

BUTTISHOLZ

ERWEITERUNG WERKHOF/FEUERWEHR

IN MISCH- / HOLZ- / MASSIVBAUWEISE



31.03.2025

Pflichtenheft Präqualifikation

Leistungen

BKP 1 – 9, Gesamtleistung

Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung /
Inbetriebnahme gem. SIA 102

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Perimeter	4
1.3	Bestehende Anlage	5
2	Organisation	6
3	Beschrieb und Stand des Vorhabens	7
3.1	Ziele des Projekts	7
3.2	Stand des Vorhabens	7
3.3	Machbarkeitsstudie / Perimeter	7
3.4	Aufgabenstellung / Raumprogramm	9
3.5	Vorbefassung	9
4	Verfahren	10
4.1	Präqualifikation GLA	10
4.1.1	Ablauf	10
4.1.2	Eignungskriterien	10
4.1.3	Termine	11
4.1.4	Abgegebene Unterlagen	11
4.1.5	Einzureichende Unterlagen	11
4.2	Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots	12
4.2.1	Ablauf	12
4.2.2	Zuschlagskriterien	13
4.2.3	Termine	13
4.3	Vergütung der Aufwendungen	14
4.4	Besondere Anliegen der Bauherrschaft	14
4.5	Rechtsmittel	14

IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Buttisholz, Oberdorf 4, 6018 Buttisholz

Auftragnehmer

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

Verfasser

André Wenzinger Geschäftsführer Stv.

Serge Bütler Host (Abteilungsleiter) Immobilienentwicklung

Titelbild

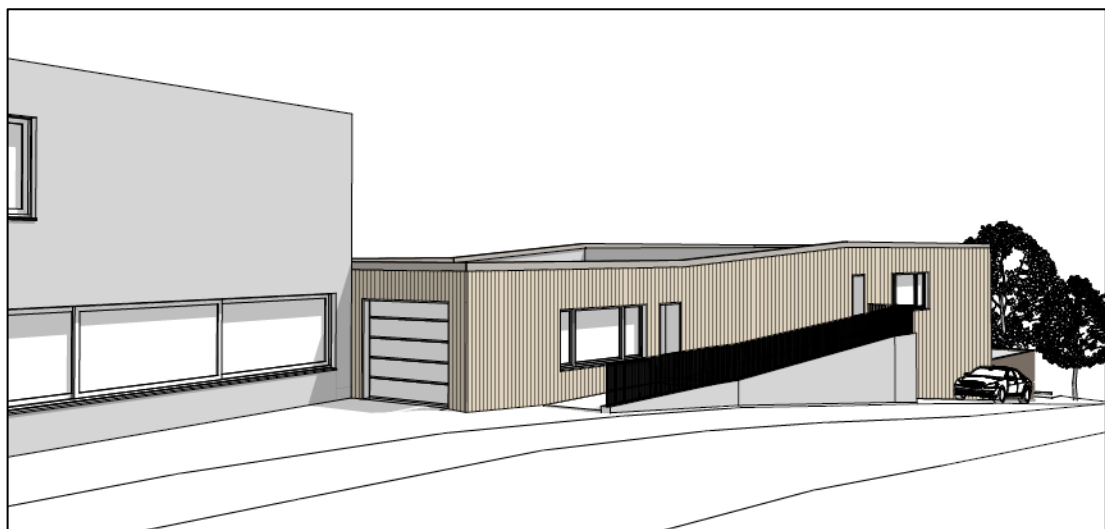
Visualisierung Machbarkeitsstudie Lampart Architektur AG

1 Allgemeine Angaben

OBJEKT	Gesamtleistungssubmission Erweiterung Werkhof/Feuerwehr Buttisholz
BAUHERRSCHAFT / AUS-SCHREIBENDE STELLE	Gemeinde Buttisholz Oberdorf 4 6018 Buttisholz
ORGANISATOR	Landis AG Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
GERICHTSSTAND	Buttisholz

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Buttisholz beabsichtigt in der Zone für öffentlichen Zwecke beim Schulhausareal eine Erweiterung der bestehenden Räumlichkeiten für den Werkdienst und die Feuerwehr zu realisieren. Der Gemeinderat hat unter Einbezug der Nutzer eine Machbarkeitsstudie für die Erweiterung des Werkhof-/Feuerwehrgebäudes mit der Lampart Architektur AG erarbeitet.



Visualisierung strassenseitig; Machbarkeitsstudie Lampart Architektur AG; 05.12.2024 (nicht massstäblich)

Dem Gemeinderat ist es wichtig ein zielführendes, effizientes und kostengünstiges Verfahren durchzuführen, aus welchem ein optimales Projekt mit einem Kostendach resultiert.

Auf Grund dessen hat er sich für die Durchführung einer Gesamtleistungssubmission entschieden.

1.2 Perimeter



Auszug Zonenplan [blau](#) Grundstück Kat.-Nr. 334, 331 und 1469

Die Anlage (Kat.-Nr. 334, 331, 1469) liegt in der Zone für öffentliche Zwecke.

Die Grundstücke grenzen im Westen an die Wohnzone B, im Osten an die Wohnzone A und Landwirtschaftszone und südlich an die Zone für öffentliche Zwecke (Kirche) sowie an die Zentrumszone B.

Der Planungsperimeter befindet sich auf den Grundstücken Kat. Nr. 334+331.



Auszug gis.lu [blau](#) Planungsperimeter

1.3 Bestehende Anlage

Das bestehende Areal besteht aus folgenden Trakten:



Werkhof & Feuerwehr heute

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------|
| A Schulsocialarbeit
Bibliothek | C Schulküche | E Werkhof
Feuerwehr |
| B Musiksaal
Singsaal
Hauswart | D Gemeindesaal
Schulleitung
Sekretariat
Turnhalle 3 | F Turnhalle 1 und 2 |

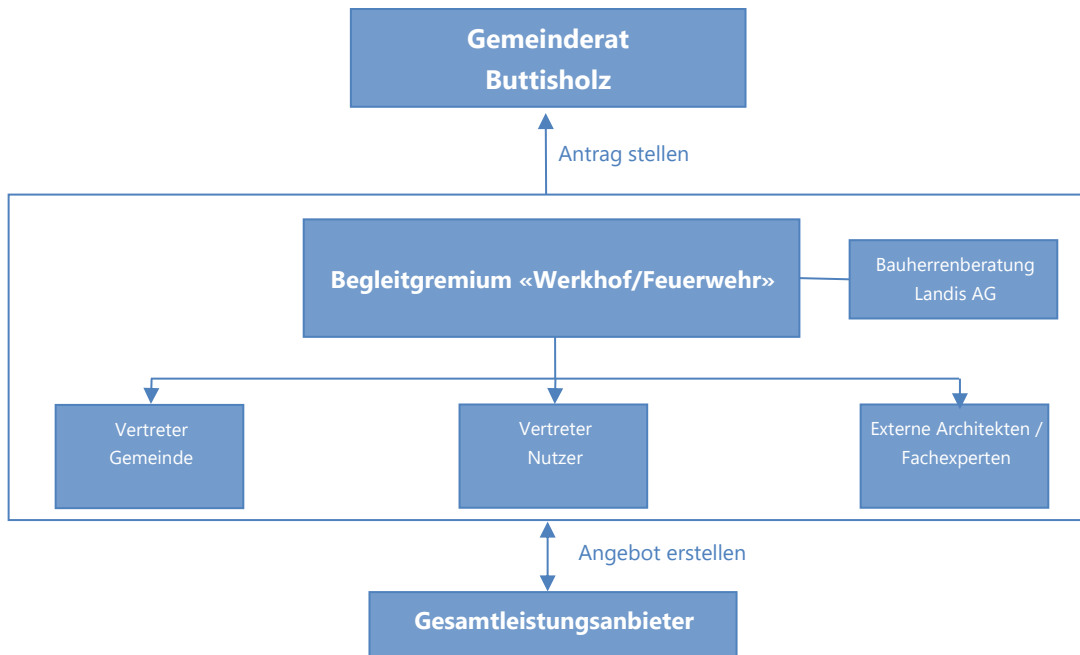
Schule Buttisholz
Ruggen 5, 6008 Buttisholz
Sekretariat 043 529 11 00
www.schule.buttisholz.ch

Auszug <https://www.schule-buttisholz.ch/index.php/kontakt-info>

Der Werkhof und die Feuerwehr liegen mittig einem Schulareal.

2 Organisation

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



Der Auftrag untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (Stand 01.07.2021) und der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (VIVöB) vom 22. November 2022 (Stand 01.01.2023).

Die Eingaben werden durch die stimmberechtigten Mitglieder des Begleitgremiums sowie einer externen Fachjury (Fachexperten) mit Stimmrecht beurteilt.

Das Begleitgremium (Jury) setzt sich folgendermassen zusammen:

Vertretungen mit Stimmrecht

- Judith Riederer Gemeinderätin Ressort Finanzen + Sicherheit
- Oscar Küng Gemeinderat Ressort Bau und Infrastruktur
- Kilian Graf Geschäftsführer
- Markus Fuchs Vertreter Feuerwehr

Vertretungen ohne Stimmrecht

- Erwin Arnet Leiter Werkdienst

Externe Architekten mit Stimmrecht

- Patrik Ziswiler Dipl. Architekt ETH SIA, Präsident Bauberatung
- Enzo Gemperli Dipl. Architekt ETH/NDS-U
- Christoph Ehram Dipl. Architekt HTL/SIA

Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht

- André Wenzinger Landis AG

Weitere Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht (bei Bedarf)

3 Beschrieb und Stand des Vorhabens

3.1 Ziele des Projekts

Den Aspekten architektonische Qualität, Städtebau, Qualität der geschaffenen Gesamtanlage, Einordnung sowie der Umgang mit dem Aussenraum ist die notwendige Aufmerksamkeit unter Berücksichtigung der bestehenden Baugruppen zu schenken.

Die Erweiterung soll so geplant und gebaut werden, dass die geforderten Räumlichkeiten in einem möglichst wirtschaftlichen Kostenrahmen realisiert werden können. Dieser Kostenrahmen hat, neben der Funktionalität und dem möglichst störungsfreien Betrieb der Schulbauten, welche sich bereits heute auf der Anlage befinden, grosse Wichtigkeit. In der Investitionsplanung der Gemeinde Buttisholz sind für dieses Projekt CHF 3 Mio. eingestellt.

Es soll ein nachhaltiges Projekt realisiert werden. Die Bauweise (Misch- / Holz- / Massivbauweise) wird bewusst nicht eingeschränkt.

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 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 Machbarkeitsstudie / Perimeter

In den Jahren 2022/2023 wurden verschiedene Machbarkeitsvarianten welche mit der Aregger Architekten AG, Buttisholz erarbeiten wurden geprüft und wieder verworfen. Die nachfolgende Bestvariante der Lampart Architekten AG vom 05.12.2024 mit einem Parallelbau zur Neugassstrasse vereint die Anforderungen von Werkhof und Feuerwehr bestens. Diese ist im Verfahren als Grundlage zu betrachten und entsprechend weiterzuentwickeln.

3.4 Aufgabenstellung / Raumprogramm

Die Aufgabe sieht folgende zentralen Rahmenbedingungen / folgendes Grob-Raumprogramm vor:

Sanierung und Umbau Bestand EG

- Räumlichkeiten Werkdienst ca. 400 m²

Erweiterungsbau

- Räumlichkeiten Feuerwehr ca. 400 m²
- Lager Vereine ca. 150 m²
- Lager Werkhof ca. 60 m²

Aussenraum

- Vorplatz und Waschplatz ca. 400 m²
- Vorplatz gedeckt ca. 45 m²
- Fahrrad-/ Mofa-Abstellplätze

Basis für die Räumlichkeiten der Feuerwehr bildet der Leitfaden Um- und Neubau Feuerwehrmagazin der Gebäudeversicherung Luzern.

3.5 Vorbefassung

Die Firma der Aregger Architekten AG, Buttisholz, welche die ersten Machbarkeitsstudie erstellt hat, ist zum Verfahren zugelassen. Diese Machbarkeitsstudien werden allen Teilnehmenden mit den Ausschreibungsunterlagen zugänglich gemacht.

Die Firma Lampart Architektur AG, welche die Machbarkeitsstudie erstellt hat, ist zum Verfahren zugelassen. Diese Machbarkeitsstudie liegt den Unterlagen bei.

Die Gleichbehandlung sämtlicher Bewerber ist gewährleistet.

4 Verfahren

4.1 Präqualifikation GLA

4.1.1 Ablauf

Geplant ist, die **vier** bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter zur 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.

4.1.2 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
50%	Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Erfahrung mit Erweiterungen und / oder Neubauten von Werkhöfen und / oder Feuerwehrlokalen • Beurteilung der «Architektonischen Qualität» der Referenzobjekte Architekturbüro • 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 Erweiterungen und / oder Neubauten von Werkhöfen und / oder Feuerwehrlokalen • Beurteilung der «Architektonischen Qualität» der Referenzobjekte Architekt Phase 'Planung / Realisierung' • 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

Im Rahmen der Eignungsbeurteilung erfolgt eine Beurteilung der «Architektonischen Qualität» der Referenzobjekte (Referenzen Architekturbüro + Architekt Phase 'Ausführung') durch die Mitglieder der Fachjury.

4.1.3 Termine

- **Ausschreibung PQ**
31.03.2025 auf Simap
- **Bezug der Unterlagen**
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
14.05.2025 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer,
Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
Vermerk auf Couvert: Präqualifikation «Erweiterung Werkhof/Feuerwehr, Buttisholz»
- **Benachrichtigung der Anbieter über Zulassung zur Submission**
ca. 20.06.2025

4.1.4 Abgegebene Unterlagen

- „Pflichtenheft Präqualifikation“ vom 31.03.2025
- „Eingabeformular Präqualifikation“ vom 31.03.2025
- „Entwurf Vorlage Werkvertrag“ vom 31.03.2025
- Machbarkeitsstudie vom 05.12.2024

4.1.5 Einzureichende Unterlagen

Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes „Eingabeformular Präqualifikation“ mit den erforderlichen Beilagen.

4.2 Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots

4.2.1 Ablauf

Nach der Präqualifikation erhalten die ausgewählten Teams das detaillierte Pflichtenheft (Raumprogramm, Konstruktions- und Ausstattungsvorgaben, usw.) sowie die Vorlage eines Werkvertrags (Entwurf in abgegebenen Unterlagen der Präqualifikation enthalten), in welchen der GLA bei Gewinn des Verfahrens einzutreten hat. Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Erarbeiten einer Projektidee mit Grobkostenschätzung
 - Beurteilung der Projektidee durch das Begleitgremium 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 das Begleitgremium
Das Begleitgremium / Jury trifft sich intern zur «Zuschlagsbeurteilung». Dabei werden die «vertieften Projektvorschläge» wiederum in Arbeitsgruppen gesichtet und beurteilt.
Daraufhin präsentieren die Anbieter die Projekte und Fragen können geklärt werden. Im Anschluss fällt das Begleitgremium / Jury den Zuschlagsentscheid.
Die Ergebnisse werden in einer schriftlichen Würdigung festgehalten. Diese wird mit den Zu- und Absageverfügungen allen GLA's versandt.
Die «Zweicouvert-Methode» wird sinngemäss umgesetzt: Die «Vertretungen mit Stimmrecht (Sachpreisrichter)» sowie die «Externen Architekten 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».

4.2.2 Zuschlagskriterien

Die voraussichtlichen Zuschlagskriterien sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Gewicht	Kriterium
50%	Gesamtkonzept (Nutzungsqualität, Gestaltung und Städtebau, Gebäudetechnik)
35%	Gesamtpreis des Bauwerks
10%	Bauablauf und Zeitbedarf vor Ort
5%	Präsentation

4.2.3 Termine

- **Abgabe der Submissionsunterlagen:** 25.06.2025
- **Besichtigung der Anlage:** 01.07.2025 (nach vorgängiger Terminvereinbarung)
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**
09.07.2025, bis spätestens 11.00 Uhr
Fragen zur Gesamtleistungssubmission können als Word-Dokument an folgende E-Mail-Adresse eigereicht werden: fragen@landis-ing.ch. Die Beantwortung der Fragen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Begleitgremium.
- **Beantwortung der Fragen:** ca. 25.07.2025
- **Einreichen Projektidee**
24.09.2025 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhalddenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Zwischenbesprechung:** 16.10.2025
- **Einreichen 2. Fragerunde:** 29.10.2025 bis spätestens 11.00 Uhr
Fragen zur Gesamtleistungssubmission können als Word-Dokument an folgende E-Mail-Adresse eigereicht werden: fragen@landis-ing.ch. Die Beantwortung der Fragen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Begleitgremium.
- **Beantworten der Fragen:** ca. 11.11.2025
- **Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot**
23.12.2025 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhalddenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation:** 04.02.2026
- **Auftragsvergabe:** ca. 06.03.2026 (unter Vorbehalt Gemeindeversammlung vom Juni 2026)
- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**
 - Baubewilligungsverfahren ab Juli 2026 / Baustart Januar 2027
- **Fertigstellung der Erweiterung Werkhof/Feuerwehr**
 - Zielsetzung: Inbetriebnahme 1. Quartal 2028

4.3 Vergütung der Aufwendungen

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

- Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.
- Die Ausarbeitung der Gesamleistungsangebote (Vorprojekt mit Gesamleistungsangebot) wird gesamthaft mit CHF 40'000 inkl. MwSt., aufgeteilt auf die zugelassenen Gesamleistungsanbieter, entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.

4.4 Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Es ist der Bauherrschaft ein besonderes Anliegen, dass bereits bei der Planung grosse Rücksicht auf den Betrieb der Schule, des Werkhofes und der Feuerwehr genommen wird.

Die Bauherrschaft wünscht, dass der ausgewählte GLA 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 GLA erwartet, dass er dieser Grundhaltung gebührend Rechnung trägt.

Ebenso ist es der Bauherrschaft ein Anliegen, dass Firmen für die Gemeinde arbeiten, welche auch Lehrlingsausbildung betreiben.

4.5 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.