



Oetwil am See

landis 
BAUINGENIEURE + PLANER

SANIERUNG SCHULHAUS DÖRFLI OETWIL AM SEE GENERALPLANERSUBMISSION



17.09.2024

Präqualifikation – 1. Phase
Pflichtenheft Generalplaner

Leistungen

Generalplanerleistungen gemäss SIA 102
4.32 Bauprojekt / 4.33 Bewilligungsverfahren / 4 Ausschreibung / 5 Realisierung

IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Oetwil am See, Willikonerstrasse 11, 8618 Oetwil am See

Auftragnehmer

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

VerfasserInnen

André Wenzinger Geschäftsführer Stv.

Abkürzungsverzeichnis

GP	Generalplaner
HLKSE	Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Elektro
SIA	Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein SIA

Titelbild:

Bild Quelle: Zürichseezeitung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	5
2	Aufgabenstellung	6
2.1	Ziele des Projekts	6
2.2	Allgemeine Anforderungen	6
2.2.1	Übergeordnete Leitgedanken	6
2.2.2	Leitsätze zur räumlichen Umgebung	7
2.3	Raumprogramm	8
2.4	Grobbeschrieb BKP 3-stellig	8
2.5	Aufgabe der Planer	8
2.6	Rahmenbedingungen	10
2.6.1	Denkmalschutz	10
2.7	Besonderes	10
2.8	Vorbehalte	10
3	Allgemeine Bestimmungen	11
3.1	Verfahren	11
3.2	Verfahrensbegleitung	11
3.3	Teilnahmeberechtigung	11
3.4	Teamzusammensetzung	12
3.5	Vorbefassung	13
3.6	Bewertungsgremium	13
3.7	Verbindlichkeitserklärung	14
3.8	Rechtsmittel	14
4	(Verfahrens-)Ablauf	15
4.1	1. Phase: Präqualifikation von Generalplanern	15
4.2	2. Phase: Angebot	15
4.3	Auftragserteilung / Weiterbearbeitung	16
5	Präqualifikation (Phase 1)	17
5.1	Termine Präqualifikation	17
5.2	Abgegebene Unterlagen (Phase 1)	17
5.3	Einzureichende Unterlagen	17

5.4	Zulassungskriterien	17
5.5	Eignungskriterien	18
5.6	Vergütung der Aufwendungen	18
6	Generalplanersubmission (Phase 2) (provisorisch)	19
6.1	Termine Generalplanersubmission	19
6.2	Zuschlagskriterien (provisorisch)	20
6.3	Ausschlussgründe	20
6.4	Abgegebene Unterlagen	21
6.5	Benachrichtigung und Dokumentation	21
6.6	Vergütung der Aufwendungen	21
7	Genehmigung	21

1 Allgemeine Angaben

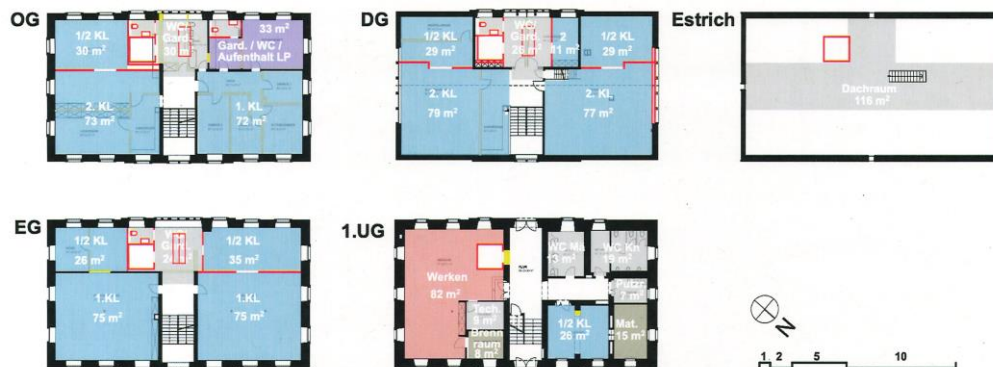
Objekt	Sanierung Schulhaus Dörfli, Oetwil am See
Bauherr- schaft / aus- schreibende Stelle	Gemeinde Oetwil am See, Willikonstrasse 11, 8618 Oetwil am See
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Oetwil am See
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Ausgangslage

Die Gemeinde Oetwil am See beabsichtigt eine Gesamtanierung des Schulhaus Dörfli zu vollziehen.

Nebst dem Einbau eines Lifts sollen die HLKSE-Installationen erneuert, die Raumunterteilungen angepasst und zusätzliche Fenster eingebaut werden.

Zusammen mit der Firma Schul Raum Entwicklung, Katharina Lenggenhager wurde dafür eine Vorstudie erarbeitet.



Vorstudie Schulhaus Dörfli (nicht massstäblich), Quelle: Schul Raum Entwicklung, Katharina Lenggenhager

Der Gemeinderat Oetwil am See löste für die weitere Planung und Realisierung die vorliegende öffentliche, zweistufige Generalplanersubmission aus. Mit dieser soll ein Anbieter (Bewerber) gefunden werden, welcher geeignet ist, die Sanierung Schulhaus Dörfli weiter zu planen und bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme zu begleiten.

Auf dieser Basis soll voraussichtlich an der Gemeindeversammlung September 2025 der Projektierungskredit eingeholt werden.

2 Aufgabenstellung

2.1 Ziele des Projekts

Das ehemalige Primarschulhaus soll für je drei 1. und 2. Primarklassen umgebaut werden. Die Nutzungsanpassungen sind bescheiden und stärken die Qualitäten des ursprünglichen Schulhauses. Die innere Struktur und die äussere Erscheinung des Schulhauses sollen in ihrer ursprünglichen Gestalt weitgehend erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden. Dazu sollen nur Massnahmen ergriffen werden, welche:

- sanierungsbedürftige Bauteile instand setzen;
- zur Erfüllung zeitgemässer Normen und Vorschriften notwendig sind;
- pädagogische Bedürfnisse berücksichtigen.

2.2 Allgemeine Anforderungen

2.2.1 Übergeordnete Leitgedanken

Der Raum als «dritter Pädagoge» erhält vermehrte Beachtung. Der zur Verfügung stehende Raum prägt nicht nur massgeblich die Kultur und Arbeitsatmosphäre. Pädagogische und betriebliche Konzepte werden durch die räumliche Disposition und Ausgestaltung auch unterstützt sowie deren zukunftsfähige Weiterentwicklung gefördert. Zukünftige Lehr- und Lernformen berücksichtigen weiter folgenden Entwicklungen:

- Einbezug des virtuellen Raums als eigenständigen Lernraum;
- Angebot praktischer Lernerfahrungen;
- Vermehrt selbstorganisiertes Arbeiten;
- Handlungskompetenzorientierung;
- Individuelle Begleitung und Coaching;
- Ausbildung und Weiterentwicklung von Personal-, Sozial- und Methodenkompetenzen;
- Nachhaltige Bildung für eine nachhaltige Entwicklung.

2.2.2 Leitsätze zur räumlichen Umgebung

Das Schulhaus als Gestaltungs-, Lern- und Lebensraum wird mit Hilfe untenstehender fünf Leitsätze zur räumlichen Lernumgebung umrissen. Die Leitsätze verdeutlichen raumrelevante Aspekte der pädagogischen Haltung und Anforderungen an den Lehr- und Lernraum:

- Nutzung/Vielfalt
- Materialisierung/Farbgebung
- Aussenraum
- Mitwirkung
- Pädagogischer Lernraum
- Aussenwirkung

Nutzung/Vielfalt

Benötigt werden Zonen und Räume, um alleine zu verweilen, sich zu zweit zurückzuziehen, zu viert auszutauschen oder klassenweise zusammenzukommen. Zuordnungen von innen - aussen, Unterricht - Pause oder aktiv - passiv werden durch die Schaffung von Übergangszonen aufgeweicht.

- Fördert den Austausch unter Lehrenden und Lernenden, ermöglicht Rückzug als auch Gemeinschaft und bildet kreativ nutzbaren Lebensraum.

Materialisierung/Farbgebung

Gefragt ist eine gestalt- und veränderbare Ausstattung mit möglichst naturbelassenen Materialien, welche sich auf einen Dialog einlässt, altern darf, aber auch Sorgsamkeit verlangt. Das Farbkonzept berücksichtigt nutzungsspezifische Anliegen.

- Lässt Atmosphäre bewusster erleben, aktiviert die Sinne und fördert sorgsames Verhalten.

Aussenraum

Die Nutzenden sollen im Aussenraum, nebst gestalteten Bereichen wie z.B. dem Spielplatz und dem Parkplatz, auch eine möglichst naturnahe, nutzungsunbestimmte, den Grundelementen entlehnte Anordnung, Materialisierung und Diversität vorfinden. Spuren dürfen hinterlassen werden.

- Schafft Ausgleich zu den Aktivitäten in den Innenräumen und fördert Bewegung sowie kreatives und selbständiges Arbeiten.

Mitwirkung

Nebst der Berücksichtigung der ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit soll nach Möglichkeit auch die soziale Nachhaltigkeit gefördert werden. Dies könnte durch einen gezielten Einbezug der Lehrenden und Lernenden in den Planungs- und Bauprozess geschehen (Partizipation). Aber auch während der gesamten Betriebsdauer sollen sich die Nutzenden ihre Umgebung durch aktive Mitwirkung bei Nutzung und Gestaltung aneignen können.

Wechselnde Bedürfnisse können in einer stetig veränderbaren räumlichen Umgebung besser berücksichtigt werden; Gestaltung wird so Teil des Alltags. Im bescheidenen Rahmen könnten dazu auch finanzielle Mittel durch die Betreiber bereitgestellt werden.

- Fördert die Identifikation und ermöglicht die Gestaltung des Lebensraums; er ist Teil der erweiterten häuslichen Umgebung.

Pädagogischer Lernraum

Die Konzeption des Gebäudes bezüglich Konstruktion, Statik, Materialisation sowie Erzeugung, Verteilung und Verbrauch von Energie soll möglichst nachvollziehbar geplant und ausgeführt werden. Der minimale Einsatz von komplexen Systemen soll durch die Verwendung traditioneller Konstruktionen und Materialien gezielt kompensiert werden.

- Fördert das Erkennen von Zusammenhängen und somit nachhaltiges, verantwortungsbewusstes Handeln.

Aussenwirkung

Das Schulhaus Dörfli soll sich zur Nachbarschaft und zur Gemeinde hin öffnen. Dies fördert überdies die Nutzung von Räumlichkeiten und Infrastruktur durch Dritte.

- Die Schule wird bewusster Teil des Dorfes.

2.3 Raumprogramm

Betrieblich ist ein Schulhaus mit 6 Klassenzimmern und einem Optimum an zugehörigen Schulspezialräumen gefordert. Der zur Verfügung stehende Raum limitiert das Raumangebot.

Das detaillierte Raumprogramm wird in der Phase 2 als separates Dokument abgegeben.

2.4 Grobbeschrieb BKP 3-stellig

Der Beschrieb folgt in der 2. Phase.

2.5 Aufgabe der Planer

Durch das Generalplanerteam müssen u.a. folgende Themenkreise bearbeitet werden (nicht abschliessend):

- Denkmalschutz: Der Einbau von zusätzlichen Fenstern im Dachgeschoss an der Westfassade und von Dachflächenfenstern entspricht dem Wunsch der Auftraggeberschaft. Da es sich um ein inventarisiertes Gebäude handelt, sind die notwendigen Abklärungen in der weiteren Planung mit der Denkmalpflege einzukalkulieren.
- Bauliche Sanierung des Gebäudes und energetische Sanierung des Dachs des Schulhauses. Dieses muss den heute gültigen kantonalen Energievorschriften des Kantons Zürich entsprechen.

- Untersuchung des statischen Systems auf Erdbebentauglichkeit und in Bezug auf baulichen Brandschutz und Erstellen eines Erdbebenertüchtigungskonzepts inkl. allfällig notwendigen Sondierbohrungen für die statischen Abklärungen. Basis hierzu bildet eine Tragwerksanalyse der Marti + Dietschweiler AG (Abgabe in Phase 2).
- Innere Umbauten und Umnutzungen von Räumen. Als Grundlage hierzu dient die Vorstudie der Firma Schul Raum Entwicklung.
- Sicherstellung der Behindertengerechtigkeit (SIA 500) inkl. Abklärungen mit den zuständigen Fach- und Bewilligungsstellen (Behindertenkonferenz Kanton Zürich und weitere) und sicherheitstechnische Aspekte (z.B. Geländerhöhe).
- Schadstoffsanierung: Begleiten der Fachleute bei der Schadstoffanalyse, umsetzen der Schutzmassnahmen in Planung und Ausführung. Basis hierzu bildet eine Schadstoffanalyse der Carbotech AG (Abgabe in Phase 2).
- Behebung von brandschutztechnischen Defiziten gemäss Auflagen der Feuerpolizei. Brandschutzkonzept durch Generalplaner. Beizug der zuständigen Person seitens Feuerpolizei bei der Konzeption Planung und Umsetzung der Anforderungen. Basis hierzu bildet ein Brandschutzgutachten der Gartenmann Engineering AG (Phase 2)
- Garderoben/Erschliessung: Die Flächen der Erschliessung und Garderobe sollen, wenn immer möglich, auch dem Unterricht zur Verfügung stehen. Die akustischen Bedingungen müssen in diesen Zonen jenen der Haupträume entsprechen.
- Belüftung/Luftwechsel: Die mehrseitige Belichtung soll gleichzeitig die Querlüftung in den Unterrichtsräumen unterstützen. Ein genügender Luftwechsel und eine sichere Nachtabkühlung sollen möglichst durch konstruktive Lösungen und einen niedrigen technischen Aufwand (low-tec) sichergestellt werden. Der Einhaltung eines genügend tiefen Co₂-Gehalts ist grosse Beachtung zu schenken.
- Kanalisationskonzept: Aufnahme, Analyse und allfälliger Ersatz der Kanalisationsleitungen.
- Erneuerung und Sanierung der haustechnischen Anlagen, umfassend Sanitär, Elektro, EDV-Verkabelung, Hausleittechnik und evtl. der Heizungsverteilung.
- Überprüfung der IT-Infrastruktur inklusive Verkabelung-/ Wireless-Lösungen. Entsprechende Vorgaben betreffend Anforderungen an die IT erstellt die Bauherrschaft im Laufe der Projektierung unter Führung des Generalplaners.
- Sanierung / Ersatz der inneren Oberflächen. Im Gebäude ist eine sorgfältige Abwägung gewünscht, ob bestehende Bodenbeläge etc. erhalten werden können. Die Bodenbeläge sollen sich möglichst am Stil des Schulhauses orientieren. In den Unterrichtszimmern sollen partiell pinbare Oberflächen bereitgestellt werden.
- Aussenraum: Auf dem Schulareal finden eine Vielzahl unterschiedlicher Aktivitäten statt. Die Freiflächen dienen als Begegnungs- und Kommunikationsräume sowie als Spiel- und Erholungsflächen. Aufgrund dieser vielfältigen Nutzungsanforderungen wird gewünscht, in den Aussenflächen ein differenziertes Raumangebot mit unterschiedlich gestalteten Bereichen anzubieten.
- Parkierung: Die Anzahl Parkplätze könnte optimiert und durch ein Bewirtschaftungskonzept (Gebührenordnung, Reservationssystem) minimiert werden.
- Akustikkonzept
- Beleuchtungskonzept

- Schliesssystem gemäss Vorgaben in Absprache mit der Auftraggeberschaft entwickeln. Dabei ist auch auf übergeordnete Systeme der Gemeinde Rücksicht zu nehmen.
- Erarbeitung eines Fachplaner-Vorprojekts auf Basis des zu Grunde gelegten Architektur-Vorprojekts.
- Bei Bedarf sind weitere Fachplaner vorzuschlagen / beizuziehen. Die Koordination dieser Arbeiten ist im Angebot zu integrieren.
- Wärmeerzeugung: Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Ein Wechsel ist nicht vorgesehen.

2.6 Rahmenbedingungen

2.6.1 Denkmalschutz

Das Gebäude ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauen.

2.7 Besonderes

Die Planung hat im engen Kontakt mit der Baukommission zu erfolgen. Bei der Projektierung ist der Fokus auf das Kosten- / Nutzenverhältnis zu legen.

Vorschriften bezüglich

- SIA Normen
- Bau- und Feuerpolizei
- Wärme- und Schallschutz
- Subventionierung

sind zu beachten.

Ein schonender Umgang mit den Ressourcen wird ausdrücklich angestrebt.

2.8 Vorbehalte

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

- Verschiebung der Prioritäten
- Negativer Entscheid des Souveräns
- Wirtschaftliche Überlegungen

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das vorliegende Projekt mit Einzelleistungsträgern zu realisieren, d.h. dass die Unternehmer im direkten Auftragsverhältnis der Auftraggeberschaft stehen.

Der Architekt / Der Generalplaner erklärt sich mit der Abgabe eines Angebots damit einverstanden, dass nach Übergabe des Bauwerks die Auftraggeberin über das uneingeschränkte Änderungsrecht verfügt.

3 Allgemeine Bestimmungen

3.1 Verfahren

Für das Projekt «Sanierung Schulhaus Dörfli» führt die Gemeinde eine selektive Generalplanersubmission durch. Diese wird in zwei Phasen (Präqualifikation und Generalplanersubmission) und nicht anonym durchgeführt.

Die Auftragsvergabe für die Generalplanerleistungen erfolgt in Anwendung der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).

Das Verfahren wird auf 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 voraussichtlich vier (max. fünf) 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.

3.2 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, Geschäftsführer Stv.

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

3.3 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 Gemeinde Oetwil am See behält sich das Recht vor, nach dem Verfahren auf die Zusammensetzung des Generalplanerteams Einfluss zu nehmen.

3.4 Teamzusammensetzung

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

- Architektur (Generalplanung Federführung)
- Baumanagement
- Bauingenieur
- Holzbauingenieur
- Landschaftsarchitektur
- Elektro-Planung (inkl. Gebäudeautomation)
- Gebäudetechnikplanung (HLKS)
- Bauphysik / Bauakustik
- Brandschutz

Der Architekt als Generalplaner ist federführender Vertreter des Generalplanerteams, gemäss SIA 102. Er nimmt im Generalplanerteam eine Doppelfunktion ein.

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 erfolgt nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden.

Die Planungskoordination liegt beim Generalplaner.

Mit Ausnahme des Generalplaners und des Architekten sind Mehrfachbewerbungen zulässig, 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.

3.5 Vorbefassung

Folgende Firma war an der bisherigen Planung beteiligt:

Leistung	Firma	Ansprechpartner	Ort
Architektur	Schul Raum Entwicklung	K. Lenggenhager	Wetzikon

Die Firma Schul Raum Entwicklung nimmt an der Generalplanerausschreibung nicht teil. Katharina Lenggenhager (Schul Raum Entwicklung) wird den weiteren Planungsprozess beratend begleiten.

Der Bauingenieur, welcher die Tragbarkeitsanalyse erstellt hat, ist zum Verfahren zugelassen. Diese Tragbarkeitsanalyse wird in der 2. Phase der Generalplanersubmission allen Teilnehmenden im vollen Umfang zugänglich gemacht.

Die Gleichbehandlung sämtlicher Bewerber ist gewährleistet.

3.6 Bewertungsgremium

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

Stimmberechtigte Mitglieder Bewertungsgremium

- Erich Schärer Gemeinderat Ressort Bau und Liegenschaften (Vorsitz)
- Daniel Hasler Gemeinderat Ressort Schule, Schulpräsident (Vorsitz Stv.)
- Thomas Pally Gemeinderat Ressort Gesellschaft und Soziales

Beratende Experten (ohne Stimmrecht)

- Fabijan Nikollbibaj Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur
- Katharina Lenggenhager Geschäftsführerin Schul Raum Entwicklung
- André Wenzinger Durchführung Generalplanersubmission, Geschäftsführer Stv. Landis AG, Bauingenieure + Planer

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.

3.7 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.

3.8 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, vom individuellen Versand an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militärstrasse 36, 8004 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben 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.

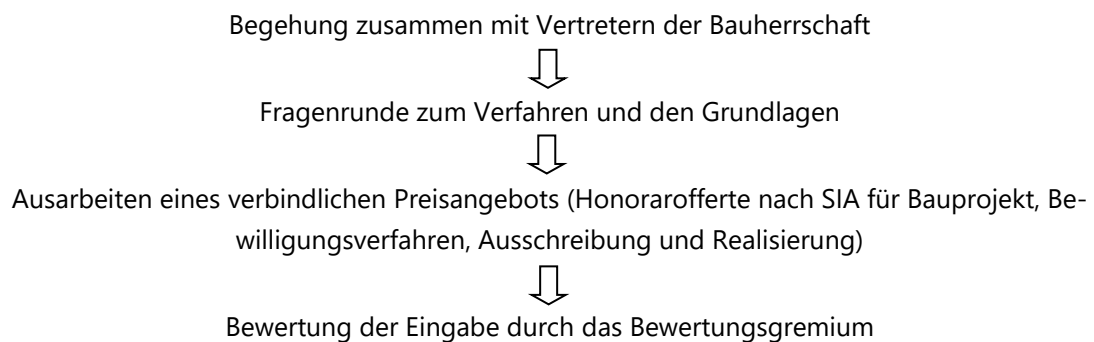
4 (Verfahrens-)Ablauf

4.1 1. Phase: Präqualifikation von Generalplanern

Geplant ist, die vier bestgeeigneten Generalplaner 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 der unter Kapitel 5.5 dargelegten Reihenfolge.

4.2 2. Phase: Angebot

Die präqualifizierten Generalplaner erhalten die Möglichkeit Honorarofferten zu erstellen. Sie erhalten hierfür ein Pflichtenheft, welches die Aufgabe klar erläutert. Vorgesehen ist folgender Ablauf:



4.3 Auftragserteilung / Weiterbearbeitung

Die Gemeinde beabsichtigt einen Generalplanervertrag für sämtliche Planerleistungen unter der Gesamtleitung des Generalplaners abzuschliessen, d. h. alle Planungsleistungen, die für die Planung, die Bauvorbereitung und die schlüsselfertige, betriebsbereite Erstellung des Bauwerkes (inkl. Auflagenerfüllung aus der Baubewilligung, Mitwirkung zur Erwirkung Baufreigabe und Einholen weiterer notwendiger Bewilligungen) und zur Erfüllung der Anforderungen in betrieblicher, architektonischer, bau- und haustechnischer wie auch ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht notwendig sind.

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

Umfang des Auftrags gemäss SIA Teilphasen:

Einholen Projektierungskredit an Gemeindeversammlung Zielsetzung: September 2025

- Auftragsphase 1 Teilphase 31 Erarbeitung Fachplaner-Vorprojekt
Teilphase 32 Bauprojekt inkl. KV
Erarbeitung des Bauprojekts inklusive Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$
Teilphase 33 Bewilligungsverfahren

Einholen Baukredit an Urne

Zielsetzung: November 2026

- Auftragsphase 1b Teilphase 41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
- Auftragsphase 2 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.

Vorbehalten bleiben die Baubewilligung und die Bewilligungen übergeordneter Behörden, sowie die Kreditgenehmigungen der zuständigen Instanzen.

5 Präqualifikation (Phase 1)

5.1 Termine Präqualifikation

Für die Phase 1 Präqualifikation gelten folgende Termine:

- **Ausschreibung**
18.09.2024 auf Simap
- **Bezug der Unterlagen**
auf Simap
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
30.10.2024 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden.
- **Benachrichtigung der Bewerber**
ca. 05.12.2024

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

5.2 Abgegebene Unterlagen (Phase 1)

- 01 „Pflichtenheft – 1. Phase “ vom 18.09.2024
- 02 „Eingabeformular – 1. Phase“ vom 18.09.2024
- 03 (Plan-)Dokumentation Vorstudie vom 04.09.2024

5.3 Einzureichende Unterlagen

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

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.

5.4 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)

5.5 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
45%	Qualität und Leistungsfähigkeit des Architekturbüros (Generalplaner) <ul style="list-style-type: none">• Firmen-Referenzobjekte: wenn möglich Sanierung und Erweiterung von Schulen (mind. öffentliche Bauten)
45%	Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen des gesamten Generalplanerteams: <ul style="list-style-type: none">• Referenzobjekte: wenn möglich Sanierung <u>und</u> Erweiterung von Schulen (mind. öffentliche Bauten)• Ausbildung der Schlüsselpersonen
10%	Personalstruktur <ul style="list-style-type: none">• Grösse, inklusive den wesentlichen Partnerfirmen

5.6 Vergütung der Aufwendungen

1. Phase: Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigung aus.

6 Generalplanersubmission (Phase 2) (provisorisch)

Im Rahmen der Generalplanersubmission wählt das Bewertungsgremium voraussichtlich unter den vier bis fünf präqualifizierten Generalplanerteams den für die vorliegende Bauaufgabe am besten geeigneten Partner mit dem vorteilhaftesten Angebot aus. Die Generalplanerteams reichen ihr Angebot mit folgenden Bestandteilen ein:

- Honorarangebot
- Zugang zur Aufgabe
- Auftragsanalyse / Grobkosten

Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt.

6.1 Termine Generalplanersubmission

Für die Phase Generalplanersubmission sind folgende Termine vorgesehen:

- **Abgabe der Submissionsunterlagen**
ca. 12.12.2024
- **Ortstermin / Begehung der Anlage**
18.12.2024, vorgängige individuelle Terminvereinbarung mit Fabijan Nikollbibaj (044 929 60 35 | fabijan.nikollbibaj@oetwil.ch)
- **Fragerunde**
bis spätestens 14.01.2025, 11.00 Uhr an info@landis-ing.ch

Fragen zur Generalplanersubmission können bis spätestens 15.01.2024, 11.00 Uhr als Word-Dokument an folgende E-Mail-Adresse eigereicht werden: info@landis-ing.ch. Die Beantwortung der Fragen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Bewertungsgremium.
- **Beantwortung der Fragen**
bis 23.01.2025 per E-Mail durch Landis AG

Sämtliche Fragen und die dazugehörenden Antworten werden den Ansprechpersonen der Generalplaner per E-Mail zugestellt. Die Fragenbeantwortung gilt als integrierter Bestandteil des Programms.
- **Einreichen des Angebots**
23.04.2025 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil, eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)

Die geforderten Unterlagen sind einzeln (nicht geheftet oder gebunden) in einem verschlossenen Couvert mit der Bezeichnung "**Generalplanersubmission Sanierung Schulhaus Dörfli, Oetwil am See, NICHT ÖFFNEN**" zuzustellen.
- **Präsentation / Offertbereinigung / Unternehmergespräch**
08.05.2025, nachmittags

Alle Anbietenden erhalten die Gelegenheit, ihr Angebot der Bewertungsgremium zu präsentieren.

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.

- **Auftragsvergabe**

bis ca. Ende Mai 2025, unter Vorbehalt der Genehmigung des Zuschlags durch den Gemeinderat sowie Kreditzustimmung durch die Gemeindeversammlung

6.2 Zuschlagskriterien (provisorisch)

Der Zuschlag in der Generalplanersubmission erhält dasjenige Generalplanerteam mit dem vorteilhaftesten Angebot. Die Bewertung erfolgt voraussichtlich anhand folgender Kriterien:

Gewicht	Kriterium
45%	Honorar
35%	Zugang zur Aufgabe
15%	Auftragsanalyse / Grobkosten
5%	Präsentation

Zweicouvertmethode

Im vorliegenden Verfahren wird die Zweicouvertmethode sinngemäss 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 Honorarangebot erst nach Abschluss der Beurteilung der qualitativen Aspekte den Stimmberechtigten Mitgliedern zur Kenntnis gebracht.

6.3 Ausschlussgründe

Gründe für den Ausschluss aus dem Verfahren sind:

- Fehlende oder unwahre (Referenz-)Angaben
- Verspätete oder unvollständige Abgabe der Unterlagen
- Abänderung der Unterlagen

6.4 Abgegebene Unterlagen

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

- Eingabeformular – 2. Phase
- Planunterlagen Vorstudie
- Einfacher Baubeschrieb & Materialisierung (pdf)
- Raumprogramm (pdf)
- Grobkostenschätzung (pdf)
- Katasterplan, Werkleitungskataster (dwg /pdf)
- Ergebnisse Schadstoffuntersuchung (pdf)
- Tragwerksanalyse (pdf)
- Brandschutzgutachten (pdf)

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

6.5 Benachrichtigung und Dokumentation

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

6.6 Vergütung der Aufwendungen

2. Phase: Die Ausarbeitung des Generalplanerangebots löst keine Entschädigung aus.

7 Genehmigung

Das vorliegende Pflichtenheft 1. Phase ist von der Baukommission im Korrespondenzverfahren von allen Mitgliedern genehmigt worden.