dierikon.

landis bauingenieure + planer

PRÄQUALIFIKATION
PFLICHTENHEFT – 1. STUFE

24.09.2022

Projekt	Neubau Schulhaus mit Kleinturnhalle und Sanierung im Bestand, Schulanlage Dierikon in Holzelement-, Misch oder Massivbauweise
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	Vorstudie	4
1.4	Grobe Machbarkeitsstudie freistehender Neubau	5
1.5	Raumprogramm	6
1.6	Vorgesehene Termine	7
2	Organisation	7
3	Beschrieb und Stand des Vorhabens	8
3.1	Ziele des Projekts	8
3.2	Stand des Vorhabens	8
3.3	Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft	8
4	Verfahrensablauf und Eignungskriterien	9
4.1	1. Stufe: Präqualifikation GLA	9
4.2	Eignungskriterien	9
4.3	2. Stufe: Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots	10
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	12

Abkürzungen:

GLA	Gesamtleistungsanbieter
GLS	Gesamtleistungssubmission
PQ	Präqualifikation

1 Allgemeine Angaben

Objekt	Neubau Schulhaus mit Kleinturnhalle und Sanierung im Bestand, Schulanlage Dierikon
Bauherrschaft / ausschreibende Stelle	Einwohnergemeinde Dierikon vertreten durch Gemeinderat Dierikon Rigistrasse 15 6036 Dierikon
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Dierikon
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch

1.1 Ausgangslage

Dierikon plant in den nächsten drei Jahren eine Erweiterung mittels eines Neubaus sowie die Sanierung der bestehenden Schulanlage.

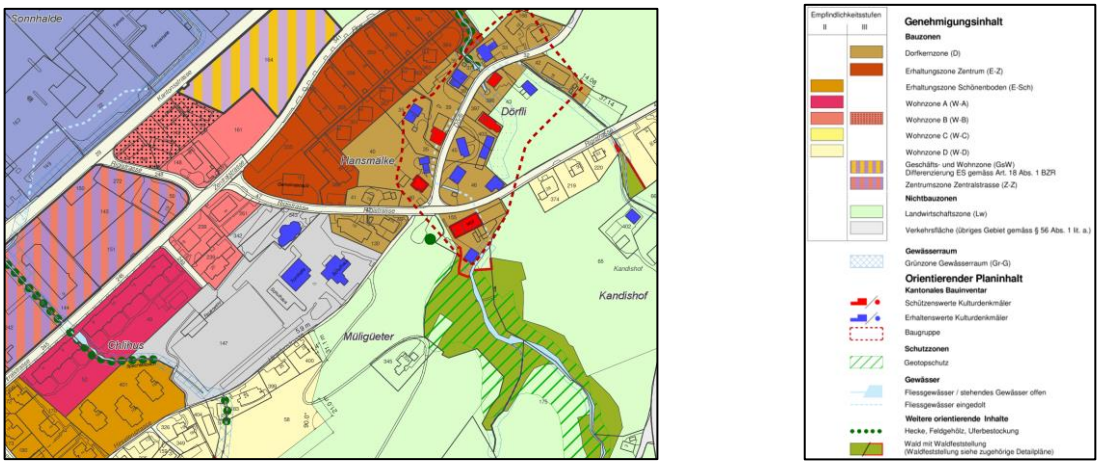
Das Raumprogramm wurde anhand einer Analyse der Bevölkerungsentwicklung von 2020 definiert. Auf dieser Basis wurde eine Vorstudie für die Schaffung von zusätzlichem Schulraum in Auftrag gegeben. Mit dieser Vorstudie wurde aufgezeigt, welche Flächen auf dem Gesamtschulareal für diese Erweiterungen geeignet sind und dass das Raumprogramm umsetzbar ist. Weiter ist eine Kleinturnhalle zu erstellen.

Die Grobkostenschätzung für Neubau, Sanierung und Umbau der Schulanlage beläuft sich auf CHF 15 Millionen.

Die Einwohnergemeindeversammlung genehmigte am 31.05.2022 einen Nachtragskredit zur Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission für die Neubau und Sanierung der Schulanlage Dierikon.

1.2 Situation / Lage

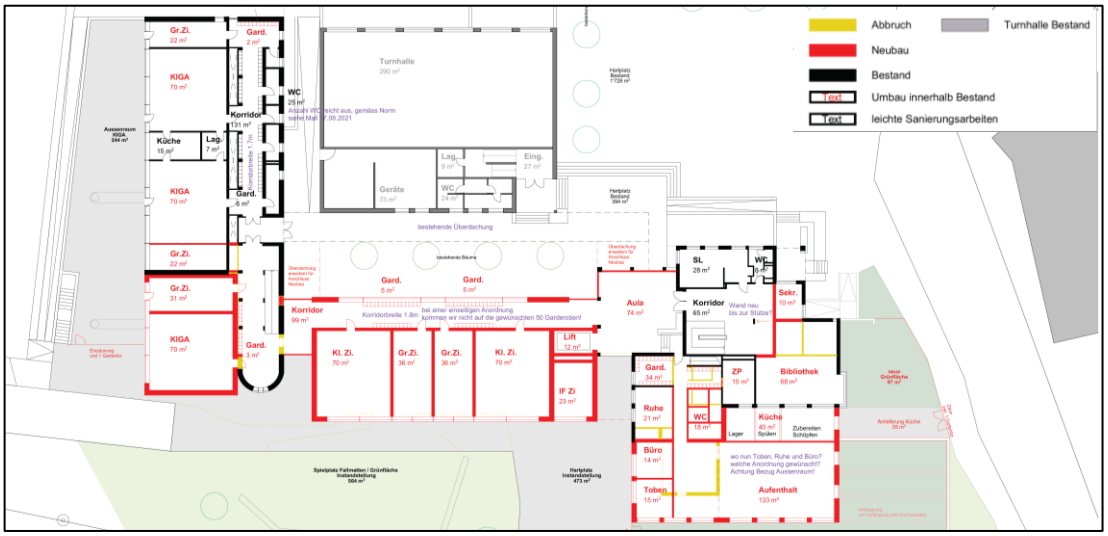
Die Schulanlage (Kat.-Nr. 147) liegt in der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ). Diese grenzt an die Dorfkernzone (D), mehrere Wohnzonen (W3a, W3b, W2A) sowie an das übrige Gebiet (ÜG).



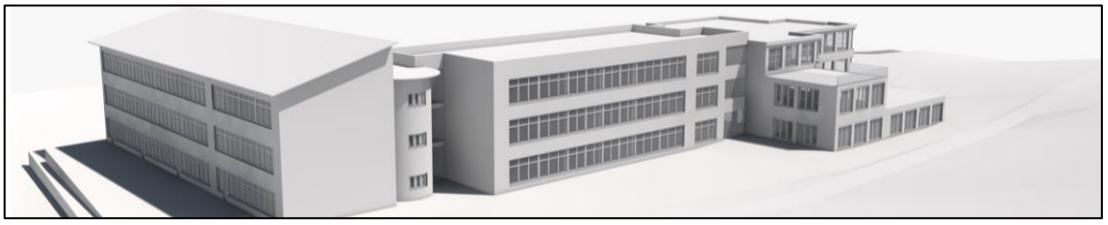
Ausschnitt Zonenplan (vom Gemeinderat am 20. Mai 2021 für die öffentliche Auflage verabschiedet; Quelle: https://www.dierikon.ch/aktuellesinformationen/1266203)

1.3 Vorstudie

Eine mögliche Umsetzung / Anordnung des Neubaus und des Umbaus (inkl. Darstellung des Rückbaus) kann der nachfolgenden Übersicht gemäss Vorstudie (exkl. Kleinturnhalle und Aussenraumgestaltung) entnommen werden (weitere Darstellungen siehe Beilage).



Grundriss Erdgeschoss, Vorstudie Ducksch Anliker und ReBo&Partner AG; 21.10.2021



Visualisierung, Vorstudie Ducksch Anliker und ReBo&Partner AG; 21.10.2021

1.4 Grobe Machbarkeitsstudie freistehender Neubau

Weiter wurde durch die Landis AG eine grobe Machbarkeitsstudie für einen freistehenden Neubau an der süd-westlichen Spitze des Schulareals erstellt. In diesem Neubau können die Kleinturnhalle, die Tagesstrukturen, ein 3-fach Kindergarten sowie weitere Räume untergebracht werden. Zusammen mit dem Anbau von 3 Klassenzimmern und 3 Gruppenräumen am Schulhaus Pilatus und dem Bestand kann das ganze Raumprogramm abgedeckt werden. Ergänzende Unterlagen werden in der 2. Phase des Verfahrens abgegeben.

Grundriss Erdgeschoss mit Kleinturnhalle und 3-fach Kindergarten, Grobe Machbarkeitsstudie, Landis AG; 19.09.2022

Grundriss Zwischengeschoss mit Räumen Gestaltung, Grobe Machbarkeitsstudie, Landis AG; 19.09.2022

Grundriss Obergeschoss mit 3-fach Kindergarten, Grobe Machbarkeitsstudie, Landis AG; 19.09.2022

1.5 Raumprogramm

Zusätzlich zu den Umbauten im Bestand ist im Neubau voraussichtlich folgendes zusätzliches Raumprogramm zu erstellen:

Kindergarten und Schule

- 6 Klassenzimmer resp. Kindergartenräume à 70 m^2
- 3 Grossgruppenräume à 35 m^2
- 2 Fremdsprachenzimmer à 70 m^2
- 4 IF Zimmer à 35 m^2
- 1 Schulsozialarbeit à 9 m^2
- Nebenräume wie Lager, Technik, IT-Raum, WC's und Garderoben

Hort

- Erweiterung Hort um ca. 110 m^2
- Küche à 40 m^2

Kleinturnhalle

- Kleinturnhalle minimal 200m^2 mit Mehrzwecknutzung
- Nebenräume zur Kleinturnhalle wie Kleinküche, Geräteraum, Lager, Technik, WC's und Garderoben

Aussenraum

- Eingliederung in die bestehenden Aussenräume (Allwetterplatz, Rasenspielfeld, etc.)

Provisorien

- Während den Umbauarbeiten ist der Schulbetrieb aufrecht zu halten, notwendige Provisorien sind einzuplanen.

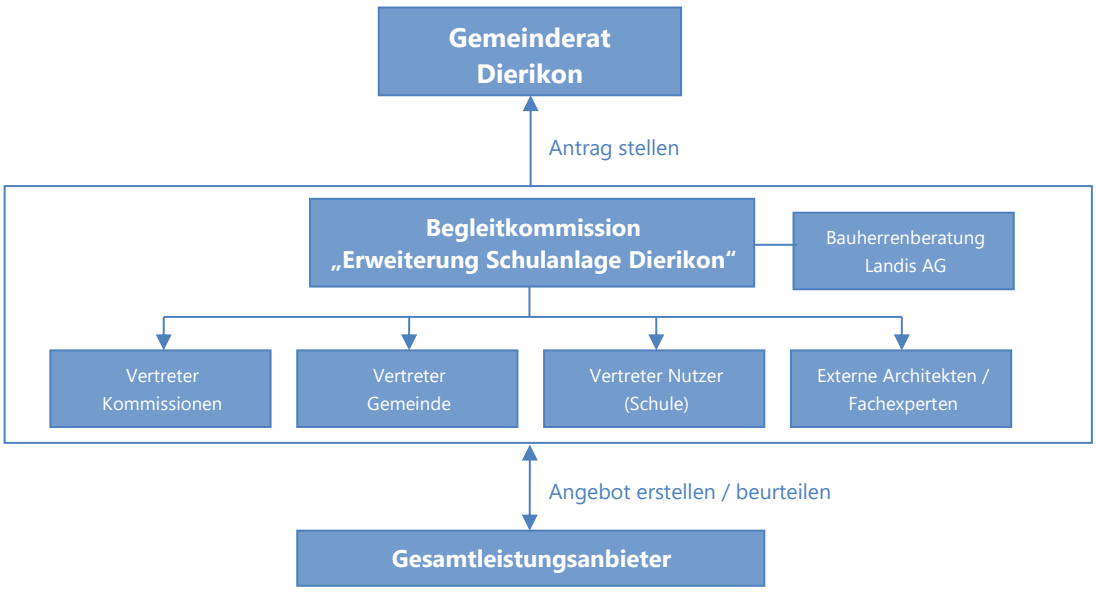
1.6 Vorgesehene Termine

Für die Realisierung dieses Vorhabens besteht ein hoher Zeitdruck, soll doch die Schulhaus-Neubau inkl. den umgebauten / sanierten Bauten sowie die Kleinturnhalle auf den Schuljahresbeginn 2026/27 dem Betrieb übergeben werden können.

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

2 Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wird durch eine Begleitkommission (BK) 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 zum Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 7. Dezember 1998 (Stand 01.01.2017).

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

- Alexandra Lang Gemeindeamtfrau
- Kilian Graf Gemeinderat
- Hans Makart Bau- und Planungskommission
- Kurt Heinzer Präsident Rechnungskommission

Externe Architekten / Landschaftsarchitekten mit Stimmrecht

- Enzo Gemperli Architekt, Leiter Departement Planung und Hochbau Gemeinde Emmen
- Urs Klemm Architekt, Leiter DLZ Liegenschaften Gemeinde Thalwil
- Christoph Ehrsam Architekt, selbstständig, Ausbildungscoach BZ Bau Campus Sursee

Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht

- Serge Bütler Landis AG
- André Wenzinger Landis AG

Weitere Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht (bei Bedarf)

3 Beschrieb und Stand des Vorhabens

3.1 Ziele des Projekts

Der Neubau, der Umbau und die Sanierung sollen so geplant und gebaut werden, dass die geforderten Räumlichkeiten in einem möglichst günstigen Kostenrahmen realisiert werden können. Dieser Kostenrahmen hat – neben dem möglichst störungsfreien Betrieb und der Funktionalität der Schulbauten, welche sich auf der Anlage befinden – Priorität.

3.2 Stand des Vorhabens

Die Bauherrschaft hat beschlossen, die Planung und Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Gesamtleistungsanbieter (GLA) 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 möglichst gewährleistet werden, dass die prognostizierten Gesamtkosten von CHF 15 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 beauftragt werden, welche auch Lehrlinge ausbildet.

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
60%	**Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen**, umfassend insbesondere: • Erfahrung mit Ergänzungsneubauten inkl. (Klein-)Turnhallen sowie Sanierungen von Schulanlagen • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
30%	**Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters sowie des Architekturbüros**, umfassend insbesondere: • Erfahrung mit Ergänzungsneubauten inkl. (Klein-)Turnhallen sowie Sanierungen von Schulanlagen • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
7%	**Personalstruktur**, umfassend insbesondere: • Grösse des GLA • Grösse der Fachplanerfirmen • Zahl der Lehrlinge
3%	**Qualitätssicherungssystem** 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.) sowie die Vorlage eines Werkvertrags, in welchen der GLA bei Gewinn des Verfahrens einzutreten hat. Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Erarbeiten einer Projektidee mit Grobkostenschätzung
- Beurteilung der Projektidee durch die Begleitkommission und Vorbesprechung mit GLA.
- Weiterbearbeitung der Projektidee zu einem Vorprojekt mit einem verbindlichen Preisangebot.
- Bewertung der Eingabe durch die Begleitkommission (BK)

4.4 Zuschlagskriterien der zweiten Stufe

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

Gewicht	Kriterium
50 %	**Architektonisches Gesamtkonzept** (Nutzungsqualität, Gestaltung und Städtebau, Qualität der geschaffenen Aussenräume, Gebäudetechnik / Konstruktion)
40 %	**Gesamtpreis des Bauwerks**
10 %	**Bauablauf im Betrieb und Zeitbedarf sowie Schlusspräsentation**

4.5 Ablauf des Projekts

- **Ausschreibung PQ**
  Samstag, 24.09.2022 auf Simap
- **Bezug der Unterlagen**
  ab Simap: http://www.simap.ch
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
  Freitag, 28.10.2022 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**
  Anfang Dezember 2022

Voraussichtlicher weiterer Ablauf:

- **Abgabe der Submissionsunterlagen**
  Mittwoch, 18.01.2023
- **Besichtigung der Anlage**
  Mittwoch, 25.01.2023 (nach vorgängiger Terminvereinbarung)
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**
  Mittwoch, 01.02.2023

- **Beantwortung der Fragen**
  ca. 15.02.2023
- **Einreichen Projektidee**
  Mittwoch, 19.04.2023
- **Zwischenbesprechung**
  Donnerstag, 25.05.2023, nachmittags
- **Einreichen 2. Fragerunde**
  Freitag, 23.06.2023
- **Beantworten der Fragen**
  ca. 10.07.2023
- **Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot**
  Freitag, 15.09.2023
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation (Schlusspräsentation)**
  Donnerstag, 26.10.2023, nachmittags
- **Auftragsvergabe**
  ca. Ende November 2023 (unter Vorbehalt Gemeindeversammlung vom März 2024)
- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**
  Ab April 2023
- **Fertigstellung der ergänzten Schulanlage / der umgebauten / sanierten Gebäude**
  Ziel: Inbetriebnahme Juli 2026 (auf Schuljahresbeginn 2026/27)

4.6 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Stufe" vom 24.09.2022
- „Eingabeformular – 1. Stufe" vom 24.09.2022
- Entwurf Projektorganisation vom 24.09.2022
- Entwurf Vorlage Werkvertrag vom 24.09.2022
- Vorstudie (Ducksch Anliker und ReBo&Partner AG; 21.10.2021; exkl. Kleinturnhalle)

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 (Vorprojekt mit Gesamtleistungsangebot) wird mit CHF 30'000.00 inkl. MwSt. pro zugelassenen Gesamtleistungsanbieter entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.

4.9 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.