

STADT WÄDENSWIL SCHULANLAGE GERBERACHER



Projekt	Schulergänzende Betreuung Gerberacher
14.11.2025	Projektbeschrieb mit integriertem Pflichtenheft
Leistungen	BKP 1 – 9 Gesamtleistung Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102

IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Wädenswil, Florhofstrasse 6, 8820 Wädenswil

Auftragnehmer

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

Verfasser

André Wenzinger
Vitus Tanner

DAS FH Bauverwalter
BSc FH in Raumplanung

Senior - Projektleiter (Stv.-GF)
Projektleiter

Abkürzungsverzeichnis

BZO	Bau- und Zonenordnung
GLA	Gesamtleistungsanbieter
GLS	Gesamtleistungssubmission
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Titelbild

Orthophoto Quelle: Gis-Browser Zürich, bearbeitet durch Landis AG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungskredit	5
1.3	Meilensteine	6
1.4	Bestehende Schulanlage	6
2	Umfang der ausgeschriebenen Arbeiten	7
2.1	Im Rahmen des Submissionsverfahrens	7
2.2	Nach erfolgtem Zuschlag	7
3	Organisation	8
4	Rahmenbedingungen	10
4.1	Allgemeine Festlegungen	10
4.2	Besondere Anliegen der Bauherrschaft	10
4.3	Projektabgabe	10
4.4	Lokales und regionales Gewerbe / Diverses	11
5	Verfahrensablauf und Zuschlagskriterien	11
5.1	Projektierung und Ausarbeitung von Gesamtleistungsangebot	11
5.2	Ablauf des Projekts	12
5.3	Politischer Prozess und Realisierung	13
5.4	Abgegebene Unterlagen	13
5.5	Einzureichende Unterlagen	14
5.6	Offertbereinigung / Projektpräsentation	14
5.7	Zuschlagskriterien	14
5.8	Entschädigung Gesamtleistungsangebot	15
5.9	Rechtsmittel	15
6	Allgemeine Projektvorgaben	16
6.1	Flächenstudie	16
6.2	Perimeter	17
6.3	Raumprogramm / Raummatrix	17
6.4	Raumbedarf schulergänzende Betreuung	17
7	Erschliessung und Umgebung	18
7.1	Baustelleninstallation	18
7.1.1	Baustellenzufahrt	18
7.1.2	Parkierung	18
7.1.3	Installation	19
7.2	Anlieferung und Fussgängerzugänglichkeit zum Areal	19
7.3	Aussenraum / Umgebungsgestaltung allgemein	19
7.4	Parkierung für Personenwagen	19
7.5	Rettungsdienste	19
7.6	Aussenraumbelichtung	19
8	Baurechtliche Bedingungen	20

8.1	Standort	20
8.2	Baurechtliche Vorgaben	20
8.2.1	Grenzabstand	20
8.2.2	Baulinien	20
8.3	Grundbuchauszug	20
8.4	GIS-Auszüge	20
8.5	Gebäudevolumen und Einpassung	20
8.6	Massgebendes Terrain	20
9	Vorgaben der Bauherrschaft für die Projektierung	21
10	Konstruktion	22
10.1	Bauphysik	22
10.2	Brandschutz	22
10.3	Statik	22
10.4	Allgemeine Angaben und Präzisierungen zu den Bauteilen	23
10.4.1	Dach	23
10.4.2	Aussenwände und Fassaden	23
10.4.3	Innenwände	23
10.4.4	Decken	23
10.4.5	Bodenbelag	23
11	Gebäudetechnik	24
11.1	Grundsätze	24
11.1.1	Allgemein	24
11.1.2	Ökologie und Nachhaltigkeit	25
11.1.3	Mit dem Gesamtleistungsangebot abzugebende Unterlagen	25
11.2	Wärme- und Kälteerzeugung, Lüftungsanlage	26
11.3	Sanitär	27
11.4	Konzept und Vorgaben Elektro und Gebäudeautomation	28
11.4.1	Elektroinstallationen	28
11.4.2	Allgemein	29
12	Projektierung	34
12.1	Bodenuntersuchung und Geologisch-geotechnischer Bericht	34
12.2	Behindertenkonferenz	34
13	Raum- und nutzungsspezifische Vorgaben	35
13.1	Allgemein	35
13.2	Küche (Regenerierküche Betreuung)	35
13.3	Raumhöhen	35
13.4	Schliessanlage	35
13.5	Signaletik / Raumbeschriftung	35
13.6	Budgetbeträge (Register 06)	36
13.7	Direktzahlungen Bauherr (Register 06)	36
13.8	Bauablauf	36
13.9	Umzug	36
13.10	Kanalisation	36

1 Allgemeine Angaben

OBJEKT	Schulergänzende Betreuung Schulanlage Gerberacher
BAUHERR- SCHAFT / AUSSCHREI- BENDE STELLE	Stadt Wädenswil Dienststelle Immobilien Florhofstrasse 6 8820 Wädenswil
ORGANI- SATOR	Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
GERICHTS- STAND	Wädenswil
SPRACHE	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Masterplanung der Primarschule Wädenswil wurde ersichtlich, dass der Schulstandort Gerberacher räumliche Defizite aufweist. Zudem wurde ersichtlich, dass die heutige schulergänzende Betreuung mehrere dezentrale Räume nutzt. Der Standort Gerberacher müsste langfristig erneuert / verlegt werden, da er die grundsätzlichen Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit nicht erfüllt und aufgrund der Raumstruktur Veränderungen im pädagogischen System nur bedingt unterstützen kann. Es wurde im Rahmen der Vertiefung des Standort Gerberacher eine Flächenstudie durchgeführt. Aus dieser wurde ersichtlich, dass wesentliche Raumdefizite durch die Auslagerung der schulergänzenden Betreuung gedeckt werden können. Der Neubau für die schulergänzende Betreuung wird voraussichtlich ca. CHF 3.6 Mio. an Investitionskosten auslösen. Im Rahmen dieser Vertiefung wurde ein Raumprogramm mit Vertretenden der Schule, der schulergänzenden Betreuung sowie der Dienststelle Immobilien ausgearbeitet. Dieses Raumprogramm (Raummatrix) wurde durch die Schulpflege an der Sitzung vom 06.03.2025 als Bestellung verabschiedet. Es bildet die Grundlage für das Pflichtenheft.

1.2 Planungskredit

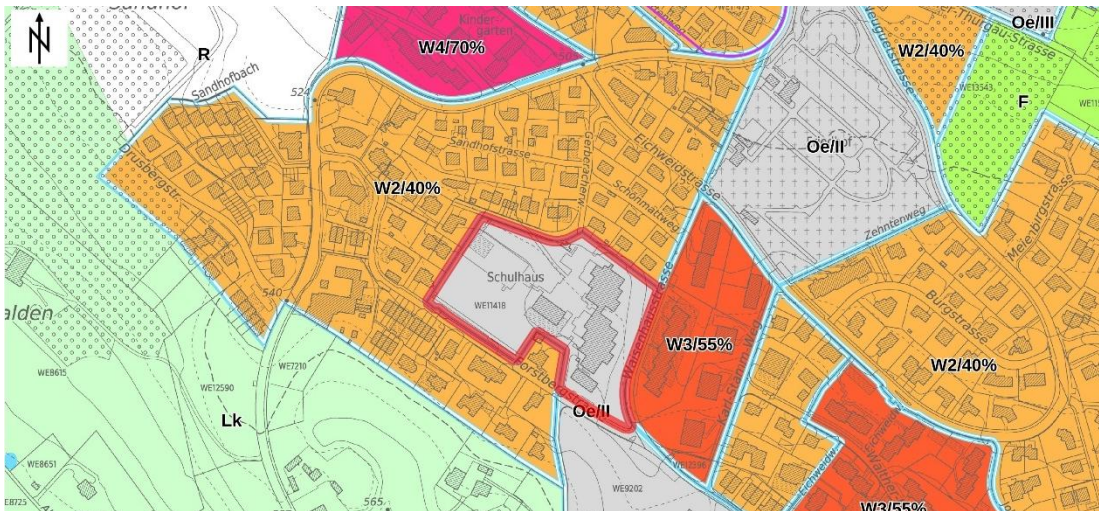
Die Stadt Wädenswil hat einen Planungskredit zur Durchführung einer 1-stufigen Gesamtleistungssubmission im offenen Verfahren für den Neubau der schulergänzenden Betreuung auf dem Areal der Schulanlage Gerberacher bewilligt.

1.3 Meilensteine

Ziel ist es, dass der Gemeinderat den Baukredit im 1. Quartal 2027 bewilligt. Die Inbetriebnahme soll möglichst Anfang April 2028 angestrebt werden.

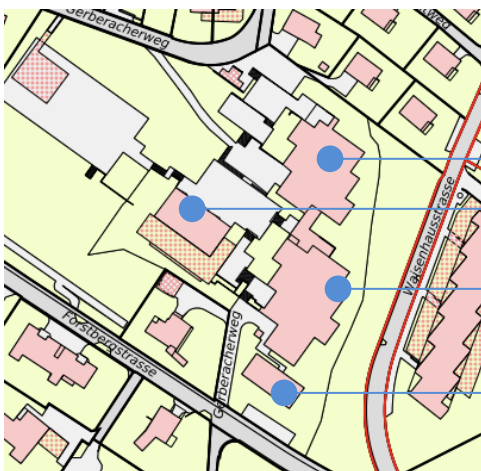
1.4 Bestehende Schulanlage

Die Schulanlage (Kat.-Nr. WE11418) liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe). Diese grenzt an Wohnzonen (W2/40% und W3/55%).



Ausschnitt Bauzonenplan; gis.zh.ch

Die Schulanlage Gerberacher setzt sich aus vier Baukörpern zusammen. Zentral im Areal befindet sich die Turnhalle. Östlich angrenzend sind die beiden Schultrakte sowie der Pavillon, welcher durch die schulergänzende Betreuung genutzt wird. Westlich befindet sich der Ausenraum mit dem Fussballplatz und dem Hartplatz.



Trakt 1, bleibt bestehen

Turnhalle, bleibt bestehen

Trakt 2, bleibt bestehen

schulergänzende Betreuung

Dislokation des Pavillon geplant auf andere Schulanlage

Auszug ag.ch/geoportal mit Traktbezeichnungen

2 Umfang der ausgeschriebenen Arbeiten

Für die öffentliche Ausschreibung sind die Unterlagen auf simap.ch hochgeladen. Die interessierten GLA's werden nun mit Folgendem beauftragt:

2.1 Im Rahmen des Submissionsverfahrens

Erarbeitung eines «vertieften Projektvorschlages» für das vorgesehene Raumprogramm (Bestandteil der Raummatrix). Dabei ist die wirtschaftlich, ökologisch, funktional und betrieblich optimale Lösung zu suchen.

Gleichzeitig mit dem «vertieften Projektvorschlag» ist eine Gesamtleistungsofferte für Planung und Bau des vorgeschlagenen Projekts einzureichen.

Die Bauherrschaft behält sich ausdrücklich vor, das Projekt nach der Gesamtleistungssubmission entschädigungslos, d.h. ohne Anspruch auf weitere in Aussicht gestellte Aufträge, zu stoppen.

Gründe hierfür können sein:

- Verschiebung der (stadtinternen) Prioritäten
- Negativer Entscheid des Gemeinderates oder des Souveräns
- Monetäre Überlegungen
- Es wurde kein geeignetes Projekt eingereicht.

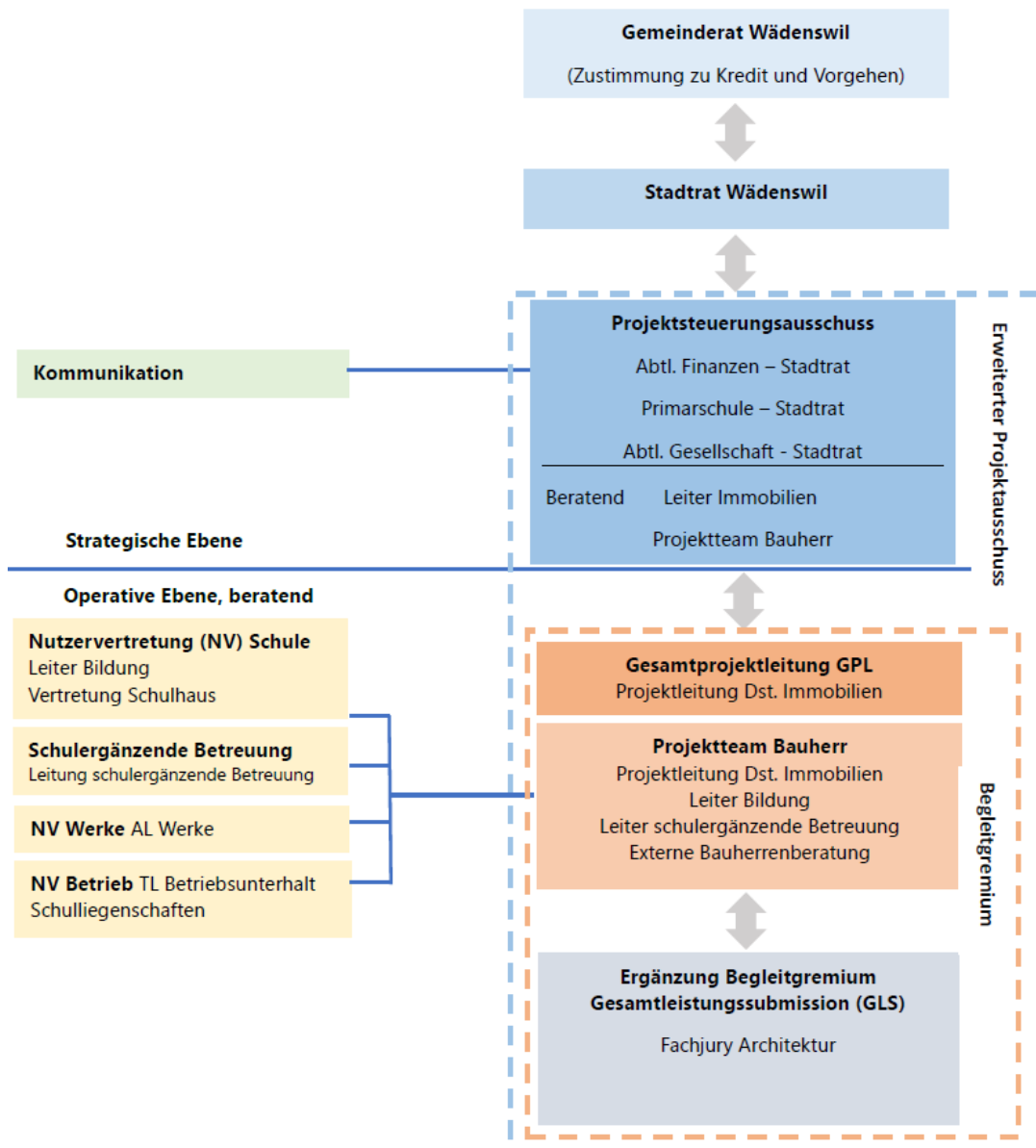
2.2 Nach erfolgtem Zuschlag

Der GLA, welcher den Zuschlag erhält, wird - unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch den Stadtrat sowie Gemeinderat/Souverän - mit der Erstellung des Bauprojekts, der Ausführungsplanung und dem Bau des Gebäudes beauftragt.

Die Stadt Wädenswil plant das Baubewilligungsverfahren, parallel zum politischen Prozess im Gemeinderat durchzuführen. Der Anbieter hat daher die Kosten für die Ausarbeitung sämtlicher für die Baueingabe notwendigen Unterlagen zu offerieren (siehe dazu Kapitel 6.2.2, Angebot «Erstellung Baueingabe» im Eingabeformular).

3 Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wird durch den Projektsteueraus Ausschuss geführt. Dieser ist mit Vertretern aus operativen und politischen Ebenen besetzt. Zur Beurteilung der Eingaben wird dieser mit dem Begleitgremium ergänzt (Projektsteueraus Ausschuss + Begleitgremium = Beurteilungsgremium).



4 Rahmenbedingungen

4.1 Allgemeine Festlegungen

Die vorgegebene Raummatrix (Register 07) ist mit einer architektonisch, gestalterisch, pädagogisch und betrieblich optimalen Lösung umzusetzen.

Mit dem Grundangebot sind die Vorschriften Minergie-P einzuhalten. Eine entsprechende Zertifizierung ist in das Angebot einzukalkulieren.

4.2 Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Die Gesamtkosten haben – neben der Funktionalität und der Architektur – eine hohe Priorität. Dies zeigt sich auch in den unter Kapitel 5.7 definierten Zuschlagskriterien.

Die für das Gesamtleistungsangebot erarbeiteten Submissionsunterlagen beschreiben funktional die wesentlichen Anliegen der Bauherrschaft. Die Ausgestaltung (Konstruktion, Materialien) wird im Rahmen des Submissionsverfahrens durch den Anbieter bestimmt. Die Festlegung der weitergehenden, detaillierten Ausgestaltung wird im Rahmen des Projektierungsprozesses zusammen mit den Bestellern bestimmt.

Die Bauzeit und somit die Immissionen auf die Nachbarschaft sowie den laufenden Schulbetrieb sind möglichst gering zu halten.

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Sicherheitsaspekt zu schenken. Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf einem Schulareal in einem Wohnquartier. Massnahmen zur unfallfreien «Lenkung» von Individualverkehr, Schüler und Anwohnern sind sehr wichtig und die notwendigen Massnahmen sind in das Angebot einzurechnen.

4.3 Projektabgabe

Die anlässlich der Projektabgabe einzureichenden Unterlagen (Gesamtleistungsangebot, Pläne, Konzepte, Beschriebe, usw.) sind detailliert im Dokument «Eingabeformular» beschrieben.

Der Architekt/ Anbieter erklärt sich durch die Teilnahme an der Gesamtleistungssubmission damit einverstanden, dass nach Übergabe des Bauwerks die Auftraggeberin über das uneingeschränkte Änderungsrecht verfügt.

4.4 Lokales und regionales Gewerbe / Diverses

Die Stadt Wädenswil will die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes trotz Vergabe an einen GLA gebührend berücksichtigen. Es ist daher erwünscht, dass für alle Arbeitsgattungen nach Möglichkeit auch Offerten von lokalen / regionalen Anbietern eingeholt werden, sofern diese die geforderte Eignung, insbesondere in fachlicher Hinsicht aufweisen. Solchen geeigneten ortansässigen / regionalen Anbieter sollen durch den Gesamtleistungsanbieter die «Chance des letzten Abgebots» eingeräumt werden.

Vorgesehen ist im Werkvertrag zu vereinbaren, dass der GLA der Bauherrschaft eine Submittentenliste mit den für die einzelnen Vergaben vorgesehenen Unternehmern unterbreitet. Die Bauherrschaft kann fachlich qualifizierte Unternehmer zusätzlich vorschlagen und einzelne vom GLA vorgeschlagene Unternehmer aus sachlichen Gründen streichen.

Nach Durchführung der einzelnen Submissionen legt der GLA der Bauherrschaft einen Offertvergleich mit einem Vergabevorschlag vor.

Die Vergabe der Arbeiten und der Abschluss der Verträge erfolgt durch den GLA und unterliegen nicht der kantonalen Submissionsgesetzgebung. Der GLA verpflichtet sich, die Subunternehmer und Lieferanten vertraglich zur Einhaltung von Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen sowie zur Gleichbehandlung von Mann und Frau zu verpflichten.

Ebenso ist es der Bauherrschaft ein Anliegen, dass Firmen, welche für die Stadt Wädenswil arbeiten, auch Lehrlingsausbildung betreiben. Es wird vom GLA erwartet, dass er dieser Grundhaltung gebührend Rechnung trägt.

5 Verfahrensablauf und Zuschlagskriterien

5.1 Projektierung und Ausarbeitung von Gesamleistungsangebot

Vorliegend erhalten die Teams die Projektdokumentation «Schulergänzende Betreuung Gerberacher». Sie erarbeiten auf Grund der darin gemachten Festlegungen einen «vertieften Projektvorschlag» mit verbindlichem Preisangebot (Kostendach mit offener Abrechnung) für die Realisierung.

Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Erarbeitung eines «vertieften Projektvorschlages» mit einem verbindlichen Preisangebot (Kostendach mit offener Abrechnung).

Der «vertiefte Projektvorschlag» ist Basis für das Gesamleistungsangebot des GLAs und die Umsetzung. Die «vertieften Projektvorschläge» werden durch den Organisator und die «Vorprüfer» (ohne Stimmrecht) vorgeprüft. Das Ergebnis wird in einem Vorprüfungsbericht festgehalten (exkl. Kosten / Angebot).

- Bewertung der Eingabe durch das Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium trifft sich intern zur «Zuschlagsbeurteilung». Dabei werden die «vertieften Projektvorschläge» wiederum in Arbeitsgruppen gesichtet und beurteilt.

Die Ergebnisse werden in einer schriftlichen Würdigung festgehalten. Diese werden mit der Zu- und Absageverfügungen an alle GLA's versandt.

Die «Zweicouvert-Methode» wird sinngemäss umgesetzt: Die «Vertretungen mit Stimmrecht (Sachpreisrichter)» sowie die «Fachperson (Fachpreisrichter)» haben vom Angebotspreis zum Zeitpunkt der Beurteilung des Zuschlagskriteriums «Gesamtkonzept» keine Kenntnis.

Die «Offertbereinigung» erfolgt im schriftlichen Austausch und dient dazu, Fragen zum Angebot und Abweichungen zur Ausschreibung zu klären und zu bereinigen (keine Abgebotsrunde).

An der Projektpräsentation erhalten die Gesamtleistungsanbieter die Möglichkeit ihr Projekt vor der finalen Jurierung zu präsentieren. Weiter können Fragen zum Projekt geklärt werden.

5.2 Ablauf des Projekts

- **Veröffentlichung der Submissionsunterlagen:** Freitag, 14.11.2025 auf simap.ch
- **Individuelle Besichtigung der Anlage:** 03.12.2025 (nach vorgängiger Terminvereinbarung mit Christian Latella, Tel. 075 500 01 88)
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren**
Donnerstag, 18.12.2025, im Word-Format bis spätestens 11.00 Uhr an Landis AG:
fragen@landis-ing.ch/ Betreff: «GLS Schulergänzende Betreuung Gerberacher»
- **Beantwortung der Fragen** ca. 15.01.2026
- **Einreichen der Projekte:**
Mittwoch, 29.04.2026 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation der drei am besten bewerteten Teams:**
Mittwoch, 03.06.2026, Vormittag
- **Auftragsvergabe**
durch Stadtrat im Spätsommer 2026 (unter Vorbehalt Gemeinderat /Souverän)

5.3 Politischer Prozess und Realisierung

- Antrag an den Stadtrat und Weisung an den Gemeinderat Juli 2026
 - Vorberatende Kommission Gemeinderat
 - Gemeinderatsentscheid voraussichtlich im 1. Quartal 2027
 - Projektierung, Einholen der Baubewilligung (parallel zu Gemeinderatsentscheid) bis 1. Quartal 2027
 - Baustart wenn möglich ab 2. Quartal 2027
- Fertigstellung des Neubaus: Zielsetzung Inbetriebnahme der Tagesstrukturen möglichst Anfang April 2028

5.4 Abgegebene Unterlagen

Projektdokumentation «Schulgänzende Betreuung Gerberacher», beinhaltend:

Inhalt	Register
■ Projektbeschrieb mit integriertem Pflichtenheft vom 14.11.2025	01
■ Eingabeformular vom 14.11.2025	02
■ Projekthandbuch vom 14.11.2025	03
■ Vorlage Werkvertrag vom 14.11.2025	04
■ Fragebeantwortung vom (ca.) 15.01.2026	05
■ Direktzahlungen und Budgetpositionen	06
■ Raummatrix vom 14.11.2025	07
■ Perimeterplan	08
■ Bodenuntersuchung und Geologisch-geotechnischer Bericht	09
■ Höhenkurvenplan	10
■ Werkleitungsplan	11
■ GIS-Pläne	12
■ Bau- und Zonenordnung	13
■ Grundbuchauszug	14
■ Flächenstudie	15
■ Beschrieb Küche Betreuung	16
■ Beispiel Raumbeschriftung	17
■ Spezifikationen Betriebsunterhalt für Neubauten	18

5.5 Einzureichende Unterlagen

Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes «Eingabeformular Gesamtleistungssubmission» mit den erforderlichen Beilagen (siehe ‚Eingabeformular‘).

5.6 Offertbereinigung / Projektpräsentation

Die drei am besten bewerteten Anbieter erhält die Möglichkeit sein Projekt zu präsentieren. Die Präsentation soll durch die für die Projektbegleitung vorgesehenen Personen erfolgen. Diese findet am 03.06.2026 zwischen 08.30 Uhr und 12.00 Uhr statt, die Teams werden am 01.06.2026 abends über die Teilnahme an der Projektpräsentation informiert.

5.7 Zuschlagskriterien

Gewicht	Kriterium
45 %	Gesamtkonzept <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsqualität <ul style="list-style-type: none"> • Anordnung der Arbeitsräume im Neubau • Nutzungsbeziehungen der neu geschaffenen Räume • Belichtung der neu geschaffenen Räume • Architektur und Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> • Architektonischer Ausdruck • Städtebauliche Eingliederung • Gebäudetechnik / Konstruktion
40 %	Gesamtpreis des Bauwerks Werkpreis «Schulergänzende Betreuung Gerberacher»
10 %	Referenzen und Firmenstruktur <ul style="list-style-type: none"> • Referenzen des Gesamtleistungsanbieters und des Architekturbüros mit vergleichbaren und ausgeführten Projekten sowie Einhaltung von Terminen, Baukosten und Qualität bei den Referenzobjekten • Förderung von Lernenden
5 %	Baustelleninstallation / Bauablauf & Zeitbedarf (u.a. Bauzeit vor Ort) <ul style="list-style-type: none"> • Sicherheit • Terminplanung • Verkehrs- und Fussgängerführung

5.8 Entschädigung Gesamtleistungsangebot

Die Ausarbeitung des Gesamtleistungsangebots (kompletter vertiefter Projektvorschlag gem. Eingabeformular mit verbindlichem Preisangebot) wird mit CHF 10'000 inkl. MwSt. für die drei am besten beurteilten Teams entschädigt. Die weiteren Teams erhalten keine Entschädigung.

Die drei bestbewerteten Anbietenden werden zusammen mit der Einladung zur Präsentation dazu aufgefordert, eine Rechnungsstellung mit Einzahlungsschein für die Vergütung der Aufwendungen bei der Stadt einzureichen.

5.9 Rechtsmittel

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, vom Versand angerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, 8004 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden.

Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie hat einen Antrag, dessen Begründung mit Angabe der Beweismittel sowie die Unterschrift der die Beschwerde führenden Person oder ihrer Vertretung zu enthalten. Eine Kopie der vorliegenden Submission sowie vorhandener Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

Projektbeschreibung

6 Allgemeine Projektvorgaben

6.1 Flächenstudie

Die Landis AG hat aufgrund des Raumbedarfs eine grobe Flächenstudie durchgeführt (siehe Register 15), um zu überprüfen, ob das Raumprogramm auf dem vorgesehenen Baufeld realisiert werden kann. Die Flächenstudie hat gezeigt, dass ein zweigeschossiger Bau den Raumbedarf abdecken kann.

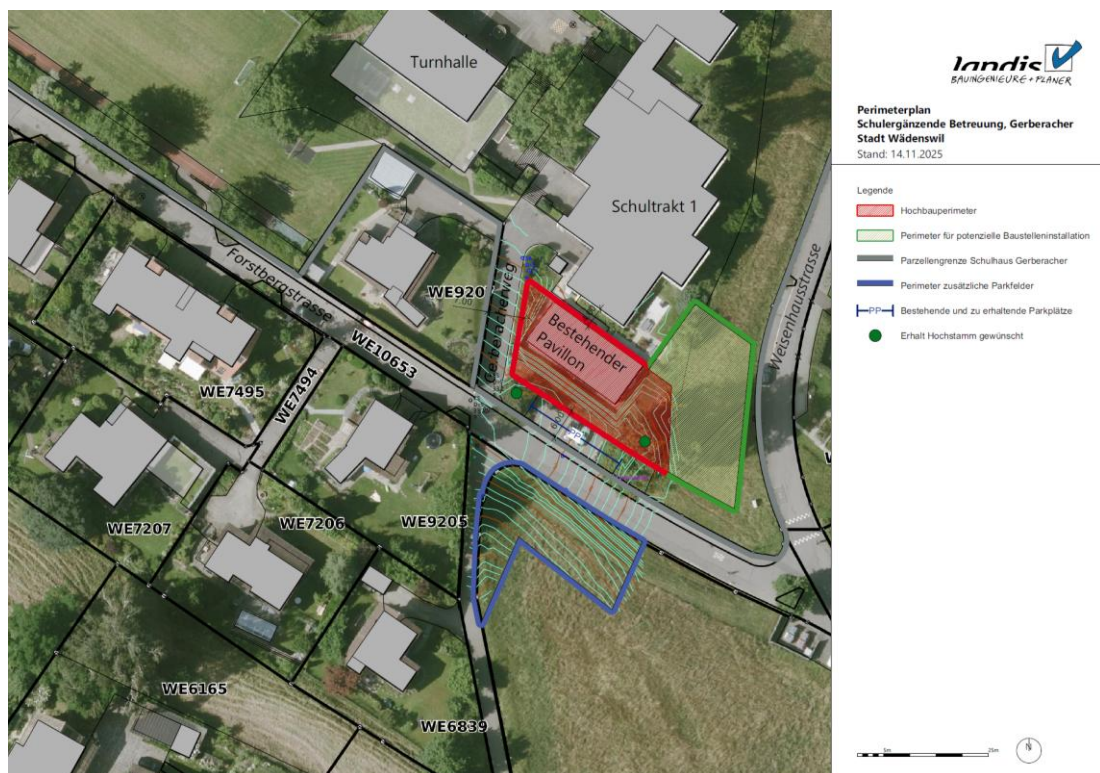
Das Raumprogramm hat sich gegenüber der Flächenstudie geringfügig verändert. Das Volumen kann wie geplant im vorgesehenen Baufeld realisiert werden.



Auszug aus der Flächenstudie

6.2 Perimeter

Der bebaubare Perimeter (**ROTER** Hochbauperimeter) für die schulergänzende Betreuung wird begrenzt durch die Schulbauten, die Parkplätze südlich sowie den Weg westlich. In östlicher Richtung besteht ein grösserer Spielraum, wobei der Erhalt des sich dort befindenden Hochstammes wünschenswert ist. Eine vorgängig erstellte Flächenstudie hat aufgezeigt, dass sich das geforderte Raumprogramm (Bestandteil der Raummatrix) in diesem Perimeter realisieren lässt.



Luftbild mit Standort Schulergänzende Betreuung(rot) (Quelle: gis.zh.ch; ohne Massstab)

Die Baustelleninstallation kann im Perimeter zusätzliche Parkfelder oder Perimeter für potenzielle Baustelleninstallation positioniert werden.

6.3 Raumprogramm / Raummatrix

Das Raumprogramm ist gemäss der Raummatrix (Register 07) vollständig umzusetzen.

6.4 Raumbedarf schulergänzende Betreuung

Der Neubau wird den bestehenden Pavillon ersetzen. Der Rückbau des bestehenden Pavillons ist kein Bestandteil der GLS. Während der Bauphase ist kein provisorischer Schulraum zu stellen, da die Primarschule Wädenswil eine temporäre interne Lösung gefunden hat.

7.1.3 Installation

Die Installation für den Bau der schulergänzenden Betreuung hat innerhalb des «Hochbauperimeters» (siehe «Perimeterplan» in Register 08) zu erfolgen. Mit der Offerte ist ein voraussichtlicher Baustelleninstallationsplan (hierfür steht der blau und der grün markierte Perimeter zur Verfügung) einzureichen. Der blaue Perimeter soll nach Abschluss der Bauarbeiten als Parkplatz (6 zusätzliche Parkplätze) für die Lehrpersonen zur Verfügung stehen, die Kosten sind in das Angebot einzukalkulieren. Die Parkplätze sind mit einem befestigten, sickerfähigen Untergrund (Rasengitterstein oder vergleichbares) zu erstellen, die «Markierung» muss ersichtlich sein.

7.2 Anlieferung und Fussgängerzugänglichkeit zum Areal

Die Anlieferung und Fussgängerzugänglichkeit zum restlichen Areal sind jederzeit zu gewährleisten.

7.3 Aussenraum / Umgebungsgestaltung allgemein

Die Umgebung ist nach den Bauarbeiten wiederherzustellen. Die bestehenden Lehrperson-parkplätze sind wiederherzustellen.

7.4 Parkierung für Personenwagen

Gemäss Parkplatzberechnung werden 6 zusätzlichen Parkplätze benötigt. Die Parkplätze sind mit einem befestigten, sickerfähigen Untergrund (Rasengitterstein) zu erstellen, die «Markierung» muss ersichtlich sein.

7.5 Rettungsdienste

Die Feuerwehr-/ Krankenwagenzufahrt ist während und nach der Bauphase zu gewährleisten. Der GLA hat bezüglich Feuerwehrzufahrt und IV-Erschliessung eigenständige Behördenabklärungen vorzunehmen.

7.6 Aussenraumbelichtung

Sämtliche Zugänge sind zu beleuchten.

8 Baurechtliche Bedingungen

8.1 Standort

Der Standort des Bauvorhabens ist das Grundstück Kat.-Nr. WE11418. Das gesamte Areal liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe).

Der Perimeter ist im Register 08 ersichtlich.

Südlich des Perimeters befindet sich ein alter Hochstamm. Sofern möglich ist dieser zu erhalten. Es befindet sich südwestlich ein weiterer Hochstamm, welcher erhalten werden soll.

8.2 Baurechtliche Vorgaben

8.2.1 Grenzabstand

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften (Art. 31 BZO; siehe Register 13).

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der effektiven Gesamthöhe, mindestens jedoch 5 m gegenüber Wohnzonen (und 3.5 m gegenüber Kernzonen).

8.2.2 Baulinien

Im Perimeter sind keine Verkehrsbaulinien vorhanden.

8.3 Grundbuchauszug

Allfällige relevante Grundbucheinträge sind dem Register 14 zu entnehmen.

8.4 GIS-Auszüge

Auszüge der relevanten Karten siehe Register 12.

8.5 Gebäudevolumen und Einpassung

Bei der Ausformulierung des Baukörpers und der Anordnung im Gelände muss auf besonders gute Einordnung geachtet werden.

8.6 Massgebendes Terrain

Der heutige Terrainverlauf kann gemäss Auskunft der Stadtverwaltung als «ursprünglich gewachsenes Terrain» betrachtet werden.

9 Vorgaben der Bauherrschaft für die Projektierung

Als wesentliche Elemente bei der Projektierung gelten:

- Die Räume gemäss Raummatrix sollen in einem mindestens zweigeschossigen Gebäude untergebracht werden. Die Kücheninfrastruktur ist aus betrieblichen Gründen sinnvollerweise im Erdgeschoss anzusiedeln.
- Es soll ein einfaches und nachhaltiges Projekt mit hohem Gebrauchswert geplant werden. Bei der Wahl der Materialien ist grosser Wert auf eine hohe Beanspruchungsresistenz, tiefe Unterhaltskosten und lange Lebensdauer zu legen:

■ Gebäude / Statik	50 Jahre
■ Fassade unterhaltsfrei	10 Jahre
■ Lebensdauer Fassadenverkleidung und Fenster	30 Jahre
- Bei Verwendung eines Fassadensystems ist eine Bestätigung des Systemlieferanten für die systemgerechte Planung sowie eine Ausführungsbestätigung für die systemgerechte Montage vom Lieferanten zwingend zu erbringen. Auch sind die massgeblichen Detailschnitte (Sockel, Fenster, Dachrand) in der Submissionseingabe zwingend beizulegen.
- Haustechnik 25 Jahre
- Auf eine möglichst hohe Flexibilität der Raumstrukturen ist zu achten, damit spätere Umbauten (Anpassungen der Raumgrössen) möglich sind.
- Professionelle, termingerechte Ausführung des Projektes
- Die Projektierung hat trotz Gestaltungsanforderungen sicherzustellen, dass ein schul- und kindergerechtes Bauwerk erstellt wird, welches die öffentlich-rechtlichen Vorgaben (Eingänge, Behindertentauglichkeit, Brandschutz, Fluchtwege, «Publikumsverkehr», etc.) erfüllt.

Ökologische Aspekte

Die Stadt Wädenswil ist sich bewusst, dass sie als «Öffentliche Institution» bezüglich Ökologie und Energieeffizienz eine Vorbildrolle einnehmen muss. Nachfolgend deshalb einige diesbezüglich grundsätzlich zu beachtende Vorgaben.

Das Gebäude ist gemäss dem Label Minergie-P zu erstellen und zu zertifizieren.

Es sind nur ökologisch sinnvolle und giftfreie Materialien zu verwenden. Allfällig verwendetes Holz muss FSC – zertifiziert sein und aus der Schweiz oder dem angrenzenden westeuropäischen Raum stammen.

Bei Holzwerkstoffplatten ist formaldehydfreies Material einzusetzen.

Der GLA muss unaufgefordert den entsprechenden Nachweis zu gegebenem Zeitpunkt z.H. der Bauherrschaft erbringen.

10 Konstruktion

Sämtliche aktuellen Normen und Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

10.1 Bauphysik

Mit dem Grundangebot sind die Vorgaben der kantonalen Wärmedämmvorschriften sowie die Anforderungen an Minergie-P zu erfüllen. Zudem ist eine automatisierte Nachtauskühlung einzuplanen, hier ist auf einen effektiven Einbruchschutz zu achten.

Schallschutz: Das Grundstück befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Raumakustik: Die gültigen SIA-Normen, Vorschriften und Empfehlungen sind einzuhalten. Besonders in den Ess- und Aufenthaltsbereichen der Kinder ist auf eine angenehme Raumakustik zu achten.

10.2 Brandschutz

Die gültigen Brandschutzvorschriften sind einzuhalten. Die Leistungen «QS Verantwortlicher Brandschutz» sind einzurechnen.

Speziell gilt die für einen allfälligen Holzbau spezifische Lignum-Dokumentation «Brandschutz»:

- Lignatec, Bauten in Holz / Brandschutzanforderungen
- Bauteile in Holz / Decken, Wände und Bekleidungen mit Feuerwiderstand
- Bauen mit Holz / Qualitätssicherung und Brandschutz

10.3 Statik

Die gültigen SIA-Tragwerksnormen sind einzuhalten. Der Stabilität und Erdbebensicherheit der Gebäude sowie dem Schwingungsverhalten der Decken ist besondere Beachtung zu schenken.

Die am Standort Wädenswil massgebende Gefährdung bezüglich Erdbeben und die Bedeutung muss berücksichtigt und die notwendigen Massnahmen definiert und in das Angebot eingerechnet werden. Der Nachweis SIA Norm 260 bis 267 muss vom GLA erbracht werden.

10.4 Allgemeine Angaben und Präzisierungen zu den Bauteilen

10.4.1 Dach

Wird ein Flachdachgebäude projektiert, so sind die nicht als Aussenbereich genutzten Flächen zu begrünen und ein Dachausstieg mit den notwendigen Sicherungsmassnahmen (Sekuranten) sind im Angebot einzurechnen. Weiter ist eine Solaranlage auf dem Dach gemäss den Vorgaben Minergie-P vorzusehen.

10.4.2 Aussenwände und Fassaden

- Der äusseren Erscheinung des zu projektierenden Gebäudes, in dem im Register 08 definierten «Hochbauperimeter», ist in Bezug zur Umgebung Aufmerksamkeit zu schenken.
- Die Materialien, Unterhaltszyklen und Lebensdauer sind im technischen Bericht genau zu beschreiben.
- Es ist darauf zu achten, dass als Fassadenverkleidung ein robustes und ballwurfsicheres Material eingesetzt wird.
- Fenster
IV-Fenster, Holz-Metall, 3-fach Verglasung (mind. 34 DB R'w, 0,6 W/m²k). Die Fenster müssen pro Raum genügend öffnende Fensterflügel aufweisen, damit sichergestellt wird, dass Nachtauskühlung / Querlüftung möglich ist. Bei sämtlichen Fensterflächen muss eine Reinigung vom Innenraum her möglich sein. Bei Alternativen muss ein Reinigungskonzept vorgelegt werden. Sämtliche Fenster müssen offenbar sein. Schiebefenster sind nicht zulässig.
- Sonnenschutz / Verdunkelung
Bei sämtlichen Fenstern sind Stoffmarkisen mit thermischer Beschichtung inkl. elektrischen Antriebs vorzusehen. Zudem ist die Wetterfestigkeit (Windstärke, Windwächter, Sonneneinstrahlung mit einer entsprechenden automatisierten Steuerung) zu garantieren.

10.4.3 Innenwände

Sämtliche inneren Flächen (siehe Raummatrix = Raumbblätter) haben robust und hell zu sein. Die Zwischenwände und Wände zum Korridor sind so zu konstruieren, dass bei einer später Umnutzung (interaktive) Wandtafeln, Schulwandbrunnen etc. mühelos daran befestigt werden können.

10.4.4 Decken

Sämtliche neuen Decken müssen robust, hell und wo nötig mit akustisch wirksamen Bereichen versehen zu sein.

10.4.5 Bodenbelag

Im Grundangebot ist der Bodenbelag gemäss Raummatrix einzurechnen.

11 Gebäudetechnik

11.1 Grundsätze

Die Vorgaben der Raummatrix (Register 07) sind zu beachten und einzurechnen.

Das Projekt ist nach Minergie-P zu erstellen. Sämtliche Normen sind einzuhalten.

11.1.1 Allgemein

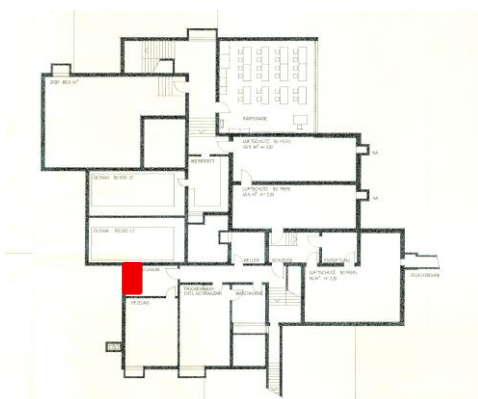
Bei Planung und Erstellung der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär und Elektroanlagen gelten die gültigen Schweizer Normen- und Empfehlungen. Bei Bedarf werden in diesem Dokument oder in der Raummatrix (=Raumblätter) spezifische Angaben gemacht.

- Energiegesetz, Verordnungen und Vollzugshilfen Energie des Kantons Zürich
- Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich MuKE 2014
- Minergie-P gemäss Minergie
- Allgemein gültige Schweizerische Richtlinien und Normen
- VKF/AEAI Brandschutzrichtlinien/Vorschriften der Feuerpolizei
- SUVA Vorschriften der Schweizerischen Unfallversicherung
- SIA-Normen, im Speziellen Nr. 181 Schallschutz im Hochbau
- Heutiger Stand der Gebäudetechnik

Auf kostengünstige Konzepte und technische Lösungen wird sehr grosser Wert gelegt.

Der Neubau der schulergänzenden Betreuung soll heizungs-, lüftungs- und sanitärtechnisch unabhängig vom Primarschulhaus sein, also autonom mit Wärme, Wasser, Abwasser, Kälte und EDV erschlossen werden. Elektrotechnisch soll der Neubau vom Bestand aus erschlossen und versorgt und angeschlossen werden.

Elektro



Standort Hauptverteilung (Trakt 2 UG)



Anschluss Sicherungen Hauptverteilung



Anschluss Schulcontainer 25 A



EDV Rack Trakt 1 UG

EDV: Der bestehende Anschluss (Glasfaser) ist für den Neubau zu nutzen. Die IT- und Voice-Anschlüsse sind mit einer UKV (universelle Gebäudeverkabelung Kat. 6) zu realisieren. Es ist ein System zu wählen, welches alle Bedürfnisse über ein Kabel pro Anschluss abdecken kann.

Anordnung Technikzentrale(n): Es steht frei, ob die Technikzentrale in einem Untergeschoss, auf dem Dach (eingehaust) oder in einem Geschoss angeordnet wird.

11.1.2 Ökologie und Nachhaltigkeit

Bei der Realisierung des Neubaus wird auf eine kostengünstige, nachhaltige und unterhaltsarme Bauweise grossen Wert gelegt. Auf die Verwendung von ökologischen Werkstoffen wird Wert gelegt.

Technische und konzeptionelle Massnahmen im Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär, Tageslichtnutzung und Sonnenschutz haben optimale Voraussetzungen für Behaglichkeit und Komfort zu schaffen.

11.1.3 Mit dem Gesamtleistungsangebot abzugebende Unterlagen

Für alle Gewerke müssen für die schulergänzende Betreuung die folgenden Unterlagen bzw. Angaben mit dem Gesamtleistungsangebot abgegeben werden:

- Aufzeigen der Erschliessung/Werklleitungen schulergänzende Betreuung

Heizung

- Projekt-/Konzeptbeschreibung
- Technische Eckdaten und Abschätzung des Wärmebedarfes
- Prinzipschema der Wärmeerzeugung und -verteilung mit notwendigen technischen Angaben, wie z.B. Leistung, Speicherung, Betriebstemperaturen

Kühlung

- Projekt-/Konzeptbeschreibung

Lüftung

- Projekt-/Konzeptbeschreibung für gefangene Räume
- Luftmengenberechnung für gefangene Räume, wobei alle spezifischen Daten abzugeben sind (Luftwechsel, Bedarf pro Person, Luftmenge pro m² bei jeweiliger Nutzung) sind zu beachten
- Prinzipschemata
- Standort Monoblock(s)
- Standort/Anordnung Aussenluftfassung und Fortluftaustritte

Sanitär

- Projekt-/Konzeptbeschreibung
- Prinzipschemas inklusive Verteilung im Gebäude

Elektroinstallation und Gebäudeautomation

- Projekt-/Konzeptbeschreibung
- Leistungsberechnung
- Prinzipschema Elektroverteilung
- Topologie Gebäudeautomation
- Beleuchtungsplan/-konzept
- Technische Eckdaten, Redundanzen, etc.

11.2 Wärme- und Kälteerzeugung, Lüftungsanlage

Der Anbieter ist in der Wahl der Wärme- und Kälteerzeugung, der Wärme- und Kälteverteilung sowie der Wahl des Lüftungskonzeptes frei. Neben der aktiven Kühlung ist Wert auf eine automatische Nachtauskühlung zu legen. Es sind sämtliche Vorgaben gemäss Minergie-P einzuhalten. Dem Hitzeschutz im Sommer soll besondere Beachtung geschenkt werden.

Die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften sind zu beachten. Es wird insbesondere auf die geltenden Vorschriften betreffend die folgenden Aspekte hingewiesen:

- Personenschutz
- Brandschutz
- Luftreinhaltung (Emissionen)
- Schallschutz
- Mustervorschriften des Kantons Zürich

Lüftung

Die Lüftungsanlagen sind gemäss Vorgaben Minergie-P zu erstellen. Darüber hinaus gelten folgende nutzungsbedingte Vorgaben:

Lüftung Küchen

Es ist eine Gastrolüftung gemäss den kantonalen Vorschriften zu planen. Die Vorgaben gemäss Beschrieb Küche (Register 16) sind vollumfänglich umzusetzen.

Lüftung WC/DU-Räume, sowie Waschen Allg.

Für die Umkleide/Garderoben/ WC-Räume und gefangene Räume wird eine gemeinsame Lüftungsanlage vorgesehen.

Lüftungverteilung

Die Luftverteilung ist so zu gestalten, dass

- die Luftmenge pro Raum ist den gemäss den Nutzungen resp. Belegungen auszugestalten.
- die Luftmenge bedarfsabhängig pro Raum gewährleistet wird.
- die Luftdurchströmung ohne Kurzschluss optimal erfolgt.
- die Schallanforderungen zwischen den Räumen eingehalten werden

11.3 Sanitär

Bei der Festlegung der Sanitäranlagen müssen die höchsten hygienischen Anforderungen erfüllt werden. Es ist darauf zu achten, dass:

- nur gering stagnierendes Wasser in den Leitungen vorkommt
- die Warmwassererwärmung auf Minimum 55°C und Maximum 60°C eingestellt ist und eine periodische «Legionellenschaltung» erfolgt
- die Zirkulationsverluste auf ein Minimum reduziert werden
- das Ableiten von Schmutz- und Regenwasser den kantonalen Auflagen entspricht
- Die Auslegung erfolgt nach den gültigen Schweizer Normen und Empfehlungen, wie z.B.:
 - Regelwerk W3d Ausgabe 2013 / Richtlinie für Trinkwasserinstallationen
 - Sämtliche Merkblätter des SWGV insbesondere Merkblatt Legionellen in Trinkwasserinstallationen
 - Zertifizierungsverzeichnis des SVGW Ausgabe 2013
 - Regelwerk G1d Ausgabe 2012 / Gasleitsätze
 - Schweizer Norm SN 592 000 Ausgabe 2012 / Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung
 - Suissetec Richtlinie Dachentwässerung Ausgabe 2004
 - Richtlinie VSA Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten Ausgabe 2002
 - SIA 385/1:2020 Trinkwasser im Gebäude – Effizienz und Hygiene

Die Wärmeleitungen sind entsprechend den gesetzlichen Auflagen zu isolieren und mit Alu-robkornfolie oder PVC zu ummanteln.

Wasserversorgung

Die Versorgung sämtlicher Verbraucher erfolgt über eine zentrale Wasserverteilung. Weil das Trinkwasser der Wasserversorgung in Wädenswil eine Wasserhärte bis 28°fH aufweist, ist eine Wasserbehandlungsanlage zur Enthärtung notwendig.

Für den Neubau ist eine neue Wasserzuleitung einzuplanen. Die Anpassungen der Versorgung sind vor Ort zu kontrollieren.

Sämtliche Verbraucher werden mit Kalt- und Warmwasser versorgt. Die Warmwasserverteilung erfolgt im Zirkulationssystem. Für den technischen Unterhalt werden Einzel- oder Gruppenabstellung installiert. Die horizontale Verteilung erfolgt mit Chromstahlrohren und deren Formstücke.

Die Anschlussleitungen auf die Apparate werden im Einzelverteilsystem ausgeführt.

Die Dimensionierung der Kalt- und Warmwasserleitungen richtet sich nach Anzahl sowie Gleichzeitigkeit der Verbraucher (gemäss SVGW W3d Ausgabe 2013, Regelwerk: Richtlinien für Trinkwasserinstallationen).

Die Versorgungsleitungen müssen eine SVGW-Zertifizierung aufweisen.

Warmwasseraufbereitung

Der Inhalt der Brauchwarmwasserspeicher soll für mindestens einen Tagesbedarf ausgelegt werden.

Abwasser

Gemäss aktuellen Vorschriften und Richtlinien, ansonsten keine speziellen Anforderungen.

Kanalisation

Es ist ein neuer Kanalisationsanschluss zur Hauptleitung zu erstellen und sämtliche Kosten in das Angebot einzurechnen.

11.4 Konzept und Vorgaben Elektro und Gebäudeautomation

11.4.1 Elektroinstallationen

Die gesamten Elektroanlagen werden nach den aktuell gültigen Regeln der Technik, gemäss Niederspannungs-Installationsverordnung (NIV), sowie der Niederspannungs-Installations-Norm 2020 (NIN) geplant.

11.4.2 Allgemein

Erschliessung

Der GLA hat eine plausible Gesamtleistungszusammenstellung dem Angebot beizulegen, welche aufzeigt, dass die bestehende Arealerschliessung ausreichend ist. Sollte eine Vergrösserung der Arealerschliessung notwendig werden, ist diese ins Angebot mit einzubeziehen. Der Leistungsbedarf ist zu ermitteln und mit dem Energieversorger zu definieren. Die bestehende Erschliessung ab Hauptverteilung ist 25 A (siehe Kapitel 11.1.1).

Das neue Gebäude wird ab der bestehenden Hauptverteilung im Schulgebäude erschlossen. Die Erschliessung erfolgt über einen Rohrblock (min. 3 Rohrverbindungen PE120 – PE150 für IT, 400V) im Erdreich somit sind Reserven für spätere Entwicklungen abgedeckt.

Zwischen dem Neubau und dem bestehenden Schulhaus sollen im Erdreich Leerrohre für die Datenleitungen vorgesehen werden: Gebäudeautomation, Gong- und Uhrenanlage, Videoüberwachung.

Fundamenterder

Als Erder wird ein Fundamenterder im Gebäudefundament des Neubaus integriert und ins Angebot eingerechnet. Die Anschlüsse müssen genügend und sauber ausgeführt werden. Die Verbindungen müssen mit Messprotokollen dokumentiert werden. Der Fundamenterder wird nach den anerkannten Regeln der Technik und den Leitsätzen des SEV erstellt.

Schutz Potenzialausgleich (SPA)

Der Schutz Potenzialausgleichsleiter verbindet folgende leitfähigen Teile miteinander und ist für alle neuinstallierten Anlageteile einzurechnen:

- die Hauptleitungen von Wasser
- metallene Rohrsysteme, z.B. Steigleitungen zentraler Heizungs- und Klimaanlage
- Haupterdungsleiter, Haupterdungsklemme oder Haupterdungsschiene
- PEN-Leiter der Anschlussleitung
- Hauptschutzleiter (PE)
- metallene Verstärkungen oder Bewehrungen der Gebäudekonstruktion
- die Blitzschutzanlage
- EDV-Komponenten

PV-Anlage

Es ist eine Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche des Neubaus zu planen und in das Angebot einzukalkulieren.

Blitzschutz

Es ist ein Blitzschutz-System vorzusehen.

Brandmelde-Anlagen

Es ist keine Brandmeldeanlage vorzusehen.

Hauptverteilungen, Messungen

Die neue Gebäudehauptverteilung beinhaltet verschiedene Felder, welche je nach Nutzung der daran angeschlossenen Endverbraucher unterschiedlich nachgerüstet werden müssen. Im Einspeisefeld muss genügend Platz vorgesehen werden, um die PV-Anlage auf dem Dach des Neubaus anzubinden.

Es ist ein modernes und zeitgemässes System vorzusehen, welches sich ohne grösseren Aufwand erweitern und anpassen lässt (partiell typgeprüft). Im Einspeisefeld wird eine Privatmessung installiert.

Die Leistungsabgänge werden mit 3-poligen Leistungsschaltern ausgeführt. Die Montage im Schrank erfolgt auf Stecksockel. Die Abgangsschalter müssen nicht unter Spannung ausgetauscht oder nachgerüstet werden können. Der Schalter «Einspeisung» wird mit einem 3-poligen Leistungsschaltern ausgeführt.

Grobspezifikation

- Typgeprüfte Schaltgerätekombination gemäss EN 61439-1
- Bemessungsbetriebsspannung 3x 400/ 230V
- Bemessungsbetriebsstrom 2'200A
- Bemessungskurzzeitstrom 65 kA
- Neutralleiter 100 % L
- Nullung TN-S
- Innere Unterteilung gemäss EN 61439-1 Form 2b

Blindstromkompensationsanlagen

Es ist keine Kompensationsanlage vorgesehen.

Installations-Systeme / Starkstrominstallationen

Für die Erschliessung der Starkstrominstallationen in den Verkehrsflächen sowie den Steigzonen werden Kabeltrassen und Kanäle installiert, welche eine sichere und übersichtliche Installation gewährleisten. Die Installation bleibt somit flexibel und kann ohne grösseren Aufwand an spätere Bedürfnisse angepasst werden. In den Aufenthaltsräumen sollen allseitig geschlossene Brüstungskanäle eingesetzt werden.

In den Bereichen mit Hohldecken ist die Erschliessung der Deckeninstallationen Unterputz zu führen.

Es ist teilweise mit hoher mechanischer Beanspruchung, in für Kinder erreichbaren Bereichen zu rechnen.

Für alle Installationen gilt der Grundsatz der Trennung von Netz- und Datenkabeln. Dabei gilt es minimale Abstände gemäss SN EN 50174-2 oder Schutzmassnahmen einzuhalten um die gegenseitige Beeinflussung, insbesondere bei paralleler Leitungsführung, durch elektromagnetische Induktion zu minimieren. Es sind getrennte Trassen für Stark- und Schwachstrom vorzusehen. Wo dies nicht möglich ist, kommen Trassen mit durchgehenden und geschlossenen Trennstegen zum Einsatz.

Sämtliche Versorgungsleitungen mit leitender Umhüllung werden unmittelbar beim Eintritt in das Gebäude mit der Haupt-Potentialausgleichsschiene (HPAS) verbunden. An die HPAS werden weitere Verbindungen angeschlossen, wie z.B. Fundamenterdung, Gebäudearmierung, Potentialausgleichsschienen Technikräume. Dann wird kein ZEP erstellt.

Wo das Prinzip «Single Point of failure!» nicht vollumfänglich realisiert werden kann, werden aus Sicherheitsgründen getrennte Versorgungswege realisiert.

Brüstungskanäle in den Aufenthaltsräumen sind vorzusehen.

Lichtinstallationen

Die Beleuchtungen in geschlossenen Nebenräumen und in öffentlichen Bereichen werden über Präsenz- und Bewegungsmelder gesteuert (Definition gemäss Raummatrix) und gewährleisten somit einen effizienten und ökologischen Betrieb.

In den übrigen Räumen (Definition gemäss Raummatrix) erfolgt die Steuerung über konventionelle Lichtschalter (Ein / Aus mit Zonensteuerung).

In den Aufenthaltsräumen ist eine mehrzonige (in der Regel 3-zonige), mittels Lichtschaltern (dimmbare) übersteuerbare Innenhelligkeitssteuerung in Verbindung mit der Storensteuerung und Anschluss an das Gebäudeleitsystem vorzusehen.

Leuchten- und Lampen-Lieferungen

Sämtliche Beleuchtungsinstallationen müssen mindestens die normierten Beleuchtungsstärken für die jeweiligen Räume erreichen. Alle installierten Beleuchtungskörper sind mit LED-Leuchtmitteln vorzusehen. Die Leuchten müssen einer hohen mechanischen Beanspruchung standhalten.

In den Korridoren und in den Aufenthaltsräumen sollen die Leuchten einen indirekten Lichtanteil besitzen. Alle Leuchten werden «gependelt» oder «Aufputz» installiert. Alle Leuchten müssen dimmbar und DALI-fähig sein.

Notlichtanlage

Es wird keine Notlichtanlage benötigt.

Putzsteckdosen

In den Verkehrsflächen und den Nebenräumen sind mindestens alle 10 m' Putzsteckdosen für den technischen Dienst vorzusehen.

Storensteuerung

Bei allen Räumen ist für alle aussenliegenden elektrischen Storen und Stoffrollos eine Steuerung vorzusehen.

Die Steuerung muss via bestehende Gebäudeautomation ausgeführt werden. Sie muss via Bussystem KNX untereinander verbunden sein. Die Bedienung muss individuell pro Raum, pro Geschoss, pro Himmelsrichtung und pro Gebäude möglich sein.

Ein generelles Auf/Ab muss für Aufenthaltsräumen, Eingangsbereich, Allmeinzonen von mehreren zentralen Orten und via Zeitprogramm möglich sein. Zudem soll die Storenanlage über eine wind- und wetterbedingte Steuerung verfügen.

Multimedia

Die IT- und Voiceanschlüsse sind mit einer Multimediaverkabelung zu realisieren. Es ist ein System zu wählen, welches alle Bedürfnisse über ein Kabel pro Anschluss abdecken kann. Die Anzahl und Standorte sind in der Raummatrix aufgeführt.

Die Verkabelung erfolgt sternförmig ab einem zentralen Rack. Die Installationen auf die einzelnen Anschlüsse erfolgt mit CU min. Klasse E Kat 6a. Es sind alle notwendigen Apparate (Rack, Aktiv- und Passivkomponenten etc.) einzurechnen und zu dokumentieren.

Sämtliche Räumlichkeiten müssen über eine gute WLAN-Abdeckung verfügen. Dies ist durch den Anbieter mittels Messungen nachzuweisen.

Zutrittskontrolle

Für die Anlage wird eine mechatronische Schliessanlage (Salto) realisiert.

EVAK-/Amok-Anlage

Auf eine Bedrohungs- / Evakuationsanlage wird verzichtet.

Uhrenanlagen

Auf eine zentrale Uhrenanlage wird verzichtet.

Sonnerie-/Gegensprechanlage

Auf eine Sonnerie-/Gegensprechanlage wird verzichtet.

Gong / Durchsageanlagen

Auf eine Gong- / Durchsageanlage wird verzichtet.

Videoüberwachungsanlage

Es ist keine Videoanlage einzurechnen.

Bauprovisorien

Für die Realisierung des Bauprojektes sind provisorische Starkstrominstallationen und Beleuchtungen vorzusehen (Handwerkerprovisorien).

Aussenanlagen

Es ist eine Verkehrsflächen- und Aussenraumbelichtung mit LED Leuchten vorzusehen bzw. die bestehende entsprechend zu erweitern. Bei dieser ist insbesondere auf Vandalensicherheit zu achten. Weiter muss verhindert werden, dass die Beleuchtung Liegenschaften ausserhalb des Schulareals erreicht.

Die Aussenraumbelichtung soll über einen Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr und Bewegungsmelder gesteuert werden, welche der Gesamtleistungsanbieter liefern und installieren muss.

Im Aussenraum müssen genügend elektrische Anschlüsse installiert sein, um den Unterhalt zu gewährleisten.

12 Projektierung

Die nötigen Abklärungen betreffend Bewilligungsfähigkeit des Projekts sind Sache des Gesamtleistungsanbieters und werden idealerweise bereits im Rahmen der GLA-Ausschreibung getätigt.

Konkrete baurechtliche Fragestellungen können schriftlich im Rahmen der Fragerunde gestellt werden. Wenn es sich dabei um allgemeine Fragen handelt, werden diese allen Beteiligten beantwortet und wenn es sich um projektbezogene Fragen handelt, nur dem jeweiligen Projektteam.

Sämtliche behördlichen Vorschriften sind zu beachten. Allfällige Auflagen aus behördlichen Bewilligungen sind Sache des GLA und im Angebot einzurechnen.

Zu beachten ist dabei (nicht abschliessende Aufzählung):

Geltendes Recht:

- PBG, Planungs- und Baugesetz des Kanton Zürich und dazugehörige Verordnungen
- Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil (siehe Register 13)
- Behindertengleichstellungsgesetz, insbesondere zu beachten ist die SIA Norm 500, hindernisfreies Bauen
- Brandschutzvorschriften
- Blitzschutzvorschriften
- SIA Norm 181, Schallschutz im Hochbau
- SIGAB-Richtlinie 002 (Sicherheit mit Glas, Anforderungen an Glasbauteile)

12.1 Bodenuntersuchung und Geologisch-geotechnischer Bericht

Es liegen Berichte der Jäckli AG (Register 09) vom 31.05.2025 betreffend Bodenuntersuchung und Geologisch-geotechnischer Beurteilung vor.

12.2 Behindertenkonferenz

Die Behindertengerechtigkeit muss sichergestellt werden. Grundsätzlich hat der GLA bezüglich Behindertengerechtigkeit (inkl. Sehbehinderte, Eltern oder LehrerInnen mit Einschränkungen) eigenständige Behördenabklärungen vorzunehmen.

Sämtliche notwendigen Massnahmen / Aufwendungen betreffend Behindertengerechtigkeit sind durch den GLA in das Angebot einzurechnen.

13 Raum- und nutzungsspezifische Vorgaben

13.1 Allgemein

Die Raummatrix umfasst die Auflistung der geforderten Räume und ihrer Flächen. Abgeleitet wurden diese aus verschiedenen Vorgaben und Richtlinien bezüglich schulischer und öffentlicher Nutzung, resp. aus den Bedürfnissen der Nutzerschaft.

13.2 Küche (Regenerierküche Betreuung)

Siehe separaten Beschrieb Küche Betreuung im Register 16.

13.3 Raumhöhen

Die lichte Raumhöhe muss grundsätzlich 3.00 m betragen (ausgenommen spezifisch festgehaltenen Räume). Ebenso sind die Richtlinien für die Akustik von Schulzimmern und anderen Räumen für Sprache (Norm SIA 181:2020) zu berücksichtigen.

Lichte Raumhöhe bei Räumen mit einer Fläche von $\leq 36 \text{ m}^2$ (falls nichts anderes vorgegeben): 2.80 m

Lichte Raumhöhe bei Räumen mit einer Fläche von $\leq 18 \text{ m}^2$ (falls nichts anderes vorgegeben): 2.40 m

13.4 Schliessanlage

Mechatronische Schliessanlage Salto:

- Aussentüren:
Motorenschloss mit Badgeleser, analog
- Sämtliche raumabschliessenden Türen:
XS 4 One mit Amok-Funktion
- WC-Türen Schüler:
Dreh-Knopf mit Besetzt-Anzeige
- WC-Türen Betreuungspersonal:
XS 4 One mit Bitte-nicht-stören-Funktion
- Pultschlüssel / Schrankschlüssel:
Schliessung direkt vom Möbel Lieferanten
- Schränke:
mit Salto Zylinder mit Schlüssel mechanisch

13.5 Signaletik / Raumbeschriftung

Eine Raumbeschriftung ist gemäss dem Beispiel der Schule Wädenswil zu erstellen (Register 17) und im Angebot einzurechnen.

13.6 Budgetbeträge (Register 06)

Der Anbieter hat die Budgetbeträge unter BKP 901 ohne Abänderung zu übernehmen. Die Montage sämtlicher Ausstattungen ist in das Angebot zu integrieren.

13.7 Direktzahlungen Bauherr (Register 06)

Der Anbieter hat die Beträge «Direktzahlungen Bauherr» unter BKP 5 ohne Abänderung zu übernehmen. Die Bewilligungs- und Anschlussgebühren müssen nach Vorliegen des Siegerprojektes für die Berechnung der Baukredithöhe projektbezogen durch den GLA erhoben werden.

13.8 Bauablauf

Durch den Gesamtleistungsanbieter ist ein realistischer und verbindlicher Ablaufplan zu erarbeiten.

13.9 Umzug

Die Kosten für die Umzugsarbeiten sind gemäss Liste Budgetbeträge (Register 06) einzurechnen.

13.10 Kanalisation

Sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang dem Bau der neuen Kanalisation sind vom Anbieter in das Angebot einzurechnen.

Der Werkleitungsplan ist im Register 11 vorhanden.