

PRÄQUALIFIKATION PFLICHTENHEFT – 1. STUFE 20.05.2022



Projekt	Ersatzneubau Oberstufen Schulhaus und Umnutzung Gemeindehaus Spreitenbach
Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Situation / Lage	4
1.3	Raumprogramm Ersatzneubau Oberstufen Schulhaus und Umnutzung Gemeindehaus	5
1.4	Vorgesehene Termine	5
2	Organisation	6
3	Beschrieb und Stand des Vorhabens	7
3.1	Ziele des Projekts	7
3.2	Stand des Vorhabens	7
3.3	Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft	7
4	Verfahrensablauf und Eignungskriterien	8
4.1	1. Stufe: Präqualifikation GLA	8
4.2	Eignungskriterien	8
4.3	2. Stufe: Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots	9
4.4	Zuschlagskriterien der zweiten Stufe	10
4.5	Ablauf des Projekts	10
4.6	Abgegebene Unterlagen	11
4.7	Einzureichende Unterlagen	11
4.8	Vergütung der Aufwendungen	11
4.9	Rechtsmittel	11

Abkürzungen:

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

1 Allgemeine Angaben

Objekt	Ersatzneubau Oberstufen Schulhaus und Umnutzung Gemeindehaus Spreitenbach
Bauherrschaft / ausschreibende Stelle	Einwohnergemeinde Poststrasse 13 8957 Spreitenbach
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Baden
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

1.1 Ausgangslage

Das Gemeindehaus ist 1964 erstellt worden, wobei aufgrund der bekannten Zonenerweiterungen und dem sich fortsetzenden Bauboom richtigerweise entsprechende Reserven eingeplant wurden. Damals hatte Spreitenbach rund 2'900 Einwohner.

In den Jahren 1991/92 ist das Gemeindehaus um einen Eingangsbereich und einen Annexbau (bergseits) erweitert worden. Auch dies erfolgte unter Einrechnung von Raumreserven. Damals hatte Spreitenbach rund 8'700 Einwohner.

30 Jahre nach dem letzten Ausbau hat Spreitenbach rund 12'000 Einwohner. Die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung sind bis auf den letzten Raum belegt, wobei sogar auch schon Sitzungs- und Besprechungszimmer in Büros umgewandelt werden mussten. Das Gemeindehaus von 1964 hat damit seine Kapazitätsgrenzen erreicht.

Anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom 14. Januar 2020 wurde schliesslich für den Bau eines neuen Gemeindehauses einem Verpflichtungskredit zugestimmt. Dieser Entscheid ist nach ungenutzter Referendumsfrist in Rechtskraft erwachsen, mit den Bauarbeiten wurde Anfang 2022 begonnen.

Der Neubau des Gemeindehauses wurde an den Versammlungen auch unter anderem mit der Notwendigkeit von weiterem Schulraum in der Schule Zentrum begründet. Das jetzige Gemeindehaus soll in ein Schulhaus umgebaut werden, da gemäss Schulraumplanung von 16.04.2020 zudem weitere Klassenräume per Schulbeginn 2025/2026 benötigt werden.

Basierend auf dem im Dezember 2015 entwickelten Raumprogramm Primarschule Schulhaus «Poststrasse» wurde Anfang 2016 das Architekturbüro Egli Rohr Partner AG mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Dabei wurden zwei Varianten erarbeitet:

Variante 1 Umbau talseitiges Gebäude, Anbau bergseitiges Gebäude

Variante 2 Umbau talseitiges Gebäude, Ersatzneubau bergseitiges Gebäude

In beiden Varianten ist die Umsetzung des Raumprogramms aus dem Jahre 2015 möglich.

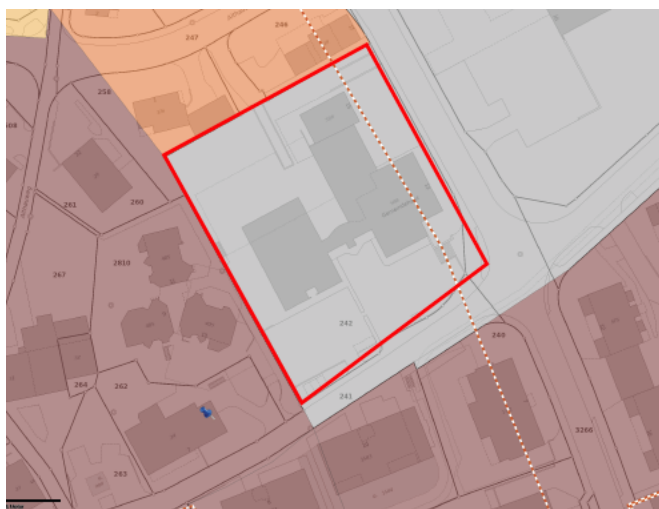
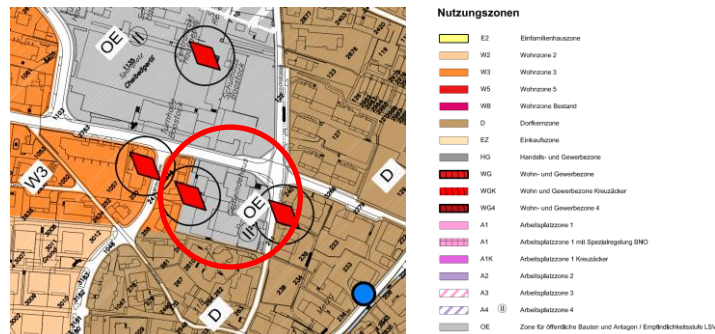
Aus den negativen Erfahrungen im Bereich Erdbebbensicherheit bei der Sanierung des Schulhauses Hasel, hat man sich für die Variante 2 «Neubau des bergseitigen Gebäudes» entschieden.

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 22. Juni 2021 wurde ein Kredit für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbes für den Ersatzneubau Oberstufen Schulhaus und Umnutzung Gemeindehaus bewilligt.

Zudem wurde die Baukommission beauftragt, Fragen im Zusammenhang mit der Erdbebener-tüchtigung, Schadstoff- und der Energetischen Sanierung der Machbarkeitsstudie Variante 2 zu klären. Ebenfalls wurde von Seiten Schule die Nutzung der Gebäude zu einem Oberstufen-schulhaus angepasst.

1.2 Situation / Lage

Die Parzelle (Kat.-Nr. 242) liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE). Diese grenzt an die Dorfzone und an die Wohnzone W3.



Ausschnitt Bauzonenplan mit Erschliessungsplanlinie



1.3 Raumprogramm Ersatzneubau Oberstufen Schulhaus und Umnutzung Gemeindehaus

Das vorgesehene Raumprogramm sieht zusammengefasst folgende Nutzung vor:

Oberstufen-Schulhaus

- 16 Klassenzimmer à 75 m²
- 16 Gruppenräume à 25 m²
- 2 Räume für textiles und technisches Werken à 85 m²
- 1 Raum Natur und Technik inkl. Nebenräume ca. 100m²
- 1 multifunktionaler Raum, Aula à 180 m²
- Teambereich (Teamzimmer / Teamvorbereitung) à 210 m²
- Sowie dazugehörige Nebenräume wie Büros, Sitzungszimmer, Lager, WC's und Garderoben

Umgebung / Aussenraum

- Gedeckte Pausenfläche
- Ungedeckte Pausenfläche
- Velo- und Autoabstellplätze
- Dachflächen

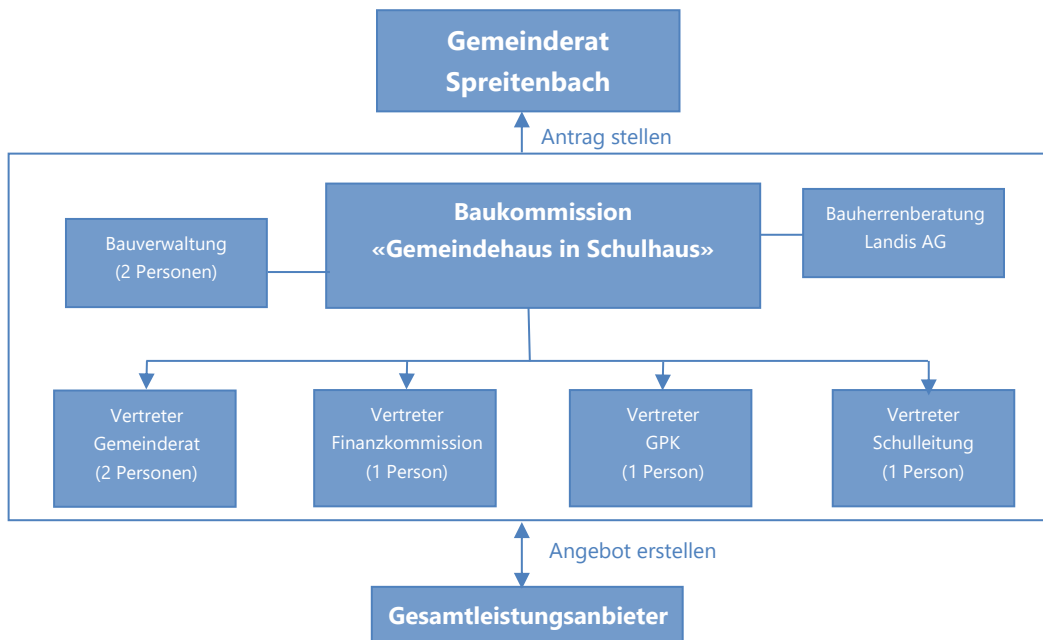
1.4 Vorgesehene Termine

Für die Realisierung dieses Vorhabens besteht ein hoher Zeitdruck, soll doch das Bauvorhaben bereits auf Beginn des Schuljahres 2026/2027 dem Betrieb übergeben werden können.

Das Erreichen dieses Ziels ist ehrgeizig. Planung und Realisierung haben im Einklang mit den politisch notwendigen Entscheidungsprozessen, den Kompetenzzuordnungen und der Submissionsverordnung zu erfolgen.

2 Organisation

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



Der Auftrag untersteht dem Gesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das Beschaffungswesen vom 15. November 2019 und dem Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen vom 23. März 2021 des Kantons Aargau. Das vorliegende Pflichtenheft ist Grundlage für die Präqualifikation.

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

Die Baukommission setzt sich folgendermassen zusammen:

Vertretungen mit Stimmrecht (Sachjury)

- Markus Mötteli Gemeindepräsident, Ressort Hochbau
- Doris Schmid Vizepräsidentin, Vertreterin Gemeinderat
- Marcel Suter Vertreter GPK
- Patrick Binder Vertreter Finanzkommission
- Stefan Wagner Schulleitung
- Lukas Nadig BV, Bauverwalter
- Manuela Weber BV, Bereichsleiterin Liegenschaften

Externe Architekten / Landschaftsarchitekten mit Stimmrecht (Fachjury)

- Denise Ulrich dipl. Arch. ETH, op-arch AG
- Enzo Gemperli dipl. Arch. ETH/SIA, Departementsleiter Planung und Hochbau Gemeinde Emmen
- Raymond Vogel dipl. Landschaftsarch. HTL SIA SWB BSLA, Raymond Vogel Landsch. AG

Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht

- Thomas Bocker 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 absoluten Vorrang.

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 abgestimmt.

3.3 Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Mit der Gesamtleistungssubmission soll gewährleistet werden, dass die im Finanzplan eingestellten Gesamtkosten von ca. CHF 14 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. Dabei wird erwartet, dass bereits in der Zwischenbesprechung auch Ansätze im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung präsentiert werden. Allgemein gültige Aussagen dieser Zwischenbesprechungen werden allen am Verfahren teilnehmenden Teams zugänglich gemacht.

Eine hohe Qualität der geschaffenen Aussenräume auch in Bezug auf Nachhaltigkeit, innovative Lösungsansätze zum Umgang mit Regenwasser/Siedlungsentwässerung oder eine für alle zugänglichen Terraingestaltung sind ebenfalls besondere Anliegen der Bauherrschaft.

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

Ebenso ist es der Bauherrschaft ein Anliegen, dass Firmen beauftragt werden, 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 Gesamtpreisumme 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: • Erfahrung mit Neubauten und Sanierungen von Schulanlagen sowie Aussenraumgestaltung • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
20%	Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters , umfassend insbesondere: • Erfahrung mit Neubauten und Sanierungen von Schulanlagen sowie Aussenraumgestaltung • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
7%	Personalstruktur , umfassend insbesondere: • 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:

1	Projektbeschrieb mit integriertem Pflichtenheft	1
2	Eingabeformular	2
3	Projektorganisation	3
4	Vorlage Werkvertrag	4
5	Fragenbeantwortung	5
6	Direktzahlungen/Budgetliste	6
7	Raumprogramm	7
8	Raumblätter	8
9	Fachplanerbericht HLKSE	9
10	diverse Berichte, Vorgaben	10
11	Altlasten, Baugrunduntersuchungen	11
12	Werkleitungen	12
13	Höhenkurvenplan	13
14	Bau- und Zonenordnung	14
15	Grundbuchauszug, Auszüge GIS	15
16	Bestandespläne	16
17		17
18		18
19	Speichermedium	19
20	Modell	20

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

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

4.4 Zuschlagskriterien der zweiten Stufe

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

Gewicht	Kriterium
60%	Architektonisches Gesamtkonzept (Nutzungsqualität, flexible Raumnutzung, Gestaltung und Städtebau, Umgang mit Bestand, Qualität der geschaffenen Aussenräume, Gebäudetechnik / Konstruktion)
30%	Gesamtpreis des Bauwerks (Plausibilität, Optionen, Betriebs- und Lebenszykluskosten)
5%	Projektablauf und Installationsplan
5%	Präsentation

4.5 Ablauf des Projekts

- **Ausschreibung PQ**
Freitag, 20.05.2022 auf Simap
- **Bezug der Unterlagen**
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
Donnerstag, 29.06.2022 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. 19.08.2022
- **Abgabe der Submissionsunterlagen**
Dienstag, 30.08.2022
- **Besichtigung der Anlage**
Mittwoch, 07.09.2022 (nach vorgängiger Terminvereinbarung)
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**
Mittwoch, 14.09.2022, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantwortung der Fragen**
ca. 22.09.2022
- **Einreichen Projektidee**
Freitag, 04.11.2022 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Zwischenbesprechung**
Dienstag, 06.12.2022, Nachmittag
- **Einreichen 2. Fragerunde**
Mittwoch, 11.01.2023 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)

- **Beantworten der Fragen**

ca. 18.01.2023

- **Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot**

Mittwoch, 19.04.2023 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)

- **Offertbereinigung / Projektpräsentation**

Dienstag, 30.05.2023, Nachmittag

- **Auftragsvergabe**

ca. Anfang Juni 2023 (unter Vorbehalt der Genehmigung an der Winter-Gemeindeversammlung)

- **Start der Ausführungsplanung**

- Winter 2023/24
- Baustart Herbst 2024

- **Fertigstellung Ersatzneubau und Umnutzung**

- Inbetriebnahme Juni 2026

4.6 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Stufe“ vom 20.05.2022
- „Eingabeformular – 1. Stufe“ vom 20.05.2022

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 120'000 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 gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau 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.