



Primarschulgemeinde Lommis

Schulanlage Löwenzahn:

- **Neubau Schulgebäude mit vier Klassenzimmern und Gruppenräumen**

Ausschreibung:

- **Studienaufträge für Totalanbieter**

Verfahrensart

- **Selektives Verfahren 1. Stufe - Präqualifikation**



Version 1.00 | 30.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ziel des vorliegenden Dokumentes	1
1.2	Referenzierte und zur Verfügung gestellte Unterlagen	1
2	Ausgangslage	1
2.1	Projektauslösung	1
2.2	Stand der Entscheidungen und Bearbeitungsperimeter	2
2.3	Standortentscheid	3
2.4	Vorbefassung	3
3	Beschaffungsgegenstand	4
3.1	Ziele Projektstudie	4
3.2	Mögliches Investitionsvolumen, Zielkosten	4
3.3	Terminübersicht Bauvorhaben	5
4	Verfahrensart	6
4.1	Selektives Verfahren mit zwei Stufen	6
4.2	Zu erbringende Leistungen in der 1. Verfahrensstufe und Teambildung	6
4.3	Zu erbringende Leistungen in der 2. Verfahrensstufe (Ausblick)	7
4.4	Verfahrensbedingungen und Rechtsgrundlagen	7
5	Beschaffungsform	8
5.1	Auftragskonditionen	8
5.2	Eignungskriterien (EK) für 1. Verfahrensstufe «Präqualifikation»	9
5.3	Zuschlag, Zuschlagskriterien (ZK) für 2. Verfahrensstufe «Pflichtenheft»	10
5.4	Benotung der Kriterien EK ₃ , ZK 1 - 4	11
5.5	Vorgehen Beurteilungsgremium	11
5.6	Ablauf Dialog TU-Team - Beurteilungsgremium	12
5.7	Entschädigungen, Bereinigung Projektstudie / TU-Vertrag, Vorprüfung	12
6	Administrative Angaben	12
6.1	Auftraggeberin und Projektleitung	12
6.2	Organisation, Vorprüfung, Kostenkontrolle	12
6.3	Ausschreibungsunterlagen 1. und 2. Stufe	12
6.4	Termine für Beschaffung	13
6.5	Einzureichende Unterlagen 1. Stufe	13
6.6	Eingabetermin und /-stelle für die Teilnahmeanträge	13
6.7	Öffnung Teilnehmanträge, Selektionsentscheid 1. Stufe	13
7	Schlussbestimmungen für 1. Stufe	14
7.1	Rechtsmittelbelehrung	14
7.2	Verfahren bei Streitfällen	14
7.3	Genehmigung Ausschreibungsunterlagen 1. Stufe	14
	Anhang A Ablauf- und Terminprogramm Bauprojekt	A

1 Einleitung

1.1 Ziel des vorliegenden Dokumentes

Studienaufträge als Basis für TU-Leistungen

Die vorliegenden Ausschreibungsunterlagen der 1. Stufe «Präqualifikation» beschreibt die Studienaufträgen für den Neubau eines Schulgebäudes mit vier Klassenzimmern und den dazugehörigen Gruppenräumen innerhalb der Schulanlage Löwenzahn in Lommis, Thurgau. Die Studienaufträge bilden die Basis für die Beschaffung der Totalunternehmungsleistungen im selektiven Verfahren.

Anforderung an das Bauprojekt

Die Ausschreibungsunterlagen der beiden Verfahrensstufen 1. Stufe «Präqualifikation» und 2. Stufe «Pflichtenheft» werden integraler Bestandteil des Vertrages für die Totalunternehmungsleistungen. Damit wird umfassend festgelegt, was die Primarschulgemeinde Lommis mit dem Bauprojekt «Neubau Schulgebäude mit vier Klassenzimmern» bestellt und erwartet.

1.2 Referenzierte und zur Verfügung gestellte Unterlagen

Abgabe 1. Stufe:

- [1] Machbarkeitsstudie, Buvag Bau- und Verwaltungs AG Sirmach, 2025
- [2] Präsentation, Schulgemeinde Lommis, 15.05.2025
- [3] Vertrag für die Totalunternehmungsleistungen, KBOB-Dokument Nr. 39, 2025

Abgabe 2. Stufe:

- [4] Planunterlagen der Sanierung der Schulanlage 2022
- [5] Geotechnischer Bericht, 2025
- [6] Situationsplan Bestand mit Höhenkoten (PDF und DXF), 2025
- [7] Situationsplan Werkleitungen, 2025

2 Ausgangslage

2.1 Projektauslösung

Schulraumbedarf

Gestützt auf die bewilligten sowie bereits im Bau befindlichen Wohnbauprojekte in der Gemeinde Lommis erwartet die Primarschulgemeinde bis 2030 einen Anstieg der Zahl der Schülerinnen und Schüler auf etwa 160.

Wohnbauprojekte Gemeinde Lommis	
1- 3 Zimmer	18
4 - 6 Zimmer	42
Total Wohnbauten	60

Abbildung 1: Wohnbauprojekte bewilligte oder schon in der Realisierung (Angabe politische Gemeinde, Okt. 2024)

Zusätzlich sind die bestehenden Klassenzimmer eher klein und es gibt zu wenig Gruppenräume neben den Klassenzimmern. Eine Schulklasse würde aus dem bestehenden Schlusshaus umziehen in den Neubau.

	2025	2026	2030
Kindergarten	32	38	45
Unterstufe 1 - 3	47	42	50
Mittelstufe 4 - 6	49	52	55
Total Kinder:	128	132	ca. 160

Abbildung 2: Prognose von zusätzlich rund 30 Kinder ab 2030

Die Primarschulgemeinde Lommis möchte deshalb auf dem bestehenden Schulgelände «Löwenzahn» in der Gemeinde Lommis (Parz. Nr. 1002) das Schulraumbangebot erweitern mit vier Klassenzimmern sowie den dazu gehörigen Gruppenräumen (Klassengrösse mit ca. 20 Kinder, ein Zimmer als Reserve / Joker).

Standort

Die Primarschulgemeinde besitzt ein Grundstück am Dorfeingang von Lommis mit einer Fläche von 13'060 m². Die östliche Fläche ist im Eigentum der Evangelische Kirchgemeinde Lommis. Das gesamte Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.



Abbildung 3: Schulanlage Primarschule Lommis in der Gemeinde Lommis, Parz. Nr. 1002

Die Schulanlage besteht aus einem Ensemble von Gebäuden aus verschiedenen Epochen. Die Bauten haben die folgenden Funktionen:

- Primarschulschulhaus mit 6 Klassenzimmern sowie eine ehemalige Wohnung, die für SHP, LOGO, Team- und Sitzungszimmer sowie als Büro genutzt werden.
- Kindergarten mit 2 Klassenzimmern
- Einfach-Turnhalle, Eigentümerin Schulgemeinde
- Mehrzweckhalle, Eigentümerin politische Gemeinde



Abbildung 4: Übersicht Schulanlage Primarschule Löwenzahn, Lommis

2.2 Stand der Entscheidungen und Bearbeitungsperimeter

Machbarkeitsstudie

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2025 hat das Architekturbüro Buvag, Bau- und Verwaltungs AG, Sirmach drei Standorte für die Schulraumerweiterung geprüft [1].

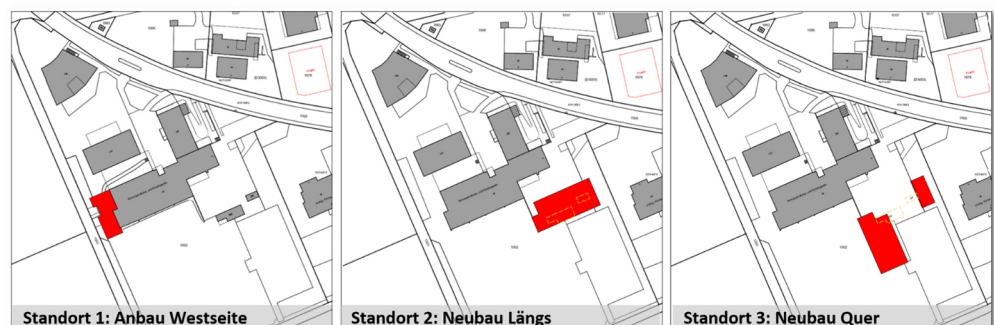


Abbildung 5: Geprüfte Standorte gemäss Machbarkeitsstudie, 2025 [1]

2.3 Standortentscheid

Standort 3

Am 15.05.2025 wurde der Schulgemeinde die Machbarkeitsstudie mit der Variantenbewertung vorgestellt. Es wurde entschieden den Standort 3 «Neubau Quer» weiter zu konkretisieren und die anderen Standorte sind nicht weiter zu verfolgen [2]. Weitere Standorte sind ausgeschlossen.

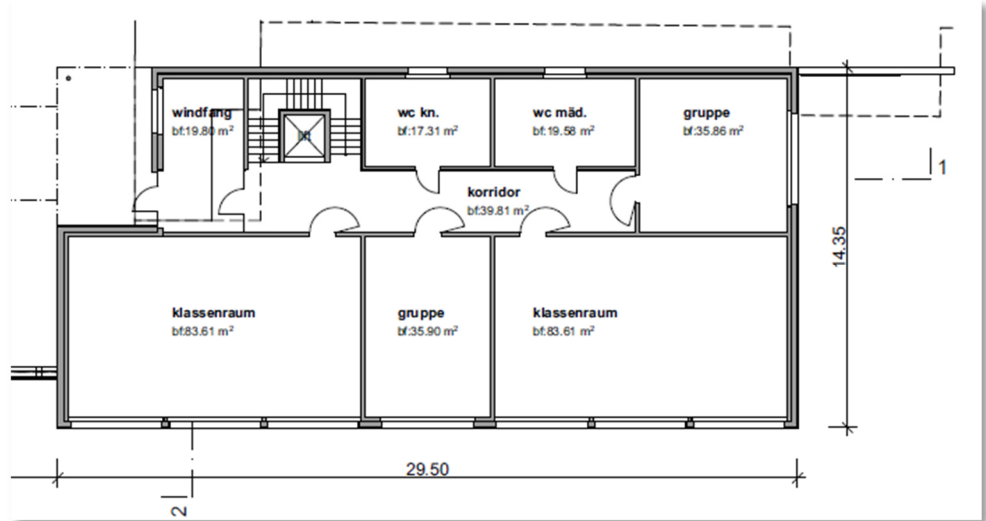


Abbildung 6: EG-Grundriss Standort 3 «Neubau Quer» gemäss Machbarkeitsstudie, 2025 [1]

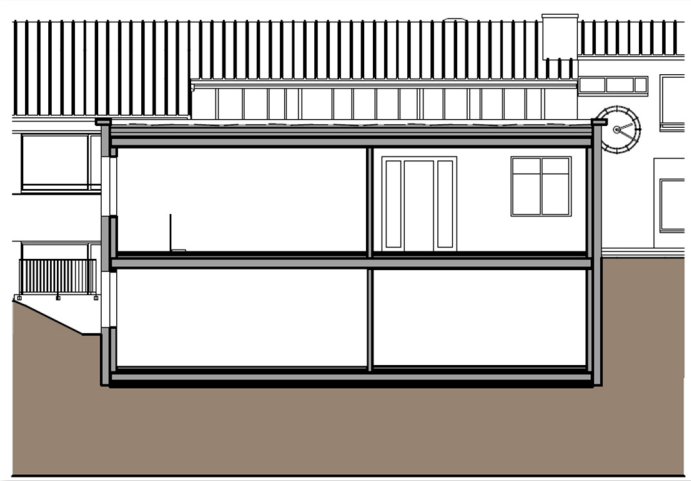


Abbildung 7: Schnitt 2, gemäss Machbarkeitsstudie, 2025 [1]

2.4 Vorbefassung

Die volumetrische Machbarkeitsstudie hat rein informativen Charakter. Die Erkenntnisse der Studie sind in die Formulierung der Vorgaben für die Studienaufträge eingeflossen. Das Architekturbüro Buvag, Bau- und Verwaltungs AG, Sirmach ist dadurch zugelassen für die Studienaufträge.

3 Beschaffungsgegenstand

3.1 Ziele Projektstudie

Studienaufträge für Totalanbieterende

Im Rahmen der Studienaufträge für Totalanbieterende soll im Dialog mit dem Beurteilungsgremium im Bereich des Standortes 3:

- einerseits die konzeptionell beste Lösung für das Schulgebäude mit vier Klassenzimmern, Gruppenräume und einer Möglichkeit für eine Aufstockung und
- andererseits das wirtschaftlich vorteilhafteste Angebot als Werkpreis mit einem Kostendach für die Primarschulgemeinde Lommis entwickelt werden.

Ziele Phase Vorprojekt

Die Bearbeitungstiefe der Projektstudie soll der Phase Vorprojekt (31) gemäss sia 102 entsprechen. Dabei sollen die folgenden übergeordneten Zielsetzungen erfüllt werden:

- Vorschlag zur städtebaulichen Setzung und Volumetrie des Neubaus, der sich in die bestehende Bebauung einfügt. Eine klare Adressbildung rund um den «Pausenplatz» sowie einfache Wegverbindungen innerhalb der Schulanlage «Löwenzahn» sollen erreicht werden.
- Identitätsstiftende, architektonische Gestaltung mit Fokus auf die Nutzenden und den Betrieb, Gestaltung von kindgerechten Innen- und Aussenräumen, welche die pädagogischen Anforderungen des Schulbetriebs langfristig erfüllen,
- Abdecken des vorgegebenen Flächenbedarfs mit räumlichen Strukturen, welche eine hohe Flexibilität für sich ändernde Raumanforderungen aufweisen
- Kreativität der Kinder, anregende und naturnahe Freiraumgestaltung, welche im direkten Bezug zu den Innenräumen steht und als Erweiterung des Lernraumes nutzbar ist
- Kompaktes Bauvolumen mit kostenbewusster Bauweise und pflegeleichter, langlebiger Materialisierung
- Zertifizierung des Neubaus nach Minergie-P-Eco mit Fokus auf guter, natürlicher Belichtung und effizientem sommerlichem Wärmeschutz

Dialog mit Totalanbietererteams

Während der Bearbeitung der Studienaufträge wird mindestens eine Zwischenbesprechung pro Totalanbietererteam durchgeführt. Der Dialog hat zum Ziel während der Projektentwicklung Fragen zu dem Studienauftrag zu klären, Randbedingungen zu testen, die Aufgabenstellung zu präzisieren. Es werden Protokolle (Themen, Beurteilung, Erkenntnisse und Empfehlungen) erstellt. Um die Bewilligungs- und Realisierungsfähigkeit zu erhöhen, werden die Präzisierungen allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

3.2 Mögliches Investitionsvolumen, Zielkosten

ca. 3.0 – 4.5 Mio. Fr.

Das neue Schulgebäude hat einen umbauten Raum von rund 3'000 m³ und das Investitionsvolumen wird grob auf ca. 3.0 – 4.5 Mio. Fr. geschätzt (= Zielkosten). Auf der Basis des vorgeprüften Vorprojektes soll am 8. März 2026 der Baukredit an einer Urnenabstimmung beantragt werden.

Übergabe 07.06.2028

3.3 Terminübersicht Bauvorhaben

Das vorliegende Beschaffungsverfahren wurde auch gewählt, um möglichst zeitnahe die zusätzlichen Klassenzimmer in Betrieb nehmen zu können.

- Ein bewilligungsfähiges Bauprojekt soll im Juni 2026 eingereicht werden.
- Eine kurze Realisierungsdauer bis spätestens am 7. Juni 2028 wird bevorzugt.

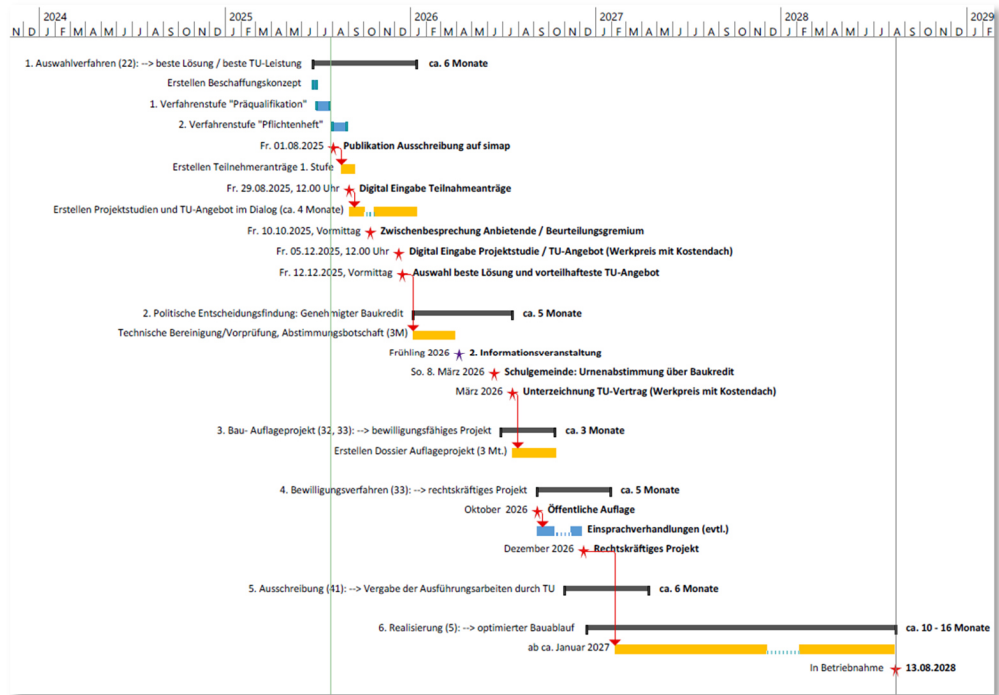


Abbildung 8: Gesamtterminplan mit der Übergabe des Schulhauses am 7. Juni 2028 (siehe Anhang A)

4 Verfahrensart

4.1 Selektives Verfahren mit zwei Stufen

Zwei Verfahrensstufen

Mit dem selektiven Verfahren soll ein geeignetes Totalanbietererteam für die Planung und Realisierung evaluiert werden (sia-Ordnung 102: Leistungsphasen 3 - 5).

- **1. Verfahrensstufe:** Mit der Präqualifikation wird ein Antrag auf die Teilnahme an der Beschaffung gestellt. Das Beurteilungsgremium wird die drei am besten geeigneten Totalanbietererteams, bezogen auf die Aufgabenstellung, zur 2. Stufe einladen (Art. 17 ff IVöB).
- **2. Verfahrensstufe:** Mit dem Pflichtenheft werden die zu erbringenden Totalunternehmungsleistungen beschrieben. Das Totalanbietererteam mit der konzeptionell besten Projektstudie sowie dem insgesamt besten Werkpreis (Kostendach) erhält den Zuschlag für die Realisierung (Art. 41 IVöB).

4.2 Zu erbringende Leistungen in der 1. Verfahrensstufe und Teambildung

Ziele 1. Stufe

«Präqualifikation»

Im Rahmen der Präqualifikation sind Unternehmungen mit zwei Schlüsselpersonen der folgenden Disziplinen nachzuweisen:

- Totalanbieter/in (Vertragsnehmer)
- Architektur

Zusätzlich ist das Kernteam mit den benötigten Fachplanenden (z.B. Bauingenieur, HLKS, Elektro) sowie allfällig ausführende Unternehmungen zu vorzuschlagen. Entsprechende Angaben zu den beteiligten Firmen sind im Bewerbungsformular vollständig auszufüllen.

Ziele 2. Stufe

«Pflichtenheft»

Die ausgewählten Totalanbieterenden für die 2. Stufe bestätigen das Team mit allen benötigten Fachdisziplinen. Sie erarbeiten mit ihrem Team, basierend auf den abgegebenen Unterlagen der 2. Stufe, eine Projektstudie mit einem verbindlichem Kosten-Angebot für die Projektierung und die Realisierung bis zur mängelfreien Übergabe. Mit der Projektstudie soll ein funktionales, den Bedürfnissen der Nutzerin entsprechendes, sowie architektonisch hochwertiges und wirtschaftliches Projekt für den Neubau sowie den Aussenraum entwickelt werden.

Teambildung

Eine Mehrfachbeteiligung der Schlüsselpersonen ist nicht zulässig. Der Beizug von weiteren Fachplanenden sowie Spezialistinnen und Spezialisten ist freiwillig. Die Mehrfachteilnahme von Fachplanenden, Spezialistinnen und Spezialisten ausser den oben aufgeführten zwingenden Disziplinen (Totalanbieter/in / Architektur) ist zugelassen. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachbeteiligung von Fachplanenden oder Spezialistinnen und Spezialisten tragen die Bewerbenden selbst (Subunternehmungen). Eine ARGE zwischen Totalanbieter/in und Architektur ist ausgeschlossen.

Die im Rahmen der vorliegenden Beschaffung gemachten Angaben der Totalanbieterin und ihres Teams sind für die Projektstudie und die anschliessende Realisierungsphase verbindlich, allfällige Veränderungen in der Teamzusammensetzung sind unter Nennung der Gründe und der neu vorgesehenen Unternehmungen der Auftraggeberschaft vorzulegen und von ihr genehmigen zu lassen.

**Bearbeitungstiefe
Vorprojekt**

4.3 Zu erbringende Leistungen in der 2. Verfahrensstufe (Ausblick)

Die folgenden Angaben sind im Sinne eines Ausblicks auf den zu erwartenden Umfang zu verstehen und werden in der 2. Stufe «Pflichtenheft» weiter präzisiert. Auf max. 6 Blättern DIN A1 Querformat sind nachfolgende Pläne, Darstellungen und Erläuterungen abzugeben:

- Situationsplan mit Gebäudevolumina (Dachaufsicht), Freiraumidee (Aufenthalt, Zugänge, Verbindungen etc.), Mst. 1:500
- Grundrisse | Schnitte | Ansichten, alle für ein relevantes Verständnis, Mst. 1:200
- Grundrisse Ausschnitte für Regelschulzimmer mit Möblierungsvorschlägen, Mst. 1:100
- Fassaden Schnitt und Ansicht, mit konstruktivem Aufbau und der beabsichtigten Materialisierung, Mst. 1:20
- Umgebungsgestaltung im Erdgeschossplan mit Höhenkoten
- Konzepte Gebäudetechnik, Elektrotechnik, Brandschutz, Erschliessung etc.
- Baubeschrieb nach BKP (3-stellig) und Raumdatenblätter
- Eine räumliche Darstellung als Visualisierungen/Skizzen in zwei Varianten mit/ohne Aufstockung

Zusätzlich sind folgende Unterlagen, separat von den Plänen, abzugeben (zwei Couvert-Prinzip):

- Kostenschätzung BKP 1 – 9 (3-stellig)
- Verbindliches Werkpreis-Angebot mit Kostendach und offener Abrechnung
- Relativer Terminplan für die Leistungsphasen Projektierung (3) – Realisierung (5)

4.4 Verfahrensbedingungen und Rechtsgrundlagen

Die Verfahrenssprache ist Deutsch und sämtliche Eingaben inkl. Planbeschriftung sind in Deutsch zu verfassen. Teilnahmeberechtigt sind Planende und Unternehmen mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

**Öffentliches
Beschaffungsrecht**

Es werden die folgenden Rechtsgrundlagen angewendet:

- interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 914.600)
- Vergaberichtlinien (VRöB) zur interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen
- Einführungsgesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (EG IVöB 914.200)
- Einführungsverordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über öffentliche Beschaffungswesen (EV IVöB 914.210)

SIA-Ordnung

Die Ordnungen des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (sia) gelten subsidiär.

5 Beschaffungsform

Studienaufträge an drei Totalanbietererteams

Für die Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für den Beschaffungsgegenstand werden identische Studienaufträge an möglichst drei Totalanbietererteams vergeben werden. Die Bearbeitungstiefe soll generell der Phase Vorprojekt (31) gemäss der sia-Ordnung 102 entsprechen. Auf dieser Projektbasis ist ein verbindliches TU-Angebot abzugeben.

Gesamtleistungsauftrag

5.1 Auftragskonditionen

Die Primarschulgemeinde Lommis beabsichtigt die Totalanbieterin des empfohlenen Beitrags mit dem Gesamtleistungsauftrag zur Projektierung einschliesslich Bewilligungsverfahren, schlüsselfertigen Erstellung und betriebsbereiten Übergabe zu beauftragen.

Einverständnis mit der Teilnahme

Mit der Einreichung der Bewerbung zur Präqualifikation anerkennen alle Beteiligten die vorliegende 1. Stufe «Präqualifikation», einschliesslich aller aufgelisteten Beilagen, die Vertragsbedingungen gemäss dem Entwurf TU-Werkvertrag [3] der Primarschulgemeinde Lommis sowie sämtliche Entscheide des Beurteilungsgremiums, auch in Ermessensfragen (siehe Kap. 1.2).

Eine Publikation der Studienaufträge durch die Auftraggeberschaft erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft nach Abschluss des Verfahrens. Mit der Teilnahme am Verfahren erteilen die Totalanbietenden ihr entsprechendes Einverständnis für die Publikation. Während des laufenden Verfahrens sind sämtliche zur Verfügung gestellten und erarbeiteten Inhalte vertraulich zu behandeln.

Ergebnislose Studienaufträge

Stellt das Beurteilungsgremium fest, dass aus den Studienaufträgen kein adäquates Ergebnis entsteht, wird der Auftraggeber für die Weiterbearbeitung der Aufgabe von jeder Verpflichtung aus dem Verfahren befreit. Auch bei einer ergebnislosen Beschaffung wird die Pauschalentschädigung pro vollständige Studie voll ausbezahlt.

Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Projektstudien verbleibt bei der Verfasserschaft. Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für zivilrechtliche Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand Münchwilten.

Technische Bereinigung

Auf der Basis der Empfehlungen des Beurteilungsberichtes ist im Anschluss an die Beschaffung eine technische Bereinigung sowie eine Vorprüfung der Bewilligungsfähigkeit vorgesehen. Der eingereichte Angebotspreis ist mit der Bereinigung zu aktualisieren. Der bereinigte Werkpreis (Kostendach) bildet die Basis für den Vertragsabschluss nach Baukreditgenehmigung am 8. März 2026.

Entschädigung ohne Folgeauftrag

Falls die Totalunternehmungsleistungen ohne Verwendung der besten Projektstudie an Dritte vergeben wird, gilt die sia-Ordnung 143 Art. 27.2.

Vorbehalt Baukredit

Die Auftragsvergabe und Realisierung erfolgen vorbehaltlich des politischen Entscheids der zuständigen Gremien. Die Wahl über den Baukreditantrag ist auf den 8. März 2026 vorgesehen.

Mitsprache weitere Auftragsvergaben

Die Bauherrschaft vertreten durch die Planungs- und Baukommission hat Mitspracherecht bei der Submittentenliste sowie bei der Vergabe von Aufträgen an Subunternehmungen. Die damit verbundenen Mehrkosten gegenüber dem Vergabeantrag der TU-Unternehmung trägt die Bauherrschaft.

5.2 Eignungskriterien (EK) für 1. Verfahrensstufe «Präqualifikation»

Im Rahmen der 1. Verfahrensstufe werden geeignete Totalanbieterteams unter der Leitung einer Unternehmung gesucht (= Vertragspartner). Um sicher zu stellen, dass das Totalanbieterteam in der Lage ist den Auftrag zu erfüllen, müssen die folgenden Eignungskriterien nachgewiesen werden.

EK1: Zertifikat

EK1: Zertifikat gemäss ständiger Liste Kanton Thurgau für die totalanbietenden Unternehmung (= ja / nein Kriterium). Der Nachweis muss spätestens in der 2. Stufe erbracht werden.

EK2: Leistungsfähigkeit TU-Unternehmung

EK2: Zwei vergleichbare Referenzprojekte der totalanbietenden Unternehmung für die Projektierung (3) und Realisierung (5) eines öffentlichen Gebäudes oder ein vergleichbares Gebäude (= ja / nein Kriterium):

- Abschluss des Bauwerkes zwischen 2015 und 2025
- Investitionsvolumen Gesamtprojekt > CHF 3.0 Mio. (exkl. MWST.)

EK 3: Fachliche Leistungsfähigkeit

EK3: Die folgenden Schlüsselpersonen erfüllen mit je einem persönlichen Referenzprojekt folgende Anforderungen:

EK3.1: Gesamtleitung als Einzelleistungsträger oder Ersteller (Gewichtung 40 %)

- Gesamtverantwortung für die Leistungsphasen Projektierung (3) – Realisierung (5) von einem Schulgebäude oder einem vergleichbaren Gebäude als Einzelleistungsträger im Planerteam oder Ersteller (Totalunternehmung).
- Abschluss der genannten Projektphasen zwischen 2015 und 2025
- Investitionsvolumen Gesamtprojekt > CHF 4.0 Mio. (exkl. MWST.)
- Zusätzlich ist der Lebenslauf der Schlüsselperson beizulegen.

EK3.2: Architektur (Gewichtung 60 %)

- Projektierung von einem Schulgebäude oder einem vergleichbaren Gebäude in der Funktion als Architektur als Gesamtleiter / Generalplaner / Projektleitung Architektur.
- Bearbeitung und Abschluss der Phase 3 (Projektierung), 4 (Ausschreibung) und 5 (Realisierung) entsprechend Ordnung für Leistungen und Honorare SIA 102.
- Abschluss der genannten Projektphasen zwischen 2015 und 2025.
- Zusätzlich ist der Lebenslauf der Schlüsselperson beizulegen.

Die zwingenden Eignungskriterien EK1 und EK2 müssen erfüllt werden. Das Eignungskriterium EK3 wird anhand der eingereichten Unterlagen, im Vergleich zur Aufgabenstellung, sowie allenfalls einzuholenden Auskünften von Referenzpersonen, im Sinn einer Mehreignung¹ benotet (siehe Kap.5.4). Ein Wechsel der im Angebot vorgeschlagenen Teammitglieder und Schlüsselpersonen ist nur mit vorgängiger schriftlicher Einwilligung der Auftraggeberin zulässig (siehe auch Kap. 4.2: Teambildung).

Bewerbungen werden vom Verfahren ausgeschlossen, wenn

- sie nicht termingerecht eingereicht wurden,
- die verlangten Angaben und Unterlagen nicht vollständig enthalten sind,
- die abgegebenen Vorlagen geändert wurden,
- sie nicht rechtsgültig unterzeichnet sind oder andere wesentliche Formerfordernisse verletzt haben,
- sonstige Ausschlussgründe gemäss §36 VöB vorliegen.

¹ vgl. BGE 139 II 489, E 2.2.4

Zuschlag

5.3 Zuschlag, Zuschlagskriterien (ZK) für 2. Verfahrensstufe «Pflichtenheft»

Das Totalanbietererteam mit der konzeptionell besten Projektstudie (= Projektbeitrag) sowie dem insgesamt besten Werkpreis (= Preisangebot) erhält den Zuschlag (Art. 41 IVöB).

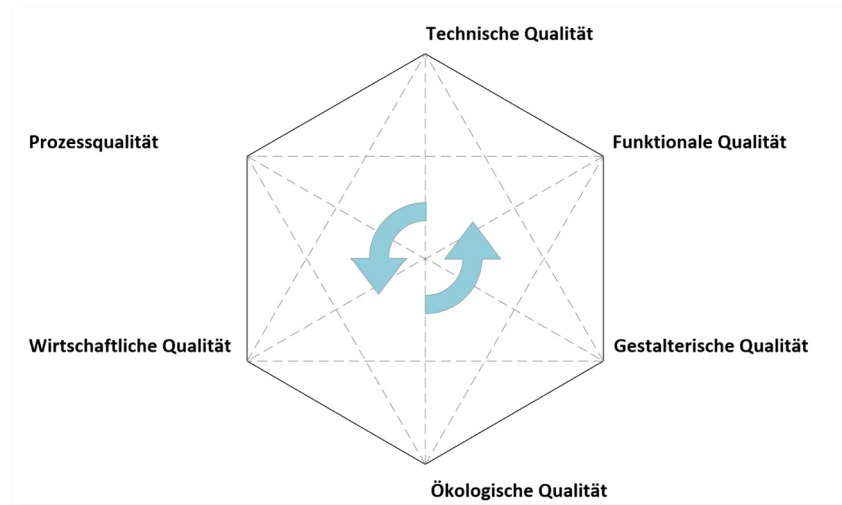


Abbildung 9: Qualität von Bauwerken

**Zuschlagskriterien
 ZK 1 - 5**

Die Projektstudien und die Werkpreisangebote (Kostendach) werden anhand der folgenden Kriterien bewertet:

ZK-Nr.	Kriterium	Gewichtung
ZK 1	Architektonische Konzeption innerhalb der Schulanlage: – Integration des Schulgebäudes/Unterhaltsgebäude Hauswart in die Umgebung – Architektonischer Ausdruck und Adressbildung «Pausenplatz» – Qualität der Aussenräume	25 %
ZK 2	Funktionalität und Zweckmässigkeit des Schulgebäudes: – Innere Organisation und Anordnung / Flexibilität der Räume – Qualität der Innenräume – Zweckmässigkeit der betrieblichen Abläufe (Betriebskosten) – voraussichtliche mögliche Realisierungsdauer	25 %
ZK3	Gesamteindruck gemäss der Präsentation an der Zwischenbesprechung	10 %
ZK4	Angebot für Investitionskosten BKP 1 – 9 gemäss der Baubeschreibung als Kostendach mit offener Abrechnung. Bei Kostendachunterschreitung folgende Aufteilung: 40% zu Gunsten Bauherrschaft, 60% zu Gunsten TU-Unternehmung (zwei Couvert-Prinzip).	40 %

Bei der Auswertung der Projektstudien wird die Zwei-Couvert-Methode angewendet. Dies bedeutet, dass in einem ersten Schritt die qualitativen Aspekte der Projektbeiträge durch das Beurteilungsgremium beurteilt werden, unabhängig vom eingereichten Preisangebot. Nach der Beurteilung der Projektbeiträge werden die Preisangebote geöffnet und mit den qualitativen Aspekten abgeglichen.

	5.6 Ablauf Dialog TU-Team - Beurteilungsgremium
Prozess	Mit den ausgewählten TU-Teams wird der folgende Projektierungsprozess durchlaufen:
Studienaufträge	<ul style="list-style-type: none">– Bestätigung Team sowie Abgabe termingerechte, komplette Projektstudie Start– Begehung + 1 Woche– Fragerunde und Fragebeantwortung + 1 Woche– Zwischenbesprechung mit Beurteilungsgremium + 1 Monate– Abgaben Studienaufträge mit TU-Angeboten + 3 Monate
	Abschluss Studienaufträge, Phase Vorprojekt Total ca. 4 Monate
	5.7 Entschädigungen, Bereinigung Projektstudie / TU-Vertrag, Vorprüfung
	Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.
Entschädigung von je CHF 12'000.--	Jedes teilnehmende Team erhält bei Abgabe einer vollumfänglichen Projektstudie gemäss Kap. 4.2 eine fixe Entschädigung von je CHF 12'000.-- (inkl. MwSt).
Bereinigung Studie CHF 10'000.--	Das Beurteilungsgremium kann bei Bedarf mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe die Projektbeiträge der engeren Wahl überarbeiten lassen. Diese Bereinigungsstufe wird zusätzlich separat pauschal mit je Fr. 10'000.-- entschädigt werden (inkl. MwSt.).
Technische Bereinigung / Vorprüfung	Die technische Bereinigung im Anschluss an die vorliegende Beschaffung z.B. für die Abstimmung des TU-Vertrag mit allen Beilagen sowie die Durchführung der Vorprüfung des Bauprojektes wird nicht entschädigt.

6 Administrative Angaben

	6.1 Auftraggeberin und Projektleitung
Auftraggeberin	Primarschulgemeinde Lommis Matzingerstrasse 23 9506 Lommis
Projektleitung	Alex Müller, Mitglied der Schulbehörde, Ressort Liegenschaften
	6.2 Organisation, Vorprüfung, Kostenkontrolle
	Die Organisation und Administration des Beschaffungsverfahrens, die allgemeine Vorprüfung und der Kostenvergleich der eingereichten Projektstudien sowie die gesamte Begleitung liegt bei der Firma DÜNNENBERGER Projektentwicklung, Zürcherstrasse 105, 8500 Frauenfeld, info@d-ing.ch, www.d-ing.ch.
	6.3 Ausschreibungsunterlagen 1. und 2. Stufe
	Die Ausschreibungsunterlagen für die Präqualifikation bestehen aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten:
Präqualifikation (1. Stufe)	<ul style="list-style-type: none">– Nr. 01: Angaben zur Ausschreibung 1. Stufe PQ (vorliegendes Dokument)– Nr. 02: Formular für Antrag auf Teilnahme 2. Stufe Projektstudie
Projektstudie / Angebot (2. Stufe)	Die Ausschreibungsunterlagen für den Studienauftrag bestehen aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten. <ul style="list-style-type: none">– Nr. 03: Angaben zur Ausschreibung 2. Stufe «Pflichtenheft» mit den Beilagen Raumprogramm und Funktionale Beschreibung Bauprojekt– Nr. 04: Formular für Kennzahlen zum Gebäude Diese Unterlagen sowie die referenzierten Unterlagen gemäss dem Kap. 1.2 werden zusammen mit der Mitteilung des Selektionsentscheids an die präqualifizierten Anbieter versendet/abgegeben.

6.4 Termine für Beschaffung

1. Stufe:

Teilnahme-Anträge Fr. 29.08.2025	– Publikation Ausschreibung auf simap	Fr. 01.08.2025
	– Digitale Eingabe Teilnahmeantrag, D-ing	Fr. 29.08.2025, 12.00 Uhr
	– Auswahl der Teilnahmeanträge	Fr. 12.09.2025, 08.00 Uhr
	– Verfügung für Auswahl der Teilnehmenden zur Offertstellung	ab Fr. 12.09.2025

2. Stufe: Die Termine der 2. Stufe werden noch bestätigt.

Eingabe Projektstudie Fr. 05.12.2025	– Versand weitere Unterlagen an präqualifizierte Anbieterende	ab Mo. 15.09.2025
	– Begehung	Fr. 19.09.2025, 10.00 Uhr
	– Einreichung Fragen info@d-ing.ch	Fr. 26.09.2025, 10.00 Uhr
	– Zwischenbesprechung Beurteilungsgremium	Fr. 17.10.2025, 08.00 Uhr
	– Digitale Eingabe Projektstudien, d-ing, Frauenfeld	Fr. 05.12.2025, 12.00 Uhr
	– Auswahl Bestvariante / Angebote und Vergabeantrag	Fr. 12.12.2025, 08.00 Uhr
	– Startbesprechung technische Bereinigungen (Vorbehalt Rechtskraft, 20 Tage)	Di. 13.01.2026, 10.00 Uhr
	– Medienmitteilung «Auswahl Bestvariante Schulgebäude»	Februar 2026
	– Schulgemeinde: Urnenabstimmung über Baukredit	So. 08.03.2026
	– Voraussichtliche Auftragsvergabe mit Unterzeichnung TU-Vertrag	März 2026

6.5 Einzureichende Unterlagen 1. Stufe

Im Rahmen der Präqualifikation (1. Stufe) ist das Formular Nr. 02 «Antrag auf Teilnahme 2. Stufe Projektstudie» vollständig auszufüllen und rechtsgültig zu unterzeichnen. Dabei sind die folgenden Dokumente 2-fach in Papierform und 1-fach in elektronischer Form (PDF-File, USB-Stick) mit allen Beilagen einzureichen:

- EK1 Zertifikat: Totalunternehmung
- EK2 Firmenreferenz: Zwei vergleichbare Referenzprojekte Totalunternehmung
- EK3 je ein persönliches Referenzprojekt mit Lebenslauf pro Schlüsselperson
 - EK3.1: Schlüsselperson Gesamtleitung
 - EK3.2: Schlüsselperson Architektur

Sämtliche Bewerbungsunterlagen der Präqualifikation gehen ins Eigentum der Auftraggeberschaft über.

6.6 Eingabetermin und /-stelle für die Teilnahmeanträge

Die Teilnahmeanträge sind vollständig ausgefüllt und unterschrieben einzureichen. Der Teilnahmeantrag muss digital bis am **Fr. 29.08.2025, 12.00 Uhr** an die Adresse info@d-ing.ch eingegangen sein. Die rechtsgültig unterzeichneten Teilnahmeanträge sind zusätzlich 2-fach auch per Post einzureichen.

DÜNNENBERGER Projektentwicklung GmbH
Zürcherstrasse 105
8500 Frauenfeld

6.7 Öffnung Teilnehmeranträge, Selektionsentscheid 1. Stufe

Die Öffnung der Anträge findet voraussichtlich am 29.08.2025, 16.00 Uhr statt, ist nicht öffentlich und wird nicht versendet. Die Anbietenden werden mittels Verfügung schriftlich über den Selektionsentscheid informiert. Die Einreichung eines Teilnahmeantrags verpflichtet die Bauherrschaft nicht zu einem Selektionsentscheid.

Durch die Teilnahme an der Ausschreibung erwerben sich die Anbietenden keinerlei Rechte auf Ausführung oder Vergütung irgendwelcher Art.

7 Schlussbestimmungen für 1. Stufe

7.1 Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen seit der Veröffentlichung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhalts sowie eine Begründung enthalten. Sie ist zu unterzeichnen.

7.2 Verfahren bei Streitfällen

Bei Streitfällen entscheidet das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau.

7.3 Genehmigung Ausschreibungsunterlagen 1. Stufe

Die Ausschreibungsunterlagen 1. Stufe wurden im Zirkulationsverfahren am 30.07.2025 genehmigt.

Anhang A Ablauf- und Terminprogramm Bauprojekt

