

PRÄQUALIFIKATION PFLICHTENHEFT – PHASE 1

26.09.2023



Projekt

Erweiterung Alterszentrum Hofmatt, Weggis
Misch- / Holz- / Massivbauweise

Leistungen

BKP 1 – 9, Gesamtleistung

gemäss SIA Norm 102
(Phase 3 Projektierung, Phase 4 Ausschreibung, Phase 5 Realisierung)

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



IMPRESSUM

Auftraggeber

Stiftung APW, Weggis, Hofmatt 1, 6353 Weggis

Auftragnehmer

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

VerfasserInnen

Felix Stephan Dipl. Ingenieur FH, SIA Raumplaner NDS / FSU, Projektleiter

Samuel Lienhart Dipl. Innenarchitekt HF, Projektleiter-Stv.

Judith Cahannes Hochbauzeichnerin EFH

Abkürzungsverzeichnis

GLA Gesamtleistungsanbieter

GLS Gesamtleistungssubmission

PQ Präqualifikation

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Situation / Lage	5
2	Organisation	6
3	Stand und Ziele des Vorhabens	7
3.1	Stand des Vorhabens	7
3.2	Ziele des Projekts	8
3.3	Besondere Anliegen der Bauherrschaft	8
4	Umfang der ausgeschriebenen Arbeiten	9
4.1	Im Rahmen des Submissionsverfahrens	9
4.2	Nach erfolgtem Zuschlag	10
5	Verfahrensablauf	10
5.1	Phase 1: Präqualifikation Gesamtleistungsanbieter (GLA)	10
5.1.1	Eignungskriterien	10
5.1.2	Ablauf des Projekts - Phase 1 (Präqualifikation)	11
5.1.3	Abgegebene Unterlagen - Phase 1 (Präqualifikation)	11
5.1.4	Einzureichende Unterlagen	11
5.1.5	Mehrfachnennungen	11
5.1.6	Vergütung der Aufwendungen	11
5.2	Phase 2: Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots	12
5.2.1	Ablauf des Projekts - Phase 2	13
5.2.2	Zuschlagskriterien der Phase 2	13
5.2.3	Vergütung der Aufwendungen	14
5.3	Voraussichtliche Realisierung	14
5.4	Urheberrecht	14
5.5	Rechtsmittel	14

Aufgrund einer Variantenbeurteilung wurde deshalb ein Gesamtkonzept mit folgendem Ablauf definiert:

Phase 1: Erstellen Neubau Hofmatt 4 für die Zwischennutzung mit 80 Pflegebetten inkl. Stionszimmer, Ess-Saal und Aufenthaltsräumen. Optional ist zudem ein reines Wohngeschoss zu planen, welches keiner temporären Nutzung zugeführt wird.



Phase 2: Auslagerung der zu pflegenden Personen in Hofmatt 4, Gesamtanierung / Umbau Hofmatt 1 in 70 Pflegezimmer (4.OG 11 hybride Zimmer)



Anschliessend Umzug Pflege in Hofmatt 1



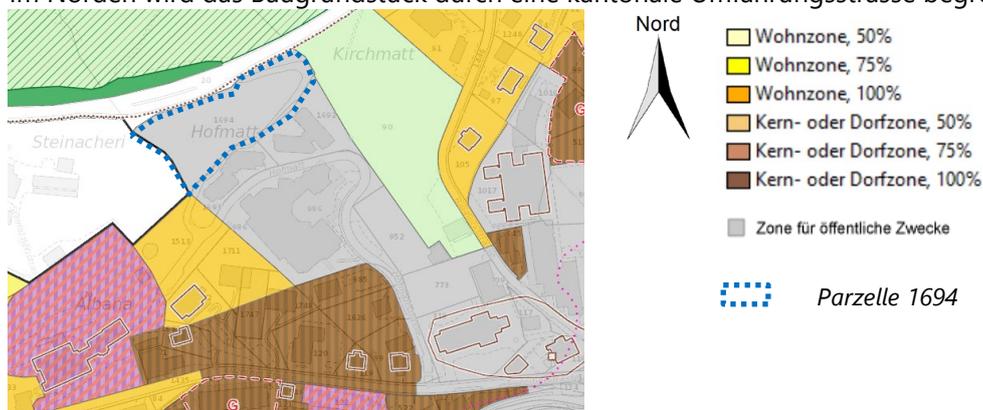
Phase 3: Minimale Anpassungen in Hofmatt 4, um anschliessend über altersgerechte Wohnungen verfügen zu können.

Der Stiftungsrat genehmigte am 13.06.2023 einen Planungskredit zur Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission. **Diese umfasst aber nur die Planung von Hofmatt 4 bis und mit der Zwischennutzung (Pflegezimmer).** Nicht aber die anschliessende Kernsanierung von Hofmatt 1 oder die Umnutzung der Pflegezimmer in die Alterswohnungen! Hierfür werden zu gegebener Zeit öffentliche Verfahren durchgeführt.

1.2 Situation / Lage

Die Gebäude liegen in der Zone für öffentliche Zwecke. Sie sind umgeben von Reserve- respektive Landwirtschaftszone im Osten und Westen. Im Südwesten und Süden grenzen eine Kernzone respektive 3-geschossige Wohnzone B an den Perimeter an.

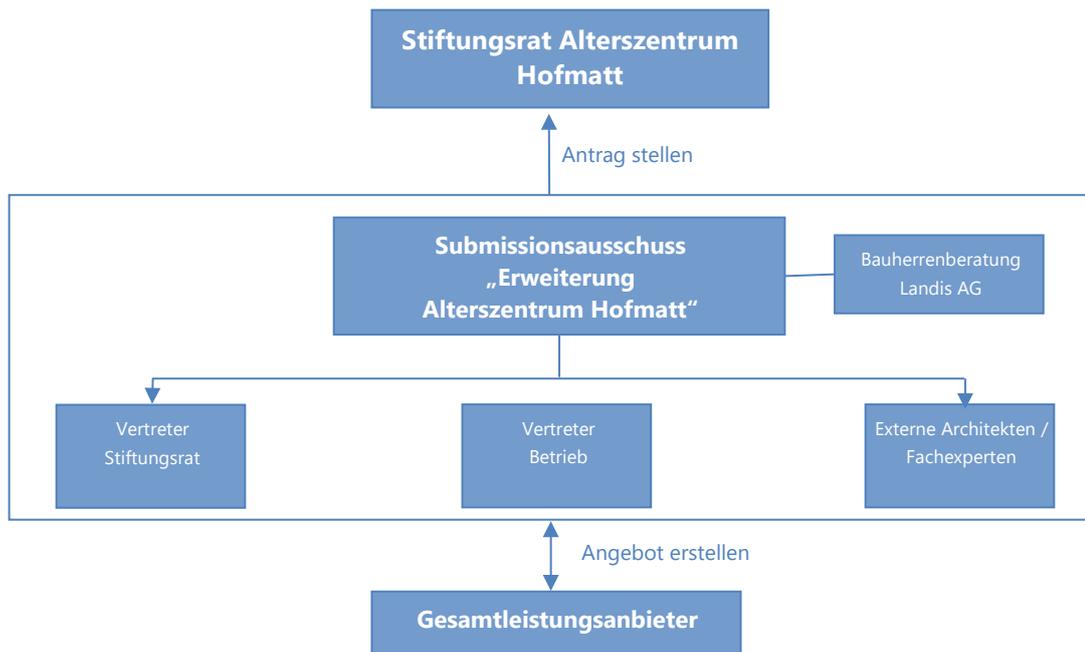
Im Norden wird das Baugrundstück durch eine kantonale Umfahrungsstrasse begrenzt.



Bauzonenplan (www.geo.lu.ch)

2 Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wird durch einen Submissionsausschuss geführt. Diese ist mit Vertretern aus der operativen und der politischen Ebene besetzt. Zudem werden externe Fachleute für die Beurteilung der Eingaben beigezogen.



Der Submissionsausschuss stellt einen Vergabeantrag zuhanden des Stiftungsrat. Anschließend erfolgt der politische Prozess mit den Trägergemeinden und die finalen Abklärungen betreffend der Finanzierbarkeit.

Der Auftrag untersteht der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (VIVöB) vom 22.11.2022 (Stand 01.01.2023)

Das vorliegende Pflichtenheft Phase 1 ist Grundlage für die Präqualifikation.

Die Eingaben werden durch die stimmberechtigten Mitglieder des Submissionsausschusses beurteilt.

Die Organisation / Durchführung der Gesamtleistungssubmission wird durch die Landis AG wahrgenommen.

Das Begleitgremium / Jury setzt sich folgendermassen zusammen:

Vertretungen Bauherrschaft mit Stimmrecht

- Thomas Schürch Stiftungsratspräsident
- Urs Mattmann Stiftungsrat
- Thierry Carell Stiftungsrat
- Fridolin Schraner Geschäftsleiter

Externe Architekten mit Stimmrecht (Fachpreisrichter)

- Thomas Bucher Architekt HTL/SIA
- Paul Zimmermann Architekt
- Bruno Cao Architekt, unabh. Bauberater

Interne Fachpersonen ohne Stimmrecht

- Elizabeta Doda Bereichsleitung Pflege
- Andreas Camenzind Bereichsleitung Infrastruktur

Externe Fachpersonen / Vorprüfer ohne Stimmrecht

- Helga Matuschke, Gemeinde Weggis Bauverwaltung (Beurteilung Baurecht)
- Kalt und Halbeisen AG Beurteilung HLKS
- Enerpeak AG Beurteilung E-GA
- Felix Stephan Landis AG
- Samuel Lienhard Landis AG

Weitere externe und/oder interne Fachpersonen ohne Stimmrecht können nach Bedarf beigezogen werden. Als Stellvertreter «Bauherrschaft mit Stimmrecht» ist Herr Markus Erb (Stiftungsrat) vorgesehen.

3 Stand und Ziele des Vorhabens

3.1 Stand des Vorhabens

Die Bauherrschaft hat sich entschlossen, die Planung und Realisierung des Vorhabens 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.

Mit der Gesamleistungssubmission soll gewährleistet werden, dass die gemäss Machbarkeitsstudie ermittelten Gesamtkosten für den Neubau der Erweiterung «Hofmatt 4» von ca. CHF 18 Mio. inkl. MwSt. (Preisbasis 2023) möglichst eingehalten werden können. Das erhöht die Chancen für eine Realisierung stark.

3.2 Ziele des Projekts

Der Erweiterungsbau soll so geplant und realisiert werden, dass die zwingend geforderten Räumlichkeiten in einem möglichst wirtschaftlich günstigen Kostenrahmen erstellt werden können. Dieser Kostenrahmen hat, neben dem sicheren und behinderungsarmen Betrieb des Alterszentrums Hofmatt 1 während der Bauphase und die Funktionalität sämtlicher sich auf dem auf dem Gesamtareal Hofmatt befindlichen Gebäude, absoluten Vorrang.

Es soll ein nachhaltiges Projekt realisiert werden. Die Bauweise (Misch- / Holz- / Massivbauweise) wird bewusst nicht eingeschränkt. Die Bauherrschaft würde aber einen Holzelementbau aufgrund der Nachhaltigkeit und vor allem der kurzen Bauzeit vor Ort sehr begrüßen.

Intelligentes Raumkonzept

Vier Geschosse des Neubaus sollen in einer ersten Phase während ca. 1 ½ Jahren als provisorisches Pflegezentrum mit 76 Betten genutzt werden. Nach Fertigstellung der Kernsanierung von Hofmatt 1 (Pflegezentrum) werden sie mit minimalem Aufwand in altersgerechte Wohnungen umgenutzt. Es ist deshalb wichtig, dass diesem Gedanken von Anfang an mit intelligenten Konzepten der Planung Rechnung getragen wird. Dies betrifft sowohl die Haustechnik wie auch die Materialisierung der Erweiterung Hofmatt 4.

Das fünfte Geschoss soll von Anfang an definitiv als Wohngeschoss (altersgerecht) konzipiert werden.

Aussenraum

Die Lage des Grundstücks an einem steil abfallenden Hang wird in erheblichem Masse die Qualität des verbleibenden Aussenraums bestimmen. Dieser prägt aber das Gesamtbild der ganzen Anlage mit und hat besonderen Einfluss auf die Wohnumfeldqualität der Erweiterung.

3.3 Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft erwartet, dass der ausgewählte GLA die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes gebührend berücksichtigt. Deshalb wird erwartet, dass für sämtliche vorgesehenen Arbeitsgattungen Offerten von lokalen und regionalen Anbietern herangezogen 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.

Vorgesehen ist im Werkvertrag zu vereinbaren, dass der GLA der Bauherrschaft eine Liste mit den für die einzelnen Vergaben vorgesehenen Submittenten unterbreitet. Die Bauherrschaft wird umfassend fachlich qualifizierte Unternehmer zusätzlich vorschlagen und einzelne vom GLA vorgeschlagene Unternehmer aus sachlichen Gründen streichen.

Nach Durchführung der einzelnen Submissionen legt der GLA der Bauherrschaft einen Offertvergleich mit einem Vergabeantrag vor.

Die Vergabe der Arbeiten und der Abschluss der Verträge erfolgt aber durch den GLA und unterliegt nicht der kantonalen Submissionsgesetzgebung. Der GLA verpflichtet sich, die Subunternehmer und Lieferanten vertraglich zur Einhaltung von Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen sowie zur Gleichbehandlung von Mann und Frau zu verpflichten.

4 Umfang der ausgeschriebenen Arbeiten

Mittels Präqualifikation werden vier bis maximal fünf Gesamtleistungsanbieter (GLA) bestimmt, welche die geforderten Eignungskriterien am besten erfüllen. Diese werden anschliessend mit Folgendem beauftragt:

4.1 Im Rahmen des Submissionsverfahrens

Erarbeitung eines «vertieften Projektvorschlags» für das vorgesehene Raumprogramm. Dabei ist die architektonisch, gestalterisch, betreuungstechnisch, funktional und betrieblich optimale Lösung zu suchen.

Der «vertiefte Projektvorschlag» ist über eine Zwischenbesprechung mit der Bauherrschaft zu entwickeln. Gleichzeitig mit dem «vertieften Projektvorschlag» ist eine Gesamtleistungsofferte für Planung und Bau des vorgeschlagenen Projekts einzureichen.

Bei der vorliegenden Ausschreibung handelt es sich um ein komplexes Verfahren. Die Bauherrschaft hat sich deshalb entschieden, dieses in Anlehnung an die SIA Norm 143 auszugestalten, aber es nicht anonym durchzuführen. Die Zwischenbesprechung ermöglicht einen fachspezifischen Dialog zwischen dem Beurteilungsgremium und den Planern. Auch für die Evaluation der Projektideen mit dem grössten Potenzial ist das direkte Gespräch - in Abweichung zur Norm 143 – von grösster Bedeutung.

Das Gesamtleistungsangebot dient als Grundlage dafür, beim Stiftungsrat und dem Finanzierungsinstitut den notwendigen Baukredit einzuholen.

Die Bauherrschaft behält sich ausdrücklich vor, das Projekt nach der Gesamtleistungssubmission entschädigungslos, d.h. ohne Anspruch auf weitere in Aussicht gestellte Aufträge, zu stoppen. Gründe hierfür können sein:

- Verschiebung der (stiftungsinternen) Prioritäten
- Negativer Entscheid betreffend Finanzierung
- Monetäre Überlegungen

- Nicht vorhersehbare Änderungen im Marktumfeld
- Es ist kein geeignetes Projekt eingereicht worden.

4.2 Nach erfolgtem Zuschlag

Der GLA, welcher den Zuschlag erhält, wird - unter Vorbehalt der gesicherten Finanzierung - mit der Erstellung des Bauprojekts, der Ausführungsplanung und dem Bau des Gebäudes und der Umgebung beauftragt.

5 Verfahrensablauf

5.1 Phase 1: Präqualifikation Gesamtleistungsanbieter (GLA)

Geplant ist, die vier bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter zur zweiten Phase 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.

Bei mehreren gleich geeigneten Bewerbern erfolgt die Präqualifikation aufgrund *des Erfüllungsgrads der Eignungskriterien in nachgenannter Reihenfolge*.

5.1.1 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
60%	Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen und Firmen , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Erfahrung in der Planung von altersgerechten Wohnungen • Erfahrung in der Planung von Alters- und Pflegeheimen • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten)
30%	Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Erfahrung im Bau von altersgerechten Wohnungen • Erfahrung im Bau von Alters- und Pflegeheimen • 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 •
3%	Qualitätssicherungssystem des Bewerbers + Aussagen zu Risikomanagement

5.1.2 Ablauf des Projekts - Phase 1 (Präqualifikation)

- **Ausschreibung PQ- Unterlagen**
Dienstag 26.09.2023 auf Simap und im Luzerner Kantonsblatt
- **Bezug der PQ- Unterlagen**
auf Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ- Unterlagen**
Dienstag 14.11.2023 bis spätestens 11.00 Uhr bei
Landis AG, Bauingenieure + Planer
Steinhaldenstrasse 28
8954 Geroldswil
eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend). Vermerk auf Couvert: Präqualifikation
«Erweiterung Alterszentrum Hofmatt, Weggis»
- **Benachrichtigung der Anbieter über Zulassung zur zweiten Phase des Verfahrens**
voraussichtlich Freitag 15.12.2023
- **Versand der Unterlagen für die Ausarbeitung des Projekts**
voraussichtlich Freitag 8. März 2024

5.1.3 Abgegebene Unterlagen - Phase 1 (Präqualifikation)

- „Pflichtenheft – Phase 1“ vom 21. September 2023
- „Eingabeformular – Phase 1“ vom 21. September 2023
- „Entwurf Projektorganisation“ vom 21. September 2023 (Dokument wird für die 2. Phase noch finalisiert)
- „Entwurf Vorlage Werkvertrag“ vom 21. September 2023 (Dokument wird für die 2. Phase noch finalisiert)

5.1.4 Einzureichende Unterlagen

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

5.1.5 Mehrfachnennungen

Sowohl Architekten wie Fachplaner und Spezialisten dürfen nur einem offerierenden GLA Team angehören. Mehrfachnennungen sind nicht zulässig und führen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

5.1.6 Vergütung der Aufwendungen

Da ein Gesamtleistungsverfahren einen erheblichen Aufwand für Bewerber und Bauherrschaft bedeutet, wird das Verfahren zweistufig durchgeführt.

Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.

5.2 Phase 2: Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots

In der zweiten Phase erhalten die ausgewählten Teams das detaillierte Pflichtenheft (Raumprogramm, Konstruktions- und Ausstattungsvorgaben, etc.) sowie die Vorlage des Werkvertrags, in welchen der GLA nach erfolgtem Zuschlag einzutreten hat.

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.

Vorgesehen ist im Detail folgender Ablauf:

- Erarbeiten einer Projektidee mit Grobkostenschätzung
- Beurteilung der Projektidee durch das Begleitgremium/ Jury und Vorbesprechung mit GLA. Die Projektideen werden durch den Organisator und die «Vorprüfer» (ohne Stimmrecht) vorgeprüft. Die Ergebnisse werden in Vorprüfungsberichten 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)» (29.08.2023, nachmittags) findet dann die Präsentation der Idee durch den GLA statt. Direkt im Anschluss erfolgt durch den jeweiligen «Projekt Götti» (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 (Kostendach mit offener Abrechnung).
Beides wird durch den Organisator und die «Vorprüfer» (ohne Stimmrecht) vorgeprüft. Die Ergebnisse werden in Vorprüfungsberichten festgehalten (exkl. Kosten / Angebot).
Der «vertiefte Projektvorschlag» ist Basis für das Gesamtleistungsangebot des GLA's und die Umsetzung.
- Bewertung der Eingabe durch das Begleitgremium / Jury
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).

5.2.1 Ablauf des Projekts - Phase 2

- **Abgabe der Submissionsunterlagen**
Freitag 08.03.2024 durch Landis AG
- **Besichtigung der Anlage**
Freitag 15.03.2024, individuell (nach vorgängiger Terminvereinbarung)
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**
Montag 1.04.2024
- **Beantwortung der Fragen**
ca. Montag 15.04.2024
- **Einreichen Projektidee**
Freitag 31.05.2024
- **Zwischenbesprechung**
voraussichtlich Freitag 21.06.2024, ab 10h
- **Einreichen von Fragen «2. Fragerunde»**
Freitag 19.07.2024
- **Beantworten der Fragen**
ca. Freitag 02.08.2024
- **Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot**
Freitag 27.09.2024
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation**
voraussichtlich Donnerstag.07.11.2024, ab 10h
- **Auftragsvergabe**
Voraussichtlich Ende Dezember 2024 (unter Vorbehalt der gesicherten Finanzierung)

5.2.2 Zuschlagskriterien der Phase 2

Die voraussichtlichen (abschliessende Definition ausstehend) Zuschlagskriterien der Phase 2 sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Gewicht	Kriterium
65%	Gesamtkonzept (Betriebs- und Nutzungsqualität, Gestaltung und Eingliederung, Betriebs- und Lebenszykluskosten, Qualität des geschaffenen Aussenraums, Gebäudetechnik / Konstruktion, Nachhaltigkeit)
30%	Gesamtpreis des Bauwerks
5%	Bauablauf und Zeitbedarf

5.2.3 Vergütung der Aufwendungen

Phase 2: Die Ausarbeitung der Gesamtleistungsangebote («vertiefter Projektvorschlag» mit Gesamtleistungsangebot) wird mit CHF 35'000 inkl. MwSt. entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.

5.3 Voraussichtliche Realisierung

- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**
Projektierungsbeginn voraussichtlich ab Juli 2025
- **Fertigstellung möglichst bis November 2027**

5.4 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. Die Planer / Architekten und die GLA's erklären sich durch die Teilnahme an der Gesamtleistungssubmission aber einverstanden damit, dass nach Übergabe des Bauwerks die Auftraggeberin über das uneingeschränkte Änderungsrecht verfügt. Auch dürfen Dritte mit der Planung und der Ausführung des Umbaus der Zwischennutzung (Pflegezimmer) in Alterswohnungen (Endnutzung) beauftragt werden.

5.5 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 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.