



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Allgemeine Bestimmungen	4
3.	Ausgangslage	11
4.	Zielsetzungen und Aufgabenstellung	13
5.	Schlussbestimmungen	15

### Impressum

Herausgeberin	Gemeinde Regensdorf, Abteilung Immobilien Watterstrasse 114, 8105 Regensdorf
Redaktion	Lienhard Partner Bauherrenberatung AG Guyerweg 2, 8105 Watt-Regensdorf
Version	003, 10.04.2025

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Regensdorf mit rund 20'000 Einwohnenden soll auch in Zukunft ein attraktives Gemeinschaftszentrum betreiben, welches den verschiedenen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht und mit der dynamischen Entwicklung der Gemeinde Schritt hält.

Die Auftraggeberin, die Gemeinde Regensdorf, vertreten durch die Abteilung Immobilien, plant dazu die Erweiterung des bestehenden Gemeinschaftszentrums, welches sich im Osten des Zentrums von Regensdorf befindet. Sie hat dazu durch das Architekturbüro Raumbachwerk eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, um die verschiedenen Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen.

Für die Projektumsetzung schreibt die Auftraggeberin einen zweistufigen Gesamtleistungswettbewerb mit funktionalem Leistungsbeschreibung und qualitativen Anforderungen aus. Das Wettbewerbsverfahren wird als selektives Verfahren gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt.

Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs ist die Beschaffung eines städtebaulich und architektonisch überzeugenden, funktionalen, wirtschaftlichen, nachhaltigen und bewilligungsfähigen Projekts als verbindliches Totalunternehmer-Angebot.

Angesprochen werden Gesamtleister bestehend aus Ersteller (Generalunternehmer) und Planerteam. Diese sollen aufgrund ihrer fachlichen Kompetenz und Leistungsfähigkeit in der Lage sein, auf der Basis eines Raumprogramms und funktionalen Leistungsbeschreibs ein, bezüglich Städtebau, Architektur, Aussenraumgestaltung, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit überzeugendes Projekt zu planen und umzusetzen.

Im Rahmen der Präqualifikation reichen interessierte Bewerbende einen Antrag auf Teilnahme ein. 6-8 Bewerbende, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, werden zur 1. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs eingeladen. Nach erfolgter Zwischen-Jurierung werden 2-3 Teilnehmende ausgewählt, um in der 2. Stufe des Wettbewerbs ein vollständiges Gesamtleistungsangebot auszuarbeiten.

Die vorliegenden Unterlagen dienen den Bewerbenden als Grundlage für das Auswahlverfahren und erste Orientierung über den Leistungsumfang des Wettbewerbs.

## 2. Allgemeine Bestimmungen

<b>Projektbezeichnung</b>	<b>„Erweiterung Gemeinschaftszentrum Roos, Regensdorf“</b>
<b>Auftraggeberin/Veranstalterin</b>	Auftraggeberin ist die Gemeinde Regensdorf, welche durch den Gemeinderat vertreten wird. Der Gesamtleistungswettbewerb wird bis und mit Zuschlag von der Abteilung Immobilien geführt.
<b>Verfahrensbegleitung</b>	Die Auftraggeberin wird von der Lienhard Partner Bauherrenberatung AG unterstützt, welche das Wettbewerbsverfahren organisiert und durchführt.
<b>Art des Verfahrens</b>	<p>Der Gesamtleistungswettbewerb wird zweistufig im selektiven Verfahren durchgeführt und auf simap.ch publiziert. Im Rahmen der Präqualifikation werden 6-8 Teilnehmende für die 1. Stufe des Wettbewerbsverfahrens ausgewählt. Beurteilungskriterien der 1. Stufe sind die städtebauliche Setzung mit Umgebungsgestaltung, Grundrisse 1:200, Ideenskizze für die geplante Fassadengestaltung und -materialisierung sowie der Grobbeschrieb der gebäudetechnischen Konzepte. Im Rahmen der Zwischen-Jurierung werden dann 2-3 Teilnehmende ausgewählt, um in der 2. Stufe des Wettbewerbsverfahrens ein vollständiges Gesamleistungs-Angebot auszuarbeiten.</p> <p>Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt. Während des Wettbewerbsverfahrens findet eine Zwischen- und Schlusspräsentation statt. Im Rahmen der Jurierung erfolgt die Bewertung des Zuschlagkriteriums Preis zuletzt, nachdem alle übrigen Zuschlagkriterien bewertet wurden</p> <p>Verfahrens- und Projektsprache ist Deutsch. Texte und Erläuterungen müssen in deutscher Sprache abgefasst und eingereicht werden.</p>
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Die Beschaffung untersteht der Vereinbarung des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) und dem Gesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).
<b>Beschaffungsgegenstand</b>	Ziel des Wettbewerbs ist die Beschaffung eines städtebaulich und architektonisch überzeugenden, funktionalen, wirtschaftlichen, nachhaltigen und bewilligungsfähigen Projekts als verbindliches Totalunternehmer-Angebot.
<b>Teamzusammensetzung</b>	Gesucht werden Gesamtleister bestehend aus Ersteller (Generalunternehmer) und Planerteam mit ausgewiesener Erfahrung in der Planung und Realisierung von Gemeinschaftszentren oder vergleichbarer öffentlicher Bauten. Seitens Planer werden Vertreter der Bereiche Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik sowie Spezialisten/Spezialistinnen aus den Bereichen Bauphysik/Akustik, Nachhaltigkeit/Minergie-P-ECO und Brandschutz erwartet.
<b>Teilnahmebedingungen</b>	<p>Die Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb unterliegt einer Präqualifikation. Im Rahmen dieser Präqualifikation werden im Sinne der Besteignung, gemessen an den bekanntgegebenen Eignungskriterien, 6-8 Bewerbende für die Teilnahme an der 1. Stufe des Wettbewerbs ausgewählt.</p> <p>Teilnahmeberechtigt sind ausgewiesene Fachleute aus den Bereichen Planung und Generalunternehmung mit Sitz in der Schweiz. Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Jeder Gesamtleister hat innerhalb seines Teams eine federführende Unternehmung zu bezeichnen.</p>

<b>Mehrfachbewerbungen</b>	Mehrfachbewerbungen von Planern oder Spezialisten sind <b>nicht</b> zulässig; dies gilt auch für Firmen mit mehreren Niederlassungen.
<b>Vorbefassung</b>	Das an der Erstellung der Machbarkeitsstudie beteiligte Architekturbüro Raumfachwerk aus Dietikon ist für die Teilnahme am Wettbewerb <b>nicht</b> zugelassen.
<b>Integritätsklausel</b>	<p>Die Bewerbenden und die Auftraggeberin verpflichten sich, alle erforderlichen Massnahmen zur Vermeidung von Korruption zu ergreifen, so dass insbesondere keine Zuwendungen in Form von Geld oder anderen Vorteilen angeboten oder angenommen werden. Die Bewerbenden treffen darüber hinaus keine unzulässigen Wettbewerbsabreden mit ihren Mitbewerbenden.</p> <p>Bei Missachtung der Integritätsklausel kann die Auftraggeberin die Bewerbenden für die Dauer von bis zu fünf Jahren von künftigen öffentlichen Aufträgen ausschliessen oder ihnen eine Busse von bis zu zehn Prozent der bereinigten Angebotssumme auferlegen (Art. 45 Abs. 1 IVöB).</p> <p>Die Bewerbenden nehmen Kenntnis, dass ein Verstoß gegen die Integritätsklausel in der Regel zum Widerruf des Zuschlags durch die Auftraggeberin sowie zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung aus wichtigen Gründen führt.</p>
<b>Arbeitsschutz, Lohngleichheit</b>	<p>Die Bewerbenden verpflichten sich mittels Selbstdeklaration, die Einhaltung des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen zu gewährleisten. Dazu gehören die Arbeitsbedingungen, die Arbeitsbestimmungen (Arbeitsgesetz, Unfallgesetz) sowie die Lohngleichheit zwischen Mann und Frau (Gleichstellungsgesetz).</p> <p>Die Bewerbenden verpflichten sich, die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen sowie die Bedingungen der Gesamtarbeitsverträge, der Normalarbeitsverträge oder bei deren Fehlen die branchenüblichen Vorschriften einzuhalten, die an den Orten gelten, wo die Arbeiten ausgeführt werden. Sie erklären sich dazu bereit, Nachweise auf Aufforderung der Vergabestelle umgehend nachzureichen.</p>
<b>Versicherungen</b>	Die Bewerbenden erklären mittels Selbstdeklaration, dass sie über eine ausreichende Versicherungsdeckung für die Projektierung und Realisierung dieses Projektes verfügen.
<b>Verbindlichkeiten</b>	<p>Mit der Bewerbung zur Teilnahme an der Präqualifikation verpflichten sich die Bewerbenden, in der 1. Phase des Wettbewerbs einen Projektvorschlag resp. in der 2. Phase ein bewilligungsfähiges Projekt und ein vollständiges und verbindliches Totalunternehmer-Angebot einzureichen.</p> <p>Die Bewerbenden verpflichten sich, falls sie den Zuschlag erhalten, das Projekt mit den bekannt gegebenen Team-Mitgliedern und Schlüsselpersonen zu realisieren. Änderungen in der Teamzusammensetzung bedürfen in jeder Projektphase das schriftliche Einverständnis der Auftraggeberin.</p> <p>Ausschreibungsunterlagen und Fragenbeantwortung sind für Veranstalterin, Bewerbende und Beurteilungsgremium verbindlich. Die Bewerbenden anerkennen die Bedingungen dieses Ausschreibungsverfahrens und sämtliche Entscheidungen der Veranstalterin in Ermessensfragen im Rahmen dieses Verfahrens.</p>

## Eigentum, Urheberrecht

Alle eingereichten Unterlagen für die Präqualifikation werden vertraulich behandelt und dienen ausschliesslich der Information. Dossiers von Bewerbenden, welche sich nicht für den Wettbewerb qualifizieren, werden vernichtet oder auf Wunsch retourniert.

Alle Bewerbenden sichern zu, dass sie Eigentümer der eingereichten Unterlagen und Inhaber der Urheberrechte an den eingereichten Unterlagen sind, und mit ihrem Beitrag keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden.

Die im Wettbewerb abgegebenen Unterlagen und Modelle gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt grundsätzlich bei den Bewerbenden.

Mit Vollendung des Bauwerks gehen das Nutzungs- und Abänderungsrecht vollumfänglich an die Auftraggeberin über. Die Vergabestelle hat das Recht, alle Entwürfe unter Nennung des Verfassers zu veröffentlichen.

## Eignungskriterien

Die Bewerbenden haben in der Präqualifikation den Nachweis ihrer organisatorischen und wirtschaftlichen, qualitativen und technischen sowie personellen Leistungsfähigkeiten zu erbringen. Dabei werden die einzelnen Mitglieder des Gesamtleisters separat bewertet. Die Eignung der Bewerbenden wird aufgrund der nachfolgenden Kriterien geprüft und im Sinne einer Besteignung wie folgt gewichtet:

- **Organisatorische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Firmen**  
(Gewichtung 30%)

Angaben zur Firma und Personalbestand der bewerbenden Niederlassung und des Fachbereichs als Nachweis ausreichender und geeigneter personeller Ressourcen zur termin- und sachgerechten Projektabwicklung. Darstellung der Projektorganisation und Struktur des Gesamtleisters mit Nennung der für die Vertragserfüllung vorgesehenen Schlüsselpersonen.

Ferner Angaben der Bewerbenden betreffend Staats- und Sozialabgaben, Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen, Konkursverfahren und Pfändungen, Versicherungsdeckungen sowie Integrität in Rahmen der Selbstdeklaration (ohne Bewertung).

- **Qualitative und technische Leistungsfähigkeit der Firmen**  
(Gewichtung 50%)

Angaben zu jeweils **zwei** erfolgreich abgeschlossene Referenzprojekte der Firmen (bewerbende Niederlassung) innerhalb der letzten zehn Jahre, welche bezüglich Funktion, Leistungsart und -umfang mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar sind.

Von Vorteil handelt es sich bei den Referenzen um Gemeinschaftszentren oder vergleichbare öffentliche Bauten. Die Referenzprojekte des Erstellers, der Architektin / des Architekten sowie der Landschaftsarchitektin / des Landschaftsarchitekten sind aussagekräftig zu dokumentieren (je ein Blatt A3 quer).

- **Personelle Leistungsfähigkeit der Firmen**  
(Gewichtung 20%)

Ferner Angaben zu Aus- und Weiterbildungen der eingesetzten Schlüsselpersonen (GesamtleiterIn und ArchitektIn), deren Funktion im Unternehmen und geplanter Einsatz.

Der Nachweis der Berufserfahrung ist in Form von **zwei** erfolgreich abgeschlossenen Referenzprojekte der Schlüsselpersonen innerhalb der letzten zehn Jahre zu erbringen, welche bezüglich Funktion als Gesamt-leiterIn oder ArchitektIn, Leistungsart und -umfang mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar sind. Referenzen früherer ArbeitgeberInnen sind dabei zulässig.

Für die Eignungsnachweise ist das Dokument „Teilnahmeantrag Präqualifikation“ vollständig durch die Bewerbenden auszufüllen und mit den geforderten Beilagen zu ergänzen.

## Beurteilungsgremium

Für das Wettbewerbsverfahren wird ein Beurteilungsgremium eingesetzt. Dieses wird aus nachfolgenden Mitgliedern gebildet:

- **Sachpreisrichterinnen / Sachpreisrichter:**

Noger Daniel (Vorsitz)

Gemeinderat, Bau- und Werkvorstand, Gemeinde Regensdorf – stimmberechtigt

Slama Daniel

Gesamtbereichsleiter Soziokultur, Gemeinde Regensdorf – stimmberechtigt

Weder Bruno

Gemeinderat, Gesellschafts- und Gesundheitsvorsteher, Gemeinde Regensdorf – stimmberechtigt

Wuhrmann Marc

Leiter Immobilien, Gemeinde Regensdorf – stimmberechtigt

- **Fachpreisrichterinnen / Fachpreisrichter:**

Geering Eva

Dipl. Architektin ETH, weberbrunner architekten ag – stimmberechtigt

Naef Felix

Landschaftsarchitekt HTL/BSLA, Naef Landschaftsarchitekten GmbH – stimmberechtigt

Rigutto Guido

Dipl. Architekt FH SIA Reg A, fso ag – stimmberechtigt

Steinmann William

Dipl. Architekt ETH SIA, W. Steinmann dipl. Arch. ETH SIA AG – stimmberechtigt

- **Experteninnen / Experten:**

Bräm Peter

Leiter Dienste, Gemeinde Regensdorf – beratend ohne Stimmrecht

Giger Julia

Leiterin Gemeinschaftszentrum Roos, Gemeinde Regensdorf – beratend ohne Stimmrecht

Holzer Barbara

Projektleiterin Umwelt, Gemeinde Regensdorf – beratend ohne Stimmrecht

Mattmann Beat

Umweltberater (CO2-Bilanz), Creato – Genossenschaft für kreative Umweltplanung – beratend ohne Stimmrecht

tbd

Energieberater (Minergie-P ECO, brauneroth ag – beratend ohne Stimmrecht

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, nach Bedarf weitere Sachverständige für die Vorprüfung beizuziehen.

Falls Bewerbende zur Auftraggeberin oder zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen, oder mit einem solchen nahe verwandt sind, tritt das betroffene Mitglied des Beurteilungsgremiums in den Ausstand.

## Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch die Verfahrensbegleitung. Im Rahmen der Vorprüfung werden die Eignungskriterien vorschlägig bewertet und dem Beurteilungsgremium zur Diskussion vorgelegt.

## Ablauf, Termine

Der terminliche Ablauf des Gesamtleistungswettbewerbs ist wie folgt geplant:

### Präqualifikation

Publikation Wettbewerb		11.04.2025
Einreichung Antrag auf Teilnahme	bis	23.05.2025
Versand Verfügung Teilnehmerwahl 1. Stufe	bis	20.06.2025

### Gesamtleistungswettbewerb 1. Stufe

Versand Wettbewerbsunterlagen		20.06.2025
Begehung, Bezug Gipsmodell		08.07.2025
Einreichung Fragen	bis	11.07.2025
Beantwortung Fragen	bis	25.07.2025
Abgabe Projektvorschlag, Zwischenpräsentation		29.09.2025
Jurierung 1. Stufe		30.09.2025
Versand Verfügung Teilnehmerwahl 2. Stufe		31.10.2025

### Gesamtleistungswettbewerb 2. Stufe

Einreichung Fragen	bis	14.11.2025
Beantwortung Fragen	bis	28.11.2025
Abgabe Gesamtleistungsangebot		23.01.2026
Abgabe Gipsmodell		04.02.2026
Schlusspräsentation		04.02.2026
Jurierung 2. Stufe		04.02.2026
Versand Verfügung Zuschlag	bis	13.03.2026
Ausstellung		16. - 20.03.2026

### Weiterbearbeitung (approximative Termine)

Projektoptimierung (soweit erforderlich)	Q2 2026
Urnenabstimmung	Q3 2026
Bauftragung TU zur Weiterbearbeitung	Q4 2026
Einreichung Baugesuch	Q2 2027
Baubeginn	Q4 2027
Bauvollendung	Q4 2028
Inbetriebnahme	Q4 2028

## Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen bilden die Grundlage der Präqualifikation und können unter [simap.ch](http://simap.ch) heruntergeladen werden:

- Präqualifikationsunterlagen vom 10.04.2025 (PDF);
- Teilnahmeantrag Präqualifikation vom 10.04.2025 (EXCEL) mit folgenden Formularen:

A.1	Inhaltsverzeichnis Teilnahmeantrag
A.2	Übersicht Gesamtleister
B.1.1 / B.1.2 / B.1.3	Ersteller (Generalunternehmer)
C.1.1 / C.1.2 / C.1.3	ArchitektIn
C.2.1 / C.2.2	BauingenieurIn
C.3.1 / C.3.2	ElektroingenieurIn
C.4.1 / C.4.2	HLKS-IngenieurIn
C.5.1 / C.5.2	LandschaftsarchitektIn
C.6.1	BauphysikerIn/AkustikerIn
C.7.1	BrandschutzplanerIn
C.8.1	SpezialistIn Minergie-P-ECO
Selbstdeklaration	

<b>Einzureichende Unterlagen</b>	<p>Für die Präqualifikation sind nachfolgende Unterlagen vollständig ausgefüllt und handschriftlich unterzeichnet zusammen mit den erforderlichen Beilagen 1-fach in Papierform <b>und</b> elektronisch als PDF per Mail einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilnahmeantrag Präqualifikation (Formulare A.1 bis D.1);</li> <li>• Organigramm des Gesamtleisters (ein A3 quer);</li> <li>• Dokumentation der Referenzenprojekte der Firmen (je ein A3 quer).</li> </ul>
<b>Eingabetermin, Eingabeort</b>	<p>In Papierform <b>per Post</b>:</p> <p>Eingabetermin: <b>23.05.2025, bis 11:30 Uhr</b> (fristgerecht, Poststempel nicht massgebend)</p> <p>Eingabestelle: Gemeinde Regensdorf Abteilung Immobilien Watterstrasse 114 8105 Regensdorf</p> <p>Vermerk: „Präqualifikationsunterlagen Roos – Nicht öffnen!“</p> <p>Elektronisch <b>per Mail</b>:</p> <p>Eingabetermin: <b>23.05.2025, zw. 14:00 und 16:00 Uhr</b> (fristgerecht)</p> <p>Eingabestelle: marc.wuhrmann@regensdorf.ch und box@lienhardpartner.ch</p>
<b>Zulassungskriterien</b>	<p>Die Zulassung zum Verfahren bedingt die formale Richtigkeit der eingereichten Unterlagen. Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte, nicht handschriftlich unterzeichnete Anträge auf Teilnahme oder solche, bei denen Unterlagen oder Beilagen fehlen, werden gestützt auf § 28 lt. h SVO ohne weiteres ausgeschlossen. Nicht verlangte Dokumente werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.</p>
<b>Entschädigungen</b>	<p>Für die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wird keine Entschädigung ausgerichtet.</p> <p>Termingerecht eingereichte, vollständige und vom Beurteilungsgremium zur Beurteilung zugelassene Beiträge der <b>1. Stufe</b> werden, in Abhängigkeit der Anzahl Teilnehmenden, jeweils mit einem fixen Betrag von <b>CHF 10-15'000</b> (exkl. MwSt.) vergütet.</p> <p>Termingerecht eingereichte, vollständige und vom Beurteilungsgremium zur Beurteilung zugelassene Gesamtleistungsangebote der <b>2. Stufe</b> werden, in Abhängigkeit der Anzahl Teilnehmenden, jeweils zusätzlich mit einem fixen Betrag von <b>CHF 20-25'000</b> (exkl. MwSt.) entschädigt.</p>
<b>Weiterbearbeitung</b>	<p>Die Auftraggeberin beabsichtigt der Verfasserin / dem Verfasser des durch das Beurteilungsgremium empfohlenen Gesamtleistungsangebots den Zuschlag zu erteilen.</p> <p>Die Beauftragung des Zuschlagsempfängers erfolgt vorbehältlich des politischen Entscheids, d.h. nach Genehmigung des Baukredits durch den Souverän (Urnenabstimmung), voraussichtlich im Oktober 2026.</p> <p>Die Auftraggeberin behält sich vor, jederzeit aus gewichtigen Gründen auf die Realisierung des Vorhabens zu verzichten.</p>
<b>Auskünfte</b>	<p>In der Phase Präqualifikation werden keine Auskünfte erteilt. Das Ergebnis des Präqualifikationsverfahrens wird allen Bewerbenden mittels Verfügung schriftlich mitgeteilt.</p>

<b>Begehung</b>	<p>Während der 1. Stufe des Wettbewerbsverfahrens findet am <b>08.07.2025</b> um <b>09:00 Uhr</b> eine obligatorische Begehung des Gemeinschaftszentrums Roos mit Erläuterungen zum Wettbewerbsprogramm statt.</p> <p>Im Anschluss an die Begehung kann das Gipsmodell bezogen werden.</p>
<b>Anwendbares Recht</b>	<p>Schweizer Recht ist sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abschliessenden Vertrag anwendbar.</p>
<b>Gerichtstand</b>	<p>Für Streitigkeiten im Vergabeverfahren ist das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich zuständig. Als Gerichtstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag wird Dielsdorf bestimmt.</p>

### 3. Ausgangslage

#### Ausgangslage

Die Gemeinde Regensdorf ist mit rund 20'000 Einwohnenden eine der grössten Gemeinden im Züricher Unterland und erlebt seit Jahren ein dynamisches Wachstum. Sie leistet mit dem Betrieb des Gemeinschaftszentrum (GZ) Roos einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung der Gemeinde und zur Verbesserung der Lebensqualität für die Bevölkerung.

Das GZ Roos ist eine öffentliche, für alle zugängliche soziokulturelle Institution, welche der Bevölkerung Möglichkeiten zur Begegnung, Bildung und Freizeitgestaltung bietet. Die Räumlichkeiten und Infrastruktur sollen Menschen aller Bevölkerungsgruppen für ihre Aktivitäten, Veranstaltungen und Feste benutzen oder mieten können. Die Schwerpunkte der GZ-Leistungen und Angebote liegen im Kinder- und Familienbereich sowie im Bildungs-/ Weiterbildungsbereich für Erwachsene.

Das GZ Roos steht seit Jahren vor erheblichen Platzproblemen, da die vorhandenen Räumlichkeiten den steigenden Bedarf nach dem vielfältigen Kultur-, Bildungs- und Begegnungsangebot nicht mehr decken können. Die begrenzte Fläche führt dazu, dass Veranstaltungs- und Kursräume nach jeder Nutzung aufwendig umgestaltet und geleert werden müssen. Zudem genügen die der Ludothek zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten schon lange nicht mehr, um den Kundenbedürfnissen und den steigenden Ausleihzahlen gerecht zu werden.

Nicht zuletzt handelt es sich beim 1988 eröffneten GZ Roos um ein älteres und sanierungsbedürftiges Gebäude. Auch das letztjährige Sicherheits-Audit hat erhebliche Mängel aufgewiesen, welche behoben werden müssten.

Daher soll das bestehende GZ vergrössert und durch zusätzliche Nutzung erweitert werden. Die Auftraggeberin hat dazu eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, um die verschiedenen Möglichkeiten zur Erweiterung und Nutzung des Bestands zu prüfen.

#### Projektstandort

Der Projektstandort befindet sich im Osten des Zentrums von Regensdorf an der Roosstrasse 40.

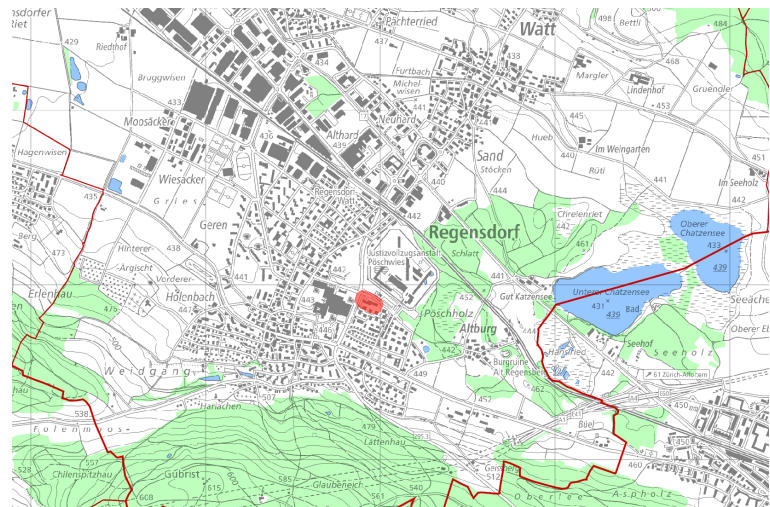


Abbildung 1: Projektstandort (Quelle: maps.zh.ch)

## Planungsperimeter

Die Parzelle Kat. Nr. 9413 gehört zur Zone für öffentliche Bauten OeB und umfasst eine Fläche von 5'705 m<sup>2</sup>.

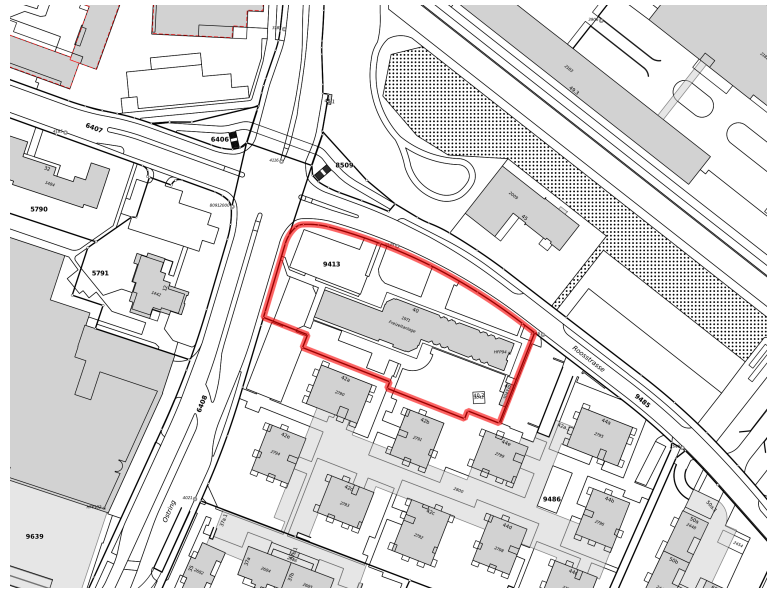


Abbildung 2: Plan Parzelle Kat. Nr. 9413 (Quelle: maps.zh.ch)



Abbildung 3: Luftaufnahme Parzelle Kat. Nr. 9413 (Quelle: search.ch)

## 4. Zielsetzungen und Aufgabenstellung

<b>Generelle Zielsetzungen</b>	<p>Um den steigenden Anforderungen und Platzbedürfnissen gerecht zu werden, soll das GZ Roos erweitert werden. Die Erweiterung oder der Ersatzneubau soll moderne, flexible und bedarfsgerechte Räumlichkeiten bieten, um das bestehende Angebot zu optimieren und eine Weiterentwicklung der Dienstleistungen zu ermöglichen.</p> <p>Die Erweiterung soll das GZ Roos als wichtigen sozialen Treffpunkt stärken und zur langfristigen Standortattraktivität von Regensdorf beitragen. Besonders im Fokus stehen eine bessere Infrastruktur für Bildungs-, Kultur- und Begegnungsangebote sowie eine verbesserte Raumsituation für die Ludothek. Neu soll es zudem im GZ Roos ein attraktives Bistro als einladenden Begegnungsort für alle Besuchenden geben.</p> <p>Das Projekt soll, entsprechend seinem zentralen Standort in Regensdorf, eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität ausweisen. Es soll sich aber auch durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Architektur, Funktionalität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit auszeichnen. Das Gebäude soll an das Fernwärmenetz angeschlossen werden und ist nach Minergie-P ECO zu zertifizieren.</p>
<b>Raumprogramm</b>	<p>Das Raumprogramm umfasst ca. 2'600 m<sup>2</sup> Nutzfläche und im Wesentlichen nachfolgende Räume, welche im Wettbewerbsprogramm im Detail beschrieben werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bistro mit Küche</li><li>• Begegnungsräume</li><li>• Mehrzwecksaal mit Bühne</li><li>• Kreativräume</li><li>• Bandräume</li><li>• Ludothek</li></ul>
<b>Aufgabenstellung</b>	<p>Auf Basis eines Raumprogramms sowie eines funktionalen und qualitativen Leistungsbeschreibs ist durch die Gesamtleister ein bezüglich Städtebau, Architektur, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Nachhaltigkeit überzeugendes Projekt inkl. Umgebungsgestaltung zu planen und umzusetzen.</p>
<b>Leistungsumfang Wettbewerb</b>	<p>Im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs ist ein bewilligungsfähiges Projekt als Totalunternehmer-Angebot zu erarbeiten. Dazu sind folgende Unterlagen einzureichen:</p> <p><b>1. Stufe des Wettbewerbsverfahrens:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Schwarzplan 1:1000</li><li>• Gesamtkonzeption 1:500</li><li>• Projektpläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) 1:200 mit Umgebungsgestaltung im EG-Grundriss</li><li>• Ideenskizze für die geplante Fassadengestaltung und -materialisierung</li><li>• Kurzgefasste Erläuterungen oder Schemen auf den Plänen</li><li>• Grobbeschrieb der Gebäudetechnik Konzepte</li><li>• Flächen- und Volumennachweis nach SIA 416 inkl. Gebäudehüllfläche</li><li>• Arbeitsmodell 1:500</li></ul>

## 2. Stufe des Wettbewerbsverfahrens:

- Schwarzplan 1:1000
- Gesamtkonzeption 1:500 mit Umgebungsgestaltung 1:200 im EG
- Projektpläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) 1:200
- Fassadenschnitt mit Teilansicht 1:20 mit Angaben zur Konstruktion, Materialisierung und Gebäudetechnik
- Aussen- und Innenraum-Visualisierung
- Erläuterungsbericht zur Architektur und Landschaftsarchitektur
- Projektbeschriebe und Prinzip Schemata zur Gebäudetechnik HLKSE mit einem zusammenhängenden Gesamtkonzept in einem Modula-GT (sia411:2016) - QUSVR-Schema als Übersicht
- Konzept zur Umsetzung der Minergie-P ECO Anforderungen
- Totalunternehmer Angebot mit Kosten und detailliertem Baubeschrieb (jeweils BKP 3- oder 4-stellig) sowie Planungs- und Bauprogramm
- Flächen- und Volumennachweis nach SIA 416 inkl. Gebäudehülle
- Gipsmodell 1:500 mit Projektvorschlag

### Zuschlagskriterien

Das in der Wettbewerbsphase erarbeitete Projekt muss die baulichen, betrieblichen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Fakten umfassend nachweisen. Der Zuschlag wird dem vorteilhaftesten Gesamtleistungsangebot zugesprochen, welches nachfolgende Zuschlagskriterien am besten erfüllt:

- **Architektur, Materialisierung und Aussenraumgestaltung**  
(Gewichtung 30%)
- **Funktionalität, Nutzung und technischer Betrieb**  
(Gewichtung 20%)
- **Totalunternehmer-Angebot und Wirtschaftlichkeit**  
(Gewichtung 35%)
- **Nachhaltigkeit**  
(Gewichtung 15%)

Im Wettbewerbsprogramm werden die Zuschlagskriterien mit Unterkriterien präzisiert.

### Vertragliche Bestimmungen

Die vertraglichen Bestimmungen sind im Totalunternehmer-Vertrag wiedergegeben, welcher mit den Wettbewerbsunterlagen abgegeben wird. Dieser ist verbindlich und kann nur im gegenseitigen Einverständnis abgeändert werden.

Die wesentlichen vertraglichen Bestimmungen sind:

Preis:	Offene Abrechnung mit Kostendach Bonus-Malus-System bei Unter- / Überschreitung Kostendach
Teuerung:	Bauteuerung gemäss Schweizerischem Baupreisindex Teuerungsausgleich auf Werkleistungen
Sicherheiten:	Ausführungsgarantie (abstrakte Erfüllungsgarantie 5%) Baugarantie (Solidarbürgschaft)
Gewährleistung:	Rügefrist 5 Jahre

## 5. Schlussbestimmungen

### **Genehmigung**

Die Durchführung dieses Gesamtleistungswettbewerbs wurde durch den Gemeinderat am 28.01.2025 genehmigt.

Das Beurteilungsgremium hat die vorliegenden Präqualifikationsunterlagen am 26.03.2025 genehmigt.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Ausschreibung oder Verfügungen im Zusammenhang mit dem Ausschreibungsverfahren kann innert 20 Tagen seit Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden.

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