

PRÄQUALIFIKATION PFLICHTENHEFT – 1. STUFE

19.11.2021



Projekt	Neubau Schulanlage Guss, Bülach Misch- / Holz- / Massivbauweise
Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

History

Nr.	Änderungen	Datum	Änderung durch
00	Ersterstellung (Entwurf)	15.09.2021	Sy / Landis AG
01	Ergänzungen aus AG PQ	22.09.2021	Sy
02	Ergänzungen aus Zirkulation	19.10.2021	Sy
03	Verabschiedung Begleitkommission	27.10.2021	Sy

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Situation / Lage	5
1.3	Mobilitätskonzept Areal Bülachguss	6
2	Organisation	7
3	Beschrieb und Stand des Vorhabens	9
3.1	Ziele des Projekts	9
3.2	Stand des Vorhabens	9
3.3	Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft	9
4	Verfahrensablauf und Eignungskriterien	11
4.1	1. Stufe: Präqualifikation GLA	11
4.2	Eignungskriterien	11
4.3	2. Stufe: Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots	12
4.4	Zuschlagskriterien der zweiten Stufe	13
4.5	Ablauf des Projekts	13
4.6	Abgegebene Unterlagen	14
4.7	Einzureichende Unterlagen	14
4.8	Vergütung der Aufwendungen	15
4.9	Rechtsmittel	15

Abkürzungen:

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

1 Allgemeine Angaben

Objekt	Neubau Schulanlage Guss Bülach
Bauherrschaft / ausschrei- bende Stelle	Stadt Bülach Allmendstrasse 6 8180 Bülach
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Bülach
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

1.1 Ausgangslage

Im Zuge der Planungsarbeiten zu der Quartierentwicklung in Bülach Nord befasste sich der Stadtrat seit längerem mit dem Thema eines Landerwerbs in Bülach Nord für öffentliche Zwecke. Im November 2016 stimmte das Stadtparlament dem Landkauf des „Baubereichs 7“ mit einer Fläche von 3'723m² (Kat.-Nr. 8830) mit einer grossen Mehrheit zu.

Bereits Mitte 2018 zeichnete sich ab, dass die bauliche Entwicklung in Bülach, insbesondere im Norden von Bülach, schneller voranschreitet als geplant. Die tatsächlichen Zuzüge an Schülerinnen und Schüler wuchsen rasant an. Das Ressort Bildung gab einem externen Planungsbüro Mitte 2018 den Auftrag, die Bevölkerungsprognose auf Basis der neuen Fakten zu überprüfen. Am 23. November 2018 lag die aktualisierte Schulraumplanung vor. Darin wurde ein massiv höherer Bedarf an zusätzlichen Schulräumen ausgewiesen.

Im November 2018 wurde die Firma Landis AG beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für die Schulanlagen Allmend, Hohfuri und Guss zu erstellen, um offene Fragen zu klären und auf der Basis von Fakten die neue Schulraumstrategie zu definieren. Dies möglichst im Konsens mit den Vertreterinnen und Vertretern des Stadtparlaments.

Das Stadtparlament genehmigte am 01.03.2021 einen Planungskredit zur Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission.

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Für das Einzugsgebiet Nord wurden folgende Varianten geprüft und einander gegenübergestellt:

- Eigenständige Überbauung (neues Schulhaus) auf dem Grundstück "Guss" und Erweiterung der Schule Hohfuri um 6 Klassenzimmer;
- Erweiterung der Schulanlage Hohfuri um 12 Klassenzimmer, Doppelkindergarten, Horträumlichkeiten

Das Fazit lautet:

Ein eigenständiges Schulhaus auf dem Grundstück "Guss" ist zu bevorzugen.

Der geplante Neubau soll folgendes Raumprogramm beinhalten:

- Primarschulanlage für 6 Klassen mit den notwendigen Neben- und Fachräumen.
- Doppelkindergarten inkl. Gruppenräume
- Schulleitungsbüro sowie Therapieräume und Teambereich
- Einfachturnhalle gemäss Schulbauempfehlungen
- Mittagstisch für 40 – 50 Kinder
- Hort (2 Gruppen, gesamthaft 40 – 50 Kinder)
- Aussenräume für Primarschule, Hort und Kindergarten
- Parkierung ober- und/oder unterirdisch

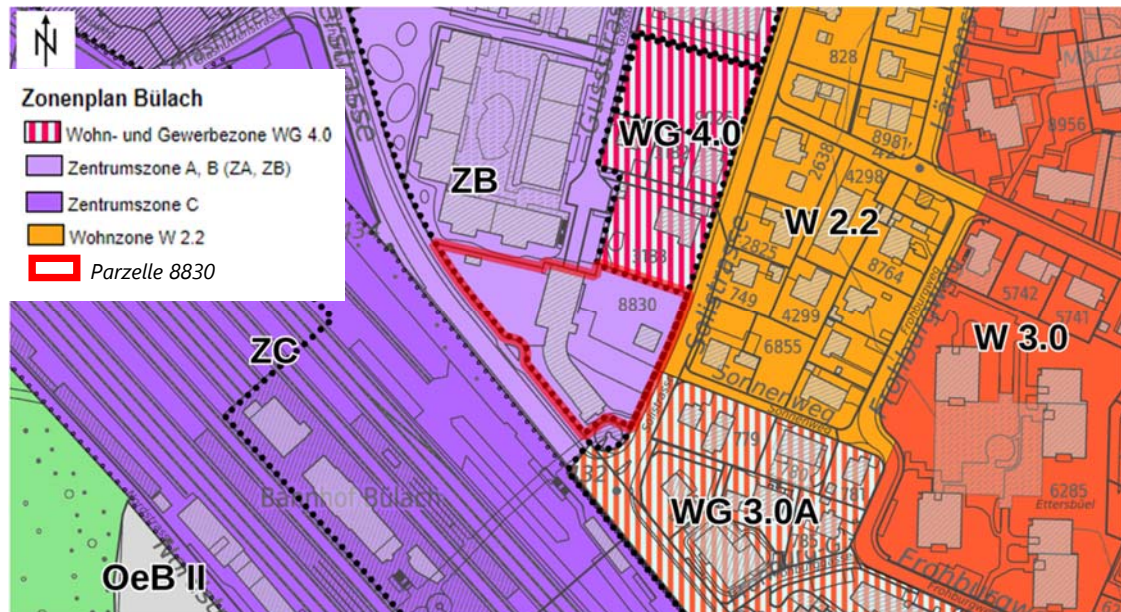
Ebenfalls Bestandteil der Gesamtleistungssubmission ist der Rückbau des bestehenden Gebäudes auf der zu bebauenden Parzelle.

Nicht Teil der Gesamtleistungssubmission sind:

Erweiterung Schulhaus Hohfuri

1.2 Situation / Lage

Das zu bebauende Grundstück "Baufeld 7" (Kat.-Nr. 8830) liegt in der Zentrumszone B. Diese grenzt an eine Zentrumszone A, Wohnzone W2.2 und einer Wohn- und Gewerbezone WG 4.0.



Ausschnitt Bauzonenplan

Das Grundstück wird jedoch durch verschiedene Bauvorschriften, wie unten aufgeführt, überlagert:

- Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord vom 18.05.2015
- Privater Gestaltungsplan Bülach Guss vom 16.06.2016
- Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach, nachgeführt bis 18.05.2015

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



Auszug Situation, "Variante 2: Primarschulanlage" der Potenzialstudie Guss, Bericht vom 16.10.2017

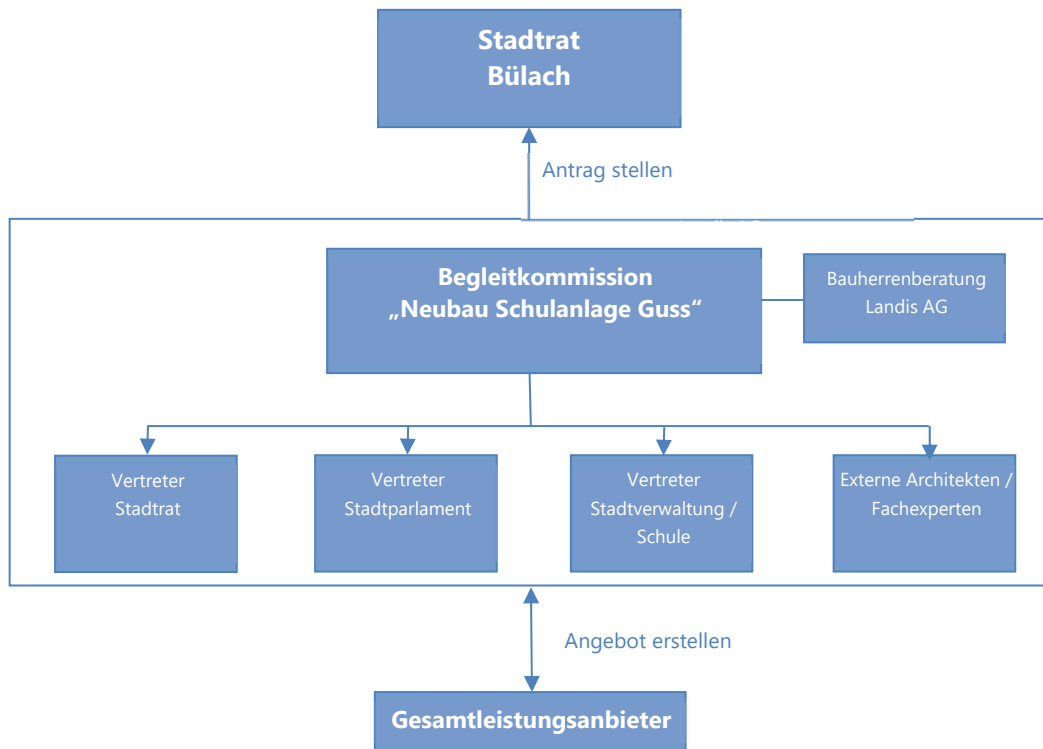
Die Vollumfängliche Machbarkeitsstudie wird in den Ausschreibungsunterlagen der 2-Stufe beigelegt.

1.3 Mobilitätskonzept Areal Bülachguss

Im Rahmen der Areal Entwicklung wurde die Firma Buchhofer AG beauftragt, ein gesamtheitliches Mobilitätskonzept über das ganze Areal Bülachguss zu erarbeiten. Dieses Mobilitätskonzept ist in der Planung zwingend zu berücksichtigen.

2 Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wird durch eine Begleitkommission begleitet. Zudem werden externe Fachleute für die Beurteilung der Eingaben beigezogen.



Der Auftrag untersteht dem Gesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das Beschaffungswesen vom 15. September 2003 und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. Dezember 2004. Das vorliegende Pflichtenheft ist Grundlage für die Präqualifikation.

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

Die Begleitkommission setzt sich folgendermassen zusammen:

Vertretungen mit Stimmrecht

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

Externe Architekten / Landschaftsarchitekten mit Stimmrecht

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

Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht

- Urs Bräm Schulleitung Hohfuri
- Thomas Bocker Landis AG
- Yves Schmitter Landis AG

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 wirtschaftlich optimalen Kostenrahmen realisiert werden können. Dieser Kostenrahmen hat – neben dem möglichst störungsfreien Betrieb und der Funktionalität der Schulbauten, welche sich auf der Anlage befinden – absoluten Vorrang. Die Unterrichtsentwicklung hat in Bülach im Zuge der Einführung des Lehrplans 21 und der Umsetzung der pädagogischen ICT Strategie eine hohe Bedeutung. Ebenfalls wird viel Wert auf eine **moderne Infrastruktur** und eine **flexible Raumnutzung** im Hinblick auf eine optimale Differenzierung und Individualisierung im Unterricht gelegt.

Angestrebt wird eine eigenständige, lebendige Anlage mit **hoher städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Qualität**, welche einen wertvollen Beitrag für das Quartier liefert.

Die sorgfältige Gestaltung des Aussenraumes unter Berücksichtigung der Innen-Aussen-Raumbeziehung, der hindernisfreien Wegeverbindungen und der Naturwerte tragen massgeblich zur Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers bei.

Aufgrund Schlüsselstellung im Städtebau und den engen Platzverhältnissen ist eine intensive und kreative Zusammenarbeit im Entwurfsteam Arch-Larch wünschenswert.

3.2 Stand des Vorhabens

Die Bauherrschaft hat sich entschlossen, die Planung und Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Gesamtleistungsanbieter (GLA) / Totalunternehmer (TU) zu übertragen. Der definitive Partner soll nun mittels einer öffentlichen, zweistufigen funktionalen Gesamtleistungssubmission ermittelt werden.

Die für das GLA - Angebot erarbeiteten Submissionsunterlagen beschreiben funktional die wesentlichen Anliegen der Bauherrschaft. Die Festlegung der weitergehenden Ausgestaltung wird im Rahmen des Projektierungsprozesses zusammen mit den Bestellern bestimmt.

3.3 Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Mit der Gesamtleistungssubmission soll gewährleistet werden, dass die im Finanzplan eingestellten Gesamtkosten von ca. CHF 22 Mio. inkl. MwSt. eingehalten werden können.

Im Rahmen des Offert- und Projektierungsprozesses werden neben zwei Fragerunden auch eine Zwischenbesprechung von Bauherrschaft und Gesamtleistungsanbieter eingeschaltet. Damit wird verhindert, dass aufgrund von Missverständnissen Lösungen entworfen und kostenmässig aufgearbeitet werden, welche nicht im Sinne des Auftraggebers sind. Allgemein gültige

Aussagen dieser Zwischenbesprechungen werden allen am Verfahren teilnehmenden Teams zugänglich gemacht.

Die Bauherrschaft wünscht, dass der ausgewählte GLA die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes gebührend berücksichtigt. Es ist deshalb erwünscht, dass für alle Arbeitsgattungen nach Möglichkeit auch Offerten von lokalen und regionalen Anbietern eingeholt werden, sofern diese die geforderte Eignung, insbesondere in fachlicher Hinsicht, aufweisen. Die Möglichkeit des letzten Abgebots soll solchen lokalen/ regionalen Unternehmern eingeräumt werden. Es wird vom GLA erwartet, dass er dieser Grundhaltung gebührend Rechnung trägt.

Ebenso ist es der Bauherrschaft ein Anliegen, dass Firmen für die Stadt Bülach arbeiten, welche auch Lehrlingsausbildung betreiben.

4 Verfahrensablauf und Eignungskriterien

4.1 1. Stufe: Präqualifikation GLA

Geplant ist, die **vier** bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter zur zweiten Stufe der Submission zuzulassen. Massgeblich für die Auswahl ist die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien. Die Bauherrschaft behält sich vor, bei sehr ähnlicher Eignung bis maximal fünf Bewerber zuzulassen. Die Gesamtpreissumme würde sich aber dadurch nicht ändern.

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

4.2 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
70%	Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen und Architekturbüros , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none">• Erfahrung mit Neubauten inkl. Turnhallen sowie Kindergärten, Tagesstrukturen, Aussenraumgestaltung• Neubauten im Bestand mit (ähnlicher) Schlüsselstellung im Städtebau• Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
20%	Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none">• Erfahrung mit Neubauten inkl. Turnhallen sowie Kindergärten, Tagesstrukturen, Aussenraumgestaltung• 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%	Qualitätsmanagementsystem 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.) gemäss nachfolgendem Inhaltsverzeichnis:

Dokumente	1	Projektbeschreibung mit integriertem Pflichtenheft
	2	Eingabeformular
	3	Projekthandbuch
	4	Vorlage Werkvertrag
	5	Fragenbeantwortung
Projektunterlagen	6	Direktzahlungen Bauherr BKP 5 Zusammenstellung Budgetbeträge BKP 9
	7	Raumprogramm
	8	Raumblätter
	9	Fachplanerbericht HLKSE
	10	diverse Berichte, Vorgaben
	11	Baugrunduntersuchung
	12	Schadstoffuntersuchung
	13	Projektierungsperimeter
	14	Werkleitungen
	15	Höhenkurvenplan
	16	Bau- und Zonenordnung
	17	Grundbuchauszug, Auszüge GIS
	18	Mobilitätskonzept
	19	Speichermedium
	20	Modell 1:500

Vorgesehen ist folgender Ablauf (detaillierter Ablauf siehe Kapitel 4.5):

- Besichtigung des Perimeters
- Fragerunde
- Beurteilung der Projektidee durch die Begleitgruppe und Vorbesprechung mit GLA (Zwischenbesprechung).
- Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes mit verbindlichem Preisangebot (Kostendach mit offener Abrechnung).
- Bewertung der Eingabe durch die Jury

4.4 Zuschlagskriterien der zweiten Stufe

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

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

4.5 Ablauf des Projekts

- **Ausschreibung PQ**
Freitag, 19.11.2021 auf Simap
- **Bezug der Unterlagen**
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
Dienstag, 18.01.2022 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Benachrichtigung der Anbieter über Zulassung zur zweiten Stufe des Verfahrens**
ca. Freitag, 04.03.2022
- **Abgabe der Submissionsunterlagen**
Freitag, 18.03.2022
- **Besichtigung der Anlage**
Mittwoch, 23.03.2021 (nach vorgängiger Terminvereinbarung)

- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**
Freitag, 01.04.2022, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantwortung der Fragen**
ca. 10.04.2022
- **Einreichen Projektidee**
Freitag, 27.05.2022 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Zwischenbesprechung**
Mitte Juni 2022
- **Einreichen 2. Fragerunde**
Freitag, 01.07.2022, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantworten der Fragen**
ca. 11.07.2022
- **Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot**
Freitag, 30.09.2022 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation**
Anfang November 2022
- **Auftragsvergabe**
ca. November 2022 (unter Vorbehalt Stadtrat, Stadtparlament und Urnenabstimmung)
- **Politischer Prozess**
ca. ¾ Jahre
- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**
 - Baubewilligungsverfahren ab November 2023
 - Baustart Januar 2025
- **Fertigstellung der ergänzten Schulanlagen und des Neubaus**
 - Inbetriebnahme Juli 2026 (auf Schuljahr 26/27)

4.6 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Stufe“ vom 19.11.2021
- „Eingabeformular – 1. Stufe“ vom 19.11.2021

4.7 Einzureichende Unterlagen

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

4.8 Vergütung der Aufwendungen

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

- 1. Stufe: Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.
- 2. Stufe: Die Ausarbeitung der Gesamtleistungsangebote (Vorprojektstudie mit Gesamtleistungsangebot) wird gesamthaft mit CHF 160'000 inkl. MwSt., aufgeteilt auf die zugelassenen Gesamtleistungsanbieter, entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.

4.9 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, vom individuellen Versand an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militärstrasse 36, 8004 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden.

Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie hat einen Antrag, dessen Begründung mit Angabe der Beweismittel sowie die Unterschrift der die Beschwerde führenden Person oder ihrer Vertretung zu enthalten. Eine Kopie der vorliegenden Ausschreibung sowie vorhandener Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.