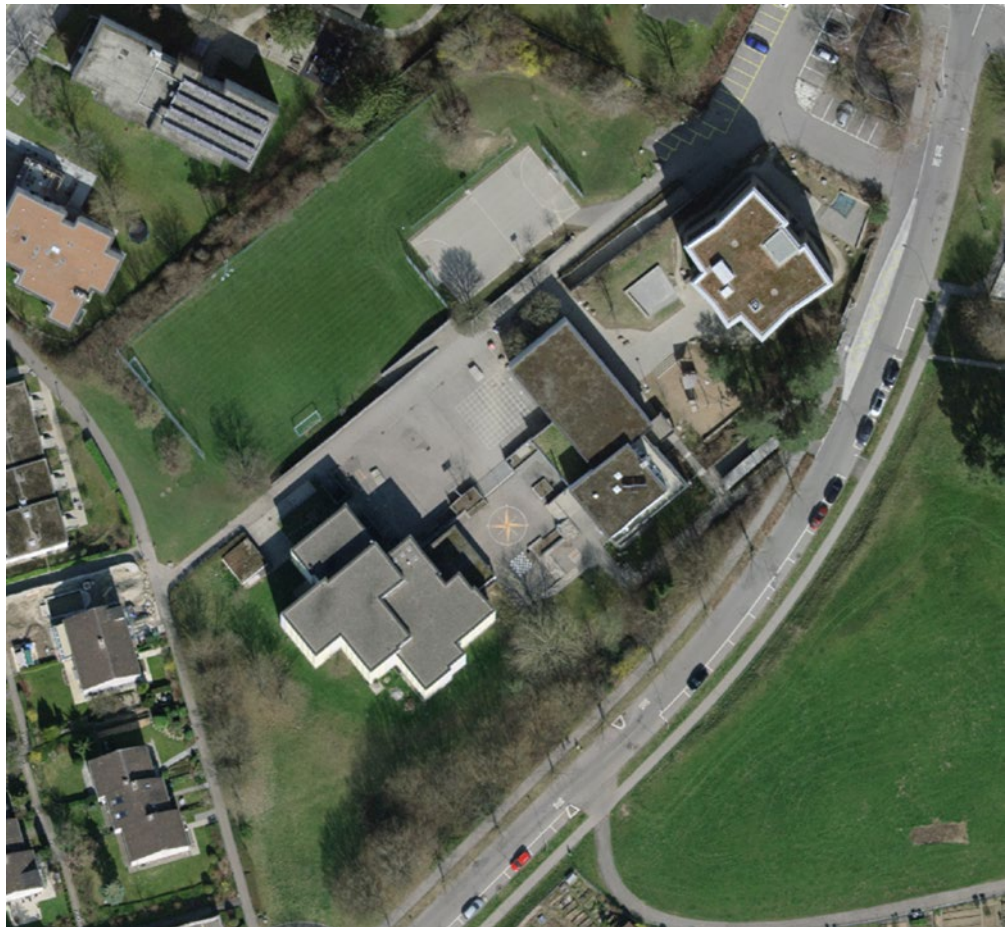


## PFLICHTENHEFT GENERALPLANER

25.01.2023



Projekt

Generalplanersubmission Sanierung  
und Erweiterung Schulanlage Kopfholz

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



# INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufgabenstellung	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Ausgangslage und Zielsetzung	4
1.3	Teilprojekte	6
1.3.1	Gebäudehüllensanierung	6
1.3.2	Ersatz Wärmeerzeugung	6
1.3.3	Photovoltaik	6
1.3.4	Neubau Hort - Mittagstisch	7
1.3.5	Aussenraumgestaltung	7
1.3.6	Nutzungskonzept / Raumprogramm Hortneubau	7
1.3.7	Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit	7
1.3.8	Bauweise	8
1.3.9	Arbeiten unter Betrieb	8
1.3.10	Investitionskosten	8
1.4	Perimeter	8
1.5	Planerische Rahmenbedingungen	9
1.5.1	Planungsrecht	9
1.5.2	Projektstudie	9
2	Allgemeine Bestimmungen	9
2.1	Ausschreibende Stelle	9
2.2	Verfahren	9
2.3	Verfahrensbegleitung	10
2.4	Teilnahmeberechtigung	10
2.5	Teamzusammensetzung	10
2.6	Vorbefassung	11
2.7	Bewertungsgremium	12
2.8	Entschädigung	12
2.9	Verbindlichkeitserklärung	12
2.10	Urheberrecht	13
2.11	Auftragserteilung / Weiterbearbeitung	13
3	Präqualifikation (Phase 1)	14
3.1	Termine Präqualifikation	14
3.2	Abgegebene Unterlagen	15

3.3	Zulassungskriterien	15
3.4	Eignungskriterien	15
3.5	Arealbegehung	16
3.6	Einzureichende Unterlagen	16
3.6.1	Eingabeformular Präqualifikation	16
3.6.2	Referenzblätter	16
3.7	Eingabe Bewerbungen	16
3.8	Benachrichtigung	17
4	Planerwahl (Phase 2) (provisorisch)	18
4.1	Termine Planerwahl	18
4.2	Zuschlagskriterien	18
4.2.1	Zugang zur Aufgabe: 50 %	19
4.2.2	Auftragsanalyse /Grobkosten: 20 %	19
4.2.3	Honorar: 20 %	20
4.2.4	Präsentation: 10 %	21
4.2.5	Ausschlussgründe	21
4.2.6	Zweicouvertmethode	21
4.3	Abgegebene Unterlagen	21
4.4	Arealbegehung	22
4.5	Fragerunde	22
4.6	Einzureichende Unterlagen	22
4.7	Gültigkeit	22
4.8	Eingabe der Angebote	23
4.9	Präsentation	23
4.10	Benachrichtigung und Dokumentation	23
5	Genehmigung	24

## **IMPRESSUM**

<b>Auftraggeber</b>	Stadt Adliswil, Liegenschaften, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil	
<b>Auftragnehmer</b>	Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil	
<b>Verfasser</b>	André Wenzinger	Projektleiter
	Serge Bütler	Abteilungsleiter Immobilienentwicklung

# 1 Aufgabenstellung

## 1.1 Allgemeine Angaben

Objekt	Sanierung und Erweiterung Schulanlage Kopfholz, Adliswil
Bauherr- schaft / aus- schreibende Stelle	Stadt Adliswil, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Adliswil
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch

## 1.2 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Schulanlage Kopfholz besteht aus dem Schulhaus «Kopfholz I» und der Sporthalle (Turnhalle), welche beide im Jahr 1969 erstellt wurden. Im Jahr 2014 wurde die Schulanlage durch das Schulhaus mit Betreuung «Kopfholz II» (Architekturbüro: Boltshauser Architekten AG) erweitert. Die Anlage wird durch ein Rasenspielfeld, einen Allwetterplatz sowie einen Spielplatz im Aussenbereich ergänzt.

Die Gebäudehüllen des Schulhauses «Kopfholz I» wie die Sporthalle wurde im Jahr 1998, zeitgleich mit der Wärmeerzeugung, den damals üblichen Standards entsprechend, energetisch saniert.

Die Schulanlage Kopfholz bedarf einer Revitalisierung. Teilprojekte wie die Gebäudehüllensanierung, der Heizungsersatz, die Horterweiterung sowie die Realisierung einer fehlenden überdachten Aussenfläche und die Installation einer Photovoltaikanlage bedürfen einer Gesamtbeurteilung.

Die Schulanlage Kopfholz soll künftig als Ensemble wahrgenommen werden. Für die Zusammenführung dieser Teilprojekte und Durchführung der Projektierungsphase soll eine Generalplanersubmission (selektives Verfahren mit Präqualifikation) durchgeführt werden.

Der Stadtrat hat sich an der Sitzung vom 28.11.2022 für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Kopfholz entschieden und hierfür die vorliegende Generalplanersubmission ausgelöst (SRB 2022-342).



Übersicht Schulanlage (nicht masstäblich), Quelle: gis.zh.ch; Darstellung Landis AG

## 1.3 Teilprojekte

### 1.3.1 Gebäudehüllensanierung

Die Abteilung Liegenschaften liess im Jahr 2021 eine energetische Variantenstudie für eine Gebäudehüllensanierung erstellen.

Damit die von der Bauherrschaft definierte Zielsetzung «Ensemble» erreicht werden kann, soll der künftige architektonische Ausdruck der Fassade der Bestandesbauten mit dem Modulbau «Neubau Hort – Mittagstisch» und dem «Erweiterungsbau Schule Kopfholz II» (östlich auf der Schulanlage; erstellt 2014; Architektur: Boltshauser Architekten AG) als «Gesamtbetrachtung» erfolgen.

Da die Gebäudehüllensanierung in Abhängigkeit mit dem Ersatz der Wärmeerzeugung steht, soll diese prioritär erfolgen.

### 1.3.2 Ersatz Wärmeerzeugung

Die gemeinsame Wärmeerzeugung (Schulhaus Kopfholz I und Sporttrakt) befindet sich im Sporttrakt und wird mittels Fernleitung, welche im Herbst 2021 notfallmässig ersetzt werden musste, in den Klassentrakt geliefert. Die Heizungsanlage (Öl / Gas) hat aus technischer Sicht ihr Lebensende erreicht.

Im Jahr 2021 liess die Abteilung Liegenschaften eine Energieträgerabklärung erstellen. Im 3. Quartal 2022 wurde die wirtschaftliche Betrachtung infolge der sich rasch ändernden Parameter mit einem ergänzenden Bericht aktualisiert. Auf Basis der Energieträgerabklärung hat sich die Bauherrschaft für die wirtschaftlichste Lösung, eine Luft-Wärmepumpe, entschieden.

Die Leistung der Wärmeerzeugung ist auf den Energiebedarf nach der Gebäudehüllensanierung auszulegen.

Der Ersatz soll ebenfalls prioritär erfolgen.

### 1.3.3 Photovoltaik

Auf der Schulanlage soll die maximal installierbare und wirtschaftlich sinnvolle Photovoltaikfläche ausgewiesen werden (Dächer/Fassaden). Der Erweiterungsbau Kopfholz II ist nicht in die Planung miteinzubeziehen.

#### 1.3.4 Neubau Hort - Mittagstisch

Gestützt auf die Ist-Analyse der vergangenen Jahre sowie der aktuell vorliegenden Schulraumplanung zeigt sich eine klare Überschreitung der bestehenden Betreuungs- und Mittagstischkapazitäten auf der Schulanlage Kopfholz. Im Auftrag der Abteilung Liegenschaften wurde eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau eines Hort- und Mittagstisch-Gebäudes erstellt.

Der gemäss Machbarkeitsstudie dargelegte Standort könnte grundsätzlich hinterfragt werden.

Die Umsetzung in Modulbauweise für den Hort – Mittagstisch gemäss der Projektstudie der kopetschny\_architektur hat die Bauherrschaft überzeugt (auch kostentechnisch; Minderkosten gegenüber vorfabriziertem Holzbau gemäss Kostenschätzung kopetschny\_architektur). Diese soll weiterverfolgt werden.

#### 1.3.5 Aussenraumgestaltung

Auf der Schulanlage Kopfholz fehlt ein überdachter Aussenraum. Weiter soll aufgrund des Neubaus Hort – Mittagstisch der heute schon stark fragmentierte Aussenraum mit möglichst geringen, jedoch effektiven Eingriffen zu einem Ensemble zusammengeführt werden. Der Erhalt resp. die Neupositionierung des Hartplatzes, sowie die Erhöhung der Biodiversität und Schaffung von hitzereduzierenden Massnahmen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Nutzungskonzept / Raumprogramm Hortneubau

#### 1.3.6 Nutzungskonzept / Raumprogramm Hortneubau

Als Grundlage für das Raumprogramm und das Pflichtenheft Hortneubau gilt die Studie der kopetschny\_architektur.

#### 1.3.7 Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

Die Bauherrschaft strebt die Umsetzung eines qualitativ hochstehenden, ökologisch nachhaltigen und ökonomischen Projektes an. Dies ist im Hinblick auf die Erstellungskosten, ebenso wie auf die zu erwartenden Betriebs- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen.

Die Wahl von bewährten Materialien und deren Langlebigkeit sind wichtige Komponenten der Nachhaltigkeit. Es sollen vorzugsweise nur Materialien zum Einsatz kommen, die mit begrenztem Aufwand zu unterhalten und reinigen sind.

Der Klimaschutz und die Abmilderung der Folgen des Klimawandels sind ebenso zentral. Es sollen klimafreundliche Wärme- und erneuerbare Energien zum Einsatz kommen.

Die KBOB-Empfehlungen Version 2017 „Nachhaltiges Bauen: Bedingungen für Planungsleistungen“ und „Nachhaltiges Bauen, Version Juli 2017: Bedingungen für Werkleistungen“ sind einzuhalten.

Bei der Planung des Neubaus resp. der Sanierungsmassnahmen ist eine hohe Wirtschaftlichkeit anzustreben. Dabei sind folgende Punkte wesentlich:

- Gute Ausnützung bei gleichzeitig hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität

- Optimierte Flächeneffizienz der Gebäude, d.h. Verhältnis Hauptnutzfläche (HNF) zu Geschossfläche (GF)
- Optimale Kompaktheit, d.h. möglichst niedriger Wert für das Verhältnis Gebäudehülle (HUF) zu Geschossfläche (GF)
- Einfache Gebäudestruktur mit nachhaltiger Konstruktionsweise und Materialisierung
- Langfristige, kostengünstige und nachhaltige Bewirtschaftung der Bauten

Im Rahmen der Phase Planerwahl wird die Wirtschaftlichkeit phasengerecht plausibilisiert.

### 1.3.8 Bauweise

Die energetische Sanierung der beiden Bestandesbauten (Schulhaus Kopfholz I und Turnhalle) ist auf heutigem energietechnischem Stand mit einer kostenoptimalen hinterlüfteten Fassade auszuführen.

Die Tragwerkslösung und das Bausystem für den Neubau Hort und Mittagstisch sind in Holzsystembau (rein oder hybrid) in einer innovativen und zukunftsweisenden Art auszuführen. Sie sollen ökonomische Verantwortung, ökologisches Bewusstsein und funktionale Klarheit vereinen. Um dies zu erreichen, spielt eine möglichst frühzeitige Wahl des Trag- und des Bausystems eine grosse Rolle. Dabei gilt es Lösungen für Flexibilität, Brandsicherheit, Schalldämmung, Raumklima/-akustik, Wärme-/Sonnenschutz und Luftdichtigkeit zu integrieren.

Bei allen Massnahmen ist besondere Aufmerksamkeit auf die Dauerhaftigkeit, Unterhalt und Betrieb des Gebäudes bis hin zu seinem späteren Rückbau zu schenken.

### 1.3.9 Arbeiten unter Betrieb

Die bestehenden Gebäude sowie das Rasenspielfeld auf dem Areal der Schulanlage sind während der Bauphase in Betrieb. Der ungehinderte Zugang zu den bestehenden Gebäuden und zum Rasenspielfeld muss durchgehend gewährleistet sein. Die Schulferienzeiten sind in der Detailplanung effizient einzusetzen. Es ist ein detaillierter Bauablauf aufzuzeigen, darin sind sowohl die lärmintensiven Phasen wie auch die entsprechenden Schutzmassnahmen aufzuzeigen.

### 1.3.10 Investitionskosten

Die Kosten für den Neubau Hort- Mittagstisch sowie für die Sanierungsprojekte betragen gemäss Grobkostenschätzung rund CHF 7.75 Mio. (exkl. Honorare, inkl. MwSt., für BKP 1-5).

## 1.4 Perimeter

Für die Planung ist das ganze Grundstück Nr. 6558 freigegeben.

## 1.5 Planerische Rahmenbedingungen

### 1.5.1 Planungsrecht

Das Areal Kopfholz befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Die vorgesehenen Bauten sind unter Einhaltung der Grenz-, Strassen- und Gewässerabstände, Baulinien sowie der zulässigen Gebäudehöhe zu planen.

### 1.5.2 Projektstudie

Die Projektstudie Neubau Hort-Mittagstisch Schulanlage Kopfholz zeigt die Realisierbarkeit unter Berücksichtigung des Bestandes auf.

## 2 Allgemeine Bestimmungen

---

### 2.1 Ausschreibende Stelle

Stadt Adliswil, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil.

### 2.2 Verfahren

Für das Projekt Neubau Hort- und Mittagstisch und Sanierung Bestand auf der Schulanlage Kopfholz führt die Stadt Adliswil eine selektive Generalplanersubmission durch. Diese wird in zwei Phasen (Präqualifikation und Planerauswahl) und nicht anonym durchgeführt.

Die Submission untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) und dem Binnenmarktgesetz (BGBM). Die Auftragsvergabe für die Generalplanerleistungen erfolgt in Anwendung von Art. 12 lit. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).

Das Verfahren wird auf [simap.ch](http://simap.ch) publiziert. Im Rahmen der öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation können sich interessierte Generalplanerteams um die Teilnahme an der Generalplanersubmission bewerben. Die Teams haben ihre organisatorische, gestalterische, technische, finanzielle und personelle Leistungsfähigkeit sowie ihre fachliche Erfahrung mit vergleichbaren Aufgabenstellungen darzulegen. Es werden vier Generalplanerteams, für die Generalplanersubmission ausgewählt – die Auswahl erfolgt anhand qualifikations- und referenzorientierter Kriterien.

Die Verfahrenssprache und die Sprache der späteren Geschäftsabwicklung ist Deutsch. Alle Unterlagen, die für das Verfahren eingereicht werden, müssen in deutscher Sprache abgefasst werden. Mündliche Auskünfte werden keine erteilt.

## 2.3 Verfahrensbegleitung

Die fachliche und organisatorische Vorbereitung sowie die Begleitung des Verfahrens, die Moderation und die Vorprüfung der Eingaben erfolgt durch:

Landis AG, Bauingenieure + Planer

André Wenzinger, Projektleiter  
andre.wenzinger@landis-ing.ch, 044 500 45 83

Serge Bütler, Projektleiter Stv.  
serge.buetler@landis-ing.ch, 044 500 45 75

## 2.4 Teilnahmeberechtigung

Um die Teilnahme an der Generalplanersubmission bewerben können sich Planungsbüros aus der Schweiz, der EU oder einem Vertragsstaat des GATT/ WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Die einzelnen Mitglieder des Generalplanerteams müssen die Eignungskriterien ebenfalls erfüllen. Es ist für jedes Generalplanerteammitglied ein Ansprechpartner zu bestimmen.

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind sämtliche Mitglieder des Bewertungsgremiums (mit und ohne Stimmrecht) sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Bewertungsgremiums oder mit einem Experten nahe verwandt sind oder mit einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen.

Die Stadt Adliswil behält sich das Recht vor, nach dem Verfahren auf die Zusammensetzung des Generalplanerteams Einfluss zu nehmen.

## 2.5 Teamzusammensetzung

Die Zusammensetzung des Generalplanerteams hat zwingend aus Fachleuten der nachfolgenden Bereiche zu bestehen:

- Generalplanung (Federführung)
- Baumanagement
- Architektur
- Landschaftsarchitektur
- Bauingenieur
- Gebäudetechnikplanung (HLKSE-GA)

Der Generalplaner ist die federführende Vertreterin des Generalplanerteams, gemäss SIA 102. Er kann im Generalplanerteam eine Doppelfunktion einnehmen.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften (ARGE) zwischen Architektur und Baumanagement sind zur Übernahme der Generalplanerfunktion zulässig. Die Federführung ist jedoch klar auszuweisen. Weitere ARGEs sind nicht zugelassen.

Die Koordination sämtlicher Fachplaner und Spezialisten sowie die Klärung der Schnittstellen kann entweder vom Generalplaner selber übernommen oder an einen Gebäudetechnikplaner delegiert werden. Bei einer allfälligen Delegation ist die Organisation aller Schnittstellen zwischen den Beteiligten aufzuzeigen. Die gesamte Fachkoordination ist in jedem Fall zu gewährleisten.

Der Beizug von weiteren Spezialisten wie Brandschutz Bauphysik, Bauakustik, Küchenplaner oder dergleichen erfolgt nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden und ist entsprechend in die Kosten einzuberechnen. Die Planungskoordination liegt beim Generalplaner.

Mit Ausnahme des Generalplaners und des Architekten sind Mehrfachbewerbungen zulässig (auszuweisen auf der Unterlage [3]), sofern die übrigen Teammitglieder damit ausdrücklich einverstanden sind. Sofern sich aus der Präqualifikation Mehrfachteilnahmen am Planerwahlverfahren ergeben, haben die Teams sicherzustellen, dass keine Knowhow-Übertragung stattfindet. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Teilnehmenden selbst.

## 2.6 Vorbefassung

Kopetschny\_architektur, welche die Projektstudie Neubau Hort und Mittagstisch Schulanlage Kopfholz, die neukom engineering ag, welche die Energieträgerabklärung und bakus Bauphysik & Akustik GmbH, welche die energetische Variantenstudie, erstellt haben, sind zum Verfahren zugelassen. Die Projektstudie, die energetische Variantenstudie sowie die Energieträgerabklärung werden in der Generalplanersubmission allen Teilnehmenden im vollen Umfang zugänglich gemacht.

## 2.7 Bewertungsgremium

Zur Beurteilung der Präqualifikation sowie der Angebote setzt die Auftraggeberin folgendes Bewertungsgremium ein. Es besteht aus stimmberechtigten Mitgliedern sowie aus beratenden Experten und Expertinnen:

### **Stimmberechtigte Mitglieder**

- Karin Fein                      Stadträtin Ressortvorsteherin Finanzen (Vorsitz)
- Sonja Schiffner              Leiterin Liegenschaften; Stadt Adliswil
- Joshua Renshaw              Ressortleiter Bildung; Stadt Adliswil
- Roger Boltshauser          Dipl. Architekt ETH SIA BSA; Boltshauser Architekten AG
- Elena Lischka                B. Eng. Landschaftsarchitektur; planikum ag

### **Beratende Experten (ohne Stimmrecht)**

- Andreas Kunz                Abteilung Liegenschaften, Gesamtprojektleitung
- Thomas Vonrufs              Ressortleiter Bau und Planung; Stadt Adliswil  
[Fokus: Raumplanung]
- André Wenzinger            Durchführung Generalplanersubmission;  
Landis AG Bauingenieure + Planer
- Walter Pasquale              Pasquale Baurealisation AG  
[Fokus: Bauökonomie]
- Andreas Burgherr            Dipl. Ing. HTL Holzbau; Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG  
[Fokus: Holzbau]
- Adrian Eitle                 M.Sc. Bauingenieurwesen; Durable Planung und Beratung GmbH  
[Fokus: Nachhaltigkeit]

Bei allfälligen Abwesenheiten werden die Mitglieder des Gremiums durch Stellvertretende aus ihrer Institution ersetzt. Das Bewertungsgremium behält sich den Beizug von weiteren beratenden Experten vor.

## 2.8 Entschädigung

Das Einreichen der Bewerbungsunterlagen für die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Im Rahmen der Generalplanersubmission wird für die auftrags- und fristgerechte Einreichung der vollständigen und beurteilbaren Angebotsunterlagen pro teilnehmendes Team eine feste Entschädigung von CHF 10'000 (inkl. MwSt., inkl. NK) entrichtet.

## 2.9 Verbindlichkeitserklärung

Das Programm ist für die Auftraggeberin, die Bewerbenden und das Bewertungsgremium verbindlich. Mit der Teilnahme an der Präqualifikation anerkennen die Anbietenden ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie den Entscheid des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen.

## 2.10 Urheberrecht

Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 15 IVöB sowie § 2 des Beitritts-gesetzes zur IVöB. Das Urheberrecht an den Eingaben verbleibt bei den Teilnehmenden. Nach Abschluss eines Generalplanervertrags kommt die im Planervertrag formulierte Urheberrechts-regelung zum Tragen.

Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt.

## 2.11 Auftragserteilung / Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, entsprechend den Empfehlungen des Bewertungsgremiums, das ausgewählte Generalplanerteam direkt im Anschluss an das Verfahren mit dem Vorprojekt (SIA Teilphase 31) zu beauftragen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, die weiteren Projektphasen (ab SIA Teilphase 32 bis 53) in Teilprojekten wie zum Beispiel:

- Projekt 1 Sanierung Aussenhülle / Heizungsersatz / Photovoltaik
- Projekt 2 Neubau Hort
- Projekt 3 Umgebung / Überdachung / Platzsanierung

zu beauftragen. Die Auftraggeberin ist jedoch nicht verpflichtet alle Teilprojekte in Auftrag zu geben.

Die Abteilung Liegenschaften beabsichtigt einen Generalplanervertrag für sämtliche Planer-leistungen unter der Gesamtleitung des Generalplaners abzuschliessen, d. h. alle Planungslei-stungen, die für die Planung, die Bauvorbereitung und die schlüsselfertige, betriebsbereite Er-stellung des Bauwerkes (inkl. Auflagenerfüllung aus der Baubewilligung, Mitwirkung zur Erwir-kung Baufreigabe und Einholen weiterer notwendiger Bewilligungen) und zur Erfüllung der Anforderungen in betrieblicher, architektonischer, bau- und haustechnischer wie auch ökolo-gischer und wirtschaftlicher Hinsicht notwendig sind.

Der Gesamtauftrag umfasst die Gesamtleitung, sämtliche notwendigen Leistungen von Planer-, Fachplaner- und Spezialisten, allfällige zusätzliche Planungs- und Koordinationsarbei-ten, die sich im Rahmen der Planung und Ausführung als notwendig erweisen, sowie die Bau- und Fachbauleitung.

Umfang des Auftrags gemäss SIA Teilphasen:

- Auftragsphase 1 Teilphase 31 Vorprojekt
- Auftragsphase 2 Teilphase 32 Bauprojekt  
Teilphase 33 Bewilligungsverfahren  
Teilphase 41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
- Auftragsphase 3 Teilphase 51 Ausführungsprojekt  
Teilphase 52 Ausführung  
Teilphase 53 Inbetriebnahme, Abschluss

Eine Anpassung der Phasenaufteilung im Projektverlauf ist möglich. Der Gesamtauftrag wird phasenweise beauftragt und freigegeben. Der beabsichtigte Leistungsanteil der zu beauftragenden Planerleistungen beträgt 100% (gemäss SIA LHO 102).

Die durch den Generalplaner zu erbringenden Leistungen gehen aus dem Planervertrag inkl. AGB und ferner aus dem Leistungsbeschrieb GP-Vertrag hervor. Nur anerkannte Zusatzleistungen werden gesondert vergütet.

Vorbehalten bleiben die Baubewilligung und die Bewilligungen übergeordneter Behörden, sowie die Kreditgenehmigungen der zuständigen Instanzen. Die Vergabestelle behält sich vor, weitere gleichartige Aufträge zu diesem Projekt gestützt auf § 10 Abs. 1 lit. g der Submissionsverordnung freihändig zu vergeben.

#### **Erweiterung des Auftragsvolumens**

Auf der Grundlage dieser Generalplanersubmission kann die Stadt Adliswil im Verlauf von drei Jahren ab Vertragsabschluss weitere zu projektierende Baumassnahmen im Rahmen des Gesamtprojektes „Schulanlage Kopfholz“ freihändig an das ausgewählte Generalplanerteam vergeben. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Folgeaufträge. Die Stadt Adliswil behält sich vor, bei einer erneuten Beauftragung die Honorarparameter neu zu verhandeln.

## 3 Präqualifikation (Phase 1)

---

Geplant ist, die vier bestgeeigneten Generalplaner zur zweiten Stufe der Submission zuzulassen. Massgeblich für die Auswahl ist die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien. Bei mehreren gleich geeigneten Bewerbern erfolgt die Präqualifikation aufgrund des **Erfüllungsgrads der Eignungskriterien** in der unter 3.4 dargelegten Reihenfolge.

### 3.1 Termine Präqualifikation

Für die Phase Präqualifikation gelten folgende Termine:

- Publikation auf simap, Bezug Unterlagen auf simap 25.01.2023
- Eingabe Bewerbung Präqualifikation spätestens bis 11.00 Uhr, 03.03.2023  
bei der Stadt Adliswil, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil
- Beurteilung und Entscheid Präqualifikation 04.04.2023
- Bekanntgabe der Ergebnisse Präqualifikation (Amtliche Verfügung) 14.04.2023

## 3.2 Abgegebene Unterlagen

Im Rahmen der Präqualifikation werden folgende Unterlagen abgegeben:

[1] Pflichtenheft Generalplaner (vorliegendes Dokument)	25.01.2023 (pdf)
[2] Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kt. Zürich 2022	(pdf)
[3] Eingabeformular Präqualifikation	25.01.2023 (docx)

## 3.3 Zulassungskriterien

Zur Bewertung werden nur Angebote zugelassen, welche die nachfolgenden Zulassungskriterien erfüllen:

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der verlangten Unterlagen
- Unterschriebene Selbstdeklaration
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA)

## 3.4 Eignungskriterien

In der hier vorliegenden, nicht anonymen Präqualifikation wählt das Bewertungsgremium vier Generalplanerteams aus, welche anschliessend durch eine amtliche Verfügung zur Planerauswahl (2. Phase) eingeladen werden. Diese Verfügung wird sämtlichen am Präqualifikationsverfahren Teilnehmenden zugestellt.

Die Auswahl der vier Generalplanerteams erfolgt aufgrund der untenstehenden Eignungskriterien.

Gewicht	Kriterium
<b>40 %</b>	<b>Qualifikation der Schlüsselpersonen des Generalplanerteams:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualifikation und Erfahrung der einzelnen Teammitglieder</li> <li>• Qualität Referenzobjekte</li> </ul>
<b>40 %</b>	<b>Qualität und Leistungsfähigkeit des Generalplanerteams</b> , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualität Referenzobjekte</li> <li>• Einhaltung von Baukosten bei den Referenzobjekten</li> <li>• Einhaltung von Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten</li> </ul>
<b>16 %</b>	<b>Architektonische Qualität der Referenzobjekte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualität der Referenzobjekte Architektur</li> <li>• Qualität der Referenzobjekte Landschaftsarchitektur</li> </ul>
<b>4 %</b>	<b>Personalstruktur</b> , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösse, inklusive den wesentlichen Partnerfirmen</li> <li>• Zahl der Lehrlinge</li> </ul>

### 3.5 Arealbegehung

Im Rahmen der Präqualifikation findet keine geführte Begehung statt. Das Gelände ist frei zugänglich.

### 3.6 Einzureichende Unterlagen

Eine Bewerbung hat die folgenden vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Eingabeformulare und Beilagen zu enthalten:

- Eingabeformular Präqualifikation
- Referenzblätter Generalplanerbüro
- Referenzblätter Architekturbüro
- Referenzblätter Landschaftsarchitekturbüro

Die Unterlagen sind in Papierform in einfacher Ausführung und digital auf einem USB-Stick als PDF abzugeben. Die abgegebenen Formulare sind zu verwenden. Die Angaben aller Teammitglieder sind zwingend in einer einzigen Datei einzureichen.

#### 3.6.1 Eingabeformular Präqualifikation

Das ausgefüllte Eingabeformular ist auszudrucken und von allen Teammitgliedern rechtskräftig zu unterschreiben. Referenzen können abgefragt werden und in die Bewertung einfließen.

#### 3.6.2 Referenzblätter

Das Generalplaner-, Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro reichen zusätzlich zu den Referenzobjekten gemäss Eingabeformular je eine Dokumentation ein. Die weiteren Teammitglieder weisen ihre 2 Referenzen im Eingabeformular aus.

Die Referenzobjekte der Generalplaner-, Architektur und Landschaftsarchitektur, vorzugsweise von vergleichbarem Objekt- und Projektumfang mit eindeutigem Bezug zum Bauvorhaben, sind mit Skizzen, Grafiken, Fotos, Beschrieb etc. zu dokumentieren. Sie sind mit einem Kurztitel, dem Firmennamen und der Angabe der Schlüsselperson zu versehen. Je auf einem Blatt DIN A3 pro Referenz, in Papierform in einfacher Ausführung, einseitig bedruckt sowie digital als PDF (ebenfalls auf dem USB-Stick).

Die weiteren Teammitglieder benennen ihre Referenzen im Bewerbungsformular. Eine Dokumentation ihrer Referenzobjekte ist jedoch nicht erforderlich.

Über den vorgegebenen Umfang hinausgehende Unterlagen werden nicht bewertet.

### 3.7 Eingabe Bewerbungen

Die geforderten Unterlagen sind einzeln (nicht geheftet oder gebunden) in einem verschlossenen Couvert mit der Bezeichnung "**Generalplanersubmission Schulanlage Kopfholtz, NICHT ÖFFNEN**" an folgende Adresse zuzustellen:

Stadt Adliswil  
Abteilung Liegenschaften  
Zürichstrasse 10  
8134 Adliswil

Die Unterlagen haben bis **spätestens 3. März 2023, 11.00 Uhr** bei der Stadt Adliswil, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil einzutreffen. (Datum Poststempel nicht massgebend)

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbern.

### 3.8 Benachrichtigung

Die Ergebnisse der Präqualifikation werden allen Teilnehmenden mittels einer Verfügung mit Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt (beschwerdefähiger Beschluss).

## 4 Planerwahl (Phase 2) (provisorisch)

Im Rahmen der Generalplanersubmission wählt das Bewertungsgremium unter den vier eingeladenen Generalplanerteams den für die vorliegende Bauaufgabe am besten geeigneten Partner mit dem qualitativ und wirtschaftlich besten Angebot aus. Die Generalplanerteams reichen ihr Angebot mit folgenden Bestandteilen ein:

- Auftragsanalyse / Grobkosten
- «Zugang zur Aufgabe» (planerischer Lösungsansatz)
- Honorarangebot

Die Planerwahl wird nicht anonym durchgeführt.

### 4.1 Termine Planerwahl

Für die Phase Planerwahl sind folgende Termine vorgesehen:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| ■ Abgabe der Unterlagen Planerwahl   | 14.04.2023            |
| ■ Arealbegehung  | 21.04.2023            |
| ■ Eingang der schriftlichen Fragen bis spätestens<br>an info@landis-ing.ch als Word-Format<br>Betreff: Fragen Generalplanersubmission Schulanlage Kopfholz | 11.00 Uhr, 03.05.2023 |
| ■ Beantwortung der Fragen  | 12.05.2023            |
| ■ Eingabe der Angebote bis spätestens<br>bei der Stadt Adliswil, Zürichstrasse 10, 8124 Adliswil   | 11.00 Uhr, 09.06.2023 |
| ■ Präsentation der Angebote, Entscheid Planerwahl  | 22.06.2023            |
| ■ Bekanntgabe der Ergebnisse   | ca. Ende Juli 2023    |

### 4.2 Zuschlagskriterien

Der Zuschlag in der Generalplanersubmission erhält dasjenige Generalplanerteam mit dem wirtschaftlich günstigsten und bedarfsgerechten und somit bestbewerteten Angebot. Die Bewertung erfolgt anhand folgender Kriterien:

Gewicht	Kriterium
50%	<b>Zugang zur Aufgabe</b> (Situierung / Umgebungsgestaltung; Architektonische Qualität im Kontext; Organisation/Bauablauf Sanierung Bestand)
20%	<b>Auftragsanalyse /Grobkosten</b>
20%	<b>Honorar</b>
10%	<b>Präsentation</b>

#### 4.2.1 Zugang zur Aufgabe: 50 %

Im Rahmen der 2. Phase der Generalplanersubmission haben die zur Abgabe eines Angebots zugelassenen Teilnehmenden drei Aufgabenstellungen zu bearbeiten und ihren Lösungsansatz auf konzeptioneller Ebene darzustellen, die für die Bauaufgabe signifikant sind.

Die Lösungsvorschläge sind so detailliert darzustellen, dass die Konzeptionen nachvollziehbar sind.

- Aufgabenstellung 1: Situierung / Umgebungsgestaltung 20 %

Es soll die Situierung und die räumliche Eingliederung des Neubauvolumens auf dem Schulhausareal geprüft und bestmöglich eingebunden werden.

Von besonderem Interesse ist dabei die Setzung des Neubaus hinsichtlich organisatorischen Abläufen des Nutzers und die Aufwertung resp. das Zusammenführen des heute stark fragmentierten Aussenraums sowie die Schaffung von überdeckten Aussenflächen. Ebenfalls gilt es durch möglichst geringe Eingriffe die Biodiversität zu fördern und hitzereduzierende Flächen zu schaffen. Die Teilnehmenden sollen aufzeigen mit welchen Massnahmen dies erzielt werden kann. Die Lösungsvorschläge sind so detailliert darzustellen, dass die Konzeptionen nachvollziehbar sind.

- Aufgabenstellung 2: Architektonische Qualität im Kontext 20 %

Die Qualität des bestehenden Ensembles soll aufgewertet und dieses mit Sanierung der Fassaden und dem Neubau in einer adäquaten Architektur gestärkt werden.

Machen Sie eine Aussage zum angestrebten architektonischen Ausdruck und zum Zusammenspiel des Bestandsgebäude Kopfholz II (Boltshauser Architekten), des Neubaus in angestrebter Holzbauweise und der Fassadensanierung des Schulhauses Kopfholz I und Sportgebäude. Es gilt aus Gebäuden aus drei Generationen ein stimmiges Ensemble zu bilden.

Anhand exemplarischer Collagen bzw. Skizzen und eines schematischen Fassadenschnittes der Gebäudehüllensanierung soll aufgezeigt werden, mit welcher Architektursprache ein Ensemble erzielt werden kann.

- Aufgabenstellung 3: Organisation Sanierung 10 %

Eine straffe Organisation und ein präzises Zeitprogramm sind für eine reibungslose Realisierung der Sanierungsarbeiten unter laufendem Schulbetrieb im Bestand wie auch für den Neubau entscheidend.

Anhand eines Terminprogrammes und eines Nutzungskonzeptes, bezogen auf die Umsetzung des Teilprojekts 1 (Sanierung Aussenhülle / Heizungsersatz / Photovoltaik), soll aufgezeigt werden, wie unter Nutzung der Ferien, die Lärmimmissionen der Sanierungsarbeiten für die Lehrer und Schüler minimiert, die Arbeiten aber trotzdem innert kürzest möglicher Zeit abgeschlossen werden können. Besonderes Augenmerk ist auf eine rasche Erneuerung der Energieerzeugung unter Berücksichtigung der Kälteperioden zu legen.

#### 4.2.2 Auftragsanalyse /Grobkosten: 20 %

Die Teilnehmenden sollen die Grobkostenschätzung (Pasquale Baumanagement AG vom 22.01.2023) analysieren und beurteilen sowie eine eigene Interpretation der Investitionsspielräume bezogen auf die eigenen Lösungsansätze aufzeigen.

Die Darstellung der Auftragsanalyse / Grobkosten soll auf maximal einem Blatt DIN A3 erfolgen. Die vom Generalplanerteam gemachten Aussagen werden anhand der gemachten Angaben zu Flächen und Volumen durch den Experten Bauökonomie Walter Pasquale, plausibilisiert.

#### 4.2.3 Honorar: 20 %

Die Berechnung des verbindlichen Honorars erfolgt mittels Unterlage „Honorarberechnung“. Zu offerieren ist der mittlere Stundensatz (h). Die für die Honorarberechnung nach Baukosten angegebenen weiteren Parameter gelten als fix:

- Koeffizient Z1/Z2 (Werte 2017) gelten für die gesamte Vertragslaufzeit
- Schwierigkeitsgrad  $n = 1.0$  (Baukategorie IV) (gilt für das ganze Generalplanerteam)
- Teamfaktor  $i = 0.9$
- Anpassungsfaktor  $r = 1.0$  (Umbauzuschlag, etc.)
- Faktor für Sonderleistungen  $s = 1.0$
- Faktor für Direktauftrag  $d = 1.0$
- Mittlerer Stundensatz (inkl. NK exkl. Plottkosten)  $h = \text{max. CHF } 145$  (exkl. MwSt.)

Zur Berechnungsgrundlage werden die Baukosten gemäss Machbarkeitsstudie in der Höhe von rund CHF 7.75 Mio inkl. MwSt. für BKP 1 bis 5 ohne Honorar (Kostengenauigkeit +/-25%) herangezogen.

Die Berechnung des effektiven Honorars des beauftragten Generalplaners für die Phasen 3 bis 5 erfolgt auf Grundlage der genehmigten und bereinigten Kostenschätzung Bauprojekt (+/- 10%). Auf Grundlage der festgelegten Parameter wird das effektive Honorar verbindlich auf Basis des Bauprojektes in einem Nachtrag fixiert und die Zahlungen entsprechend angepasst.

Der mittlere Stundenansatz ermittelt sich aus dem arithmetischen Mittel aller beteiligten Hierarchiestufen über sämtliche beteiligten Leistungsträger zuzüglich dem prozentualen Anteil der Nebenkosten (NK). Sämtliche Nebenkosten (NK), wie z.B. die für die Leistungserbringung erforderlichen Kopien, Telefonie, Mobiltelefonie, Büromaterial, Werkzeuge und Gerätschaften, Fax, Porti, Computerinfrastruktur, Einsatz von Messgeräten und dergleichen, Versicherung, Reisespesen und Reisezeit, auswärtige Unterkunft und Verpflegung sowie Kosten für Baustellenbüros sind in den mittleren Stundenansatz einzurechnen und somit im Honorar enthalten.

Davon ausgenommen sind die Plottkosten für die Dokumentation aller bestellten Projektphasen, insbesondere für die Dokumentation des Bauprojektes, des Baubewilligungsverfahrens, für die Ausschreibungs- und Ausführungsunterlagen sowie die Dokumentation des realisierten Bauwerks. Diese werden nach Aufwand vergütet.

Bei Aufträgen über mehrere Bauten wird das Honorar aufgrund der aufwandbestimmenden Gesamtbaukosten berechnet. Eine gestaffelte Umsetzung der Teilprojekte ist wahrscheinlich.

#### 4.2.4 Präsentation: 10 %

Die eingeladenen Generalplanerteams präsentieren ihr Angebot vor dem Bewertungsgremium. Bewertet werden die Qualität der Präsentation, die fachliche Kompetenz aus der Fragenbeantwortung aller Teammitglieder und der Bezug zur Aufgabenstellung.

#### 4.2.5 Ausschlussgründe

Gründe für den Ausschluss aus dem Verfahren sind:

- Fehlende oder unwahre Referenzangaben
- Verspätete oder unvollständige Abgabe der Unterlagen
- Abänderung der Unterlagen

#### 4.2.6 Zweicouvertmethode

Im vorliegenden Verfahren wird die Zweicouvertmethode angewendet. Die Zweicouvertmethode ermöglicht, die qualitativen Aspekte der Angebote (> Auftragsanalyse und Zugang zur Aufgabe) unabhängig vom Preisangebot (> Honorarangebot) für die zu beschaffende Leistung zu beurteilen (SIA144, Art. 15).

Bei der Beurteilung wird das Couvert mit dem Honorarangebot erst nach Abschluss der Beurteilung der qualitativen Aspekte geöffnet. Die Ergebnisse der Grobkostenberechnung werden ebenfalls erst zu diesem Zeitpunkt präsentiert (durch Experte Bauökonomie).

##### Hinweis

Bei Bedarf können die Aufgabenstellungen zu den Inhalten dieses Kapitels 4.2 zu Beginn der 2. Phase noch ergänzt oder detailliert werden.

### 4.3 Abgegebene Unterlagen

Den für die Generalplanersubmission eingeladenen Generalplanerteams werden folgende weitere Unterlagen abgegeben (Auflistung nicht abschliessend).

- Honorarberechnung (xlsx)
- Planunterlagen Bestandesbauten (pdf)
- Vorlage Generalplanervertrag inkl. AGB im Planungsbereich (pdf)
- Leistungsbeschreibung GP-Vertrag (pdf)
- Kopier- und Plottkosten (pdf)
- CAD-Richtlinien (pdf)
- Katasterplan, Werkleitungskataster, Höhenlinienkataster (dwg /pdf)
- Raumprogramm (pdf)
- Projektstudie Neubau Hort-Mittagstisch Kopfholz, kopetschny\_architektur, 24.08.2022 (pdf)
- Energetische Variantenstudie Schulhaus Kopfholz, bakus, 09.04.2021 (pdf)
- Energieträgerabklärung Schulhaus Kopfholz, Neukom, 25.07.2022 (pdf)
- Kostenschätzung Pasquale Baumanagement AG, 22.01.2023 (pdf)

Diese Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

#### 4.4 Arealbegehung

Es findet eine geführte Arealbegehung statt. Termin siehe 4.1.

#### 4.5 Fragerunde

Fragen zur Generalplanersubmission können bis spätestens 03.05.2023, 11.00 Uhr als Word-Dokument an folgende Email-Adresse eigereicht werden: info@landis-ing.ch. Die Beantwortung der Fragen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Bewertungsgremium. Sämtliche Fragen und die dazugehörigen Antworten werden den Ansprechpersonen der Generalplaner bis am 12.05.2023 per Email zugestellt. Die Fragenbeantwortung gilt als integrierter Bestandteil des Programms.

#### 4.6 Einzureichende Unterlagen (wird in 2. Phase detailliert beschrieben)

Ein vollständiges Angebot hat folgende Bestandteile zu enthalten:

- Zugang zur Aufgabe  
In Papierform (einseitig bedruckt) und digital als PDF (auf USB-Stick), mit Nennung der Firmennamen.
- Auftragsanalyse  
DIN A3 quer für Auftragsanalyse, sowie Tabelle "Flächen- und Volumennachweise. In Papierform (einseitig bedruckt) und digital als PDF (auf Stick), mit Nennung der Firmennamen.
- Honorarangebot  
Tabelle Honorarberechnung verwenden. Vom Generalplaner rechtskräftig unterschrieben, in einem separat verschlossenen Couvert mit dem Stichwort "Honorarangebot" und dem Namen des Generalplaners.

Nicht verlangte Dokumente werden nicht berücksichtigt.

#### 4.7 Gültigkeit

Das Angebot hat ab Eingabedatum eine Gültigkeitsdauer von mindestens sechs Monaten aufzuweisen. Das Angebot erfordert zu seiner Gültigkeit uneingeschränkte Verbindlichkeit und vollständige Übereinstimmung mit den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen.

Der mit der Projektierung und Realisierung beauftragte Generalplaner verpflichtet sich, die im Rahmen der Präqualifikation beigezogenen Fachplaner und Spezialisten als Subplaner zu beauftragen.

## 4.8 Eingabe der Angebote

Die geforderten Unterlagen sind einzeln (nicht geheftet oder gebunden) in einem verschlossenen Couvert mit der Bezeichnung "**Generalplanersubmission Schulanlage Kopfholz, NICHT ÖFFNEN**" an folgende Adresse zuzustellen:

Stadt Adliswil  
Abteilung Liegenschaften  
Zürichstrasse 10  
8134 Adliswil

Eingabe der Angebote **bis spätestens 09.06.2023 11.00 Uhr** (Datum Poststempel nicht massgebend). Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden.

## 4.9 Präsentation

Alle Anbietenden erhalten die Gelegenheit, ihr Angebot dem Bewertungsgremium zu präsentieren. Termin ist voraussichtlich der 22.06.2023, 08.30-17.00 Uhr, in Adliswil.

Dem Generalplanerteam stehen für die Präsentation ihres Angebots 15 Minuten zur Verfügung, gefolgt von weiteren 15 Minuten für die Diskussion mit Fragenbeantwortung. Die für die Projektierung und Ausführung vorgesehenen Schlüsselpersonen (Generalplaner, Architekt Landschaftsarchitekt und Baumanagement) müssen zwingend anwesend sein. Die Präsentation dient nicht der Verhandlung des Angebots oder als Abgebotsrunde.

## 4.10 Benachrichtigung und Dokumentation

Die Bekanntgabe des Ergebnisses der Generalplanersubmission erfolgt mit eingeschriebenem Brief an die Bewerbenden. Alle teilnehmenden Teams erhalten nach dem Zuschlag einen beschwerdefähigen Beschluss.

Das Ergebnis des Planerwahlverfahrens wird in einem kurzen Bericht des Bewertungsgremiums dokumentiert und allen teilnehmenden Teams zugestellt.

## 5 Genehmigung

---

Das vorliegende Programm ist vom Bewertungsgremium im Korrespondenzverfahren von allen Mitgliedern genehmigt worden.