

Primarschulpflege Höri

# Schulraumerweiterung Schulanlage Weiher, Höri Etappen 1 und 2

Planerwahlverfahren für Generalplaner  
im offenen Verfahren

Programm Planerwahlverfahren



**Impressum**

Auftraggeber Primarschulpflege Höri  
Auftragnehmer ProjektBeweger GmbH  
Neptunstrasse 96  
8032 Zürich  
T +41 44 503 53 80  
[info@projektbeweger.ch](mailto:info@projektbeweger.ch)  
[www.projektbeweger.ch](http://www.projektbeweger.ch)  
Bearbeitung Samuel Hasler, Felix Manz  
Version 1.1  
Datum 02. Oktober 2025  
Dateiname 251002\_PS Höri\_PWV\_Programm.docx  
Auftrags-Nr.: A212a

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	01.10.2025		Zur Genehmigung an Beurteilungsgremium
1.1	02.10.2025		Definitiv

**Sprachliche Gleichstellung**

In den Submissionsunterlagen wird der Einfachheit halber nur die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer miteingeschlossen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage und Ziele</b>	<b>5</b>
1.1. Ausgangslage und Projektperimeter	5
1.2. Etappe 1: Modulbau	7
1.3. Etappe 2: Umbau Weiher 1 & 2	7
1.4. Etappe 3: Neubau mit Doppelturnhalle, Hort, Bibliothek, Schulverwaltung, Schulleitung, Hausdienst, Vereinslager	8
1.5. Glatthalle	8
1.6. Umgebung	8
1.7. Auswahlverfahren und Vergaben	9
1.8. Wirtschaftlichkeit	9
1.9. Energie und Umwelt	9
<b>2. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren</b>	<b>10</b>
2.1. Auftrag	10
2.2. Verfahren	10
2.3. Dringlichkeit	10
2.4. Teilnahmeberechtigung	10
2.5. Veranstalterin und Ausschreibende Stelle	10
2.6. Verfahrensbegleitung	10
2.7. Beurteilungsgremium	11
2.7.1. Mitglieder	11
2.7.2. Experten ohne Stimmrecht	11
2.8. Weitere Bestimmungen	11
<b>3. Bestimmungen zum Planerwahlverfahren für Generalplaner im selektiven Verfahren</b>	<b>12</b>
3.1. Anforderungen an Anbieter	12
3.2. Ersteller Machbarkeitsstudie	12
3.3. Bewerbung und Angebot	13
3.3.1. Ausgabe Unterlagen	13
3.3.2. Einzureichende Unterlagen	13
3.4. Fragen und Fragenbeantwortung	14
3.5. Begehung	14
3.6. Vorprüfung	15

3.6.1. Prüfung und Beurteilung der Bewerbungen mit Angebot	15
3.7. Teilnahmebedingungen	15
3.8. Zuschlagskriterien (ZK)	16
3.9. Angebotserläuterung	17
3.10. Beurteilung	17
3.11. Orientierung über die Vergabe	17
3.12. Beauftragung	17
<b>4. Ablauf und Termine</b>	<b>19</b>
4.1. Planerwahlverfahren für Generalplaner im offenen Verfahren	19
4.2. Beabsichtigter Terminplan Projektierung, Ausschreibung und Realisierung	19
4.2.1. Etappe 1 (Modulbau)	19
4.2.2. Etappe 2	19
<b>5. Bestimmungen zur Honorierung</b>	<b>20</b>
5.1. Allgemeines	20
5.2. Honorarberechnung für die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung	20
5.2.1. Allgemeines	20
5.2.2. Honorarberechnung im Zeittarif mit Kostendach (Etappe 1)	20
5.2.3. Honorarberechnung nach den Baukosten (Etappe 2)	20
5.2.4. Honorierung im Zeittarif weiterer Fachplaner	21
5.2.5. Brandschutzplanung	21
5.2.6. Honorar Etappe 1	21
5.2.7. Honorar Vorprojekt Etappe 2	21
5.2.8. Honorar Bauprojekt bis Inbetriebnahme Etappe 2	21
5.2.9. Nebenkosten	21
<b>6. Genehmigung</b>	<b>22</b>

## 1. Ausgangslage und Ziele

### 1.1. Ausgangslage und Projektperimeter

Die Primarschule Höri wächst und benötigt daher dringend zusätzlichen Schulraum. Auch der Bedarf an Räumen für die ausserschulische Betreuung (Tagesstrukturen) nimmt stark zu. Die bestehenden Schulliegenschaften sind sanierungsbedürftig.

Die erarbeitete Strategie sieht ein Vorgehen in drei Etappen vor:

- Etappe 1: dringliche Erstellung eines Modulbaus per Beginn Schuljahr 2027/2028.
- Etappe 2: Sanierung und teilweise Umnutzung der Trakte Weiher 1&2 inkl. Ersatz Heizungszentrale.
- Etappe 3 (voraussichtlich und nicht Bestandteil dieser Ausschreibung): Ersatz der engen Einfachturnhalle durch eine Doppeltturnhalle mit Anbau für Tagesstrukturen, Schulleitung, Schulverwaltung, Bibliothek.

Der Projektperimeter entspricht dem Schulareal des Schulareals Weiher in Höri bzw. dem Teil davon, der für die Etappen 1&2 benötigt wird.



Abb. 1 - Situation Schulanlage Höri (Quelle: Google Maps, 23.09.2025)

Die heutige Schulanlage Weiher umfasst die Trakte Weiher 1 (Baujahr 1967), Weiher 2 (1975), den Turnhallentrakt (1975) sowie Weiher 3 (altes Schulhaus, 1918; denkmalgeschützt) mit der angebauten Glatthalle (1957, 1984). Das Türmlihus auf dem Areal befindet sich im Eigentum der politischen Gemeinde. Zusätzlich gehört zur Schule Höri der Aussenstandort «Brunnehüsli» mit zwei Kindergartenklassen.

Die Zustandserfassung der Gebäude auf dem Areal Weiher zeigt, dass sämtliche Bauten unterschiedlich stark sanierungsbedürftig sind. Die Schultrakte Weiher 1 und 2 verfügen über eine gute Grunddisposition, die mit gezielten Eingriffen an heutige Anforderungen angepasst werden kann. Die aktuelle Fluchtwegsituation ist jedoch unzureichend und muss verbessert werden.

Die Primarschule HÖri verzeichnet seit einigen Jahren aufgrund der intensiven Bautätigkeit im Gemeindegebiet stetig steigende Schülerzahlen. Gemäss Prognosen wird die Zahl der Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2027/2028 ihren Höchststand erreichen und sich anschliessend auf diesem hohen Niveau stabilisieren. Für das Raumprogramm der erarbeiteten Machbarkeitsstudie wurde mit insgesamt 20 Klassen gerechnet, davon 15 Primarschul- und 5 Kindergartenklassen.

Die Zahl der Kinder, welche den Hort und den Mittagstisch der Schule besuchen, nimmt rasch zu. Der heutige Hort ist im Türmlihus untergebracht, während der Mittagstisch im Glatthallentrakt geführt wird. Bereits heute stossen die bestehenden Räume an ihre Kapazitätsgrenzen. Für die Zukunft ist mit rund 100 Kindern im Mittagstisch zu rechnen.

Die Schulanlage HÖri wurde in den Jahren 1967 und 1975 erstellt. Mit den seither stetig steigenden Schülerzahlen und dem wachsenden Bedarf an Spezialräumen musste der Schulbetrieb in den vergangenen Jahren auf immer engerem Raum organisiert werden, was zu erheblichen Kompromissen führte. Mit kostengünstigen Massnahmen wurde versucht, zusätzlichen Nutzraum zu schaffen; weiterführende Optimierungen sind auf diesem Weg jedoch nicht mehr möglich. Das unmittelbar bevorstehende Wachstum kann nur durch die Schaffung zusätzlicher Räume aufgefangen werden.

Seit der letzten Sanierung im Jahr 2002 wurden die Liegenschaften nur zurückhaltend unterhalten; grössere werterhaltende Investitionen blieben aus. Dies macht sich heute in einem zunehmend hohen Unterhalts- und Instandsetzungsaufwand bemerkbar. Wichtige Teile der Gebäudetechnik - etwa die Heizungsanlage - haben ihr Lebensende klar überschritten.

Die bestehende kleine Einfachturnhalle sowie die Glatthalle reichen für die künftige Anzahl Klassen nicht mehr aus. Zudem erfüllen beide Hallen die heutigen Normanforderungen bezüglich Grundflächen nicht.

Die Dringlichkeit einer Erweiterung des Schulraums ist angesichts der auf das Schuljahr 2027/2028 prognostizierten zusätzlichen Schülerinnen und Schüler sehr hoch - diese Kinder sind bereits geboren.

Nach der Ablehnung des Planungskredits durch die Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2024 beschloss die Schulbehörde umgehend, die Aufgabe mit externer Unterstützung neu anzugehen. Ziel ist es, den Schulraum zu erweitern und gleichzeitig an die heutigen Anforderungen anzupassen. In der Machbarkeitsstudie sollte der Fokus bewusst auf das Notwendige gelegt werden, wobei die bestehenden Bauten (Schulhäuser Weiher 1 und 2) soweit möglich weiter genutzt werden. Die Erweiterung des Schulraums soll etappenweise über rund fünf Jahre erfolgen.

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie geprüften Varianten führten schliesslich zu folgender effizienten Lösungsstrategie:

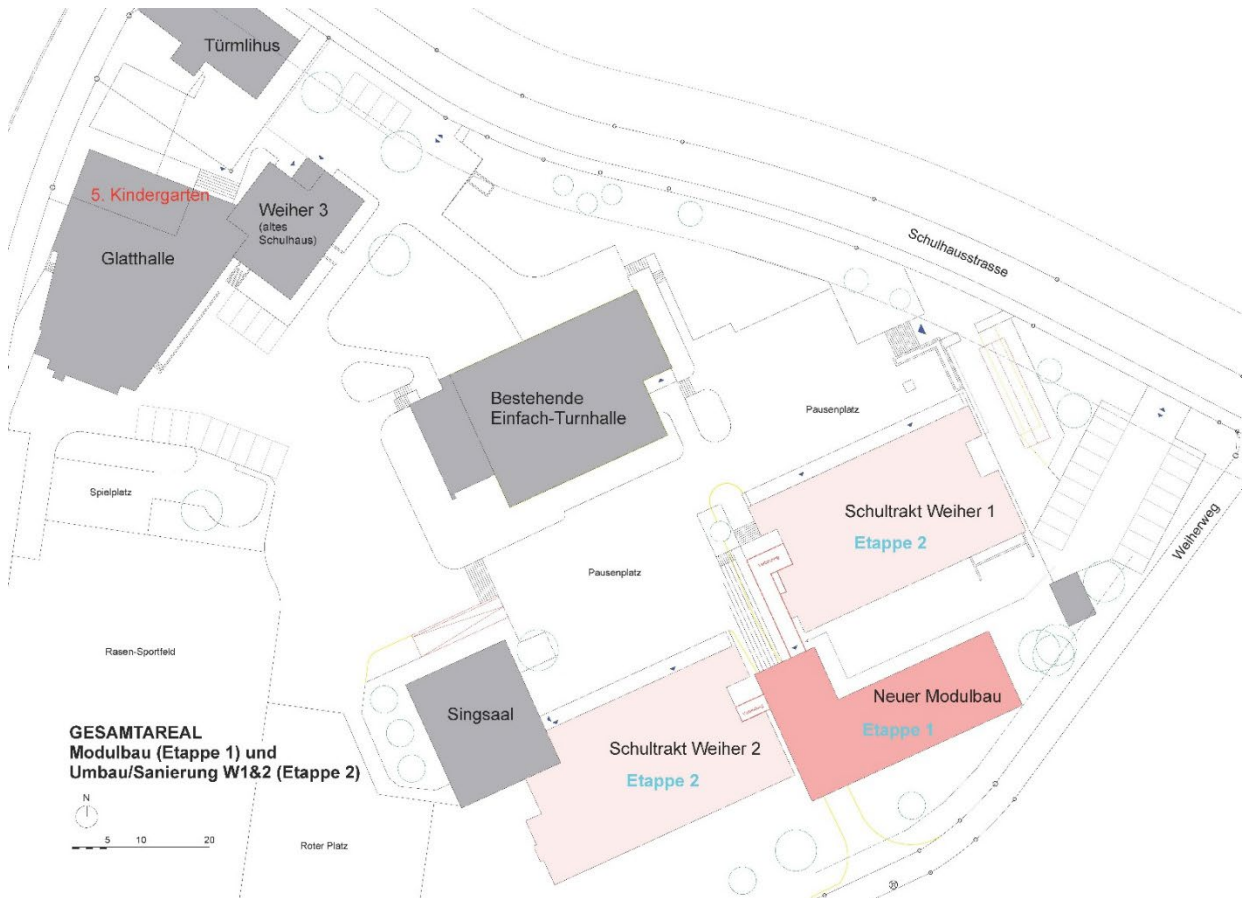


Abb. 2 Übersichtsplan mit Etappe 1 und 2

### 1.2. Etappe 1: Modulbau

Um die stark wachsende Schülerzahl bewältigen zu können, ist ein Modulbau (Südtrakt) vorgesehen. Dieser dreigeschossige Baukörper ohne Untergeschoss steht frei und wird über Laubengänge mit den Schulhäusern Weiher 1 und 2 verbunden. Auf jedem Geschoss sind drei Klassenzimmer mit zugehörigen Gruppenräumen, WC-Anlagen und Nebenräumen angeordnet.

Durch die Verbindung mit Weiher 1 und 2 ermöglicht der Lift im neuen Modulbau die hindernisfreie Erschliessung sämtlicher drei Trakte. Die Beheizung erfolgt über eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe; die Klassenzimmer sind mit einer Lüftung inklusive integrierter Kühlung ausgestattet. Das Dach wird gesetzeskonform mit einer Photovoltaikanlage bestückt. Neues Mobiliar wird ausschliesslich für die zusätzlichen Räume beschafft.

### 1.3. Etappe 2: Umbau Weiher 1 & 2

In der zweiten Etappe wird zunächst das Schulhaus Weiher 1 umgebaut und anschliessend das Schulhaus Weiher 2. Der neue Modulbau dient während dieser Zeit als Rochadefläche.

Die Treppenhäuser von Weiher 1 und 2 werden vorschriftsgemäss als eigene Brandschutzabschnitte neu erstellt. Dadurch können die Atrien künftig als reguläre Schuleinheiten mit Mobiliar genutzt werden. Die Galerien werden verbreitert, sodass auch dort zusätzlicher Schulraum entsteht.

Jedes Klassenzimmer erhält künftig einen Gruppenraum, indem jeweils ein bestehendes Klassenzimmer in zwei Gruppenräume unterteilt wird. Der ehemalige Werkraum, der derzeit als Klassenzimmer genutzt wird, wird reaktiviert. Die Bibliothek, welche heute provisorisch untergebracht ist, wird in der dritten Etappe in geeignete Räume verlegt. Zudem werden die undichten Glasdächer geschlossen.

Nahezu die gesamte Haustechnik - insbesondere die Heizungszentrale für das gesamte Schulareal (mit Ausnahme des neuen Modulbaus) - muss zeitnah ersetzt werden. Auf eine energetische Sanierung der Gebäudehülle wird bewusst verzichtet, da diese bereits im Jahr 2003 im Rahmen des letzten Umbaus saniert wurde. Auf eine PV-Anlage auf den Schulhäusern Weiher 1 & 2 wird aus finanziellen Gründen verzichtet.

Insgesamt handelt es sich um eine notwendige Sanierung mit einem massvollen Umbau.

#### **1.4. Etappe 3: Neubau mit Doppelturnhalle, Hort, Bibliothek, Schulverwaltung, Schulleitung, Hausdienst, Vereinslager**

Bemerkung: Voraussichtlich und nicht Bestandteil dieses Planerwahlverfahrens.

Anstelle der heutigen engen Einfachturnhalle wird eine normgerechte Doppelturnhalle erstellt. Dazu müssen sowohl die bestehende Halle als auch die angebaute ehemalige Abwartswohnung zurückgebaut werden. Mit den zwei neuen Turnhallen sowie der weiterhin bestehenden Glatthalle kann der Bedarf der prognostizierten 20 Klassen sowie die ausserschulischen Nutzungen durch Vereine und die politische Gemeinde abgedeckt werden. An die unterteilbare Doppelturnhalle schliesst ostseitig ein dreigeschossiger Neubau an.

- Untergeschoss: Lagerräume für Vereine sowie Flächen für den Hausdienst.
- Obergeschosse: Räume für Hort und Mittagstisch mit Küche, die Schulverwaltung und Schulleitung, Sitzungszimmer sowie allgemeine Nebenräume (WC, Putzräume, Lager).

Der Anbau wird so konzipiert, dass er bei Bedarf in der Zukunft um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden könnte. Auf den Dächern werden vorschriftsgemäss Photovoltaikanlagen installiert.

Die Entwicklung dieses Neubaus soll mittels eines Projektwettbewerbs erfolgen, um aus mehreren Entwürfen die optimale Lösung zu wählen und ist nicht Bestandteil dieses Planerwahlverfahrens. Der Wettbewerbskredit für Etappe 3 soll erst zu einem späteren Zeitpunkt beantragt werden, voraussichtlich an der Gemeindeversammlung im Sommer 2026.

#### **1.5. Glatthalle**

Die Glatthalle bleibt weiterhin bestehen. Sie dient sowohl der schulischen Nutzung als Kleinturnhalle wie auch der Öffentlichkeit.

#### **1.6. Umgebung**

Die Umgebung wird in jeder Etappe nur soweit angepasst, wie es notwendig ist. Der hindernisfreie Zugang zum gesamten Areal bleibt gewährleistet. Zusätzlich werden einige Parkplätze geschaffen, um den steigenden Bedarf zu decken. Die bestehenden Aussensportflächen (Spielwiese und roter Platz) bleiben unverändert erhalten.

### 1.7. Auswahlverfahren und Vergaben

Geeignete Planende für die Planung und Ausführung der Etappen 1 & 2 sollen gemäss öffentlichem Beschaffungswesen im Rahmen eines offenen, einstufigen Planerwahlverfahrens beschafft werden. Vorgesehen ist die Planung mit einem Generalplaner ab Phase 31, die Realisierung erfolgt in Etappe 1 mit einem TU-Modulbauer (oberhalb OK Fundament) und Einzelleistungsträgern (unterhalb OK Fundament), in Etappe 2 klassisch mittels Einzelleistungsträgern. In der Etappe 1 soll die Beschaffung des TU-Modulbauers (Ausschreibung) bereits nach abgeschlossenem Vorprojekt (SIA-Phase 31) erfolgen.

### 1.8. Wirtschaftlichkeit

Basierend auf der Kostengrobschätzung vom 18. September 2025 der Rogger Ambauen AG, welche auf der Machbarkeitsstudie des Architekturateliers PRE beruht, werden die Anlagekosten wie folgt ausgewiesen:

- Etappe 1 – Neubau Modulbau: CHF 7'070'000 inkl. MWST (±20%)
- Etappe 2 – Sanierung Schulhäuser Weiher I und II: CHF 8'650'000 inkl. MWST (±20%)

Die Gemeindeversammlung wird am 03. Dezember 2025 über einen Projektierungskredit für die Etappen 1 & 2 über CHF 1'240'000 inkl. MWST abstimmen. Dieser Kredit enthält nebst Planerhonoraren auch weitere Kostenpositionen für die Phasen 31-33. Die vorliegende Beschaffung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Projektierungskredit.

In den prognostizierten Anlagekosten sind auch die (untergeordneten) Umgebungsarbeiten enthalten. In der Kostenschätzung im Rahmen der Machbarkeitsstudie konnten die Anforderungen an den Brandschutz und die energetischen Anforderungen planerisch mitberücksichtigt werden.

Allfällige Förderbeträge sind in diesen Kosten berücksichtigt. Im Rahmen der Projektierung, spätestens jedoch vor dem Baubewilligungsverfahren ist bei den zuständigen Stellen ein entsprechender Antrag einzureichen.

Werden im Vorprojekt höhere Kosten ausgewiesen, müssen mit dem Planungsteam Kostenoptimierungsmassnahmen diskutiert werden. Dafür sind vom Planungsteam Mehr- oder Minderkostenoptionen zu planen und aufzuzeigen.

Die Kosten müssen sich im Rahmen der budgetierten Mittel halten. Es ist eine wirtschaftlich günstige Lösung mit einem optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnis anzustreben. Die Einhaltung der Kosten nimmt einen hohen Stellenwert ein. Daher soll anfangs Vorprojekt eine Grobkostenschätzung mit Genauigkeit ±20% seitens der Planer erstellt werden, um im Vorprojekt gemeinsam mit der Bauherrschaft auf das Einhalten / Unterschreiten des Kostendachs von CHF 15.72 Mio. inkl. MWST hinarbeiten zu können.

### 1.9. Energie und Umwelt

Die Anforderungen des geltenden Energiegesetzes mit den dazugehörigen Verordnungen sowie die damit verbundene aktuelle Auflage der kantonalen Mustervorschriften (MuKE) sind einzuhalten.

## 2. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

### 2.1. Auftrag

Der nach der Beurteilung aufgrund der Zuschlagskriterien ausgewählte Anbieter erhält den Zuschlag als Generalplaner.

Die zu vergebenden Leistungen für das Teilprojekt Etappe 1 sind ersichtlich im Dokument «Leistungsbeschrieb GP Etappe 1».

Die zu vergebenden Leistungen für das Teilprojekt Etappe 2 entsprechen den Planerleistungen der Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung aufgliedert auf ihre Teilphasen bzw. Leistungsbereiche und Module gemäss Ordnungen SIA 102, 103, 105 und 108 (Grundleistungen).

### 2.2. Verfahren

Das Planerwahlverfahren wird als offenes Vergabeverfahren im Staatsvertragsbereich gemäss Art. 18 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) durchgeführt. Die öffentliche Ausschreibung erfolgt auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch).

Gerichtsstand ist Bülach, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

### 2.3. Dringlichkeit

Gestützt auf die nachgewiesene Dringlichkeit wurde die Angebotsfrist gemäss Artikel 47 IVöB massvoll verkürzt. Diese Verkürzung ist erforderlich, um den engen terminlichen Rahmen bis zur erforderlichen Inbetriebnahme der Etappe 1 per Schuljahresbeginn 2027/2028 einzuhalten.

### 2.4. Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 6 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und nach der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich.

### 2.5. Veranstalterin und Ausschreibende Stelle

Veranstalterin des Planerwahlverfahrens ist:

Primarschulpflege Höri  
Schulhausstrasse 11  
8181 Höri

Der offizielle Name des Planerwahlverfahrens lautet:

«Planerwahlverfahren Schulanlage Weiher Höri, Etappen 1 und 2»

### 2.6. Verfahrensbegleitung

ProjektBeweger GmbH  
Samuel Hasler  
Neptunstrasse 96  
8032 Zürich  
[s.hasler@projektbeweger.ch](mailto:s.hasler@projektbeweger.ch)

## 2.7. Beurteilungsgremium

### 2.7.1. Mitglieder

Daniel Daldini *	Präsident Primarschulpflege
Cordula Bühler *	Mitglied Primarschulpflege
Madeleine Prévôt *	Fachexpertin Architektur
Felix Manz *	ProjektBeweger GmbH (Ersatz)

\* Mit Stimmrecht

### 2.7.2. Experten ohne Stimmrecht

Die Auftraggeberin kann nach Bedarf zusätzliche Sachverständige zur Begutachtung von Spezialfragen beiziehen. Diese sind:

<b>Patrick Ambauen</b>	Kosten, Bauablauf und Termine Rogger Ambauen AG
<b>Thomas Gautschi</b>	Energieberater Anex Ingenieure AG

Die bewertenden Personen sowie die beigezogenen Sachverständigen müssen von den am Verfahren teilnehmenden Anbietern unabhängig sein.

Die Vorprüfung und das Sekretariat erfolgt durch die ProjektBeweger GmbH in Zürich.

## 2.8. Weitere Bestimmungen

- Die vom Anbieter eingereichten Unterlagen und Angaben werden ausschliesslich für das hier beschriebene Auswahlverfahren verwendet. Sie werden vertraulich behandelt. Die Unterlagen werden den Anbietenden nach der Auswahl nicht zurückgegeben.
- Der Anbieter ermächtigt die Auftraggeberin und die von ihr mit der technischen Vorprüfung beauftragten Personen, alle im Angebot gemachten Angaben zu überprüfen und die angegebenen Referenzpersonen zu kontaktieren.
- Zur Überprüfung der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Bewerber behält sich die Auftraggeberin vor, im Verlauf der Beurteilung der Angebote zusätzliche Unterlagen zu verlangen:
  - Auszug Ausgleichskasse
  - Bestätigungen Haftpflichtversicherung / SUVA / Pensionskasse / Steuerverwaltungen etc.
- Mit der Abgabe eines Angebots anerkennen alle Beteiligten die Bestimmungen der abgegebenen Dokumente inkl. Beilagen und die Entscheide der Auftraggeberin in Ermessensfragen.
- Gültigkeit der Angebote: 6 Monate.

### 3. Bestimmungen zum Planerwahlverfahren für Generalplaner im selektiven Verfahren

#### 3.1. Anforderungen an Anbieter

Für diese Aufgabe werden Generalplaner gesucht, welche das Vorhaben mit hoher gestalterischer und fachlicher Qualität sowie hohem Kostenbewusstsein und Termintreue planen und realisieren.

Als Generalplaner kommen in Frage:

- Architekturbüro mit ausgewiesener Ausführungserfahrung und Erfahrung in der Funktion als Gesamtleiter (d.h. inkl. Bauleitung und Kostenplanung)
- Planergemeinschaft bestehend aus Architekturbüro und Baumanagement mit ausgewiesener Ausführungserfahrung und Erfahrung in der Funktion als Gesamtleiter
- Baumanagementbüro

Dem Generalplaner sind die weiteren Fachplaner als Subplaner unterstellt. Das Generalplaner-Team muss mindestens folgende Fachkompetenzen nachweisen:

- Architektur & Baumanagement (GP)
- Bauingenieurwesen
- Landschaftsarchitektur
- Gebäudetechnikplanung (HLKKS), inkl. Fachkoordination
- Elektroplanung
- Bauphysik

Weitere Fachplaner (z.B. Brandschutz-, Schliess- oder Signaletikplaner etc.) können – soweit notwendig – beigezogen werden. Die Honorare für allfällige weiteren Fachplaner sind im Angebot des Generalplanerhonorars entsprechend zu berücksichtigen und werden nicht separat vergütet. Die Schule Höri behält sich eine Ergänzung des Generalplaner-Teams mit weiteren Fachplanern oder Spezialisten vor.

Mehrfachbewerbungen sind für den Architekten und das Baumanagement nicht zulässig. Für die weiteren Fachplaner sind Mehrfachbewerbungen zulässig.

Mit der Abgabe der Offerte verpflichtet sich der Anbieter, die für die fach- und sachgerechte Bearbeitung der Aufgabe gemäss den vorgegebenen Meilensteinen (vgl. Kap. 4) erforderlichen Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

#### 3.2. Ersteller Machbarkeitsstudie

Das Architekturbüro, welches die Machbarkeitsstudie erstellt hat (Architekturatelier PRE, Bülach), ist Mitglied des Beurteilungsgremiums und wird nicht am Planerwahlverfahren teilnehmen.

Von einer Teilnahme ausgeschlossen sind auch die an der Machbarkeitsstudie beteiligten Experten:

- Rogger Ambauen AG
- ANEX AG

### 3.3. Bewerbung und Angebot

#### 3.3.1. Ausgabe Unterlagen

Ab Freitag, 03.10.2025 können die nachstehend aufgeführten Unterlagen via [www.simap.ch](http://www.simap.ch) heruntergeladen werden:

1. Programm Planerwahlverfahren vom 02.10.2025
2. Beilagen
  - Formular «Angaben und Nachweise» (Word-Dokument und pdf) vom 02.10.2025
  - Honorarberechnungstabelle GP Etappen 1 & 2 vom 01.10.2025
3. Grundlagen
  - Bestandespläne Schulhäuser Weiher 1 und Weiher 2 vom 20.08.2021, Bürgin Architektur GmbH
  - Zustandsanalysen Gebäudetragerwerk vom 19.03.2024, Zehnder Partner Ingenieure
  - Schadstoff-Untersuchungsberichte Weiher 1 und Weiher 2 vom 16.05.2024, Gruner AG
  - Machbarkeitsstudie Best-Szenario (Pläne dat. 05.08.2025, ergänzt 14./26.08.2025, M.1:200, Bau- bzw. Projektbeschrieb vom 02.10.2025), Architekturatelier PRE
  - Verfahrensplanung vom 29.09.2025, ProjektBeweger GmbH
  - Leistungsbeschrieb GP Etappe 1 vom 01.10.2025, ProjektBeweger GmbH
  - ABBK Etappe 2 vom 01.10.2025, ProjektBeweger GmbH

#### 3.3.2. Einzureichende Unterlagen

Die Unterlagen sind in schriftlicher und elektronischer Form (USB-Stick) je zweifach abzugeben:

Folgende Unterlagen sind vom Anbieter einzureichen:

- Formular «Angabe und Nachweise»:  
Vom Generalplanerteam wird ein ausgefülltes Formular «Angabe und Nachweise» inkl. ausgefüllter Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt. Im Formular soll insbesondere auf folgende Punkte eingegangen werden:
  - Beschreibung der Referenzobjekte und deren Relevanz zur Aufgabe
  - Umgang mit dem Bestand
  - Leistungsumfang mit Kosten- und Zeitrahmen
  - Aufgabe und Rolle im Projekt, beteiligte Schlüsselpersonen
  - Angabe einer Auskunftsperson der Bauherrschaft mit Kontaktangaben pro Referenzobjekt
- Referenzobjekte Firmen:
  - Vom Architekturbüro werden verlangt:
    - Eine Referenz von einem realisierten Um- oder Erweiterungsbau im Bereich von mit der Aufgabe vergleichbaren Sanierungen von öffentlichen Bauten, idealerweise Schulbauten (1 A3-Seite im Querformat, einseitig bedruckt)
    - Zusätzlich eine Referenz mit einem realisierten Bau eines öffentlichen Bauherrn (1 A3-Seite im Querformat, einseitig bedruckt).
  - Vom Baumanagement werden zwei Referenzen von unter Betrieb realisierten öffentlichen Bauten, idealerweise Schulanlagen verlangt (pro Referenz eine A3-Seite im Querformat, einseitig bedruckt).
- Referenzobjekte Projektleiter Projektierung und Realisierung:
  - Vom Projektleiter Projektierung wird verlangt:
    - Personelle Angaben zum vorgesehenen Projektleiter Projektierung des Generalplaners (CV)
    - Persönliche, realisierte Referenz in der Funktion der vorgesehenen Aufgabe  
Umfang der Dokumentation: Ein Referenzprojekt 1 Seite A3 im Querformat, einseitig bedruckt.
  - Vom Projektleiter Realisierung wird verlangt:

- Personelle Angaben zum vorgesehenen Projektleiter Realisierung des Generalplaners (CV)
  - Persönliche, realisierte Referenz in der Funktion der vorgesehenen Aufgabe  
Umfang der Dokumentation: Ein Referenzprojekt 1 Seite A3 im Querformat, einseitig bedruckt.
- Auftragsanalyse:
    - Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie Etappen 1 und 2:  
Einschätzung und Stellungnahmen seitens GP-Team zur Machbarkeitsstudie und zum Erweiterungsbau mit allfälligen Optimierungen (max. 1 Seiten A3, einseitig bedruckt)
    - Bauen unter Betrieb:  
Vorschlag, wie das Projekt Sanierung und Erweiterung unter Weiter-Betrieb der benachbarten Trakte umgesetzt werden kann. Es wird keine abschliessende Lösung, sondern eine mögliche Herangehensweise abgefragt.  
Form: Erläuterungsbericht mit Schema-Skizzen und Terminplan, Annahme Startdatum Projektierung: 08. Dezember 2025 (1 Seite A3, einseitig bedruckt).
    - Kosten / Eingriffstiefe:  
Plausibilisierung der bauherrenseitigen Kostenvorgaben, Erläuterung Prozess, um Kostenvorgaben einhalten zu können (1 Seite A3, einseitig bedruckt)
  - Vollständige Generalplanerhonorar-Offerte gemäss Vorgaben (rechtsverbindlich zu unterschreiben)

Sämtliche Bewerbungsunterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über. Es werden nur die eingeforderten Unterlagen zur Beurteilung verwendet. Es können die gleichen Referenzen für den Generalplaner, die Architektur, das Baumanagement, den PL Projektierung und PL Realisierung eingereicht werden, sofern die ausgeübte Funktion mehrere der erforderlichen Anforderungen abdeckt.

Die Angebotsunterlagen sind bis spätestens 24.10.2025 um 12:00 Uhr in verschlossenen Couverts mit dem Vermerk «Planerwahlverfahren Schulanlage Weiher Höri, Etappen 1 und 2 - nicht öffnen» einzureichen an:  
ProjektBeweger GmbH  
Neptunstrasse 96  
8032 Zürich

Eine direkte Abgabe ist nach vorgängiger telefonischer Vereinbarung (044 503 53 80) zu Bürozeiten möglich. Am 24.10.2025 ist eine Abgabe zwischen 09:00 und 12:00 Uhr ohne Voranmeldung möglich. Später eintreffende Bewerbungen werden nicht geöffnet. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

### **3.4. Fragen und Fragenbeantwortung**

Die Anbieter erhalten einmal die Gelegenheit, der Auftraggeberin schriftlich Fragen zu stellen. Allfällige Fragen sind bis 10.10.2025 per [www.simap.ch](http://www.simap.ch) einzureichen. Später eingehende Fragen werden nicht berücksichtigt. Es werden keine telefonischen oder mündlichen Auskünfte erteilt.

Eine Zusammenstellung aller schriftlichen Fragen einschliesslich der entsprechenden Antworten erfolgt voraussichtlich bis 15.10.2025 auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch). Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zu den Bestimmungen für die Submission.

### **3.5. Begehung**

Eine freiwillige Begehung des Areals findet am 08.10.2025 um 14:00 Uhr statt. Treffpunkt ist vor dem Schulhaus Weiher 1.

### **3.6. Vorprüfung**

Die Verfahrensbegleitung führt eine Vorprüfung durch. Über das Ergebnis der Vorprüfung wird dem Beurteilungsgremium transparent und vollständig berichtet.

#### **3.6.1. Prüfung und Beurteilung der Bewerbungen mit Angebot**

Die Öffnung der Bewerbungen und Angebote wird schriftlich dokumentiert und ist nicht öffentlich. Die Bewerbungen werden formell geprüft. Das Angebot wird nur in die Beurteilung einbezogen, wenn es vollständig, rechtsgültig unterzeichnet und fristgerecht eingereicht worden ist, keine unzulässige Mehrfachbewerbung darstellt und in deutscher Sprache formuliert ist. Verfahrens- und anschließende Projektsprache ist Deutsch.

Anschließend werden die Angebote durch das Beurteilungsgremium anhand der Zuschlagskriterien bewertet. Die Beratungen des Beurteilungsgremiums finden unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt. Der Entscheid erfolgt durch die Auftraggeberin auf der Grundlage der Empfehlung des Beurteilungsgremiums.

### **3.7. Teilnahmebedingungen**

Die Teilnahmebedingungen sind grundlegende Anforderungen, die für die Teilnahme an diesem Beschaffungsverfahren zwingend erfüllt sein müssen. Diese sind im Rahmen der Selbstdeklaration (Formular «Angaben und Nachweise») mit rechtsgültiger Unterschrift zu bestätigen. Diese sind insbesondere:

- Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen
- Bestätigung Steuern und Sozialabgaben
- Integritätserklärung
- Bestätigung Betriebs- und konkursrechtliche Vorgänge
- Bestätigung Gerichtsstand
- Einreichung Handels- und Betriebsregisterauszug

### 3.8. Zuschlagskriterien (ZK)

Alle Angebote, welche die formelle Prüfung erfüllen, werden durch das Beurteilungsgremium gemäss folgenden Zuschlagskriterien beurteilt:

ZK	Beschrieb	Gewichtung	Beurteilung
ZK 1	Auftragsanalyse	40%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgabenverständnis</li> <li>• Qualität der Auftragsanalyse</li> <li>• Innovation der Auftragsanalyse</li> </ul>
ZK 2	Wirtschaftlichkeit	30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Honorarangebot Generalplaner (Preisspanne 150%)</li> </ul>
ZK 3	Organisation & Fachkompetenz	30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation, Qualität und Fachkompetenz des GP-Teams</li> <li>• Qualität der Referenzen</li> <li>• Referenzangaben / Referenzauskünfte der genannten Auskunftspersonen der Bauherrschaft</li> <li>• Anzahl Lernende im Verhältnis zur Gesamtzahl der Beschäftigten über alle Firmen des GP-Teams</li> </ul>

Die Beratungen des Beurteilungsgremiums finden unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt.

Zuschlagskriterium 3 dient der Prüfung der Eignung eines Anbieters im Hinblick auf die zu beschaffende Leistung und umfasst folgende Aspekte:

- Referenzobjekte Firmen:  
Firmenreferenzen / Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
  - Architekt:
    - Erfahrung mit der Aufgabe vergleichbaren Sanierungen von Schulbauten
    - Erfahrung mit öffentlichen Bauherren
  - Baumanagement: Erfahrung mit Bauen unter Betrieb und Sanierungen von Schulbauten
- Referenzobjekte Projektleiter Projektierung und Realisierung:  
Projektierungskompetenz/-potenzial und Ausführungskompetenz/-potenzial mit grossem Kostenbewusstsein in hoher architektonischer Qualität (Grundlage Referenzprojekte der Schlüsselpersonen). Bewertet werden Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer Qualität sowie funktionale und nachhaltige Bauten zu projektieren und kostenbewusst auszuführen
  - Qualität der Referenz und Relevanz zur Aufgabe
  - Qualitätsvoller Umgang mit dem Bestand
  - Leistungsumfang mit Kosten- und Zeitrahmen
  - Aufgabe und Rolle im Projekt, beteiligte Schlüsselpersonen
  - Referenzauskünfte der Auskunftspersonen der Bauherrschaft
- Formular «Angabe und Nachweise»:  
Organisatorische Eignung / Projektmanagement (Grundlage Formular «Angabe und Nachweise»). Vorausgesetzt wird ein qualitativvolles Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.

### 3.9. Angebotserläuterung

Die Auftraggeberin behält sich vor, alle oder einzelne Anbieter zur Angebotserläuterung einzuladen. Die Angebotserläuterung bezweckt vor allem die vertiefte Klärung von Fragen zum Angebot. Die Anbieter haben dabei die Gelegenheit, der Auftraggeberin die Schlüsselpersonen vorzustellen und ihre Auftragsanalyse sowie die Honorarofferte zu erläutern.

Die Durchführung der Angebotserläuterung ist wie folgt festgelegt worden und findet voraussichtlich im Schulhaus Weiher 2 (Schulhausstrasse 11, 8181 Höri) statt. Der folgende Termin ist durch den Anbieter provisorisch zu reservieren:

- Termin: 04.11.2025, ganzer Tag

Die Einladungen zur Angebotspräsentation werden bis am 31.10.2025 per E-Mail versandt.

### 3.10. Beurteilung

Für die Beurteilung der einzelnen Zuschlagskriterien gilt folgende Skala:

Note	Bezogen auf Erfüllung der Kriterien	Bezogen auf Angaben und Ausführung
0	Nicht beurteilbar	Keine Angaben
1	Sehr schlechte Erfüllung	Ungenügende Angaben
2	Schlechte Erfüllung	Angaben ohne Bezug zum Bauvorhaben
3	Durchschnittliche Erfüllung	Sollangaben, entspricht Grundangebot
4	Gute Erfüllung	Qualitativ sehr gut
5	Sehr gute Erfüllung	Qualitativ ausgezeichnet

Jedes Zuschlagskriterium wird mit einer Note zwischen 0 und 5 bewertet.

### 3.11. Orientierung über die Vergabe

Der Vergabeentscheid erfolgt durch die Auftraggeberin auf der Grundlage der Empfehlung des Beurteilungsgremiums.

Die ausschreibende Stelle gibt den Vergabeentscheid auf der Internetseite [www.simap.ch](http://www.simap.ch) bekannt. Alle Anbieter werden über die Vergabe mittels einer Verfügung schriftlich informiert.

### 3.12. Beauftragung

Mit dem Generalplaner, der von der Auftraggeberin den Zuschlag erhält, wird ein Generalplaner-Vertrag auf Basis KBOB abgeschlossen.

Die Phasen und Teilphasen sind Gegenstand des Honorarangebotes und werden einzeln durch schriftliche Anzeige der Auftraggeberin freigegeben. Die Auftraggeberin behält sich vor, einzelne Phasen oder Teilphasen - ohne Kostenfolge - nicht ausführen zu lassen. Mit dem Vertragsabschluss wird die Bearbeitung der ersten Teilphase (Vorprojekt) freigegeben.


Aktuell geht die Auftraggeberin für Etappe 1 von dem Realisierungsmodell mit TU-Modulbauer (oberhalb OK Fundament) und Einzelleistungsträgern (unterhalb OK Fundament) sowie Einzelleistungsträgern für die Sanierung bzw. den Umbau (Etappe 2) aus.

Die Beauftragung steht ferner unter dem Vorbehalt der Erteilung aller für das beschriebene Vorhaben erforderlichen Bewilligungen sowie der Genehmigung der Kredite durch die zuständigen Organe.

## 4. Ablauf und Termine

Es gelten voraussichtlich die folgenden Termine, wobei Änderungen vorbehalten bleiben.

### 4.1. Planerwahlverfahren für Generalplaner im offenen Verfahren

Ablauf 	
Publikation Ausschreibung auf <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a>	Freitag, 03.10.2025
Freiwillige Begehung der Anlage	Mittwoch, 08.10.2025 um 14:00 Uhr
Eingabe Fragen	Bis Freitag, 10.10.2025
Fragenbeantwortung	Voraussichtlich bis Donnerstag, 15.10.2025
Abgabe Angebot	Bis Freitag, 24.10.2025 um 12:00 Uhr
Allfällige Angebotserläuterung	Dienstag 04.11.2025 ganzer Tag
Beurteilung und Vergabe	im Nov. 2025

### 4.2. Beabsichtigter Terminplan Projektierung, Ausschreibung und Realisierung

#### 4.2.1. Etappe 1 (Modulbau)

Projektierung (SIA-Phasen 31-41, inkl. Ausschreibung TU-Modulbauer)	Dezember 2025 - Juli 2026
Baubewilligungsverfahren	August 2026 - Dezember 2026
Urnenabstimmung Baukredit	November 2026
Realisierung (SIA-Phasen 51-53)	ab Dezember 2026
Inbetriebnahme	August 2027

#### 4.2.2. Etappe 2

Projektierung (SIA-Phasen 31-33)	Februar 2026 - Oktober 2026
Baubewilligungsverfahren	November 2026 - März 2027
Urnenabstimmung Baukredit	November 2026
Ausschreibung (SIA-Phase 41)	Dezember 2026 - Dezember 2027
Realisierung (SIA-Phasen 51-53)	ab Juli 2027
Inbetriebnahme	spätestens August 2029

## 5. Bestimmungen zur Honorierung

### 5.1. Allgemeines

Die Teilleistungen werden für die jeweiligen Etappen und Teilphasen einzeln abgerufen.

Im Falle eines Projektabbruchs innerhalb einer Phase werden die erbrachten Leistungen nach offeriertem mittlerem Stundenansatz abgerechnet.

Die Auftragserteilung für die Phasen 31-33 steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Projektierungskredits.

Die Auftragserteilung der Phasen 41-53 erfolgt vorbehältlich der Kreditgenehmigung des Baukredits.

Die Honorarofferte ist nach den Etappen (Etappe 1 Modulbau bzw. Etappe 2 Sanierung Weiher 1&2) sowie nach den SIA-Teilphasen zu gliedern, d.h. für jede Teilphase ist eine separate Angebotsposition vorzulegen.

### 5.2. Honorarberechnung für die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung

#### 5.2.1. Allgemeines

Die Honorarofferte ist wie folgt zu gliedern:

- Nach den Etappen
- Nach den Fachdisziplinen bzw. SIA-Ordnungen
- Gemäss beiliegenden Honorarberechnungstabellen

#### 5.2.2. Honorarberechnung im Zeittarif mit Kostendach (Etappe 1)

Für die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung der Etappe 1 beabsichtigt die Auftraggeberin, die Honorierung der Planerleistungen phasenweise nach den Grundsätzen der Honorarberechnung nach den offerierten Stunden und Stundenansätzen als Kostendach vorzunehmen. Für die Submission des Generalplaners gilt das Dokument «Leistungsbeschreibung GP Etappe 1» als Grundlage.

Der angebotene Stundenansatz kommt auch bei allfälligen Zusatzleistungen zur Anwendung. Zusatzleistungen müssen rechtzeitig vor der Ausführung ausgewiesen, begründet und im Voraus mit der Auftraggeberin abgestimmt und von dieser bewilligt sein.

#### 5.2.3. Honorarberechnung nach den Baukosten (Etappe 2)

Für die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung der Etappe 2 beabsichtigt die Auftraggeberin, die Honorierung der Planerleistungen phasenweise nach den Grundsätzen der Honorarberechnung nach den Baukosten gemäss SIA-Ordnungen 102, 103, 105 und 108 (jeweils Ausgabe 2014) vorzunehmen.

Für diese Submission des Generalplaners werden die geschätzten aufwandbestimmenden Baukosten der Etappe 2 von der Auftraggeberin vorgegeben. Die nachstehenden Faktoren werden dabei durch die Auftraggeberin wie folgt festgelegt:

- Schwierigkeitsgrad n: Architekt 1.0 (Baukategorie IV) / Fachplaner 1.0
- Z-Wert: Die Werte des Jahres 2017 bleiben fix bis zur Abrechnung

Die übrigen Honorarparameter (r, i, s) und der Stundenansatz h werden vom Anbieter bestimmt und bleiben bis Bauende unverändert. Ein allfälliger Rabatt ist in diesen Faktoren zu integrieren. Ein allfälliger Generalplanerzuschlag wird nicht separat ausgewiesen. Falls ein Generalplanerzuschlag gemacht wird, kann dieser im Teamfaktor berücksichtigt werden.

Der angebotene Stundenansatz h (mittlerer Stundenansatz) kommt auch bei allfälligen Zusatzleistungen zur Anwendung. Zusatzleistungen müssen rechtzeitig vor der Ausführung ausgewiesen, begründet und im Voraus mit der Auftraggeberin abgestimmt und von dieser bewilligt sein.

#### **5.2.4. Honorierung im Zeittarif weiterer Fachplaner**

Für die Bauphysik und allfällig weitere Fachplaner erfolgt die Honorierung im Zeittarif. Sie werde zu gegebener Zeit beschafft und sind dem GP (Etappe 2) bzw. TU (Etappe 1) unterstellt.

#### **5.2.5. Brandschutzplanung**

Die Brandschutzplanung (bis und mit QSS-Stufe 2) ist in den Grundleistungen des Architekten enthalten und wird nicht separat vergütet.

#### **5.2.6. Honorar Etappe 1**

Die Honorierung der gesamten Etappe 1 erfolgt gem. offeriertem Kostendach. Für den Fall, dass das Kostenziel von CHF 7'070'000 inkl. MWST überschritten würde, muss eine Kostenoptimierung vorgenommen werden.

#### **5.2.7. Honorar Vorprojekt Etappe 2**

Für die Teilphase 31 (Vorprojekt) erfolgt die Honorierung abschliessend nach den Baukosten der genehmigten Kostenschätzung aus dem Vorprojekt. Für den Fall, dass das Kostenziel von CHF 8'650'000 inkl. MWST. für die Sanierung / den Umbau überschritten würde, muss eine Kostenoptimierung vorgenommen werden.

#### **5.2.8. Honorar Bauprojekt bis Inbetriebnahme Etappe 2**

Für die Teilphasen 32 - 53 (Bauprojekt bis Inbetriebnahme) erfolgt die Honorierung auf der Basis des genehmigten Kostenvoranschlags für das Bauprojekt.

#### **5.2.9. Nebenkosten**

Die Nebenkosten (für Arbeitsmodelle, Fotografien, Pläne, Kopien, Datenträger, Kopier-, Druck- und Plotkosten, Spesen, Vergütungen, spezielle Einrichtungen, Betrieb von Projektraum und die vollständige Dokumentation der einzelnen Projektphasen) sind als Prozentsatz der Honorarsumme des ganzen Generalplanerteams anzubieten. Die Abrechnung erfolgt phasenweise.

## 6. Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Höri, 01. Oktober 2025

---

**Daniel Daldini**

Präsident Primarschulpflege  
(Vorsitz Beurteilungsgremium)

---

**Cordula Bühler**

Mitglied Primarschulpflege

---

**Madeleine Prévot**

Fachexpertin Architektur

---

**Felix Manz**

ProjektBeweger GmbH (Ersatz)