

**Projekt: Schulraumerweiterung
Schulhaus Fürstengarten**

**Verfahren: Totalunternehmer-Submission
im selektiven Verfahren**

1. Verfahrensstufe-Präqualifikation

**Dokument: A – Programm
6. August 2025**



Inhaltsverzeichnis

1	Verfahrensübersicht	3
2	Ausgangslage	4
3	Zielsetzung und Aufgabenstellung	5
4	Projekt	6
4.1	Perimeter - Parzellen	6
4.2	Machbarkeitsstudie (MBS) RWPA GmbH	7
4.3	Weiterführende Überlegungen auf Basis der MBS	8
4.4	Raumprogramm, Vorabzug Raumliste	9
5	Administrative Angaben	11
5.1	Organisation der Auftraggeberin	11
5.2	Zuständigkeit und Beurteilung	11
5.3	Angaben zum Verfahren	11
5.4	Verbindlichkeiten	11
5.5	Entschädigung	12
5.6	Rahmentermin	12
5.7	Fragerunde und Auskünfte	12
5.8	Begehung	12
5.9	Vorbefassung	12
6	1. Verfahrensstufe – Präqualifikation	13
6.1	Termine – 1. Verfahrensstufe	13
6.2	Abgegebene Unterlagen	13
6.3	Einzureichende Unterlagen	13
6.4	Teilnahmebedingungen	13
6.5	Teilnehmende – Fachdisziplinen – TU-Team	14
6.6	Eignungskriterien	14
7	2. Verfahrensstufe – Angebot	15
7.1	Termine – 2. Verfahrensstufe	15
7.2	Abgegebene Unterlagen	15
7.3	Einzureichende Unterlagen	15
7.4	Zuschlagskriterien	16
7.5	Umgang mit Unternehmervarianten / Optionen	17
7.6	Zuschlag und Vertragsabschluss	17
8	Leistungen nach Arbeitsvergabe	18
8.1	Planungsleistungen	18
8.2	Bauleistung	19
9	Schlussbestimmung	19

Impressum

Auftraggeberin:	Gemeinde Hagenbuch, Dorfplatz 1, 8523 Hagenbuch
Bauherrenunterstützung:	BBS Ingenieure AG, Gertrudstrasse 17, 8400 Winterthur
Bearbeitung:	Marcel Brodtbeck, marcel.brodtbeck@bbs-ing.ch, Ref. #2506-MABR

1 Verfahrensübersicht

<p>Verfahren</p> <p>Verfahrensart: selektives Verfahren TU-Submission ausserhalb des Staatsvertragsbereichs</p> <p>Verfahrensziel: Evaluation eines geeigneten Totalunternehmers mit Angebot und Projekt</p>	<p>Angaben zur Auftraggeberin</p> <p>Anschrift: Gemeinde Hagenbuch Dorfplatz 1 8523 Hagenbuch</p> <p>Vertreten durch: Patrick Trachsel Gemeinderat Schulpflegepräsident</p>
<p>Projektübersicht</p> <p>Projekt: Schulraumerweiterung Schulhaus Fürstengarten</p> <p>Adresse: Schneitbergstrasse 3 8523 Hagenbuch</p> <p>Grundstück-Nr.: 2231</p>	<p>Abwicklung TU-Submission</p> <p>Administration: BBS Ingenieure AG Gertrudstrasse 17 8400 Winterthur</p> <p>Vertreten durch: Marcel Brodtbeck E-Mail-Adresse: marcel.brodtbeck@bbs-ing.ch</p>
<p>Projektziel</p> <p>Ziel ist die Planung und Realisierung eines dreigeschossigen, modular aufgebauten Holzbaus zur funktionalen Erweiterung der bestehenden Schulanlage Fürstengarten. Der Neubau soll die heutigen und absehbaren pädagogischen sowie betrieblichen Anforderungen erfüllen und die bestehenden Raumdefizite decken. Gleichzeitig ist die barrierefreie Erschliessung des gesamten Schulhauses sicherzustellen. Die bauliche Ergänzung soll eine hohe Flexibilität ermöglichen, die Tagesstruktur integrieren und eine nachhaltige Entwicklung des Schulstandorts unterstützen.</p>	<p>Rahmentermine</p> <p>Dez. 2025 Start Kreditgenehmigungsprozess</p> <p>14. Juni 2026 Volksabstimmung</p> <p>2. – 4. Q. 2026 Projektierung / Planung</p> <p>2. – 3. Q. 2027 Realisierung</p> <p>Sep. 2027 Übergabe / Inbetriebnahme</p>
<p>1. Verfahrensstufe – Präqualifikation</p> <p>Termine</p> <p>06.08.2025 Publikation auf SIMAP</p> <p>14.08.2025 Einreichen von Fragen</p> <p>21.08.2025 Beantworten von Fragen</p> <p>02.09.2025 Einreichen der Bewerbungen</p> <p>KW 40/2025 Entscheid Zulassung zur 2. Verfahrensstufe</p> <p>Dokumente</p> <p>Dok. A – Programm: Im Programm wird der Verfahrensteil für die Evaluation der Totalunternehmerin geregelt. Ein Projektbeschrieb inkl. eines Vorabzugs der Raumliste ermöglicht den Interessenten, den Umfang des Projektes einzuschätzen.</p> <p>Dok. B – Bewerbungsformular: Für die Bewerbung zur Teilnahme an der 2. Verfahrensstufe ist das Formular auszufüllen und einzureichen.</p>	<p>2. Verfahrensstufe – Angebot</p> <p>Termine</p> <p>05.11.2025 Abgabe der Unterlagen</p> <p>12.11.2025 Einreichen von Fragen</p> <p>19.11.2025 Beantworten von Fragen</p> <p>12.12.2025 Einreichen der Angebote</p> <p>Jan. 2026 Vergabeentscheid</p> <p>Dokumente</p> <p>Dok. C – Funktionaler Beschrieb: Im funktionalen Beschrieb sind Bedürfnisse und detaillierte Rahmenbedingungen phasengerecht dokumentiert. Der funktionale Beschrieb ergänzt das Programm und dient als Basisdokument für die Erstellung des Angebots und die weitere Projektentwicklung.</p> <p>Dok. D – Raumprogramm</p> <p>Dok. E1, E2 – Angebotsformular, Kostenzusam.</p> <p>Dok. F – KBOB-Vertragsentwurf</p> <p>MBS inkl. Anhänge</p>

2 Ausgangslage

Das Primarschulhaus Fürstengarten in Hagenbuch stösst angesichts steigender Schülerzahlen, der Einführung des Lehrplans 21 sowie der geplanten Tagesstruktur an seine räumlichen Grenzen. Seit der Erstellung des Schulhauses im Jahr 1985 haben sich die Anforderungen an den Schulbetrieb grundlegend verändert. Der zusätzlich benötigte Raum für die ausserschulische Betreuung gemäss Volksschulgesetz verschärft die Situation zusätzlich.

Um den mittelfristigen Raumbedarf zu decken, haben der Gemeinderat und die Schulpflege eine Machbarkeitsstudie (MBS) bei dem Architekturbüro RWPA GmbH in Auftrag gegeben. Diese zeigt auf, dass eine Erweiterung der Schulanlage mit einem modularen Holzbau sowohl möglich als auch sinnvoll ist. Eine bestimmte architektonische Handschrift wurde bewusst nicht vorgegeben.

Beim Erweiterungsbau sind neben den zusätzlichen räumlichen und funktionalen Anforderungen sowie der barrierefreien Erschliessung des Bestandsgebäudes auch die Qualitäten des Aussenraums zu berücksichtigen – insbesondere die Bedeutung der beliebten Spielwiese.

Es ist vorgesehen, in einem ersten Schritt den Fokus auf den Erweiterungsbau zu legen und anschliessend gemeinsam mit einer Landschaftsarchitektin oder einem Landschaftsarchitekten eine Lösung für die durch den Neubau reduzierte Spielfläche zu entwickeln.

Für den Erweiterungsbau, die barrierefreie Erschliessung des Bestands und den Ersatz der Lüftungsanlage in der Turnhalle wird ein selektives Verfahren zur Wahl einer geeigneten Totalunternehmerin durchgeführt. Die Totalunternehmer-Submission erfolgt zweistufig.

3 Zielsetzung und Aufgabenstellung

Ziel dieser Ausschreibung ist es, im Rahmen eines selektiven Verfahrens eine geeignete Totalunternehmerin (TU) für die Planung und Realisierung der Schulraumerweiterung des Schulhauses Fürstengarten zu evaluieren und zu beauftragen.

Die Erweiterung soll in modularer Bauweise erstellt werden und den heutigen pädagogischen, betrieblichen und technischen Anforderungen entsprechen. Dabei steht eine funktionale, wirtschaftliche und terminlich verlässliche Umsetzung im Vordergrund.

Mit der Wahl des Totalunternehmermodells beabsichtigt die Bauherrschaft eine hohe Planungssicherheit, klare Verantwortlichkeiten sowie eine integrale, qualitätsgesicherte Projektumsetzung aus einer Hand.

Die Aufgaben der TU gliedern sich wie folgt:

Während der 1. Verfahrensstufe – Präqualifikation:

- Bildung und Konstituierung des TU-Teams.
- Vollständige Bewerbung zur Teilnahme an der 2. Verfahrensstufe.

Während der 2. Verfahrensstufe – Angebot:

- Prüfung der Projektgrundlagen und Entwicklung eines wirtschaftlichen, auf die Bedürfnisse abgestimmten Realisierungskonzepts inklusive Terminplanung.
- Ausarbeitung eines verbindlichen Angebots auf Basis des funktionalen Beschriebs.

Nach Zuschlagserteilung:

(vorbehältlich Kreditgenehmigung der zuständigen politischen Organe)

- Übernahme der Ausführungsplanung auf Basis der Ausschreibungsunterlagen und des eigenen Angebots.
- Einholung der Baubewilligung in Koordination mit der Bauherrschaft.
- Organisation, Koordination und Ausführung sämtlicher Bauleistungen bis zur schlüsselfertigen und mangelfreien Übergabe der Anlage.
- Nachweis der Zielerreichung hinsichtlich Kosten, Terminen und Qualität gemäss vertraglicher Vereinbarung.

4 Projekt

4.1 Perimeter - Parzellen

Der Erweiterungsbau mit zusätzlichen Schulraumeinheiten ist auf der Parzelle Nr. 2231 geplant. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 6'899 m² und befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Hagenbuch.

Die Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Bauten (Oe).

Der Projektperimeter ist im südöstlichen Teil des Areals situiert und grenzt an die bestehende Giebelfassade des Schulhauses. Die genaue Lage ist in Abb. 1 (amtliche Vermessung) sowie in der Skizze gemäss MBS Abb. 2 ersichtlich.

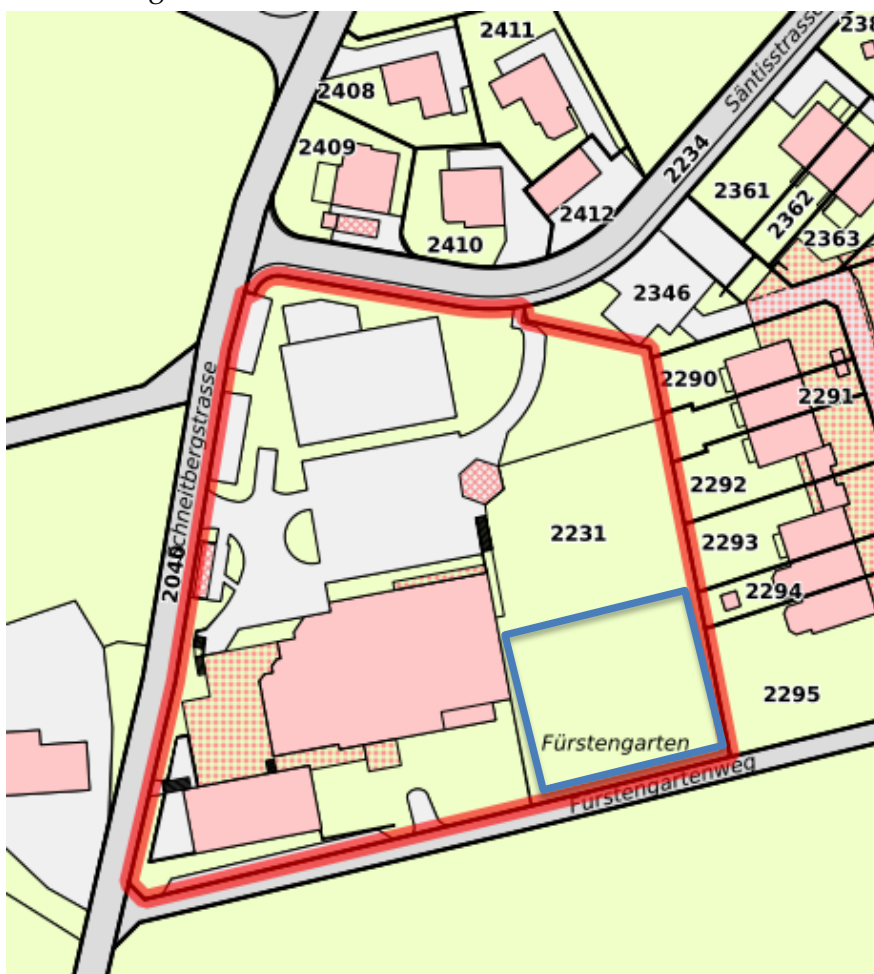


Abb. 1 Schularéal (rot markiert), Projektperimeter (blau markiert), Auszug amtliche Vermessung in Farbe, Quelle: geo.zh.ch

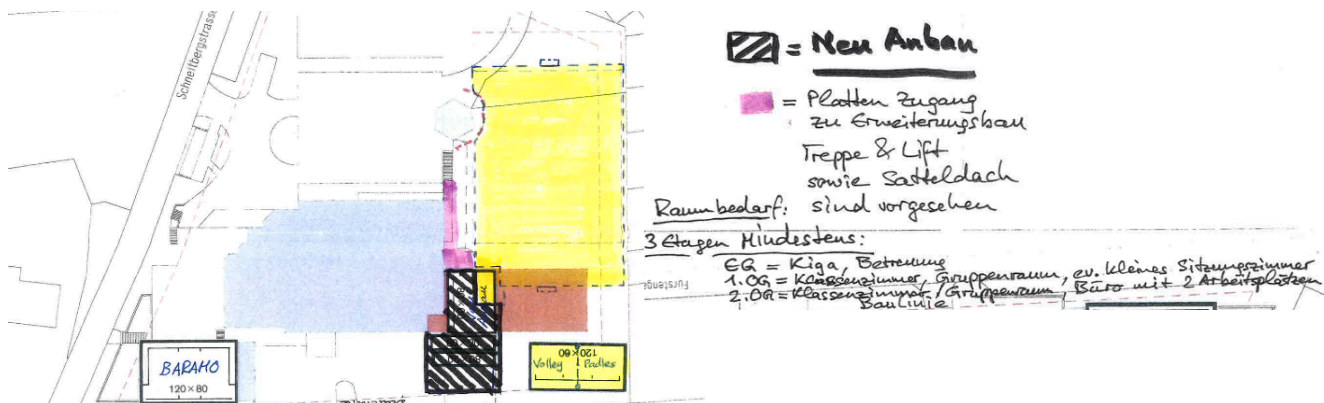


Abb. 2 Skizze Weiterentwicklung der Situierung aus der MBS

4.2 Machbarkeitsstudie (MBS) RWPA GmbH

Die Baukommission liess im Jahr 2023 in Zusammenarbeit mit RWPA GmbH eine MBS zur Schulraumerweiterung erarbeiten. Auslöser war der nachgewiesene Handlungsbedarf aufgrund steigender Schülerzahlen sowie absehbarer Bauvorhaben im Gemeindegebiet.

Die Studie basiert auf dem pädagogischen Konzept der Primarschule Hagenbuch und berücksichtigt sowohl den zusätzlichen Bedarf an Gruppenräumen und Tagesstruktur als auch die geplante Zentralisierung des Kindergartens.

In der Analyse wurden die aktuellen Raumverhältnisse mit den Richtwerten der Bildungs- und Baudirektion des Kantons Zürich (2012) sowie mit der prognostizierten Schülerentwicklung verglichen. Das Schulhaus "Fürstengarten" ist heute voll ausgelastet; die Differenz zwischen dem bestehenden Raumangebot und dem Soll-Wert beträgt rund 382 m².

Die MBS schlägt eine Erweiterung im Bereich der Spielwiese vor, was zu deren deutlicher Verkleinerung führen würde.

Die MBS wird den Teilnehmenden der 2. Verfahrensstufe zur Verfügung gestellt.



Abb. 3 Grundrisse und Längsschnitt – Auszug aus der MBS

4.3 Weiterführende Überlegungen auf Basis der MBS

Die MBS schlug vor, die Erschliessung des Erweiterungsbaus über einen Verbindungskorridor im Bereich der bestehenden Lüftungsanlage der Turnhalle vorzunehmen. Da diese Anlage das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hat, ist deren Ersatz ohnehin vorzusehen. Für eine Umsetzung dieses Ansatzes wäre eine Verlegung der Lüftungstechnik an einen alternativen Standort erforderlich.

Als weiterführende Überlegung wurde gegenüber dem ursprünglichen Szenario in der MBS eine Variante A geprüft, in welcher die Baukörperanordnung 90° im Uhrzeigersinn gedreht wird, sowie eine Variante B, in welcher der Baukörper am Rand der Spielwiese angeordnet wird.

Ziele dieser weiterführenden Überlegungen sind, die Beeinträchtigung der Spielwiese möglichst gering zu halten und gleichzeitig alternative Lösungen für die Erschliessung des Bestandsgebäudes offenzuhalten.

Für die TU-Submission wird der Projektperimeter verbindlich vorgegeben (vgl. Abb. 1).

Variante A (theoretische Raumeinteilung)

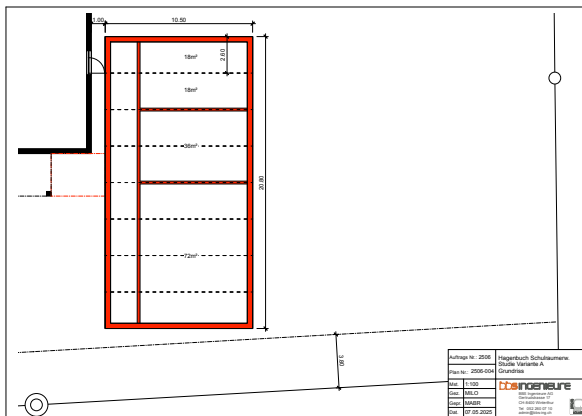


Abb. 4 Variante A – Grundriss

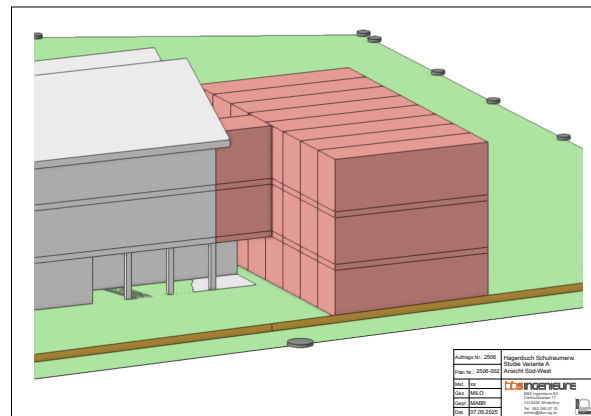


Abb. 5 Variante A – Ansicht Süd-West

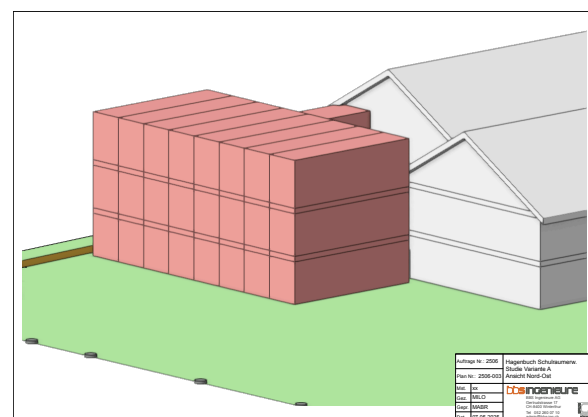


Abb. 6 Variante A – Ansicht Nord-Ost

Variante B (theoretische Raumeinteilung)

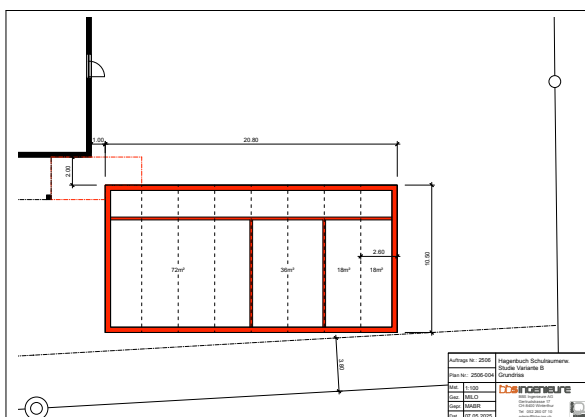


Abb. 7 Variante B – Grundriss

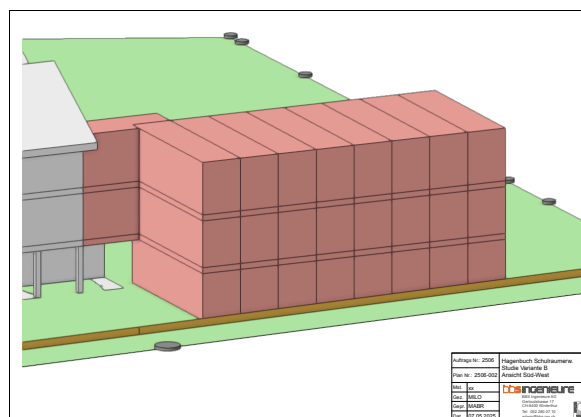


Abb. 8 Variante B – Ansicht Süd-West

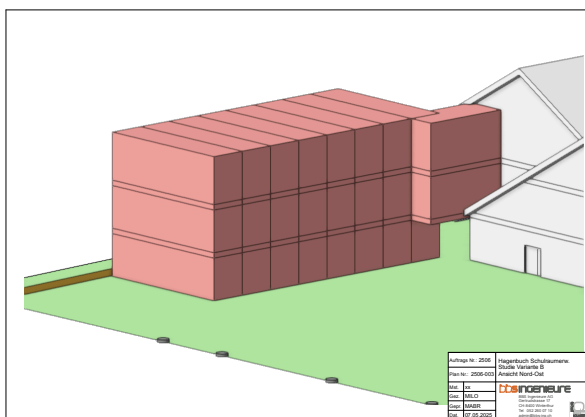


Abb. 9 Variante B – Ansicht Nord-Ost

4.4 Raumprogramm, Vorabzug Raumliste

Das Raumprogramm unterscheidet zwischen den neu zu realisierenden Nutzflächen und den infrastrukturellen Anpassungen im Bestand, insbesondere im Zusammenhang mit der barrierefreien Erschliessung. Grundlage bilden die Erkenntnisse der MBS sowie die Empfehlungen der Bildungs- und Baudirektion.

In der 2. Verfahrensstufe wird das Raumprogramm weiter konkretisiert. Für jeden Raumtyp wird ein Raumblatt bereitgestellt, das zusammen mit dem Dokument C Funktionaler Beschrieb die quantitativen und funktionalen Anforderungen beschreibt. Diese bilden den Rahmen für die Projektbearbeitung, lassen jedoch bewusst gewissen Spielraum für projektspezifische Lösungen und Optimierungen durch die TU-Teams zu.

Die Übersicht über IST- und SOLL-Flächen sowie die zugehörige Raumliste werden in der 2. Verfahrensstufe zusammen mit dem Dokument D Raumprogramm abgegeben.

Ergänzend zu den quantitativen Anforderungen wird – abgeleitet aus dem zusätzlichen Flächenbedarf sowie den Empfehlungen der Bildungs- und Baudirektion des Kantons Zürich (2012) – ein Nutzflächenraster für den Erweiterungsbau vorgegeben. **Pro Geschoss werden Einteilungen in "72 m² / 36 m² / 18 m²" zuzüglich Toilettenanlagen als auch notwendige Erschliessungsflächen, ein Lift und ein Technikbereich erwartet.** Daraus ergibt sich ein planerischer "Fussabdruck" von ca. 150 – 170 m² pro Geschoss. (Im Vergleich zur MBS mit einem "Fussabdruck" von rund 240 m² entspricht dies einer Reduktion um etwa 70 – 90 m² pro Geschoss.)

Die barrierefreie Erschliessung des Bestandsgebäudes soll witterungsgeschützt erfolgen; sie kann jedoch auch unbeheizt oder offen ausgeführt werden, sofern die funktionalen Anforderungen und der Komfort für alle Nutzenden gewährleistet sind.

Im Rahmen der weiterführenden Überlegungen zur MBS wurde ein Erschliessungsansatz geprüft, bei dem der Erweiterungsbau über die bestehenden Klassenzimmer an der südöstlichen Hausecke erschlossen wird. Um diesen Lösungsansatz zu untersuchen, wurden im provisorischen Raumprogramm die betroffenen Klassenzimmer testweise in zwei kleinere Räume (z. B. Korridor und Logopädie) unterteilt. Vorschläge, welche die Erschliessung auf alternative Weise sicherstellen und den Erhalt beider Klassenzimmer ermöglichen, sind ausdrücklich erwünscht.

	Räume Bestand (IST-Werte)			Räume Vorgabe (SOLL-Werte)		
	Raum-Nr.	Raum-Bezeichnung	Fläche	Raum-Nr.	Raum-Bezeichnung	Fläche
Schulhaus UG		Office	29.60 m ²		Office	29.60 m ²
		Treppenhaus	17.20 m ²		Treppenhaus	17.20 m ²
		Turnhalle/Gemeindesaal	289.00 m ²		Turnhalle/Gemeindesaal	289.00 m ²
		Bühne	15.20 m ²		Bühne	15.20 m ²
		Geräte	83.60 m ²		Geräte	83.60 m ²
		Garderobe	20.40 m ²		Garderobe	20.40 m ²
		Dusche	17.40 m ²		Dusche	17.40 m ²
		Dusche	17.40 m ²		Dusche	17.40 m ²
		Garderobe	18.60 m ²		Garderobe	18.60 m ²
		Lehrer	14.70 m ²		Lehrer	14.70 m ²
	Installation	7.10 m ²		Installation	7.10 m ²	
	Foyer	149.00 m ²		Foyer	149.00 m ²	
Erweiterung EG					Klassenzimmer (KIGA)	72.00 m ²
					Gruppenraum/Tagesbetreuung	36.00 m ²
					Gruppenraum/Stauraum	18.00 m ²
					WC-Anlage (z.B. IV)	nach Bedarf
					Eingang – Korridor & Garderobe	nach Bedarf
				Lift	nach Bedarf	
	Total	679.20 m²		Total	805.20 m²	
Schulhaus EG		Putzraum			Putzraum	
		WC			WC	
		Treppenhaus	17.20 m ²		Treppenhaus	17.20 m ²
		Garderobe	17.70 m ²		Garderobe	17.70 m ²
		WC			WC	
		WC			WC	
		Geräte			Geräte	
		Kindergarten	104.34 m ²		Kindergarten	104.34 m ²
		Korridor	75.40 m ²		Korridor	75.40 m ²
		Lüftung Turnhalle	30.20 m ²		Lüftung Turnhalle	30.20 m ²
	Klassenzimmer	62.00 m ²		Klassenzimmer (1)	62.00 m ²	
	Klassenzimmer	62.00 m ²		Klassenzimmer (2)	62.00 m ²	
	Klassenzimmer	62.00 m ²		Lehrpersonenarbeitsplätze & Hauswartbüro	32.00 m ²	
				Korridorfläche	30.00 m ²	
Erweiterung 1. OG					Klassenzimmer (3)	72.00 m ²
					Gruppenraum	36.00 m ²
					Therapieraum	18.00 m ²
					WC-Anlage (z.B. Mädchen)	nach Bedarf
					Korridor (Erweiterung)	nach Bedarf
				Lift	nach Bedarf	
	Total	430.84 m²		Total	556.84 m²	
Schulhaus 1. OG		Treppenhaus			Treppenhaus	
		Lehrerzimmer	60.20 m ²		Lehrerzimmer	60.20 m ²
		Büro SL	30.10 m ²		Büro SL	30.10 m ²
		Gruppe	26.60 m ²		Gruppe	26.60 m ²
		Klasse	90.50 m ²		Klasse	90.50 m ²
		WC			WC	
		WC			WC	
		Disponibel	8.10 m ²		Disponibel	8.10 m ²
		Gruppe / Schulleiter	22.20 m ²		Gruppe / Schulleiter	22.20 m ²
		Korridor	91.50 m ²		Korridor	91.50 m ²
	Klassenzimmer	61.00 m ²		Klassenzimmer (4)	61.00 m ²	
	Klassenzimmer	61.00 m ²		Klassenzimmer (5)	61.00 m ²	
	Klassenzimmer	61.00 m ²		Logopädie / Therapiezimmer	31.00 m ²	
				Korridorfläche	30.00 m ²	
Erweiterung 2. OG					Klassenzimmer (6)	72.00 m ²
					Therapieraum	18.00 m ²
					Gruppenraum	36.00 m ²
					WC-Anlage (z.B. Knaben)	nach Bedarf
					Korridor (Erweiterung)	nach Bedarf
				Lift	nach Bedarf	
	Total	512.20 m²		Total	638.20 m²	
SH 2. OG		Treppenhaus			Treppenhaus	
		Dachraum	123.00 m ²		Dachraum	123.00 m ²
		Logopädie	61.00 m ²		Logopädie	61.00 m ²
	Total	184.00 m²		Total	184.00 m²	

Abb. 10 Vorabzug der Raumliste

5 Administrative Angaben

5.1 Organisation der Auftraggeberin

Projekt	Schulraumerweiterung Schulhaus Fürstengarten	
Auftraggeberin	Gemeinde Hagenbuch, Dorfplatz 1, 8523 Hagenbuch	
Beurteilungsgremium		
Mit Stimmrecht:	Patrick Trachsel	Gemeinderat & Schulpflegepräsident Hagenbuch – Vorsitz
	Patrizia Künzle	Gemeinderätin Hagenbuch
	René Huwyler	Primarschulpflege Hagenbuch
	Thomas Keller	Primarschulpflege Hagenbuch
	David Reusser	Vertreter Lehrerschaft und Mitglied Projektgruppe
Bauherrenunterstützung		
Ohne Stimmrecht:	Marcel Brodtbeck	BBS Ingenieure AG – Verfahrensbegleitung
	Bei Bedarf werden externe Fachexperten beigezogen.	

5.2 Zuständigkeit und Beurteilung

In der 1. Verfahrensstufe werden die eingereichten Bewerbungen zunächst einer Vorprüfung auf Vollständigkeit und Einhaltung der Teilnahmebedingungen unterzogen. Anschliessend bewertet das Beurteilungsgremium die Bewerbungen anhand der unter Ziffer 6.6 aufgeführten Eignungskriterien und entscheidet, welche 3 bis 5 Bewerbenden zur 2. Verfahrensstufe eingeladen werden.

In der 2. Verfahrensstufe erfolgt nach der Vorprüfung der Angebote die Bewertung anhand der unter Ziffer 7.4 definierten Zuschlagskriterien. Das Beurteilungsgremium stellt dem Gemeinderat einen Antrag zur Vergabe des Auftrags an das vorteilhafteste Angebot.

Der Gemeinderat ist für den Vergabeentscheid zuständig.

5.3 Angaben zum Verfahren

Das Submissionsverfahren richtet sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15. November 2019, dem Beitrittsgesetz IVöB vom 20. März 2023 (LS 720.1) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich.

Zur Anwendung gelangt das selektive Verfahren ausserhalb des Staatsvertragsbereichs.

Es finden keine Verhandlungen statt.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

5.4 Verbindlichkeiten

Mit der Einreichung der Bewerbungsunterlagen verpflichten sich die Bewerbenden, im Falle einer Einladung zur 2. Verfahrensstufe ein Angebot einzureichen, das den Anforderungen der Ausschreibungsunterlagen entspricht.

Die eingereichten Angebote sind ab dem Datum der Offerteingabe während 18 Monaten verbindlich.

Erfolgt die Vertragsunterzeichnung vor dem Entscheid über den Baukredit, steht sie unter dem Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch die zuständigen politischen Organe.

5.5 Entschädigung

Die Einreichung der Bewerbungsunterlagen in der 1. Verfahrensstufe wird nicht entschädigt. Für die Aufwendungen zur Abgabe eines verbindlichen Angebots inklusive Projektstudie in der 2. Verfahrensstufe wird den Anbietern bei einer fristgerechten und vollständigen Einreichung der verlangten Unterlagen, eine pauschale Entschädigung von je CHF 10'000.- (inkl. MWST) ausgerichtet. Das Beurteilungsgremium behält sich das Recht vor, falls die Angebots-eingabe nicht verständlich oder unvollständig sein sollte, die Entschädigungssumme zu kürzen oder ganz zu streichen.

5.6 Rahmentermine

TU-Submission im selektiven Verfahren:	August 2025 – Januar 2026
Start Kreditgenehmigungsprozess:	Februar 2026
Volksabstimmung:	14. Juni 2026
Projektierung / Planung:	2. Quartal – 4. Quartal 2026
Produktion / Realisierung:	2. Quartal – 3. Quartal 2027
Übergabe / Inbetriebnahme:	September 2027

5.7 Fragerunde und Auskünfte

Während der 1. Verfahrensstufe wird eine Fragerunde durchgeführt. Die eingereichten Fragen sind per E-Mail mit dem Vermerk "*Schulraumerweiterung Schulhaus Fürstengarten*" an das begleitende Ingenieurbüro zu richten. Die Fragen werden anonymisiert beantwortet und allen Interessierten auf SIMAP zum Download bereitgestellt.

Termine gemäss Ziffer 6.1.

Während der 2. Verfahrensstufe findet eine weitere Fragerunde statt. Auch hier erfolgt die Einreichung per E-Mail, wiederum mit dem oben genannten Vermerk. Die anonymisierten Antworten werden allen Teilnehmenden direkt per E-Mail zugestellt.

Termine gemäss Ziffer 7.1.

Fragen sind zu richten an: marcel.brodtbeck@bbs-ing.ch

Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.

5.8 Begehung

In der 1. Verfahrensstufe findet keine Begehung statt.

Für die zur 2. Verfahrensstufe eingeladenen Teilnehmenden findet am Mittwoch, 5. November 2025 eine obligatorische Begehung vor Ort mit Abgabe der Unterlagen statt.

Weitere Informationen zur Durchführung werden im Einladungsschreiben zur 2. Verfahrensstufe kommuniziert.

5.9 Vorbefassung

Die MBS der RWPA GmbH wird allen Teilnehmenden der 2. Verfahrensstufe zur Verfügung gestellt. Mit der Offenlegung der wesentlichen Vorarbeiten und der involvierten Akteure wird ein möglicher Wettbewerbsvorteil im Sinne von Art. 14 lit. a und b IVöB ausgeglichen. Die RWPA GmbH darf sich folglich an einem TU-Team beteiligen.

6 1. Verfahrensstufe – Präqualifikation

6.1 Termine – 1. Verfahrensstufe

Publikation auf SIMAP:	6. August 2025
Einreichen von Fragen (per E-Mail) bis:	14. August 2025
Beantworten der Fragen:	21. August 2025
Einreichen der Bewerbungen:	2. September 2025
Entscheid über Einladung zur 2. Verfahrensstufe (voraussichtlich):	KW 40/2025

6.2 Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden auf www.simap.ch publiziert:

- Dokument A: Programm
- Dokument B: Bewerbungsformular
- Fragenbeantwortung

6.3 Einzureichende Unterlagen

Die Bewerbung ist unter Verwendung des vollständig ausgefüllten und rechtsgültig unterzeichneten Bewerbungsformulars einzureichen. Das vollständige Dossier inkl. aller Beilagen ist fristgerecht in Papierform (2-fach, einseitig bedruckt) sowie digital auf einem USB-Stick einzureichen.

- Dokument B: Bewerbungsformular inkl. Beilagen
(vollständig ausgefüllt und unterzeichnet)

Die Unterlagen werden vertraulich behandelt, verbleiben bei der Auftraggeberin und werden nicht zurückgegeben.

Einreichfrist: Dienstag, 2. September 2025, bis spätestens 12:00 Uhr
(Eingang bei der Adresse ist massgebend – Poststempel ist nicht relevant)

Einreichadresse: Gemeinde Hagenbuch
Dorfplatz 1
8523 Hagenbuch

Vermerk auf dem Versandumschlag: *"Bewerbung – Schulraumerweiterung Schulhaus Fürstengarten"*

6.4 Teilnahmebedingungen

Mitwirkung in verschiedenen Teams

Die federführende TU (Gesamtleitung), das Architekturbüro und die Holzbauunternehmung dürfen nur in einem Team mitwirken. Die weiteren Fachdisziplinen dürfen in mehreren Teams gleichzeitig vertreten sein.

Selbstdeklarationen je Firma

Jede beteiligte Firma bestätigt mittels Selbstdeklaration (vgl. Bewerbungsformular), dass sie die Vorgaben zu Arbeitsschutz, Arbeitsbedingungen, Lohngleichheit sowie Korruptionsvermeidung einhält.

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Totalunternehmers

Die federführende TU bestätigt in der Erklärung "Bestätigung Totalunternehmer" (vgl. Bewerbungsformular), dass sie fachlich, personell und wirtschaftlich in der Lage ist, die geforderten Leistungen fristgerecht zu erbringen.

6.5 Teilnehmende – Fachdisziplinen – TU-Team

Die TU muss im Rahmen der 1. Verfahrensstufe ein TU-Team mit nachfolgenden Fachdisziplinen zusammenstellen. Eigenleistungen der TU sind klar zu deklarieren. Übersicht im Organigramm (Dokument B):

- Gesamtleitung
- Architektur
- Bauingenieurwesen bzw. Holzbauingenieurwesen
- Gebäudetechnik-Planung HLKS (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär)
- Elektroplanung inkl. MSRL (Mess-, Steuer-, Regel- und Leittechnik)
- Bauphysik, Akustik und Brandschutz
- Holzbau (Ausführung)

6.6 Eignungskriterien

Im Sinne des selektiven Verfahrens erfolgt die Beurteilung der Mehreignung.

Eignungskriterium 1 – Fachliche Leistungsfähigkeit – Firmenreferenz

Die Bewerbenden reichen für die folgenden Fachbereiche je ein relevantes Firmenreferenzprojekt ein (jeweils auf einer DIN-A3-Seite dokumentiert):

Gesamtleitung, Architektur, Bauingenieurwesen bzw. Holzbauingenieurwesen, Holzbau (Ausführung). Bewertungskriterien:

- Fachkompetenz bei An- und Umbauten im Bestand
- gestalterische Qualität und funktionale Umsetzung
- termingerechte Ausführung
- Koordination im laufenden Betrieb

Bewertung:

- Die Beurteilung der Firmenreferenzen erfolgt im direkten Vergleich zur Konkurrenz.
- Zusätzliche Referenzauskünfte können eingeholt werden und fliessen in die Bewertung ein.

Eignungskriterium 2 – Vollständigkeit TU-Team

- Vollständigkeit des TU-Teams

Bewertung:

- Die Beurteilung erfolgt anhand des Organigramms, Fachdisziplinen gemäss Ziffer 6.5.

7 2. Verfahrensstufe – Angebot

7.1 Termine – 2. Verfahrensstufe

Abgabe der Unterlagen, Begehung:	5. November 2025
Einreichen von Fragen (per E-Mail) bis:	12. November 2025
Beantworten der Fragen:	19. November 2025
Einreichen der Angebote:	12. Dezember 2025
Vergabeentscheid (voraussichtlich):	Januar 2026
Zuschlagserteilung (vorbehältlich Kreditgenehmigung):	Februar 2026

7.2 Abgegebene Unterlagen

Den zur 2. Verfahrensstufe eingeladenen TU-Teams werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt (vorbehältlich allfälliger Präzisierungen in der 2. Verfahrensstufe):

- Dokument C: Funktionaler Beschrieb
- Dokument D: Raumprogramm
- Dokumente E1, E2: Angebotsformular, Kostenzusammenstellung
- Dokument F: KBOB-Vertragsentwurf
- MBS inkl. Anhänge: Katasterplan, Leitungskataster (Kanalisation, Wasser), Grundbuchauszug, Einschätzung zur Erdbebensicherheit, MBS BKP 23
- Bestandespläne des Schulhauses (PDF und bearbeitbare VWX-Dateien)
- Fragenbeantwortung

7.3 Einzureichende Unterlagen

Die Angebotsunterlagen sind vollständig inkl. aller Beilagen fristgerecht in Papierform (2-fach, einseitig bedruckt) sowie digital auf einem USB-Stick einzureichen. Vorbehalten bleiben allfällige Präzisierungen in der 2. Verfahrensstufe.

- Dokumente E1, E2: Angebotsformular, Kostenzusammenstellung inkl. Anhänge (vollständig ausgefüllt und unterzeichnet)
- Projektstudie – Pläne und Erläuterungen:
 - Situationsplan im Massstab 1:500
 - Grundrisse sämtlicher Geschosse im Massstab 1:200 (Erdgeschoss kombiniert mit Aussenraumdarstellung; mindestens ein möbliertes Klassenzimmer)
 - Wesentliche Fassadenansichten und Schnitte im Massstab 1:200
 - Konstruktionsschnitt des Fassadenaufbaus im Massstab 1:20 mit Erläuterungen
 - Kurzer Projektbeschrieb
 - Schematische Darstellung des Gebäudetechnik-Konzepts
 - Baubeschrieb gemäss BKP (dreistellig) inkl. Bauprogramm

Die eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt, verbleiben bei der Auftraggeberin und werden nicht zurückgegeben.

Einreichfrist: Freitag, 12. Dezember 2025, bis spätestens 12:00 Uhr
(Eingang bei der Adresse ist massgebend – Poststempel ist nicht relevant)

Einreichadresse: Gemeinde Hagenbuch
Dorfplatz 1
8523 Hagenbuch

Vermerk auf dem Versandumschlag: *“Angebot – Schulraumerweiterung Schulhaus Fürstengarten”*

7.4 Zuschlagskriterien

Das vorteilhafteste Angebot erhält den Zuschlag. Es kommen die folgenden Zuschlagskriterien zur Anwendung:

Zuschlagskriterien		Gewicht	Punkte	Wertung = Gew. x Pun.
1	Preis	50 %	0 – 5	max. 250
2	Qualität der Projektstudie	30 %	0 – 5	max. 150
3	Erfahrung und Qualifikation der Schlüsselpersonen	15 %	0 – 5	max. 75
4	Ausbildung von Lernenden	5 %	0 – 5	max. 25
Total		100 %	0 – 5	max. 500

Zuschlagskriterium 1 – Preis

Der Preis wird gemäss dem eingereichten Angebot beurteilt. Grundlage für die Angebotsausarbeitung bilden die Ausschreibungsunterlagen der 2. Verfahrensstufe (vgl. Ziffer 7.2). Es gilt die Basisvariante. Unternehmervarianten sind gemäss den Bestimmungen in Ziffer 7.5 zulässig. Bewertung:

$$\text{Wertung} = \frac{\text{tiefstes Angebot} + \text{Preisspanne (in CHF)} - \text{beurteiltes Angebot}}{\text{Preisspanne (in CHF)}} \times \text{max. Punkte}$$

- Vorgegebene Preisspanne 50 %.
- Das tiefste Angebot erhält die Höchstpunktzahl.
- Angebote oberhalb der Maximalgrenze werden mit 0 Punkten bewertet.

Zuschlagskriterium 2 – Qualität der Projektstudie

Es werden die eingereichten Projektstudien beurteilt mit Fokus auf: Funktionalität für Nutzer und Betrieb, Qualität der Konstruktion und Materialisierung, Energie- und Gebäudetechnik-konzept, architektonische Gestaltung sowie räumliche und aussenräumliche Qualitäten. Bewertung:

- Die Beurteilung erfolgt im direkten Vergleich zur Konkurrenz.
- Die Skala von 0 bis 5 Punkten kann voll ausgeschöpft.
- Teilpunkte sind zulässig.

Zuschlagskriterium 3 – Erfahrung und Qualifikation der Schlüsselpersonen

Beurteilt werden Erfahrung und fachliche Qualifikation der Schlüsselpersonen für vergleichbare Bauaufgaben. Folgende Rollen sind verbindlich nachzuweisen: **Gesamtleitung, Architektur, Bauführung**. Bewertung:

- 5 Punkte Qualitativ ausgezeichnet
- 4 Punkte Qualitativ gut
- 3 Punkte Durchschnittlich, den Anforderungen genügend
- 2 Punkte Mässig, unklare oder wenig relevante Angaben
- 1 Punkt Unzureichend, unvollständig
- 0 Punkte Keine Angaben
- Teilpunkte sind möglich.
- Der Durchschnitt der Einzelbewertungen ergibt die Gesamtwertung.
- Zusätzliche Referenzauskünfte können eingeholt werden und fliessen in die Bewertung ein.

Zuschlagskriterium 4 – Ausbildung von Lernenden

In §5 sieht das Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (BeiG IVöB, Stand 20. März 2023) vor, dass ausserhalb des Staatsvertragsbereichs das Zuschlagskriterium Ausbildung von Lernenden zur Anwendung kommt. Bewertung:

- Die Anzahl der Ausbildungsplätze wird dabei in Relation zur Gesamtzahl an Arbeitsstellen der jeweiligen Totalunternehmer-Teams gesetzt und bewertet.
- Bestes Verhältnis volle Punktezahl
- Die Bewertung erfolgt linear anhand der prozentualen Ausbildungsquote.

7.5 Umgang mit Unternehmervarianten / Optionen

Die TU gibt ein Angebot ab, welches alle Vorgaben aus den Submissionsunterlagen berücksichtigt. Abweichungen zu Vorgaben in den Submissionsunterlagen sind zu begründen, zu beschreiben und separat im Sinne einer Option zu bepreisen. Eine Unternehmervariante wird nur nach Ermessen des Beurteilungsgremiums und aufgrund eines qualitativen, wirtschaftlichen oder nachhaltigen Mehrwerts zur Beurteilung zugelassen.

7.6 Zuschlag und Vertragsabschluss

Mit demjenigen Anbieter, der den Zuschlag erhält, wird ein Werkvertrag (Dokument F) nach KBOB auf der Basis der Ausschreibungsunterlagen sowie des eingereichten Angebots abgeschlossen. Voraussetzung für dessen Inkrafttreten ist die Kreditgenehmigung der zuständigen politischen Organe.

8 Leistungen nach Arbeitsvergabe

8.1 Planungsleistungen

Leistungsumfang

Nachfolgend sind die nach der Arbeitsvergabe zu erbringenden Leistungen anhand SIA-Phasen definiert. Die Leistungen werden insbesondere in den Submissionsunterlagen der 2. Verfahrensstufe projektspezifisch präzisiert.

- **SIA-Phase 3: Projektierung**
 - Teilphase 31: Vorprojekt (kein Phasenabschluss verlangt)
 - Teilphase 32: Bauprojekt (Phasenabschluss verlangt)
 - Teilphase 33: Bewilligungsverfahren, Auflageprojekt
- **SIA-Phase 4: Ausschreibung**
 - Teilphase 41: Ausschreibung (für die Leistungen von Subunternehmern)
- **SIA-Phase 5: Realisierung**
 - Teilphase 51: Ausführungsprojekt
 - Teilphase 52: Ausführung
 - Teilphase 53: Inbetriebnahme, Abschluss

Im Zuge der SIA-Phase "3 Projektierung" entwickelt der Totalunternehmer die Projektstudie zusammen mit der Auftraggeberin weiter.

Die in den Ordnungen SIA 102, 103 und 108 (Ausgaben 2020) in Art. 1 umschriebenen "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" sowie die in Art. 2 umschriebenen Grundsätze über "Aufgaben und Stellung" sind Bestandteile des Angebots und des nach der Auftragserteilung abzuschliessenden Vertrags.

Die zu erbringenden Leistungen beinhalten, aufbauend auf den in der 2. Verfahrensstufe abgegebenen Unterlagen, sämtliche Grundleistungen der SIA-Phasen "3 Projektierung", "4 Ausschreibung" und "5 Realisierung" gemäss detaillierten Leistungsbeschrieben in Art. 3 und Art. 4 der Ordnungen SIA 102, 103 und 108 (Ausgaben 2020).

Die Totalunternehmer-Leistungen beinhalten damit auch die phasenübergreifenden Leistungen für die Gesamtleitung Art. 3.4 und Fachkoordination Art. 3.7 der Ordnung SIA 102 (Ausgabe 2020). Zudem sind diejenigen Aufgaben, welche die SIA-Norm 118 der Bauleitung zu-teilt, durch das TU-Team sicherzustellen.

Allfällige zu den ausgewiesenen Fachdisziplinen ergänzende Leistungen, werden nicht separat entschädigt und sind, falls diese vom Planungsteam nicht selbst erbracht werden können, in das Angebot des Totalunternehmers einzurechnen und direkt in Auftrag zu geben. Einzige Ausnahme bilden dabei geologische Abklärungen.

Die in den SIA-Phasen "3 Projektierung", "4 Ausschreibung" und "5 Realisierung" erforderlichen Pläne sind digital zu erstellen. Sämtliche vom Totalunternehmer entwickelten Projektpläne sind nach Abschluss der jeweiligen Phase zusammen mit den übrigen Unterlagen sowohl in Papierform als auch in bearbeitbarer elektronischer Form abzuliefern.

Bemusterungen im Rahmen der im Angebot enthaltenen Positionen finden unter fachlicher Beratung des Totalunternehmers (z.B. durch Architekten/Innenarchitekten) statt.

Beizug von Subplanern

Bei der Vergabe von Leistungen an Subplaner muss der Totalunternehmer sicherstellen, dass diese die Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen, hinsichtlich Entlohnung, Lohngleichheit für Mann und Frau sowie Sozialleistungen der Gesetzgebung einhalten. Auf Verlangen der Auftraggeberin muss innerhalb von 10 Tagen ein entsprechender Nachweis erbracht werden.

Qualitätsmanagement

Die Auftraggeberin behält sich vor, bauherrenseitig einen Q-Beauftragten für die Sicherstellung des Qualitätsmanagements zu beauftragen.

8.2 Bauleistung

Leistungsumfang

Der Totalunternehmer realisiert den Schulhausmodulbau unter Einhaltung der vorgegebenen Termine, Qualitätsansprüche und Quantitäten.

Im Angebotspreis sind sämtliche notwendigen Leistungen der Planer/Fachplaner, Unternehmer/Subunternehmer und Lieferanten, Nebenkosten des Totalunternehmer sowie Gebühren wie sie in den Ausschreibungsunterlagen der 2. Verfahrensstufe definiert werden, einzurechnen.

Allfällige sich im Verlauf der Projektierung als notwendig erweisende Zusatzleistungen werden nur entschädigt, wenn diese vom Totalunternehmer offeriert und von der Auftraggeberin vorgängig und schriftlich bestellt wurden.

Beizug von Subunternehmen

Die Zuschlagsempfängerin hat der Auftraggeberin mittels Submittentenliste die Art und den Umfang der Arbeiten, welche untervergeben werden, sowie die Namen der Unternehmen bekannt zu geben. Die Auftraggeberin ist berechtigt, diese Liste zu ergänzen oder aus wichtigen Gründen einzelne Unternehmer oder Lieferanten von der Liste zu streichen.

Bei der Vergabe von Leistungen an Subunternehmer muss der Totalunternehmer sicherstellen, dass diese die Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen, hinsichtlich Entlohnung, Lohnleichheit für Mann und Frau sowie Sozialleistungen der Gesetzgebung oder den Gesamtarbeitsvertrag der Branche einhalten. Auf Verlangen der Auftraggeberin muss innerhalb von 10 Tagen ein entsprechender Nachweis erbracht werden.

9 Schlussbestimmung

Das Programm wurde vom Beurteilungsgremium geprüft und am 10. Juli 2025 verabschiedet.