

**GESAMTLEISTUNGSSUBMISSION
PRÄQUALIFIKATION
PFLICHENHEFT – 1. PHASE
23.02.2024**



Projekt	Neubau Sportgebäude «Im Moos»
Leistungen	BKP 1 – 9, Gesamtleistung in Holzbaukonstruktion Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Affoltern am Albis, vertreten durch Abteilung Immobilien, Marktplatz 1, 8910 Affoltern am Albis

Auftragnehmer

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

VerfasserInnen

André Wenzinger Geschäftsführer Stv.

Serge Bütler Host Immobilienentwicklung (Abteilungsleiter)

Abkürzungsverzeichnis

TU Totalunternehmer

GLS Gesamtleistungssubmission

Titelbild:

Skizze Quelle: GIS, Landis AG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
1.2	Teamzusammensetzung	5
1.3	Bestehende Anlage	5
1.4	Zone für öffentliche Bauten	6
1.5	Grundwasserschutzzone	6
1.6	Referenzobjekt	7
2	Organisation	8
3	Beschrieb und Stand des Vorhabens	9
3.1	Ziele des Projekts	9
3.2	Stand des Vorhabens	9
3.3	Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft	9
4	Verfahrensablauf und Eignungskriterien	10
4.1	1. Phase: Präqualifikation TU	10
4.2	Eignungskriterien	10
4.3	Beurteilungskriterien 1. Stufe	10
4.4	Bewertung der Referenzen	11
4.5	2. Phase: Projektierung und Ausarbeitung eines TU-Angebots	11
4.6	Zuschlagskriterien der zweiten Phase	11
4.7	Ablauf des Projekts	11
4.8	Abgegebene Unterlagen	12
4.9	Einzureichende Unterlagen	12
4.10	Vergütung der Aufwendungen	12
4.11	Rechtsmittel	13
	Anhang 01: Terminplan Stadt Adliswil am Albis	14

1 Allgemeine Angaben

OBJEKT	Neubau Sportgebäude «Im Moos» Affoltern am Albis
AUSSCHREIBENDE STELLE	Stadt Affoltern am Albis Vertreten durch die Abteilung Immobilien Marktplatz 1 8910 Affoltern am Albis
ORGANISATOR	Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
GERICHTSSTAND	Affoltern am Albis
SPRACHE	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Stadt Affoltern am Albis benötigt für die Sportanlage «Im Moos» ein neues Sportgebäude. Derzeit wird für dieses Bauvorhaben von Gesamtkosten von ca. CHF 9 Mio. ausgegangen.

Das Vorgehen soll folgende Rahmenbedingungen / Vorgaben umfassen:

- Es ist ein Garderobengebäude (12 Garderoben mit 6 Mannschaftsgarderoben, 3 Gruppengarderoben, 3 Einzelgarderoben) und ein Clublokal zu realisieren.
- Es soll ein Holzelement- oder Holzmodulbau realisiert werden. Als «Referenzprojekt» dient das Garderoben- und Clubgebäude Höggerberg.

Die Stadt Affoltern am Albis führt dafür eine Gesamtleistungssubmission durch, um auf der Basis des Siegerprojektes einen Baukredit einholen zu können.

Stadtseitig besteht zudem die Zielsetzung, dass der Bau im Frühsommer 2027 abgeschlossen ist. Diese Termine sind abhängig von der Dauer des Bewilligungsverfahrens, allfälligen Einsprachen und des Angebots vom Totalunternehmer.

Gesucht wird ein Totalunternehmer mit Erfahrung im Holzbau, welcher das bestehende Garderobengebäude zurückbaut, dort das neue Garderobengebäude erstellt und im Anschluss das Clubgebäude des FC Affoltern zurückbaut.

Parallel dazu führt die Stadt die Instandsetzung und Erweiterung der Sportanlagen in einem separaten Projekt durch.

1.2 Teamzusammensetzung

Gesucht wird ein Totalunternehmer mit einem Planerteam mit Erfahrung Holzbau, welches sich wie folgt zusammensetzt:

- Architektur
- Bau-, Holzbauingenieurwesen
- Elektroingenieurwesen
- HLK-Ingenieurwesen
- Sanitäringenieurwesen
- Brandschutz
- Bauphysik & -akustik
- Gastronomieplanung
- Gebäudeschadstoffsanierung

Architekt und Holzbauingenieur kann nur in **einem** Team mitwirken!

1.3 Bestehende Anlage

Die bestehende Anlage:

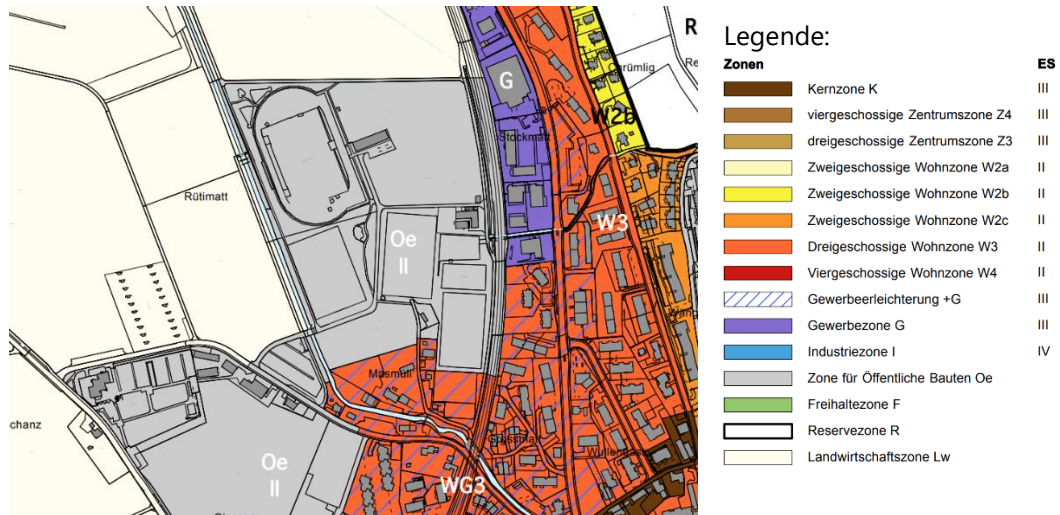


Legende:

- 1 Rückbau bestehendes Garderobengebäude
- 2 Standort/Perimeter Neues Sportgebäude
- 3 Rückbau Clubgebäude FC Affoltern
- 4 Parkplatz

1.4 Zone für öffentliche Bauten

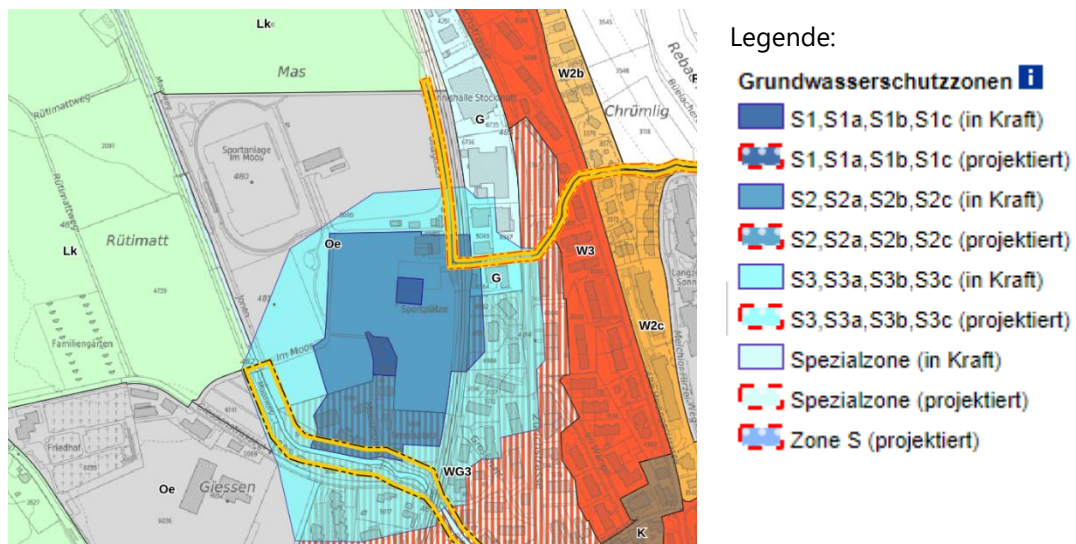
Die Sportanlage Im Moos, Affoltern am Albis mit Kat.-Nr. 5006 liegt in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Die umliegenden Parzellen setzen sich aus Wohnzonen W3, Wohn- und Gewerbezone WG3 und Landwirtschaftszone zusammen.



Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Affoltern a.A

1.5 Grundwasserschutzzone

Ein Teil der Sportanlage Im Moos, Affoltern am Albis mit Kat.-Nr. 5006 liegt in der Grundwasserschutzzone.



Ausschnitt Grundwasserschutzzone www.maps.zh.ch

1.6 Referenzobjekt

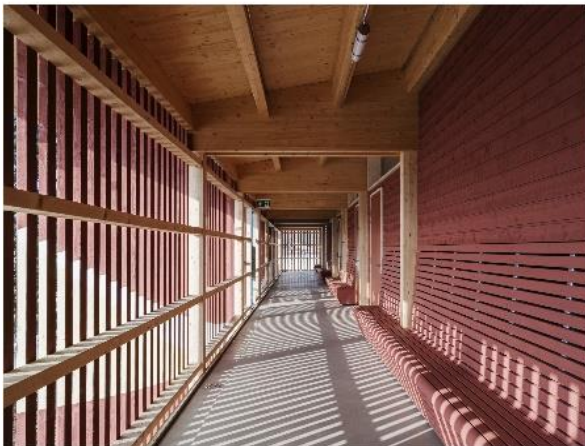
Die Stadt Affoltern am Albis kennt das Garderoben- und Clubgebäude Höneggerberg. Ihr gefällt das Erscheinungsbild, die Zweckmässigkeit sowie Ausführungsqualität.

Adresse: Kappenbühlstrasse 72, 8047 Zürich

Weitere Informationen:

<https://www.baudokumentation.ch/projekt/club-de-hoenggerberg/784603>

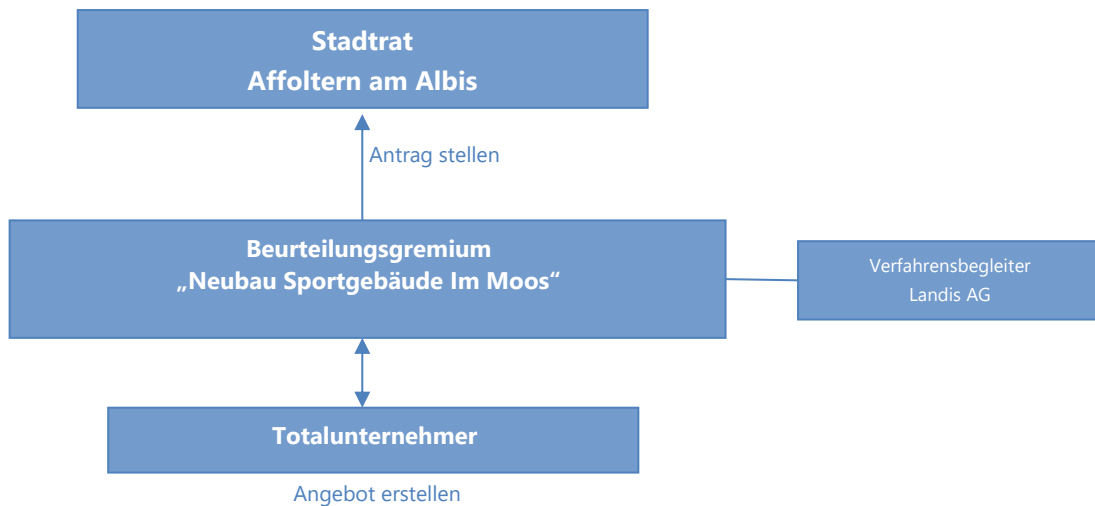
Fertigstellung: 01.01.2022



Quelle: www.baudokumentation.ch/projekt/club-de-hoenggerberg/784603

2 Organisation

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



Der Auftrag untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich.

Das vorliegende Pflichtenheft 1. Phase ist Grundlage für die Präqualifikation.

Die Eingaben werden durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums bewertet.

Stimmberechtigte Mitglieder

- Eveline Fenner Stadtpräsidentin
- Claudia Ledermann Stadträtin Finanzen
- Eliane Studer Kilchenmann Stadträtin Immobilien
- Martin Greutmann Architekt Abteilung Immobilien
- Jürg Keller Dipl. Landschaftsarchitekt HTL, Dipl. CAS EHSM Sportanlagen

Beratende Experten (ohne Stimmrecht)

- Robert Chandler Architekt Abteilung Immobilien (Ersatz)
- André Wenzinger Landis AG

Weitere externe Fachpersonen nach Bedarf.

3 Beschrieb und Stand des Vorhabens

3.1 Ziele des Projekts

Den Aspekten architektonische Qualität, Städtebau, Einordnung, der Umgang mit dem Außenraum sowie ein kompakter, preisgünstiger Baukörper ist die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken.

Kosten und Wirtschaftlichkeit:

- Kompakte Gebäudeform, gute Flächeneffizienz, optimale Verhältnis von Geschossvolumen zu Gebäudevolumen
- Kostenbewusste Konzeption der Haustechnik
- Modulare Grundrissgestaltung mit klarem Rastermass und Gebäudetiefen, die dem primären Raumzweck entsprechen

Ökologische Nachhaltigkeit:

- Kompakter Baukörper mit einer einfachen Tragstruktur, geringer Spannweiten und flexibel nutzbaren Räumen
- Sehr gut wärmegeämmte Gebäudehülle mit ausgewogenen Fensteranteil (Fenster sind das energetisch schwächste Element in der Gebäudehülle)
- Optimale Tageslichtnutzung, wo erforderlich
- Geringe Untergeschossfläche
- Systemtrennung; die gebäudetechnischen Installationen sind konsequent von den tragenden und raumbildenden Gebäudeteilen zu trennen. Einlagen in Decken und Wänden sind möglichst zu vermeiden

3.2 Stand des Vorhabens

Die Bauherrschaft hat sich entschlossen, die Planung und Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Totalunternehmer (TU) zu übertragen. Der definitive Partner soll nun mittels einer öffentlichen, zweistufigen funktionalen Gesamtleistungssubmission ermittelt werden.

Die für das TU - Angebot erarbeiteten Submissionsunterlagen beschreiben funktional die wesentlichen Anliegen der Bauherrschaft. Die Festlegung der weitergehenden Ausgestaltung wird im Rahmen des Projektierungsprozesses zusammen mit den Bestellern bestimmt.

3.3 Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Mit der Gesamtleistungssubmission soll gewährleistet werden, dass die Gesamtkosten (CHF 9 Mio. inkl. MwSt.; inkl. Bauherrenreserven) möglichst eingehalten werden können.

Im Rahmen des Offert- und Projektierungsprozesses wird eine Fragerunde aber keine Zwischenbesprechung durchgeführt.

Die Bauherrschaft wünscht, dass der ausgewählte TU die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes gebührend berücksichtigt. Es ist deshalb unumgänglich, 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 TU erwartet, dass er dieser Grundhaltung gebührend Rechnung trägt.

4 Verfahrensablauf und Eignungskriterien

4.1 1. Phase: Präqualifikation TU

Geplant ist, die **drei bis fünf** bestgeeigneten Totalunternehmer zur zweiten Phase 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 nachgenannter Reihenfolge.

4.2 Eignungskriterien

- Totalunternehmer: Nachweis eines Gebäudes (Garderobengebäude, Schulhaus oder Geschäftshaus) in Holzbau mit mindestens einer Referenz.
- Architekturbüro: Nachweis eines Gebäudes (Garderobengebäude, Schulhaus oder Geschäftshaus) in Holzbau mit mindestens einer Referenz.
- Holzbauingenieur: Nachweis eines Gebäudes (Garderobengebäude, Schulhaus oder Geschäftshaus) in Holzbau mit mindestens einer Referenz.
- Firmengrösse jeweils mindestens 5 Personen

4.3 Beurteilungskriterien 1. Stufe

Gewicht	Kriterium
30%	Erfahrung Totalunternehmer mit Holzbau umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis 1 Referenzprojekt (Garderobengebäude, Schulhaus oder Geschäftshaus)
20%	Erfahrung Schlüsselperson des Totalunternehmer mit Holzbau umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis 1 Referenzprojekt (Garderobengebäude, Schulhaus oder Geschäftshaus)
20%	Erfahrung Architekturbüro mit Holzbau umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis 1 Referenzprojekt (Garderobengebäude, Schulhaus oder Geschäftshaus)
20%	Erfahrung Schlüsselperson des Architekturbüros mit Holzbau umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis 1 Referenzprojekt (Garderobengebäude, Schulhaus oder Geschäftshaus)
10%	Erfahrung Holzbauingenieurbüro mit Holzbau umfassend insbes.: <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis 1 Referenzprojekt (Garderobengebäude, Schulhaus oder Geschäftshaus)

4.4 Bewertung der Referenzen

Die Benotung der Referenzen erfolgt jeweils in absteigender Reihenfolge der Anforderungen der entsprechenden Bewertungskriterien. Die zu erreichenden Punktzahlen sind jeweils im Eingabeformular nach den Kriterien (z.B. 10 P.) ausgewiesen.

4.5 2. Phase: Projektierung und Ausarbeitung eines TU-Angebots

In der zweiten Stufe erhalten die ausgewählten Teams das detaillierte Pflichtenheft (Raumprogramm, Konstruktions- und Ausstattungsvorgaben, usw.) sowie die Vorlage eines Werkvertrags (Entwurf siehe Beilage), in welchen der TU bei Gewinn des Verfahrens einzutreten hat. Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Erarbeiten eines Vorprojektes mit einem verbindlichen Preisangebot.
- Bewertung der Eingabe durch die Beurteilungsgremium anschliessende Zustellung der Zuschlagsverfügung mit Rechtsmittelbelehrung.

4.6 Zuschlagskriterien der zweiten Phase

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

Gewicht	Kriterium
40%	Gesamtkonzept (Nutzungsqualität, Gestaltung und Städtebau, Gebäudetechnik)
40%	Gesamtpreis des Bauwerks
10%	Präsentation Projekt und Team (TU, Architekt und Holzbauingenieur)
10%	Planungsablauf und Zeitbedarf vor Ort

4.7 Ablauf des Projekts

- **Ausschreibung PQ**
23.02.2024 auf Simap
- **Bezug der Unterlagen**
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
26.03.2024 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhal-
denstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Benachrichtigung der Anbieter über Zulassung zur zweiten Stufe des Verfahrens**
Mitte Mai 2024

Voraussichtlicher weiterer Ablauf:

- **Abgabe der Submissionsunterlagen**
14.06.2024
- **Besichtigung der Anlage**
21.06.2024 (nach vorgängiger Terminvereinbarung)
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren**
02.07.2024
- **Beantwortung der Fragen**
ca. 16.07.2024
- **Einreichen der definitiven Projekte mit Totalunternehmerangebot**
07.10.2024
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation (Schlusspräsentation)**
05.11.2024, ganztags
- **Auftragsvergabe**
ca. Ende Dezember 2025 durch Stadtrat (unter Vorbehalt Urnenabstimmung vom 18.05.2025)
- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**
Ab Juli 2025
- **Fertigstellung und Übergabe**
Ziel: Inbetriebnahme Frühsommer 2027

4.8 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft – 1. Phase“ vom 27.02.2024
- „Eingabeformular – 1. Phase“ vom 27.02.2024

4.9 Einzureichende Unterlagen

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

4.10 Vergütung der Aufwendungen

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

- 1. Phase: Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.
- 2. Phase: Die Ausarbeitung der Totalunternehmerangebote (Vorprojekt mit Totalunternehmerangeboten) wird mit CHF 20'000 inkl. MwSt., entschädigt. Alle Teilnehmer in der zweiten Phase, die ein vollständiges Angebot abgeben erhalten je 20'000.-- inkl. MwSt.

4.11 Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung kann innert 20 Tagen, von der Zustellung an die Anbietenden an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden.

Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen, sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

