

PRÄQUALIFIKATION PFLICHTENHEFT – 1. STUFE

23.06.2023



Projekt

Neubau Turnhalle Unteräsch, Möriken
in Misch- / Holz- / Massivbauweise

Leistungen

BKP 1 – 9, Gesamtleistung
Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung /
Inbetriebnahme gem. SIA 102

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Möriken-Wildegg, Yul-Brygger-Platz, 5103 Möriken

Auftragnehmer

Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil

Verfasser

André Wenzinger Projektleiter

Abkürzungsverzeichnis

GLA Gesamtleistungsanbieter

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Situation / Lage	5
1.3	Planungsperimeter	6
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
3.4	Vorbefassung	9
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	11
4.5	Ablauf des Projekts	11
4.6	Abgegebene Unterlagen	12
4.7	Einzureichende Unterlagen	12
4.8	Vergütung der Aufwendungen	13
4.9	Urheberrecht	13
4.10	Rechtsmittel	13

1 Allgemeine Angaben

Objekt	Neubau Turnhalle Unteräsch
Bauherrschaft / ausschreibende Stelle	Gemeinde Möriken-Wildegg Yul-Bryner-Platz 5103 Möriken
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Möriken-Wildegg
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch

1.1 Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung vom 09.06.2021 genehmigte für die räumlich-strategischen Untersuchungen der Schulraumerweiterung einen Planungskredit.

Die Teilberichte Analyse, Strategie und Machbarkeit sind erarbeitet und abgeschlossen. Geplant ist, dass die Bezirksschülerinnen und Bezirksschüler aus Rapperswil, Auenstein, Veltheim, Schinznach und Thalheim neu die Bezirksschule in Wildegg besuchen, aus Rapperswil einlaufend ab SJ 2026/2027 und die Gemeinden des Schenkenbergertals gesamthaft am SJ 2028/29. Dies bedingt einen Ausbau von 13 auf 27 Oberstufen-Abteilungen. Auf Basis des Teilberichts Strategie hat der Gemeinderat entschieden, dass die Turnhalle 4 im Gebiet Hellmatt abgebrochen werden soll und durch einen Schulhaus-Neubau ersetzt wird. Anstelle der Turnhalle 4 ist ein grösserer Neubau für Turnhalle notwendig.

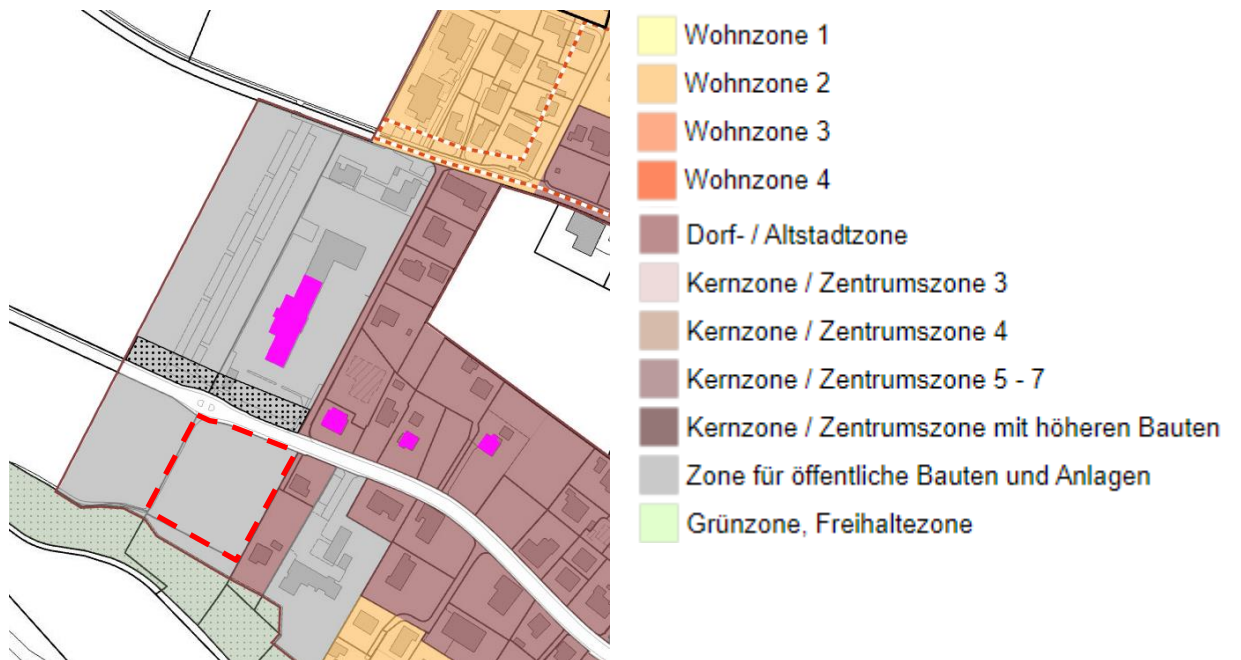
Als bester neuer Standort für eine Turnhalle hat sich die Parzelle 1480 am Ortseingang von Möriken herausgestellt. Dieser Standort im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Möriken-Wildegg bietet alle Voraussetzungen für den Bau einer Turnhalle bis zu einer Grösse einer 3-fach Turnhalle. Die Zonenzugehörigkeit und die Nähe zu den beiden Schulanlagen in Möriken und Wildegg sowie die Möglichkeit für Aussensportanlagen und der bestehende Parkplatz Mitteläsch bieten eine optimale Grundlage.

Auf Grund der neusten Entwicklungen soll eine Dreifachturnhalle sowie Spielflächen im Aus-senbereich entstehen.

Die Gemeindeversammlung hat am 22.06.2023 dem Planungskredit für die Durchführung einer Gesamtleistungssubmission zugestimmt.

1.2 Situation / Lage

Die unbebaute Parzelle (Kat.-Nr. 1480) liegt südlich der Schulanlage Unteräsch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB II). Diese grenzt an die östlich an die Dorfzone, südlich an den Wald und westlich wiederum an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.



Ausschnitt Bauzonenplan (ag.ch)

- - - Planungsperimeter

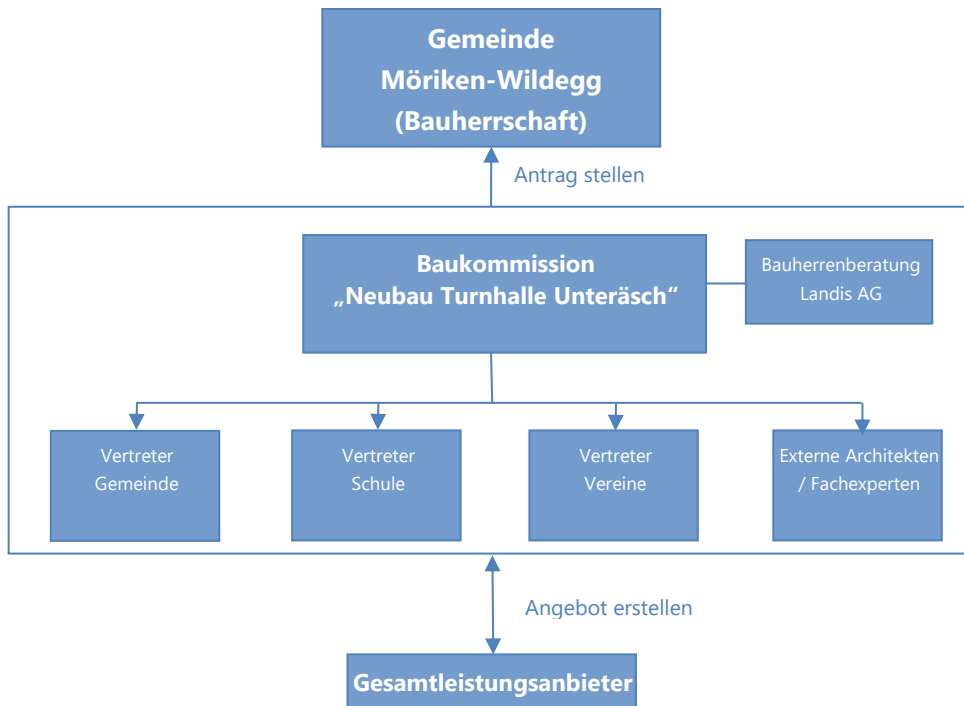
1.3 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die gesamte Parzelle Nr. 1480. Der Gewässerabstand ist zu berücksichtigen.



2 Organisation

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



Der Auftrag untersteht Interkantonalen Vereinbarung über das Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (Stand 01.07.2021) und dem Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB) vom 27. März 2021. 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.

Vertretungen mit Stimmrecht

- Beat Fehlmann Gemeinderat, Vorsitz
- Jeanine Glarner Gemeindeammann
- Pascal Chioru Gemeindeschreiber

Vertretungen ohne Stimmrecht

- Ursula Lüpold Präsidentin Betriebskommission Sportanlagen und Vertretung Vereine
- Roel De Valck Vertreter Schule
- Gerhard Widmer Bauökonom
- Cyrill Gisi Leiter Haus- und Werkdienst
- Christoph Lüthi Gemeindeschreiber-Stv., Aktuar

Voraussichtliche externe Architekten / Landschaftsarchitekten mit Stimmrecht

- Bianka Wirtz Dipl. Ing. Architektur
- Markus Schärer dipl. Architekt FH
- Adrian Mäder dipl. Architekt FH/MSc. ETH/SIA/Reg.A

Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht

- André Wenzinger Landis AG
- Thomas Brocker 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 möglichst günstigen Kostenrahmen realisiert werden können. Dieser Kostenrahmen hat – neben dem möglichst störungsfreien Betrieb und der Funktionalität absoluten Vorrang.

3.2 Stand des Vorhabens

Die Bauherrschaft hat sich entschlossen, die Planung und Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Gesamtleistungsanbieter (GLA) zu übertragen. Der definitive Partner soll nun mittels einer öffentlichen, zweistufigen funktionalen Gesamleistungssubmission 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 Gesamleistungssubmission soll gewährleistet werden, dass die im Finanzplan eingestellten Gesamtkosten von CHF 7 bis 9 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 der Bauherrschaft 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 Lehrlingsausbildung betreiben.

3.4 Vorbefassung

Der Anbieter ist in der Wahl der Subunternehmer und des Architekturteams grundsätzlich frei. Firmen, welche an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens resp. an der Grundlagenerarbeitung beteiligt waren sind zur Teilnahme am Verfahren zugelassen. Deren Arbeiten für die Erarbeitung der Submissionsunterlagen sind abgeschlossen und sämtliche Erzeugnisse werden den Ausschreibungsunterlagen (2. Phase) beigelegt. Die Gleichbehandlung aller Anbieter und die Transparenz des Verfahrens sind gewährleistet.

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
50%	Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Erfahrung mit Neubauten von Turnhallen • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
40%	Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters sowie des Architekturbüros , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Erfahrung mit Neubauten von Turnhallen • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
7%	Personalstruktur , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Grösse des GLA • Grösse der Fachplanerfirmen • Zahl der Lehrlinge
3%	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 Projektkommission und Vorbesprechung mit GLA.
Die Projektideen werden durch den Organisator und die «Vorprüfer» (ohne Stimmrecht) vorgeprüft. Das Ergebnis wird in einem Vorprüfungsbericht festgehalten. Das Begleitgremium / Jury trifft sich zu einer «internen Zwischenbesprechung». Dabei werden die Projektideen gesichtet und die wesentlichen (Kritik-)Punkte festgehalten.
An einer zweiten Sitzung «Zwischenbesprechung (extern)» findet dann die Präsentation der Idee durch den GLA statt. Direkt im Anschluss erfolgt durch den jeweiligen «Projektgötti» (Fachpreisrichter) die mündliche Würdigung der Projektidee. Diese wird auch in einem Protokoll festgehalten. Das Protokoll wird dem jeweiligen GLA anschliessend zugestellt.
- Weiterbearbeitung der Projektidee zu einem vertieften Projektvorschlag mit einem verbindlichen Preisangebot.
Der «vertiefte Projektvorschlag» ist Basis für das Gesamtleistungsangebot des GLA's und die Umsetzung.
Die «vertieften Projektvorschläge» werden durch den Organisator und die «Vorprüfer» (ohne Stimmrecht) vorgeprüft. Das Ergebnis wird in einem Vorprüfungsbericht festgehalten (exkl. Kosten / Angebot).
- Bewertung der Eingabe durch die Baukommission
Das Begleitgremium / Jury trifft sich intern zur «Zuschlagsbeurteilung». Dabei werden die «vertieften Projektvorschläge» wiederum in Arbeitsgruppen gesichtet und beurteilt.
Die Ergebnisse werden in einer schriftlichen Würdigung festgehalten. Diese wird mit der Zu- und Absageverfügungen allen GLA's versandt.
Die «Zweicouvert-Methode» wird sinngemäss umgesetzt: Die «Vertretungen mit Stimmrecht (Sachpreisrichter)» sowie die «Externen Architekten / Landschaftsarchitekten mit Stimmrecht (Fachpreisrichter)» haben vom Angebotspreis zum Zeitpunkt der Beurteilung des Zuschlagskriteriums «Gesamtkonzept» keine Kenntnis.
Die «Offertbereinigung / Projektpräsentation» dient dazu, Fragen zum Angebot und Abweichungen zur Ausschreibung zu klären und zu bereinigen (keine Abgebotsrunde). Zudem erfolgt die Beurteilung des Zuschlagskriteriums «Präsentation».

4.4 Zuschlagskriterien der zweiten Stufe

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

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

4.5 Ablauf des Projekts

- **Ausschreibung PQ**
Freitag, 23.06.2023 auf Simap
- **Bezug der Unterlagen**
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
Montag, 21.08.2023 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. 07.09.2023
- **Abgabe der Submissionsunterlagen**
Mittwoch, 20.09.2023
- **Besichtigung der Anlage**
Mittwoch, 27.09.2023 (nach vorgängiger Terminvereinbarung)
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**
Montag, 04.10.2023, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantwortung der Fragen**
ca. 13.10.2023
- **Einreichen Projektidee**
Mittwoch, 15.11.2023 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Zwischenbesprechung**
Montag, 27.11.2023
- **Einreichen 2. Fragerunde**
Mittwoch, 20.12.2023, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantworten der Fragen**
ca. 05.01.2024

- **Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot**
Mittwoch, 28.02.2024 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldestrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation**
Montag, 27.03.2024
- **Auftragsvergabe**
ca. Ende April 2024 (unter Vorbehalt Gemeindeversammlung im Mai 2024)
- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**
 - Baubewilligungsverfahren ab Juli 2024
 - Baustart Oktober 2024
- **Fertigstellung der ergänzten Schulanlagen und des Neubaus**
 - Inbetriebnahme Oktober 2025

4.6 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Stufe“ vom 23.06.2023
- „Eingabeformular – 1. Stufe“ vom 23.06.2023
- Entwurf Projektorganisation vom 23.06.2023
- Entwurf „Vorlage Werkvertrag“ vom 23.06.2023

4.7 Einzureichende Unterlagen

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

4.8 Vergütung der Aufwendungen

Da ein Gesamleistungsverfahren 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 Gesamleistungsangebote (vertiefter Projektvorschlag mit Gesamleistungsangebot) wird gesamthaft mit CHF 180'000 inkl. MwSt., aufgeteilt auf die zugelassenen Gesamleistungsanbieter, entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.

4.9 Urheberrecht

Bei allen «vertieften Projektvorschlägen» verbleibt das Urheberrecht bei den Teilnehmern.

Alle Rechte am Projekt für das vorstehende Bauwerk liegen bei der Bestellerin. Die Urheberrechte des Projekts liegen beim verantwortlichen Architekten.

4.10 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen seit Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde erhoben werden (Art. 56 Abs. 1 IVöB). Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Es gelten keine Gerichtsferien (Ar. 52 ff. IVöB).