



Gemeinde Seuzach

STUDIENAUFTRAG SCHULANLAGE RIETACKER / GEMEINDESAAL

Pflichtenheft für die Präqualifikation, 21. Juni 2023



PLANPARTNER
RAUMPLANUNG
STÄDTEBAU
ENTWICKLUNG

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Seuzach, vertreten durch:

Sarina Wenk, Liegenschaften und Umwelt, Stationsstrasse 1, 8472 Seuzach

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Stephan Schubert, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH, BSLA

Lea Schrepfer, BSc FHO in Raumplanung

Titelbild

Ausschnitt Luftbild mit Lage und Umgebung des Grundstücks Nr. 5511, genordet, freier Massstab

(Quelle: GIS-Browser ZH, 13.12.2019)

Foto Schultrakt, aus West-Richtung (Quelle: Planpartner AG)

Ablage Bilder

20596_13A_230000_Abbildungen



INHALT

Vorwort Schule	5
1 Ausgangslage und Zielsetzung	6
2 Studienauftrag	8
2.1 Auftraggeberin / Vergabestelle	8
2.2 Art des Verfahrens	8
2.3 Beurteilungsgremium	9
2.4 Teilnehmende	10
2.5 Organisation und Auskunftsstelle	10
2.6 Entschädigung	10
2.7 Ablauf Studienauftrag	10
2.8 Beurteilungskriterien	11
2.9 Weiterbearbeitung	11
2.10 Urheberrechte	13
2.11 Bekanntmachung	13
3 Präqualifikation	14
3.1 Teilnahmeberechtigung	14
3.2 Auswahlverfahren	15
3.3 Einzureichende Unterlagen	16
4 Termine	17
5 Aufgabenstellung	19
5.1 Perimeter	19
5.2 Zusammenfassung Raumprogramm	20
5.3 Synergien	20
6 Arealinformationen	21
6.1 Historie des Studienperimeters	21
6.2 Richtplanung	22



6.3	Nutzungsplanung	22
6.4	Inventare	22
6.5	Umwelt	22
7	Wirtschaftlichkeit / Kosten	23
8	Einzureichende Unterlagen	24
9	Genehmigung	25



VORWORT SCHULE

Vision / übergeordnete Idee Primarschule Seuzach

630 Schülerinnen, Schüler und Kindergartenkinder werden in derzeit 29 Klassen und Kindergartenabteilungen an sieben Standorten von über 80 Klassen- und Fachlehrpersonen unterrichtet. Die Primarschule Seuzach umfasst die drei Schulhäuser Birch, Rietacker und Ohringen und die vier Kindergärten Schneckenwiese, Weid, Bachtobel und Ohringen. Eine quaternahe Beschulung ist der Schulpflege wichtig, trotzdem soll mit der neuen Schulanlage Rietacker ein neues wichtiges Schulzentrum neben dem Schulhaus Birch entstehen. Alle Lehrpersonen orientieren sich am Leitbild der Schule und stehen gemeinsam ein für einen aktuellen und zeitgemässen Unterricht, was u.a. auch lernförderliche Räume umfasst. Das hohe Verständnis von pädagogischen Entwicklungen sowie baulichen Prozessen und Inhalten verbindet im anstehenden Projekt Schulraumentwicklung Rietacker die unterschiedlichen Perspektiven zu einem nachhaltigen Ganzen: dem Lern-, Lehr- und Lebensraum Schule.

Die Schule hat sich LOA auf die Fahne geschrieben: Schwerpunkt der Lancierung des schulentwicklerischen Themas «Lösungsorientierter Ansatz resp. Arbeiten LOA» an unserer Schule. Beim lösungsorientierten Arbeiten wird das Bewusstsein vermehrt auf die Lösung anstatt auf das Problem ausgerichtet ohne das Verstehen der Problemstellung zu vernachlässigen. Mit LOA richte ich meine Wahrnehmung mehr auf das Gelingen und den Erfolg aus als auf das Misslingen und die Fehlleistungen. Damit begibt sich die Schule auf einen längeren Weg, denn es geht hier um eine alles durchtränkende Haltungsfrage und nicht um eine isolierte Sache. Dazu passt auch hervorragend die Neukonzeption eines Schulhauses und damit eine kreative Lösung für eine positive, kinderfreundliche Lernumgebung für die Zukunft.

Die Schule Seuzach – ein gemeinsamer Ort, wo Lernen Freude macht.



1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Ausgangslage Die Gemeinde Seuzach liegt im Kanton Zürich, unmittelbar neben der Stadt Winterthur und damit in deren Agglomerationsbereich. Sie hat rund 7'700 Einwohner und neben dem Hauptortsteil Seuzach gehören auch die zwei Dorfteile Ober- sowie Unterohringen zum Gemeindegebiet.

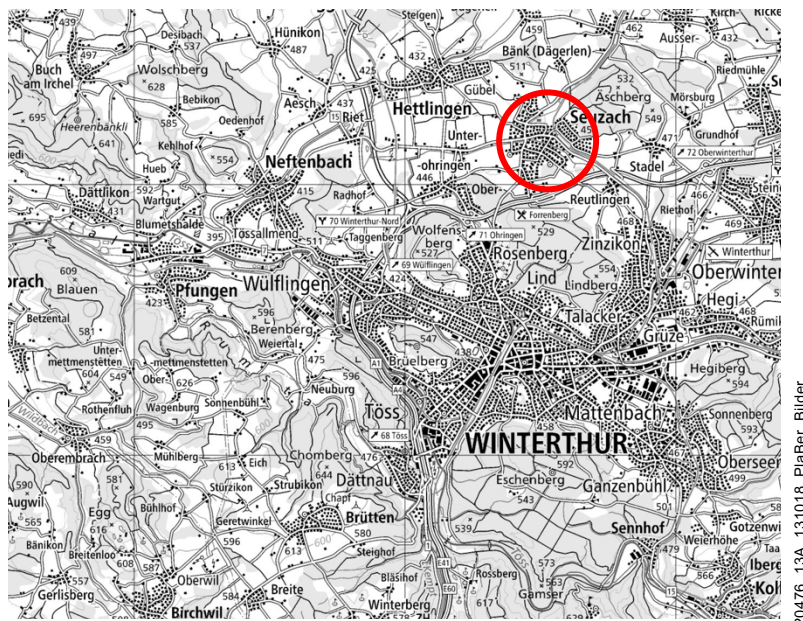


Abb. 1 Geografische Lage Seuzach genordet, freier Massstab (Quelle: map.geo.damin)

Absicht Durch die Weiterentwicklung des Areals «Schulanlage Rietacker» soll der notwendige Schulraumbedarf für die Primarschule in Seuzach abgedeckt werden. Die Schule sowie die Anforderung an ihre Räumlichkeiten haben sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Für den Schulbetrieb ist die Raumordnung sowie das Raumangebot im Schulhaus Rietacker nicht mehr zeitgemäss, dies soll sich durch eine Entwicklung des Areals ändern. Aufgrund der schlechten Bausubstanz steht eine Umsetzung des Raumprogramms durch einen Neubau wohl im Vordergrund; ein Teilerhalt wird aber nicht ausgeschlossen.

Neben zusätzlichem Schulraum sollen Räumlichkeiten für Tagesstrukturen sowie ein Gemeindesaal auf dem Areal entstehen. Im Zusammenhang mit dem Saalneubau, welcher in zwei Varianten angeboten werden muss.

Die neuen Bausteine auf dem Areal bieten grosses Synergiepotenzial, dieses soll bei der Planung eruiert und aktiviert werden.



Dieses besteht in:

- Kombination von Mehrzweckraum der Schule mit dem Gemeindesaal.
- Kombination von Räumen der Schule mit dem Bedarf der Tagesstrukturen.
- Nutzung der Küche und des Foyers des Gemeindesaals für den Mittagstisch.
- Nutzung der Küche und des Foyers des Gemeindesaals bei Veranstaltungen in der Sporthalle.

Umsetzung Neubau / Teilerhalt	Die Umsetzung der Aufgabe kann mittels reiner Neubauten oder auch unter Einbezug eines Teilerhalts gelöst werden. Welcher der Ansätze gewählt wird, ist den Studienauftragsteilnehmenden freigestellt. Da eine Teilsanierung nicht gänzlich ausgeschlossen wird, ist der Zustand der einzelnen Bauten und Anlagenteile mittels einer Zustandsanalyse erhoben worden, welche für die Phase des Studienauftrags als Arbeitsgrundlage abgegeben wird.
Bauen unter Betrieb	Im Rahmen der Umsetzungsphase kann kein Ausweichstandort angeboten werden. Der Unterricht muss am Standort jederzeit gewährleistet sein. Es wird angestrebt, so weit als möglich auf Provisorien zu verzichten.
Einbezug Quartier	Im Rahmen des Studienauftrages gilt es den Umgang mit den Emissionsrisiken für das angrenzende Quartier zu berücksichtigen. Es soll möglichst verhindert werden, dass die Anwohnenden durch erhöhte Emissionen beeinträchtigt werden. Ebenfalls soll der Zugänglichkeit des Areals bezogen auf Fahrzeuge und Zufussgehende erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt werden.
Studienauftrag, selektiv	Zur Evaluation eines Projekts und zur Vergabe von Planerleistungen für die Projektierung und Realisierung am Standort Rietacker führt die Auftraggeberin einen Studienauftrag im selektiven Verfahren mit Zwischenbesprechung durch.



2 STUDIENAUFTRAG

2.1 Auftraggeberin / Vergabestelle

Auftraggeberin / Vergabestelle Vergabestelle ist die Gemeinde Seuzach
Stationsstrasse 1, 8472 Seuzach
vertreten durch die Liegenschaften und Umwelt Seuzach.

2.2 Art des Verfahrens

Notwendigkeit des Dialogs Die Umsetzung des angestrebten Raumprogramms unter Berücksichtigung von möglichen Anpassungen an bestehenden Bauten und Anlagen und den Konsequenzen für den laufenden Betrieb erfordert einen Dialog mit dem Beurteilungsgremium.

Selektives Verfahren Das Verfahren wird gemäss Art. 19 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, 15.11.2019) im selektiven Verfahren durchgeführt und unterliegt dem Staatsvertragsbereich (Art. 3 Abs. 1 lit. c. IVöB).

Im Weiteren gelten die kantonalen Submissionsbestimmungen.

Präqualifikation Die Auswahl der Teilnehmenden erfolgt in einem Präqualifikationsverfahren.

Sprache Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Gerichtsstand Gerichtsstand ist das Bezirksgericht Winterthur. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

Anerkennung Mit der Teilnahme am Verfahren verpflichten sich die Teilnehmenden zur Einhaltung und Anerkennung der massgebenden Vorgaben und Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Ausschreibung Das Verfahren wird im Internet unter www.simap.ch ausgeschrieben. Sämtliche Unterlagen können ausschliesslich über www.simap.ch heruntergeladen werden.

Das Frage-/Antwort-Forum auf www.simap.ch wird für die Fragenbeantwortung nicht bewirtschaftet.



2.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Sachexperten/-innen	Vertretende Exekutive • Manfred Leu, Gemeinderat und Präsident • Marcel Fritz, Gemeinderat und erster Vizepräsident • Egon Watzlaw, Gemeinderat und Präsident Schulpflege (Ersatz) Vertretende Schule • Christian Amsler, Schulleiter • Aline Kramer Vertretung Lehrerinnen und Lehrer (Ersatz)
Fachexperten/-innen	• Tobias Lindenmann, dipl. Architekt USI SIA, Adrian Streich Architekten AG, Zürich • Michael Bosshard, dipl. Architekt ETH SIA, Camenzind Bosshard Architekten AG ETH SIA, Zürich • Urs Baumgartner, Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA, Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG • Catherine Blum, dipl. Ing. FH Landschaftsarchitektur, Blum FreiRaumPlanung GmbH, Schaffhausen • Daniel Krebs, dipl. Bauingenieur FH, Artischock.eco GmbH, Winterthur (Ersatz) • Stephan Schubert, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH BSLA, Raumplaner, Planpartner AG, Zürich (Ersatz)
Sachverständige (ohne Stimmrecht)	• Reto Dürsteler, Dürsteler Bauplaner GmbH (Kosten) • Sarina Wenk, Gemeinde Seuzach
Option	Die Auftraggeberin behält sich vor, für die Beurteilung weitere Fachleute beizuziehen und / oder Gäste einzuladen.
Vorprüfung	Die Vorprüfung erfolgt federführend durch Planpartner AG unter Beizug der Sachverständigen.



2.4 Teilnehmende

Beste Erfüllung der Eignungskriterien Aufgrund einer Präqualifikation werden fünf bis sechs Bewerbende (vgl. Kapitel 3) mit der Ausarbeitung einer Projektstudie beauftragt, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen.

2.5 Organisation und Auskunftsstelle

Die Vorbereitung, die Organisation und die fachliche Begleitung des Verfahrens sowie die formelle Prüfung der einzureichenden Unterlagen erfolgen durch:

Organisation Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Kontakt Lea Schrepfer T +41 (0)44 250 58 95
lschrepfer@planpartner.ch

Stephan Schubert T +41 (0)44 250 58 92
sschubert@planpartner.ch

2.6 Entschädigung

Für die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen wird keine Entschädigung ausgerichtet. Die zugestellten Unterlagen gehen ins Eigentum der Vergabestelle über und werden nicht retourniert.

In der Studienauftragsphase werden vollständig und fristgerecht eingereichte Projektstudien mit je CHF 27'000.- (zzgl. MWST, inkl. NK) entschädigt.

2.7 Ablauf Studienauftrag

Begehung Es findet einmalig eine geführte Begehung statt. Diese beinhaltet auch eine kurze Einführung in die Aufgabenstellung und die Abgabe der Modelle (s. Termine).

Fragenbeantwortung Die Teilnehmenden erhalten die Gelegenheit, dem Beurteilungsgremium schriftlich Fragen zu stellen (vgl. Termine).

Sämtliche Fragen werden schriftlich und anonymisiert zu Händen aller Teilnehmenden beantwortet. Das Frage- / Antwort-Forum auf www.simap.ch wird für die Fragenbeantwortung nicht bewirtschaftet.

Zwischenbesprechung Es findet eine Zwischenbesprechung statt (vgl. Termine). Die Präsentation der Projektstudien werden für die Teilnehmenden einzeln durchgeführt. Das Beurteilungsgremium berät in Abwesenheit der Teilnehmenden.



Schlusspräsentation	Die Teilnehmenden erhalten die Gelegenheit, dem Beurteilungsgremium einzeln ihre Projektstudie zu präsentieren (vgl. Termine).
Optionale Bereinigungsstufe	Falls es sich als notwendig erweist, kann das Beurteilungsgremium den Studienauftrag mit einer optionalen Bereinigungsstufe verlängern, um die in der engeren Wahl stehenden Projekte zu vertiefen und weiterzuentwickeln. Diese Bereinigungsstufe würde separat entschädigt.

2.8 Beurteilungskriterien

Beurteilungskriterien	Ausgehend von den Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales werden für die Beurteilung der Vorschläge folgende Kriterien herangezogen: • Städtebauliches, freiräumliches und architektonisches Gesamtkonzept, Entwicklungspotential • Erfüllung Raumprogramm, Funktionalität, Gebrauchswert • Erstellungskosten • Betriebs- und Unterhaltskosten • Umgang mit den Grundsätzen der Nachhaltigkeit
-----------------------	---

2.9 Weiterbearbeitung

Weiterbearbeitung	Sofern vom Beurteilungsgremium ein Projekt für die weitere Bearbeitung als geeignet befunden wird, beabsichtigt die Auftraggeberin gestützt auf §10 Abs. 1 lit. I Submissionsverordnung Kt. Zürich den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu folgen und die Verfassenden (Fachbereiche Architektur, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurswesen) der zur Umsetzung empfohlenen Projektstudie mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.
Beizug weiterer Fachplanenden	Der Beizug von Fachplanenden ist in der Phase des Studienauftrags grundsätzlich nicht erforderlich. Allenfalls in dieser Phase beigezogene Fachplanenden kann kein Auftrag in Aussicht gestellt werden.
Beizug nach Abschluss des Studienauftrags	Der bedarfsorientierte Beizug der Fachplanenden wie beispielsweise Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro erfolgt nach Abschluss des Studienauftrags. Diese werden in einem nachgelagerten Vergabeverfahren bestimmt und ergänzen das Planungsteam. Bei einem Einladungsverfahren erfolgt dieses in Absprache mit dem Planungsteam.



Auftragskonditionen	Für die Honorarberechnungen nach Baukosten gelten bezugnehmend auf das Honorarberechnungsmodell gemäss Ordnungen SIA 102 / 103 / 105 (Ausgaben 2014) folgende Faktoren:		
Fachbereich Architektur (SIA 102)	Schwierigkeitsgrad	n =	1.0
	Anpassungsfaktor	r =	1.0
	Teamfaktor	i =	1.0 ¹
	Faktor für Sonderleistungen	s =	1.0
Fachbereich Bauingenieurwesen (SIA 103)	Schwierigkeitsgrad	n =	1.0
	Anpassungsfaktor	r =	1.0
	Teamfaktor	i =	1.0
	Faktor für Sonderleistungen	s =	1.0
Fachbereich Landschafts- architektur (SIA 105)	Schwierigkeitsgrad	n =	1.0
	Anpassungsfaktor	r =	1.0
	Teamfaktor	i =	1.0
	Faktor für Sonderleistungen	s =	1.0
Stundenansatz	Der Stundenansatz für die Fachbereiche Architektur, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen beträgt jeweils CHF 135.-/h.		
voller Leistungsumfang	Der Leistungsumfang beträgt jeweils 100% Teilleistungen.		
Vorbehalte	Die Auftraggeberin behält sich vor, mit dem beauftragten Planungsteam Änderungen am Projekt vorzunehmen.		
	Der definitive Entscheid der zuständigen Organe bleibt ausdrücklich vorbehalten.		

¹ Wird ein Generalplaner-Mandat vereinbart, erhöht dies den Teamfaktor auf 1.05.



2.10 Urheberrechte

Urheberrecht	Das Urheberrecht an den Projektstudien verbleibt bei den Projektverfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.
Veröffentlichung	Auftraggeberin und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Beiträge unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Projektverfassenden. Ausgenommen davon bleibt das Recht zur Erstveröffentlichung, welches bei der Auftraggeberin liegt.
Weiterführende Regelungen im Planervertrag möglich	Weiterführende Regelungen (bspw. Änderungsrechte) können im Rahmen des Planervertrags für die Projektierung und Realisierung vereinbart werden.

2.11 Bekanntmachung

Schlussbericht, Fachpresse, Ausstellung	Die Ergebnisse des Verfahrens werden in einem schriftlichen Bericht des Beurteilungsgremiums festgehalten und allen Teilnehmenden nach Abschluss des Verfahrens zugänglich gemacht. Die Auftraggeberin wird die Ergebnisse des Verfahrens der Presse bekannt geben und die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens öffentlich ausstellen.
---	--



3 PRÄQUALIFIKATION

3.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigung	Die Ausschreibung richtet sich an Anbietende aus den Fachbereichen Architektur (Federführung) und Landschaftsarchitektur mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat das Gegenrecht gewährt. Die erforderlichen Fachbereiche bilden ein Planungsteam.
Fachplanende	Im Rahmen dieses Präqualifikationsverfahrens sind keine weiteren Fachplanenden beizuziehen.
Arbeitsgemeinschaften	Arbeitsgemeinschaften im Fachbereich Architektur sind nur soweit zulässig, als dass sich das Architekturbüro durch ein auf Baurealisation spezialisiertes Büro verstärkt.
Mehrfachbeteiligungen	Mehrfachbeteiligungen am Studienauftrag sind nicht zulässig.
Befangenheit	Die Mitglieder der sich bewerbenden Planungsteams müssen von den Personen des Beurteilungsgremiums und den beigezogenen Sachverständigen unabhängig sein. Die Verantwortung liegt bei den Bewerberinnen und Bewerbern. Massgebend sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe» vom Oktober 2013 (SIA 142i 202d, Art. 4 ff.).



3.2 Auswahlverfahren

Auswahlverfahren	Auf Basis des vorliegenden Präqualifikationsverfahrens schlägt das Beurteilungsgremium der Auftraggeberin gestützt auf die Eignungskriterien mindestens 5 bis 6 Planungsteams (Architektur, Landschaftsarchitektur) vor, welche mit der Ausarbeitung von Projektstudien beauftragt werden sollen. Gestützt auf diese Empfehlung beauftragt die Auftraggeberin die vorgeschlagenen Planungsteams mit der Ausarbeitung von Projektstudien. Alle Bewerberinnen und Bewerber werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich benachrichtigt.
Fachbereich Bauingenieurwesen	Der Beizug eines Spezialisten im Fachbereich Bauingenieurwesens während der Erarbeitung Studienauftrages wird vorausgesetzt. Im Rahmen der Präqualifikation ist diese Fachperson noch nicht zu benennen. Daher sind im Rahmen der Präqualifikation für diesen Fachbereich auch keine Referenzen einzureichen. Die Bekanntgabe hat vor Beginn der Erarbeitung der Studie zu erfolgen. Eine Mehrfachbeteiligung ist ausgeschlossen.
Angebotsunterlagen (Zulassungskriterien)	Zur Eignungsprüfung zugelassen werden Bewerberinnen und Bewerber, welche den Teilnahmeantrag (Referenzblätter und Formulare) rechtzeitig einreichen und diesen vollständig und korrekt ausgefüllt haben.
Eignungskriterien	Das Beurteilungsgremium nimmt die Präqualifikation anhand folgender Eignungskriterien vor: • Projektierungskompetenz / -potenzial und Ausführungskompetenz / -potenzial (Grundlage Referenzobjekte): Bewertet werden Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale, wirtschaftliche und nachhaltige Bauten zu projektieren und auszuführen. • Erfahrung im Umgang mit Bauvorhaben von vergleichbarer Komplexität.
Referenzobjekte Fachbereich Architektur Gewichtung 60%	Folgende Referenzobjekte sind einzureichen: 1) Realisiertes (d. h. bezugsbereit vor Dezember 2022) Projekt einer Schulanlage mit hohem Neubauanteil oder einer schulischen Nutzung und bzgl. Bausumme vergleichbaren Baute, Realisiert in den letzten 20 Jahren (Referenz A1, Gewichtung 40 %); 2) Realisiertes oder sich in Planung befindendes Projekt einer artverwandten und bzgl. Bausumme vergleichbaren Baute (Referenz A2, Gewichtung 20 %).



Referenzobjekte Fachbereich Landschaftsarchitektur Gewichtung 40%	Folgende Referenzobjekte sind einzureichen: 1) Realisiertes (d. h. fertiggestellt vor Dezember 2022) Projekt eines öffentlichen Freiraums (Referenz L1, Gewichtung 25 %); 2) Realisiertes Projekt eines artverwandten, vergleichbaren Freiraums (Referenz L2, Gewichtung 15 %).
---	---

3.3 Einzureichende Unterlagen

Unterlagen und Anforderungen	Als Teilnahmeantrag haben die Anbietenden die Unterlagen auf weissem Papier und als lose Blattsammlung (d.h. ungebunden und nicht geheftet) einzureichen. Zusätzlich eingereichte, nicht verlangte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Alle eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.
Formulare	Rechtsgültig unterzeichnete und vollständig ausgefüllte Formulare: • Betriebsinformation (Formulare 1A, 1L) • Selbstdeklaration (Formulare 2A, 2L) • Referenzliste (Formulare 3A, 3L)
Referenzobjekte	Die Daten zu den je Fachbereich anzugebenden zwei Referenzen sind in den entsprechende Referenzlisten (Formulare 3A, 3L) einzutragen.
Referenzblätter	Für die Referenzen der Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur ist zu jedem in der Referenzliste eingetragenen Referenzobjekt ein Referenzblatt DIN A3 Querformat einzureichen. Darauf sind die Referenzobjekte zu illustrieren und erläutern. Die dargestellten Referenzobjekte sind mit dem Büronamen zu versehen und übereinstimmend mit der Bezeichnung auf der Referenzliste zu betiteln. Diese Referenzblätter sind so zu gestalten, dass eine Beurteilung der Objekte nach den Eignungskriterien möglich ist.
Ermächtigung für Referenzauskünfte	Mit der Einreichung des Teilnahmeantrages werden die Auftraggeberin und die von ihr mit der Vorprüfung beauftragten Personen ermächtigt, die angegebenen Auskunftspersonen zu kontaktieren und alle Angaben zu überprüfen.



4 TERMINE

Präqualifikation	
FR, 23. Juni 2023 FR, 30. Juni 2023	Ausschreibung Präqualifikation: simap.ch Publikation im TEC21
ab FR, 23. Juni 2023	Bezug der Bewerbungsunterlagen ausschliesslich unter www.simap.ch
bis DO, 24. August 2023 um 16:00 Uhr Eingang am Eingabeort; Poststempel ist <u>nicht</u> massgebend	Abgabe PQ-Unterlagen bei: Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich Vermerk: «PQ Studienauftrag Schulanlage Rietacker»
DO, 14. September 2023	Beurteilung der Angebote und Auswahl der Bewerbenden durch das Beurteilungsgremium
DO, 21. September 2023 anschliessend	Beschluss Gemeinderat zur Vergabe Schriftliche Mitteilung der Auswahl

Tab. 1 Terminübersicht Phase Präqualifikation

Studienauftrag (Termine provisorisch)	
Ende September 2023	Versand Unterlagen
MI, 04. Oktober 2023 (am Nachmittag)	Startsitzung Studienauftrag inkl. Arealbegehung und Modellausgabe (Einladung folgt)
FR, 20. Oktober 2023 um 16:00 Uhr	Fragenstellung Per Mail an: lschrepfer@planpartner.ch
FR, 27. Oktober 2023	Fragenbeantwortung, per Mail an die Teilnehmenden
DI, 05. Dezember 2023	Zwischenbesprechung Projekte
FR, 08. März 2024 um 16:00 Uhr Eingang am Eingabeort; Poststempel ist <u>nicht</u> massgebend)	Abgabe der <u>Studien</u> bei: Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich Vermerk: «Studienauftrag Schulanlage Rietacker»
MI, 21. März 2024 um 16:00 Uhr.	Abgabe der <u>Modelle</u> bis / bei: Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich Vermerk: «Studienauftrag Schulanlage Rietacker»
DI, 26. März 2024 und MI, 03. April 2024	Beurteilung (Termine provisorisch)



Tab. 2 Terminübersicht Phase Studienauftrag

Realisierung approximativ	
Q3 2024	Gemeindeversammlung: Projektierungskredit (Phasen 31 – 33)
Q3 2024 – Q2/Q3 2025	Vorprojekt mit Kostenschätzung
Q4 2025	Urnenabstimmung: Baukredit (Basis Kostenschätzung)
Q2/Q3 2025 – Q2 2026	Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, Baueingabe
Q2 2026 – Q3 2026	Baubewilligung (ca. 3 Monate)
Ab Q3 2026	Realisierung

Tab. 3 approximative Terminübersicht Realisierung



5 AUFGABENSTELLUNG

- Ausgangslage

Das bestehende Schulhaus Rietacker liegt auf dem Grundstück Parz. Kat. Nr. 511 und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Seuzach. Das Raumangebot der heutigen Anlage deckt die geforderten Bedürfnisse der Schule und der Gemeinde qualitativ und quantitativ nicht mehr ab.
- Raumprogramm

Für die Phase der Erarbeitung des Studienauftrags wird den Teilnehmenden Büros ein detailliertes Raumprogramm abgegeben. Die nachfolgenden Angaben (vgl. Kapitel 5.2) dienen lediglich dazu, den Bewerbenden eine Grössenordnung über den Umfang der Aufgabenstellung zu vermitteln.

5.1 Perimeter

Studienperimeter

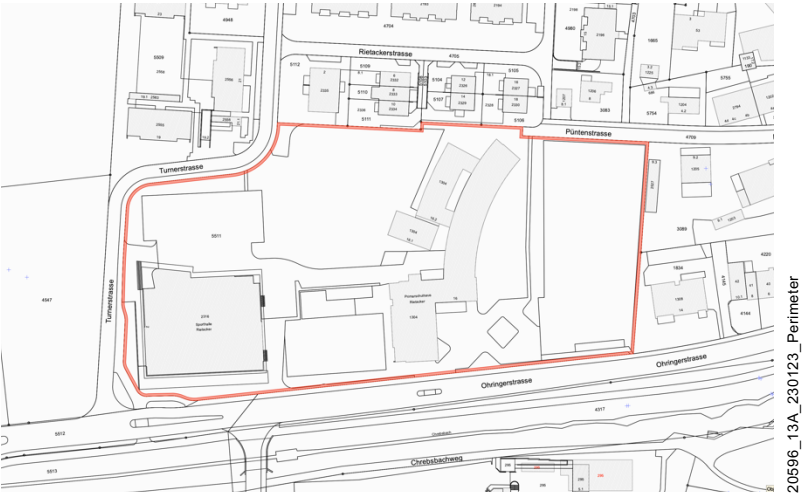


Abb. 2 Perimeter Gesamtanlage (rot); genordet, freier Massstab
(Quelle: AV Daten gis ZH)

Grundstücke Der Studienperimeter besteht aus folgendem Grundstück:

Kat.-Nr.	Eigentümerin	Fläche (m ²)
511	Gemeinde Seuzach	18'547 m ²

Tab. 4 Grundstücke Studienperimeter



5.2 Zusammenfassung Raumprogramm

Anforderungen Schule	Klassenzimmer und Gruppenräume je 13, Therapieräume, Fachzimmer, Bereich Administration, Archiv, Material und Lager (Gesamtes Raumprogramm rund 2600 m ² HNF exkl. Nebenräume, exkl. Technik).
Anforderungen Tagesstruktur	Flächenbedarf rund 400m ² HNF inkl. Nebenräume
Anforderungen Gemeindesaal	Im Rahmen des Studienauftrages gilt es, aufgrund der laufenden politischen Diskussion um den heutigen Gemeindesaal, zwei Varianten aufzuzeigen: Variante 1: Gemeindesaal für 400 Personen (Gesamtes Raumprogramm 950 m ² HNF inkl. Foyer, Küche und Nebenräume) Variante 2: Saal für 150 Personen (Gesamtes Raumprogramm 250 m ² inkl. Nebenräume)
Turnhalle	Im Rahmen des Studienauftrages sind keine Massnahmen oder Änderungen an der bestehenden Dreifachturnhalle vorzunehmen. Die vorhandenen Kapazitäten sind für die Gewährleistung des Schulsports ausreichend.
Aussenraum	Der Aussenraum soll den «Rahmen» für die Gesamtanlage bilden und als verbindendes Element zwischen den unterschiedlichen Bauten und Nutzungen dienen.
Erschliessung	Die bestehende Erschliessung wird erhalten. Verortung und Umfang der Autoabstellplätze ist neu zu konzipieren.

5.3 Synergien

Durch die parallele Realisierung der unter 5.2 beschriebenen Bausteine soll ein hoher synergetischer Effekt erzielt und gleichzeitig Investitions- und Betriebskosten gesenkt werden.

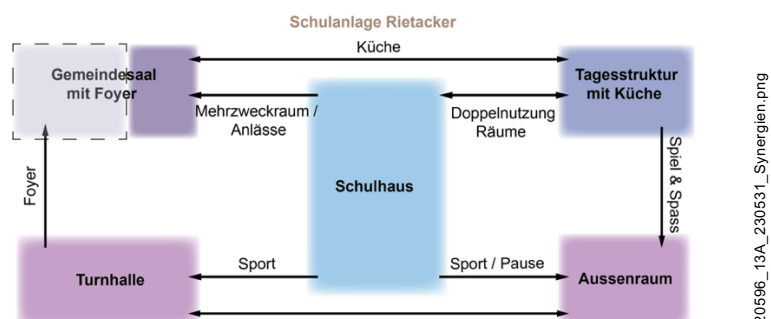


Abb. 3 Darstellung Synergiepotential



6 AREALINFORMATIONEN

6.1 Historie des Studienperimeters

Im Jahr 1933 wurde das Schulhaus Rietacker mit 4 Schulzimmer, einer Einfachturnhalle sowie den erforderlichen Nebenräumen erstellt. In den letzten beinahe 100 Jahren sind diverse Änderungen in Form von Anbauten, Erweiterungen und Sanierungen auf dem Areal durchgeführt worden.

1948: Erweiterung des Hauptgebäudes nach Norden um zwei Schulzimmer, sowie zwei kleinen Nebenräumen.

1967: Anbau der Turnhalle in westliche Richtung mit Sanitätszimmer und einer weiteren Garderobe sowie dazugehörige Nebenräume.

ca. 1989: Erweiterung des Hauptbaus nach Westen um 3 Klassenzimmer sowie ein Materialraum. Das Schulhaus weist nun einen Bestand von 9 Klassenzimmer sowie einigen Nebenräumen auf. Allerdings werden einige der Klassenzimmer als Gruppenräume genutzt, da diese fehlen.

1997: Bau der 3-fach Turnhalle mit Tribüne und einem Mehrzweckraum in der südwestlichen Ecke des Perimeters.

ca. 2014: Die letzte Erweiterung des Schulhaus Rietackers fand im Jahr 2014 statt.

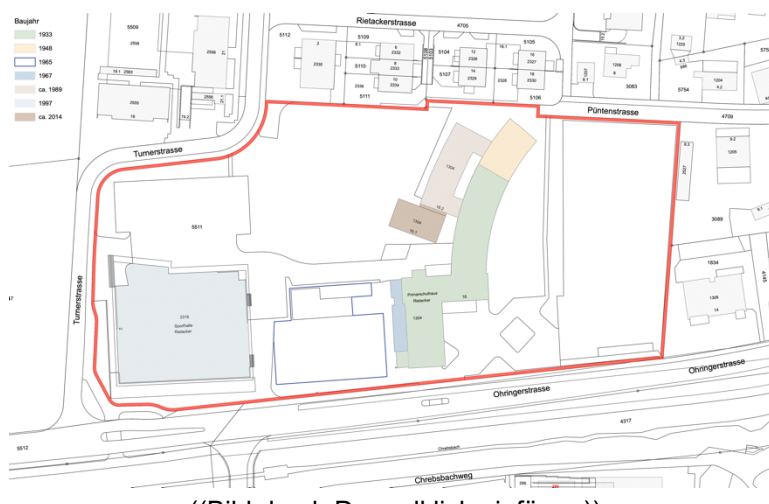


Abb. 4 Einfacher Situationsplan mit Perimeter und früheren Baueingriffen; genordet, freier Massstab (Quelle: maps.zh.ch; Plangrundlagen Seuzach)



6.2 Richtplanung

Das Planungsareal liegt innerhalb des Siedlungsgebietes.

6.3 Nutzungsplanung

Bestimmungen Zone für öffentliche Bauten	Die Schulanlage liegt in der Zone für öffentliche Bauten (öB, Lärm-ES II).
--	--

6.4 Inventare

ISOS	Die Bauten werden nicht im ISOS aufgeführt.
------	---

Inventare	Zum Studienperimeter befinden sich keine Einträge im kommunalen oder überkommunalen Inventar der schützenswerten Bauten.
-----------	--

Die Bäume auf dem Areal werden mit der Beurteilung «wertvoll» im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte aufgeführt. Die Rosskastanie auf dem Schulhausplatz wurde aus dem Inventar entlassen.

6.5 Umwelt

Gewässer	Südlich des Perimeters befindet sich der Chrebsbach. Er weist ein geringes Gefälle sowie eine Breite von rund 1.50m auf.
----------	--

Lärm	Die Zone für öffentliche Bauten liegt in der ES II. Gegenüber der Ohringerstrasse gilt es den Lärm zu berücksichtigen.
------	--

Grundwasser	Der Perimeter liegt in einem Gebiet mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m) Der Mittelwasserstand liegt auf rund 437.00 m.ü.M..
-------------	--

Geologie / Baugrund	Für das Areal Rietacker wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Im Jahr 2014 hat man das Alterszentrum im Geeren, welches südlich des Perimeters liegt, erweitert. Dazu haben die beteiligten Gemeinden einen geologisch-geotechnischen Bericht sowie die Grundwasser-Wärmenutzung (Hydrogeologisches Gutachten) für das Areal erstellen lassen. Diese Unterlagen werden im Rahmen des Studienauftrags den Teams zu Verfügung gestellt.
---------------------	--



7 WIRTSCHAFTLICHKEIT / KOSTEN

Wirtschaftlichkeit & Funktionalität	Der Wirtschaftlichkeit der Gesamtanlage kommt eine sehr grosse Bedeutung zu. Die Nutzungen müssen funktional gut angeordnet werden, so dass optimale Betriebsabläufe (sowohl innerhalb der einzelnen Nutzungen und Nutzer) gewährleistet und die pädagogischen Anforderungen erfüllt werden. Synergien sind, wenn immer möglich, zu aktivieren.
Generelle Parameter	Die Schulanlage soll wirtschaftlich sowie preisgünstig geplant und erstellt werden. Neben Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostenbewusst umsetzbar sein. Bereits in der Konzeption (Volumina, Erschliessungssystem, Statik, Konstruktion und Gestaltung, Flexibilität und dgl.) liegt ein bedeutendes Potenzial an Sparmöglichkeiten.
Kostenrahmen	Im Jahr 2020 wurde eine Grobkostenschätzung zuhanden der Investitionsplanung der Gemeinde durchgeführt. Diese ergab für eine reine Schulnutzung (d.h. inkl. Schulsaal, ohne Gemeindsaal und Tagesstruktur) Kosten von rund 22 Mio. Franken.



8 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Anzahl	Elemente
2 ²	- Plansatz im Format A0 quer (1189 mm x 841 mm) mit maximal 4 Plänen auf weissem Papier: Schwarzplan 1:2'000 Situationsplan mit Aussenraumgestaltung 1:500 Dachaufsicht mit Angaben zur Erschliessung und Parkierung, Anlieferung und Aussenraumgestaltung. Grundrisse 1:200 Es sind alle Geschosse darzustellen. Alle Räume sind mit Funktion und Flächenmass zu beschriften. Im Erdgeschoss sind die Nutzung und die Gestaltung der näheren Umgebung darzustellen. Grundriss 1:100 Repräsentativer Gebäudegrundriss eines «Klassenzimmergeschosses» Schnitte und Ansichten 1:200 Sämtliche zum Verständnis notwendigen Schnitte und Ansichten sind darzustellen. Der gewachsene Boden bzw. das Massgebende Terrain und das neu gestaltete Terrain sind darzustellen. Repräsentative Konstruktionsschnitte 1:50 mit Fassaden- und Dachkonstruktion Erläuterungen Schematische Darstellungen und konzeptionelle Erläuterungen dargestellt auf den Plänen. Keine Visualisierungen erwünscht
1	- Kennzahlen / Grundmengen / Nachhaltigkeit - Tabelle (Arbeitsunterlage wird abgegeben) - Flächenschemas GF / HNF (Sia 416), 1:1000 - Beschrieb Nachhaltigkeitskonzept (ca. 0.5 – 1.0 A4 Seiten)
1	- Digitaler Datenträger (CD oder USB-Stick) mit: - Plansatz im Originalmassstab, A0 (pdf) - Plansatz als Verkleinerung, A3 (pdf) - Grundmengentabelle (Excel und pdf)
1	Gipsmodell in weisser Farbe in abgegebener Grundlage, 1:500
1	- Verfasserblatt: - Firmenbezeichnungen, Adressen, Ort, Namen Bearbeitende - Rechnung adressiert an die Auftraggeberin mit Angabe IBAN und UID-Nummer

Tab. 5 Inhalt und Umfang Projektstudie

² Der Plansatz für die Vorprüfung kann von minderer Qualität sein.



10 GENEHMIGUNG

Das vorliegende Pflichtenheft wurde vom Beurteilungsgremium
am 8. Juni 2023 genehmigt.

Sachexperten/-innen

Manfred Leu

Marcel Fritz

Christian Amsler

Aline Kramer

Egon Watzlaw

Fachexperten/-innen

Tobias Lindenmann

Michael Bosshard

Urs Baumgartner

Catherine Blum

Daniel Krebs

Stephan Schubert