschreibungsbeschrieb</li><li>- Formular Nachweise Generalplaner (Architektur/Baumanagement)</li></ul>
<b>Eingabe Phase 1</b>	<b>Eingabe bis Dienstag 3. August 2021, 16:00 Uhr</b> Das Datum des Poststempels ist für die Fristwahrung nicht massgebend. Die Verantwortung, dass das zugestellte Angebot rechtzeitig bei der Eingabestelle eintrifft, liegt beim Anbieter.
Eingabeort / Postadresse	<b>Stadt Affoltern am Albis, Abteilung Immobilien,</b> Marktplatz 1, Postfach, 9810 Affoltern am Albis oder Abgabe am Eingabeort (Affoltern am Albis, Stadthaus, 1. OG, Schalter Abteilung Immobilien - Öffnungszeiten Mo 8.00-11.30 und 13.30-18.30 / Di - Do 8.00-11.30 und 13.30-16.00 / Fr 7.00-15.00
Vermerk	<b>“Generalplanersubmission Neubauten Breiten”</b>
Eingabe Phase 1	<b>Einzureichende Unterlagen</b> Folgende Unterlagen sind, in Papierform und als PDF-Dateien auf einem Stick, abzugeben: <ul style="list-style-type: none"><li>- Original-Formular Nachweise Generalplaner (Architektur/Baumanagement), unterzeichnet (es kann handschriftlich ausgefüllt werden)</li><li>- Lebensläufe Schlüsselpersonen Projektierung und Baumanagement</li><li>- zwei Referenzobjekte betreffend Architektur (Firma) mit Plänen, Fotos und Erläuterungstext *)</li><li>- zwei Referenzobjekte Schlüsselperson Planung *)</li><li>- zwei Referenzobjekte für Kostenplanung/Baumanagement mit Plänen oder Fotos und Angaben zu KV und Realisierungskosten sowie vorgesehenen und erreichten Bauterminen *)</li><li>- zwei Referenzobjekte Schlüsselperson Baumanagement *)</li></ul> *) Pro Referenz ein A3 Blatt, einseitig bedruckt, Abgabe im Doppel.
Hinweise	<ul style="list-style-type: none"><li>- Handelsregistrauszug (aus dem aktuellen Jahr und gültig)</li><li>- Betreibungsregistrauszug (aus dem aktuellen Jahr)</li></ul> <p>Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die realisiert oder in Realisierung sind (Ausnahme Bewerbung für "Wilde-Card"), mit einem Bezug zur Aufgabe oder ähnlicher Komplexität, die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden. Bei Arbeitsgemeinschaften/Teams bzw. Subplanern muss jede Firma eine separate Selbstdeklarationen abgeben. Es können dieselben Referenzobjekte für Architektur und Baumanagement oder auch für die Firma und Schlüsselperson abgegeben werden.</p>

**Ausschluss**

Unvollständige, abgeänderte oder nicht rechtzeitig eingereichte Anträge werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

**Beurteilung Phase 1**

**Eignungskriterien Generalplaner und deren Gewichtung**

Die Auswahl wird aufgrund folgender Eignungskriterien und deren qualitativen Bewertungen im Vergleich der Bewerbungen getroffen:

**Erfahrung der Firma**

**70% Erfahrung der Firma**

- Kompetenz und Potential, in hoher architektonischer / fachlicher Qualität funktionale, ökonomische und nachhaltige Bauten zu entwickeln. Bewertung anhand der Referenzprojekte
- Erfahrung und Kompetenz in der Ausführung bzw. Ausführungsleitung von Bauten
- Erfahrung mit der Planung von Kindergärten und / oder Erfahrung mit Planen/Bauen für die öffentliche Hand
- Gewichtung gemäss Notenskala Seite 10.

Bewertungsgrundlage: je zwei Referenzobjekte Architektur und Baumanagement, siehe "einzureichende Unterlagen".

**Erfahrung der Schlüsselpersonen**

**30% Erfahrung der Schlüsselpersonen**

- Bewertet wird die Erfahrung bzw. architektonische / fachliche Kompetenz des Gesamtleiters / Planungsleiters
- sowie die Erfahrung und fachliche Kompetenz des Leiters des Baumanagements
- Gewichtung gemäss Notenskala Seite 10.

Bewertungsgrundlage: je zwei Referenzobjekte Planungsleiter Architektur und Leiter Baumanagement, siehe "einzureichende Unterlagen". Es können dieselben Referenzobjekte und Referenzblätter eingereicht werden wie für die Firma.

## 7.1 Selektives Verfahren Phase 2

## Entwurf / Ausblick

### Ziel Planerwahl Phase 2

Anhand der eingereichten Projekte, Generalplaner-Honorarofferten und Referenzen sowie deren Präsentation wird das Generalplanerteam ausgewählt, das mit der Weiterbearbeitung seines Projektvorschlages beauftragt werden soll.

### Ablauf Phase 2

Versand Zu-/ Absagen und Unterlagen (detailliertes Raumprogramm, digitale Plangrundlagen, Modell 1:500, BZO, Richtofferte Abbrüche, Gutachten Altlasten) - ca. 20. August 2021

Begehung und Modellausgabe

Begehung und Modellausgabe am 25. August 2021, 16.00 Uhr

Fragen / Fragenbeantwortung

Eingabe Fragen bis 10. / Beantwortung bis 17. September 2021

Eingabefrist

Eingabe bis 12. November 2021 (Ort / Bestimmungen wie Phase 1)

### Eingabe Phase 2

#### Einzureichende Unterlagen:

Einzureichende Unterlagen

- Situationsplan 1:500 (Katasterplan)
- Projekt 1:100 und Fassadenschnitte 1:50 / Skizzen Materialisierung
- Umgebungsplan 1:200
- Modell 1:500 (an Präsentation mitzubringen \*)
- GP-Honorarofferte inkl. Berechnungsgrundlagen
- Organigramm Generalplanerteam
- Nachweise, Selbstdeklarationen und Referenzen, Handelsregister- und Betreuungsauszüge Subplaner (aus aktuellem Jahr und gültig)
- Die Anforderungen werden noch abschliessend präzisiert.

Präsentation und Abgabe Modell

\*) Die für die Phase 2 zugelassenen Teams sind gebeten, ihre Eingaben und Teams (wie auch die Schlüsselpersonen) am 23. November 2021 anhand der abgegebenen Unterlagen inkl. dem zur Präsentation mitzubringenden Modell 1:500 dem Beurteilungsgremium vorzustellen.

### Beurteilung Phase 2

#### Zuschlagskriterien und Gewichtung

##### 60% Projektvorschlag / Präsentation Generalplanerteam

Bewertet werden die eingegebenen Projektvorschläge (Zugang zur Aufgabe) sowie die Kompetenz bzw. das Potential des Generalplanerteams, in hoher architektonischer / fachlicher Qualität funktionale, ökonomische, nachhaltige Bauten zu entwickeln und auszuführen.

Bewertungsgrundlagen: Projekteingabe (Pläne gem. Vorgaben oben und Modell 1:500), Referenzobjekte, Präsentation.

##### 20% Schlüsselpersonen Generalplanerteam

Vorausgesetzt wird eine Teamzusammensetzung, welche ein qualitativvolles Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht, sicherstellt.

Bewertet werden die Erfahrung der Schlüsselpersonen mit der Durchführung von Planungsaufträgen ähnlicher Komplexität.

Bewertungsgrundlagen: Referenzobjekte und Präsentation

##### 20% Honorarofferte Generalplanerteam

Bewertungsgrundlage: Honorarofferte, im Vergleich mit dem preislich günstigsten Anbieter.

## 7.2 Selektives Verfahren Phase 2

## Honorarofferte

### Spezifikationen Honorarofferte

<b>Teilauftrag 1:</b> <b>SIA Phasen 31-33 und tw. 41</b>	<p>Bauprojekt inkl. Beschrieb und Kostenvoranschlag (als Kreditvorlage) sowie Submissionsplanung und Ausschreibungen Hauptgewerke.</p> <p>Die Auslösung des Teilauftrages 1 erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Planungskredits an der Gemeindeversammlung.</p>
<b>Teilauftrag 2:</b> <b>SIA Phasen 41 (Rest), 51 bis 53</b>	<p>Ausführungsplanung, Bauleitung, Abschluss, digitale Dokumentation und Leitung Garantearbeiten.</p> <p>Die Zuordnung der Teilleistungsanteile zu den beiden Teilaufträgen wird für die Phase 2 noch präzisiert.</p> <p>Die Auslösung des Teilauftrages 2 erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Baukredites an der Urnenabstimmung</p>
Hinweise zum Leistungsumfang (Aufzählung nicht abschliessend!)	<p>Neben den üblichen "SIA-Leistungen" sind folgende Leistungen wichtig und Bestandteil des Angebots der 2. Phase:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Rückbau Bestandsbauten inkl. mögliche Altlastenentsorgung *)</li><li>– Bestandesaufnahmen und Instandsetzung bestehend bleibender Infrastruktur wie Erschliessungsleitungen / tw. Umgebung</li><li>– Energetische Optimierung mit Photovoltaikanlage bzw. nach weiteren Vorschlägen des Planerteams</li><li>– Digitale Bauwerksdokumentation</li><li>– Brandschutz- und evtl. sicherheitstechnische Massnahmen</li><li>– Einholen von Förderbeiträgen</li><li>– Erstellen Aufbau- und Ablauforganisation sowie PQM's und Verantwortung für die Einhaltung des Projektfortschritts, Bauablaufs, Budgetrahmens etc.</li><li>– Organisation Entscheidungsgrundlagen, inkl. Lebenszyklus-kosten, und Beratung des Auftraggebers</li><li>– Protokollierung der Sitzungen mit dem Auftraggeber</li><li>– Erstellen Raumbblätter, inkl. Lichtplanung</li><li>– Phasenweise Dokumentation (SIA Phasen)</li></ul>
Allgemeine Vertragsbedingungen	<p>Grundsätzlich kommen die Allgemeinen Vertragsbedingungen für Planerleistungen KBOB/2017, sowie die Leistungstabelle der Norm SIA 112 zur Anwendung.</p> <p>Zur Honorarberechnung gelten zudem die im "Merkblatt zu Planungsaufträgen (AHB)" des Amts für Hochbauten der Stadt Zürich von 2020 enthaltenen Vorgaben und Koeffizienten.</p> <p>Die Nebenkosten für Vervielfältigungen, Fahrspesen etc. werden mit pauschal 4 % der Honorarsumme vergütet</p>
Hinweis	<p>*) Für den Rückbau der Bestandsbauten inkl. evtl. nötige Altlastenentsorgungen holt die Bauherrschaft ein Gutachten und eine Richtofferte ein, die den Teilnehmenden der Phase 2 abgegeben werden. Rückbau inkl. mögliche Altlastenentsorgung sind Bestandteil der Bauarbeiten und deren Durchführung in der Verantwortung des Generalplaners.</p>

## 8. Weitere Informationen / Fotos

Auszug aus der Bau- und Zonenordnung BZO, Affoltern am Albis

Das "Areal Breiten" befindet sich in der Zentrumszone Z3

### 3.4. Zentrumszonen

#### Art. 22<sup>3,4</sup> Massvorschriften

Bestimmungen	Zone	
	Z4	Z3
- Vollgeschosse	max. 4	max. 3
- Dachgeschosse	max. 1	max. 1
- anrechenbares Untergeschoss	max. 1	max. 1
- Gebäudehöhe	max. 15 m	max. 12 m
- Gesamthöhe bei Bauweise mit Attikageschossen* über Flachdächern (vgl. Art. 29)	max. 18 m	max. 15 m
- Firsthöhe	max. 4 m	max. 4 m
- Grundabstand	min. 7 m	min. 6 m
- Ausnützungsziffer insgesamt	max. 110 %	max. 90 %
- Ausnützungsziffer für Wohnen	max. 80 %	max. 70 %
- Ausnützungsziffer mind.	mind. 60%	mind. 50%
- Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III

\*Für Attikageschosse gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 29

#### Art. 22.1 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

Wo es für das Orts- und Strassenbild wichtig ist, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m kann der Grenzabstand auf 3,50 m reduziert werden.

#### Art. 22.2<sup>4</sup> Mindestausnützung

Bei Teilüberbauung ist nachzuweisen, dass die Mindestausnützung zweckmässig realisiert werden kann.

### Art. 34 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen

#### Art. 34.1

Für den Strassenabstand gelten die gleichen Ausnahmen, wie sie gegenüber Verkehrsbaulinien gemäss § 100 PBG zulässig sind.

#### Art. 34.2

Gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2,0 m von der Strassen-, Weg- oder Platzgrenze einzuhalten. Vorbehalten sind Ausnahmen gemäss Art. 18 Abs. 2.

#### Art. 34.3

Überdachungen von Fahrzeugabstellplätzen ohne Wände mit einer Höhe von 2,50 m ab Niveau Autoabstellplatz dürfen bis max. 2,0 m an die Strassen- resp. Weggrenze gestellt werden, sofern die Vorschriften gemäss Verkehrsicherheitsverordnung eingehalten sind.

Übrige Bauvorschriften

Mehrlängenzuschläge und weitere Vorschriften gemäss PBG



Fotos Bestandsbauten / Quartier:  
Breitenstrasse, Richtung Osten



Breitestrasse 18, Schulverwaltung



Breitenstrasse, Richtung Westen  
links Haus Nr. 13, 15, 17



Breitenstrasse 16, Kindergärten



Wiesengrundstrasse, Richtung  
Norden, rechts Haus Nr. 15



Kindergärten Breiten, Nordseite





Sicht von Wiesengrundstrasse  
Richtung Westen: Hintergrund  
Betpurstrasse 36/38, rechts  
Wiesengrundstrasse 8



Wiesengrundstrasse, von Norden



Sicht von Unterer Bahnhofstrasse,  
zwischen Haus Nr. 23 und 25,  
nach Süden



## 9. Genehmigung Programm

### Programmgenehmigung

Das vorliegende Programm zum Planerwahlverfahren (Phase 1 inkl. Ausblick Phase 2) wurde vom Gesamstadtrat Affoltern am Albis und vom Bewertungsgremium genehmigt.

Affoltern am Albis, Juni 2021

Für das Beurteilungsgremium:

- Tina Arndt



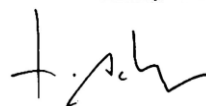
- Thomas Baggenstos



- Martin Greutmann



- Martin Schwager



- Clemens Grötsch



- Claudia Spörri



- Markus Gasser



- Beat Kalt (Ersatz)



## 10. Inhalt Anhang / Beilagen

- Ausschnitt Katasterplan 1:500
- Luftbild 1:1000
- Siehe nächste Seiten
- Formular Nachweise Generalplaner (Architektur/Baumanagement)



Affoltern am Albis  
Areal Breiten (Breitenstrasse 16 und 18)

03.06.2021

1:500

10 m



Dieser Plan hat keine Gültigkeit als Katasterplan der amtlichen Vermessung.

Für die Daten des Leitungskatasters kann keine Gewähr für Genauigkeit und Vollständigkeit übernommen werden.





Affoltern am Albis  
Areal Breiten (Breitenstrasse 16 und 18)

03.06.2021

1:1000

20 m



© Open Data ZRH

Dieser Plan hat keine Gültigkeit als Katasterplan der amtlichen Vermessung.  
Für die Daten des Leitungskatasters kann keine Gewähr für Genauigkeit und Vollständigkeit übernommen werden.