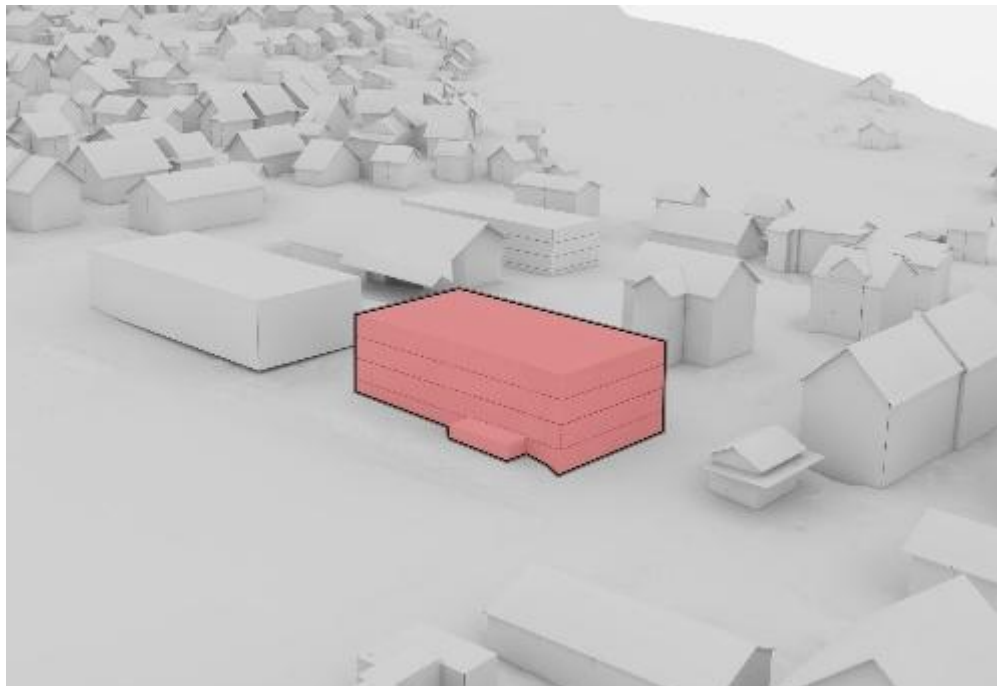


## GEMEINDE METTMENSTETTEN

### NEUBAU GRAMATT III

IN MISCH- / HOLZ- / MASSIVBAUWEISE



20.03.2026

Pflichtenheft Präqualifikation

Leistungen

BKP 1 – 9, Gesamtleistung

Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung /  
Inbetriebnahme gem. SIA 102

## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

### Ausgangslage und Aufgabe

Die Machbarkeitsstudie empfiehlt die Variante 1 «Neubau Pavillon» aufgrund des besten Kosten-Nutzen-Verhältnisses für die Erweiterung der Primarschule Mettmenstetten. Die Gesamtkosten liegen bei ca. CHF 16.7 Mio. ( $\pm 25\%$ ).

Geplant werden soll ein Neubau mit 8 Primarschulzimmern und 4 Kindertageseinheiten. Zudem soll ein zukünftiges Erweiterungspotenzial aufgezeigt werden.

Das Projekt soll architektonisch hochwertig, städtebaulich gut eingebettet, nachhaltig, pädagogisch flexibel und wirtschaftlich sein; die Bauweise ist frei wählbar.

Für die Neubauten gelten der Gebäudestandard 2022 sowie Minergie-P-ECO (Zertifizierung optional).

### Verfahren

Alle zur Gesamtleistungsverfahren präqualifizierten Gesamtleistungsanbieter (GLA) - Teams erhalten den Auftrag, in einer ersten Stufe Projektideen zu erstellen. Diese werden dann nach einer Zwischenbesprechung in einer zweiten Stufe zu „vertieften Projektvorschlägen“ weiterbearbeitet. Diese bilden die Basis für das Gesamtleistungsangebot der GLA's und die Umsetzung.

### Wichtigste Termine

- |   |                   |
|---|-------------------|
| ■ Eingabe Teilnahmeantrag   | 30.04.2026        |
| ■ Abgabe der Submissionsunterlagen (und Modellausgabe)                  | 03.07.2026        |
| ■ Einreichen der Projektidee  | 28.10.2026        |
| ■ Präsentation der Projektideen   | 01.12.2026        |
| ■ Einreichen der vertieften Projektvorschläge                           | 31.03.2027        |
| ■ Schlusspräsentation der vertieften Projektvorschläge                  | 29.04.2027        |
| ■ Benachrichtigung Teilnehmer bezüglich Ergebnis inkl. Projektwürdigung | ca. Ende Mai 2027 |

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	5
2	Organisation	8
3	Beschrieb und Stand des Vorhabens	9
3.1	Ziele des Projekts	9
3.2	Stand des Vorhabens	9
3.3	Aufgabenstellung / Raumprogramm	9
4	Verfahren	10
4.1	Präqualifikation	10
4.1.1	Ablauf	10
4.1.2	Eignungskriterien	10
4.1.3	Termine	11
4.1.4	Abgegebene Unterlagen Präqualifikation	11
4.1.5	Einzureichende Unterlagen	11
4.2	Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots	12
4.2.1	Ablauf	12
4.2.2	Zuschlagskriterien	13
4.2.3	Termine	14
4.2.4	Abgegebene Unterlagen	15
4.3	Vergütung der Aufwendungen	15
4.4	Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft	16
4.5	Rechtsmittel	16
5	Auszug / Vorabzug Projektbeschreibung	17
5.1	Zone für öffentliche Bauten	17
5.2	Perimeter	18
5.3	Erschliessung und Umgebung	19
5.3.1	Gestaltung der Freiräume	19
5.3.2	Parkierung	19
5.3.3	Baustellenorganisation	20
5.4	Vorgaben der Gemeinde Mettmenstetten	20
5.5	Vorgaben für die Projektierung	21
5.6	Konstruktion und Gebäudetechnik	22
5.6.1	Baugrund	22
5.6.2	Statik	22
5.6.3	Nachhaltiges Bauen	22
5.6.4	Brandschutz	23
5.6.5	Haustechnikinstallationen	23
5.7	Raum- und nutzungsspezifische Vorgaben	23

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber**

Gemeinde Mettmenstetten, Gemeinderat

### **Auftragnehmer**

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

### **Verfasser**

André Wenzinger	Geschäftsführer Stv.
Serge Bütler	Host Immobilienentwicklung

### **Abkürzungsverzeichnis**

GLA	Gesamtleistungsanbieter
GLS	Gesamtleistungssubmission
SuS	Schülerinnen und Schüler
PQ	Präqualifikation

### **Titelbild**

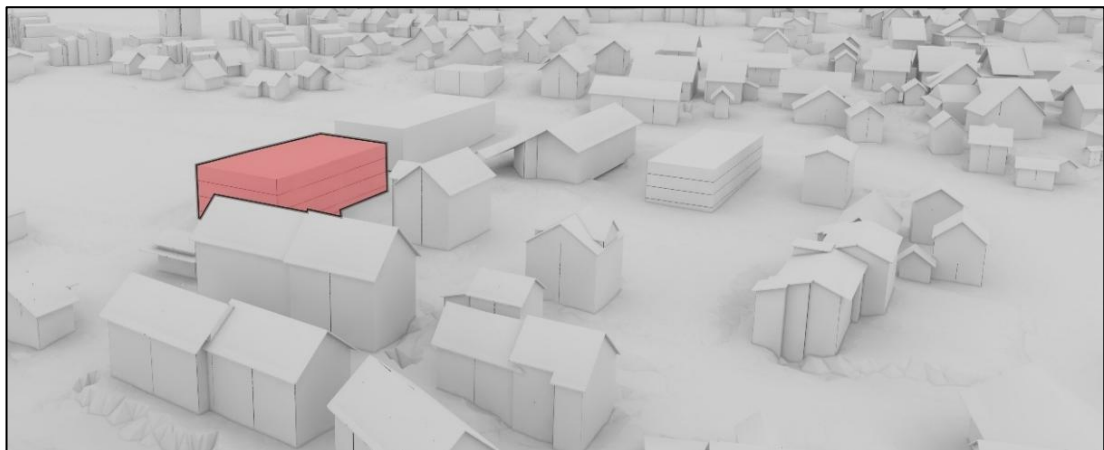
Visualisierung	Quelle: Machbarkeitsstudie Landis AG
----------------	--------------------------------------

# 1 Allgemeine Angaben

OBJEKT	Neubau Gramatt III, Gemeinde Mettmenstetten
AUSSCHREIBENDE STELLE	Gemeinde Mettmenstetten Gemeindeverwaltung Albisstrasse 2 8932 Mettmenstetten
ORGANISATOR	Landis AG Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
GERICHTSSTAND	Mettmenstetten
SPRACHE	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

## Ausgangslage

Mit Bericht vom 07.04.2025 betreffend «Machbarkeitsstudie Schulraumentwicklung 2022+» wurde festgehalten, dass die Variante 1 «Neubau PAVILLON» das Beste Kosten-Nutzen-Verhältnis für die Primar- und Kindergartenerweiterung aufweist und weiterverfolgt werden soll.



südseitige Visualisierung Variante 1 Neubau (rot), Landis AG

Die Gemeindeversammlung hat am 08.12.2025 einen Kredit für die Durchführung einer Gesamtleistungssubmission für die Umsetzung dieses Ansatzes gesprochen.

Die Kosten für das Neubauprojekt betragen gemäss beleuchtendem Bericht ca. CHF 17.7 Mio. ( $\pm 25\%$ ). Der durch den Gemeinderat am 10.03.2026 beschlossene Verzicht auf die Umsetzung von Psychomotorik und Sonderpädagogik (Logopädie, DaZ und Kompetenzzentrum) im Neubau reduziert die Bausumme um ca. CHF 1.0 Mio., entsprechend beläuft sich die Grobkostenschätzung für das vorliegende Projekt auf ca. CHF 16.7 Mio. ( $\pm 25\%$ ).

## Bestand

Die Primarschulanlage Mettmenstetten liegt zwischen der Schulhaus- und der Niederfeldstrasse. Die Infrastruktur auf dem Areal ist über die letzten 80 Jahre gewachsen, wobei die letzte Erweiterung mit dem Neubau des Gramatt 2 sowie der Doppelturnhalle / Tagesstruktur im Jahr 2022 erfolgte. Zudem wurde 2025 ein zusätzlicher Modulbau erstellt, welcher langfristig das Areal nordseitig abschliessen soll. Weiter ist am südseitigen Rand des Rasenspielfelds ein Provisorium vorhanden, welches jedoch mittelfristig zurückgebaut werden soll.



Situation Schulanlage, erstellt durch die Landis AG

Das Schulhaus Gramatt 1 wurde 1982 in Betrieb genommen. Das Schulhaus (PS) Dorf, welches durch die Primarstufe (PS) genutzt wird, stammt aus dem Jahr 1845.

Die Kindergarten Dorf wurde 1962 in Betrieb genommen und 1988 saniert.

Der Kindergarten (Kiga) Pavillon stammt aus dem Jahr 2001 und wurde 2022 teilsaniert. Dieses Gebäude soll zurückgebaut und anstelle dessen ein Neubau realisiert werden.

**Machbarkeitsstudie**

Auszug Situation Variante «Neubau PAVILLON» (Machbarkeitsstudie Landis AG), nicht massstäblich

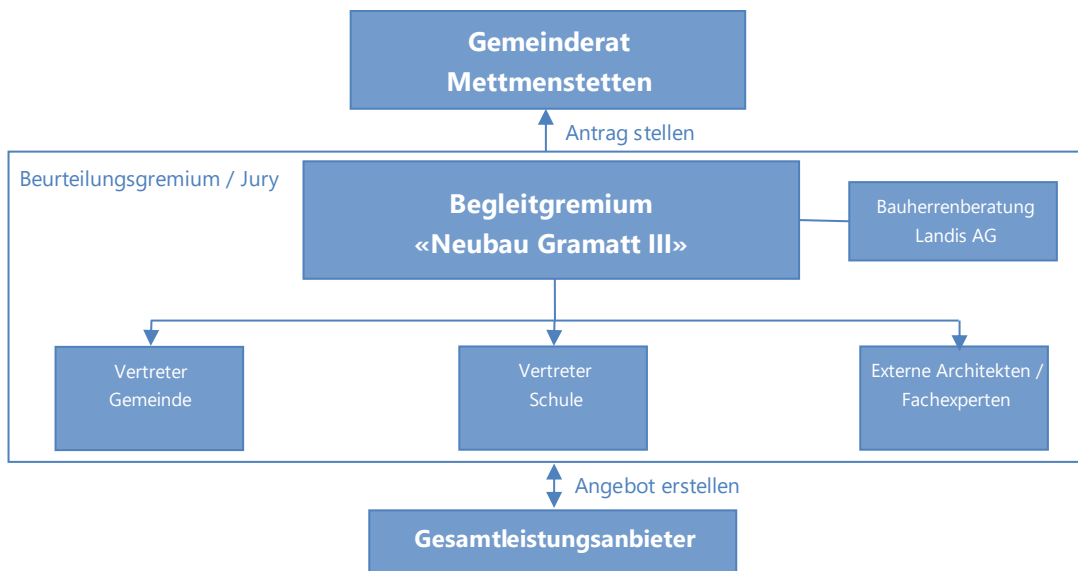
Vorzusehen ist ein Neubau für die Primarschule mit unter anderem 8 Klassenzimmern sowie 4 Kindergarten-Einheiten. Die Parzelle Kat.-Nr. 4594 ist im Eigentum der Gemeinde Mettmensstetten und der bebaubare Teil befindet sich vollumfänglich in der Zone für öffentliche Bauten (Oe).

Das vorliegende Raumprogramm basiert auf der Machbarkeitsstudie. Der Bedarf wurde im Rahmen einer umfassenden Schulraumplanung erarbeitet und verifiziert.

Der aktuelle Schulbetrieb ist während des ganzen Prozesses im Bestand und den bestehenden Provisorien zu gewährleisten. Der Betrieb der Aussenanlagen (Rasenspielfeld) soll zudem möglichst wenig bzw. während möglichst kurzer Dauer beeinträchtigt werden.

## 2 Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wird durch ein Begleitgremium geführt. Zudem werden externe Fachleute für die Beurteilung der Eingaben beigezogen.



Der Auftrag untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Das vorliegende Pflichtenheft ist Grundlage für die Präqualifikation.

Die Eingaben werden durch die stimmberechtigten Mitglieder des Begleitgremiums sowie einer externen Fachjury (Fachexperten) mit Stimmrecht beurteilt. Das Begleitgremium (Beurteilungsgremium / Jury) setzt sich folgendermassen zusammen:

### Stimmberechtigte Mitglieder

- Fabio Oetterli            Gemeinderat Finanz- und Liegenschaftenvorstand (Vorsitz+Stichentscheid)
- Vreni Spinner            Gemeinderat, Präsidentin
- Melanie Vollenweider    Präsidentin Primarschulpflege
- Rebekka Heggli\*        Liegenschaftenvorstand der Primarschulpflege
- Isabel Manser            Architektin, Fachjurorin
- Matthias Hubacher        Architekt, Fachjuror
- Urs Klemm                Architekt, Fachjuror
- Hansjörg Gadiant        Landschaftsarchitekt/Architekt, Fachjuror

\* danach Andreas Isoz, Liegenschaftenvorstand der Primarschulpflege, ab 01.07.2026 aufgrund Neuwahlen.

### Beratende Experten (ohne Stimmrecht)

- Oliver Bär                Geschäftsführer Gemeindeverwaltung
- Martin Gasser            WSP AG, Fachexperte HLKSE
- Theresa Behling        iccon AG, Fachexperte Nachhaltigkeit
- André Wenzinger        Landis AG
- Serge Bütler             Landis AG

Weitere externe Fachpersonen nach Bedarf.

## 3 Beschrieb und Stand des Vorhabens

---

### 3.1 Ziele des Projekts

Den Aspekten architektonische Qualität, Städtebau, Einordnung sowie der Umgang mit dem Aussenraum ist die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken.

Die Erweiterung soll so geplant und gebaut werden, dass die geforderten Räumlichkeiten unter möglichst nachhaltigen und agilen pädagogischen Bedingungen und im wirtschaftlichen Kostenrahmen realisiert werden können. Dieser Kostenrahmen hat, neben der Funktionalität und dem möglichst störungsfreien Betrieb der Schul- und Freizeitbauten, welche sich bereits heute auf der Anlage befinden, grosse Wichtigkeit.

Es soll ein nachhaltiges Projekt realisiert werden. Die Bauweise (Misch- / Holz- / Massivbauweise) wird bewusst nicht eingeschränkt.

Es soll ein "späteres Erweiterungspotenzial" aufgezeigt werden, wie zusätzliche Flächen in Zukunft realisiert werden könnten.

Die Gemeinde richtet sich nach Ihrer gemeindeeigenen Vorgabe «Gebäudestandard 2022». Die Neubauten sind gemäss den Vorgaben Minergie-P-ECO zu erstellen. Eine Zertifizierung wird im Grundangebot nicht angestrebt (Zertifizierung optional).

### 3.2 Stand des Vorhabens

Die Bauherrschaft hat sich entschlossen, die Planung und Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Gesamtleistungsanbieter (GLA) zu übertragen. Der definitive Partner soll nun mittels einer öffentlichen, zweistufigen funktionalen Gesamleistungssubmission ermittelt werden. Der Souverän genehmigte an der Gemeindeversammlung am 08.12.2025 den hierfür notwendigen Projektierungskredit.

Die für das GLA - Angebot erarbeiteten Submissionsunterlagen beschreiben funktional die wesentlichen Anliegen der Bauherrschaft. Die Festlegung der weitergehenden Ausgestaltung wird im Rahmen des Projektierungsprozesses zusammen mit den Bestellern bestimmt.

### 3.3 Aufgabenstellung / Raumprogramm

Die Aufgabe sieht voraussichtlich folgenden Raumbedarf vor:

Für die Primarschule und Kindergarten werden total ca. 1'900 m<sup>2</sup> (exkl. alle dazugehörenden Nebenräume (WC-Anlagen, Technikräume, etc.) und Erschliessungsflächen) benötigt. Der derzeitige Stand des Raumprogramms liegt bei.

Weiter ist der zugehörige Aussenraum für den Neubau sowie eine optionale Einstellhalle für zusätzliche 33 Fahrzeuge anzubieten.

Der spätere Umbau / Sanierung der weiteren bestehenden Trakte ist nicht Bestandteil dieses Auftrags.

## 4 Verfahren

### 4.1 Präqualifikation

#### 4.1.1 Ablauf

Geplant ist, die voraussichtlich **vier** bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter zur Ausarbeitung eines GLA-Angebots zuzulassen. Massgeblich für die Auswahl ist die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien.

Bei mehreren gleich geeigneten Bewerbern erfolgt die Präqualifikation aufgrund des **Erfüllungsgrads der Eignungskriterien** in nachgenannter Gewichtung.

Die Bauherrschaft behält sich vor, bei einer zu geringen Anzahl an Präqualifikationsanträgen das Verfahren abubrechen oder erneut auszuschreiben.

#### 4.1.2 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
50%	<b>Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen</b> , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfahrung mit Neubau von Schulanlagen</li> <li>• Beurteilung der «Architektonischen / Landschaftsarchitektonischen Qualität» der definierten Referenzobjekte</li> <li>• Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten</li> </ul>
40%	<b>Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters sowie des Architekturbüros</b> , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfahrung mit Neubau von Schulanlagen</li> <li>• Beurteilung der «Architektonischen Qualität» der Referenzobjekte Architekturbüro</li> <li>• Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten</li> </ul>
7%	<b>Personalstruktur</b> , umfassend insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösse des GLA</li> <li>• Grösse der Fachplanerfirmen</li> </ul>
3%	<b>Qualitätssicherungssystem</b> des Bewerbers

Im Rahmen der Eignungsbeurteilung erfolgt eine Beurteilung der «Architektonischen / Landschaftsarchitektonischen Qualität» der Referenzobjekte (Referenzen Architekturbüro + Landschaftsarchitekt) durch die Mitglieder der Fachjury.

#### 4.1.3 Termine

- **Ausschreibung PQ**  
20.03.2026 auf Simap
- **Bezug der Unterlagen**  
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**  
30.04.2026 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Benachrichtigung der Anbieter über Zulassung / Präqualifikation**  
ca. 18.06.2026

#### 4.1.4 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation

- Pflichtenheft Präqualifikation vom 20.03.2026
- Eingabeformular Präqualifikation vom 20.03.2026
- Entwurf „Vorlage Werkvertrag“ vom 20.03.2026
- Raumprogramm (Arbeitsstand) vom 20.03.2026
- Machbarkeitsstudie «Schulraumentwicklung 2022+» Landis AG vom 07.04.2025
- Beleuchtender Bericht «Neubau Primarschule/Kindergarten, Projektierungskredit» vom 08.12.2025

#### 4.1.5 Einzureichende Unterlagen

Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes „Eingabeformular Präqualifikation“ mit den erforderlichen Beilagen.

## 4.2 Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots

### 4.2.1 Ablauf

Die präqualifizierten Gesamtleistungsanbieter / Teams erhalten das detaillierte Pflichtenheft (Raumprogramm, Konstruktions- und Ausstattungsvorgaben, usw.) sowie die Vorlage eines Werkvertrags (Entwurf in abgegebenen Unterlagen der Präqualifikation enthalten), in welchen der GLA bei Gewinn des Verfahrens einzutreten hat. Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Erarbeiten einer Projektidee mit Grobkostenschätzung
- Beurteilung der Projektidee durch das Beurteilungsgremium und Vorbesprechung mit GLA.  
Die Projektideen werden durch den Organisator und die «Vorprüfer» (Beratende Experten, ohne Stimmrecht) vorgeprüft. Das Ergebnis wird in einem Vorprüfungsbericht festgehalten. Das Beurteilungsgremium / Jury trifft sich zu einer «internen Zwischenbesprechung». Dabei werden die Projektideen gesichtet und die wesentlichen (Kritik-)Punkte festgehalten.  
An einer zweiten Sitzung «Zwischenbesprechung (extern)» findet dann die Präsentation der Idee durch den GLA statt. Direkt im Anschluss erfolgt durch den jeweiligen «Projektgötti» (FachpreisrichterIn) die mündliche Würdigung der Projektidee. Diese wird auch in einem Protokoll festgehalten. Das Protokoll wird dem jeweiligen GLA anschliessend zugestellt.
- Weiterbearbeitung der Projektidee zu einem vertieften Projektvorschlag mit einem verbindlichen Preisangebot.  
Der «vertiefte Projektvorschlag» ist Basis für das Gesamtleistungsangebot des GLA's und die Umsetzung.  
Die «vertieften Projektvorschläge» werden durch den Organisator und die «Vorprüfer» (Beratende Experten, ohne Stimmrecht) vorgeprüft. Das Ergebnis wird in einem Vorprüfungsbericht festgehalten (exkl. Kosten / Angebot; Zweicouvert-Methode).
- Bewertung der Eingabe durch das Beurteilungsgremium  
Das Beurteilungsgremium / Jury trifft sich intern zur «Zuschlagsbeurteilung». Dabei werden die «vertieften Projektvorschläge» wiederum in Arbeitsgruppen gesichtet und beurteilt.  
Daraufhin präsentieren die Anbieter die Projekte und Fragen können geklärt werden. Im Anschluss fällt das Beurteilungsgremium / Jury den Zuschlagsentscheid.  
Die Ergebnisse werden in einer schriftlichen Würdigung festgehalten. Diese wird mit der Zu- und Absageverfügungen allen GLA's versandt.  
Die «Zweicouvert-Methode» wird sinngemäss umgesetzt: Die «Vertretungen mit Stimmrecht» haben vom Angebotspreis zum Zeitpunkt der Beurteilung des Zuschlagskriteriums «Gesamtkonzept» sowie vor der Präsentation keine Kenntnis.  
Die «Offertbereinigung / Projektpräsentation» dient dazu, Fragen zum Angebot und Abweichungen zur Ausschreibung zu klären und zu bereinigen (keine Abgebotsrunde). Zudem erfolgt die Beurteilung des Zuschlagskriteriums «Präsentation».

#### 4.2.2 Zuschlagskriterien

Die voraussichtlichen Zuschlagskriterien sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Gewicht	Kriterium
55%	<b>Architektonisches Gesamtkonzept</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nutzungsqualität</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anordnung der Arbeitsräume</li> <li>• Nutzungsbeziehungen der neu geschaffenen Räume</li> <li>• Belichtung der neu geschaffenen Räume</li> <li>• Flexibilität der Raumstrukturen der neu geschaffenen Räume</li> </ul> </li> <li>• <b>Gestaltung + Städtebau</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltung des Neubaus und der neu geschaffenen Räume</li> <li>• Gestaltung + Städtebau der späteren Erweiterung (Nachweis)</li> <li>• Einordnung</li> </ul> </li> <li>• <b>Qualität des geschaffenen Freiraums</b></li> <li>• <b>Nachhaltigkeit</b></li> <li>• <b>Gebäudetechnik</b></li> </ul>
35%	<b>Gesamtpreis des Bauwerks</b>
5%	<b>Bauablauf und Zeitbedarf vor Ort</b>
5%	<b>Präsentation</b>

Bei der Jurierung wird sichergestellt, dass die architektonische Beurteilung unabhängig von der Werkpreiseingabe erfolgt. Zuerst wird durch das Gremium die Architektur (mit Hilfe einer Punktmatrix) beurteilt, erst anschliessend wird die Beurteilung "Gesamtpreis des Bauwerks" hinzugefügt.

#### 4.2.3 Termine

Der voraussichtliche weitere Ablauf ist wie folgt:

- **Abgabe der Submissionsunterlagen**  
03.07.2026
- **Besichtigung der Anlage**  
Individuell, nach vorgängiger Anmeldung
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**  
05.08.2026
- **Beantwortung der Fragen**  
ca. 19.08.2026
- **Einreichen Projektidee**  
28.10.2026
- **Zwischenbesprechung**  
01.12.2026, vormittags
- **Einreichen 2. Fragerunde**  
12.01.2027
- **Beantworten der Fragen**  
ca. 26.01.2027
- **Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot**  
31.03.2027
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation (Schlusspräsentation)**  
29.04.2027, nachmittags
- **Auftragsvergabe**  
ca. Ende Mai 2027 (unter Vorbehalt Urnenabstimmung voraussichtlich 24.10.2027)
- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**  
Ab ca. Januar 2028
- **Fertigstellung der Schulanlage**  
Ziel: Inbetriebnahme Juni 2030 (auf Schuljahresbeginn SJ 2030/31)

#### 4.2.4 Abgegebene Unterlagen

Es werden voraussichtlich folgende ergänzende Unterlagen abgegeben:

- Projektbeschrieb mit integriertem Pflichtenheft
- Eingabeformular
- Projektorganisation
- Vorlage Werkvertrag
- Fragebeantwortungen
- Direktzahlungen Bauherr
- Raumprogramm inkl. Raummatrix (Raumblätter) sowie Budgetbeträge
- Planungssperimeter
- Pflichtenheft HLKSE-Gebäudeautomation
- Pflichtenheft Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)
- Gebäudestandard 2022 («Energie / Umwelt für öffentliche Bauten»)
- Höhenkurvenplan
- Schadstoffuntersuchung
- Baugrunduntersuchungen
- Werkleitungspläne
- Grundbuchauszüge
- Kanalisationsaufnahmen
- Bau- und Zonenordnung sowie Zonenplan
- Pläne Bestand
- Modell

#### 4.3 Vergütung der Aufwendungen

Da ein Gesamtleistungsverfahren einen erheblichen Aufwand für Bewerber und Bauherrschaft bedeutet, wird das Verfahren zweistufig durchgeführt.

- Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.
- Die Ausarbeitung der Gesamtleistungsangebote («vertiefter Projektvorschlag» mit Gesamtleistungsangebot) wird mit CHF 55'000 inkl. MwSt. pro zugelassenen Gesamtleistungsanbieter entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.

## 4.4 Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Mit der Gesamtleistungssubmission soll gewährleistet werden, dass die mutmasslichen Gesamtkosten von ca. CHF 16.7 Mio. (inkl. MwSt.; inkl. bauherrenseitiger Reserve = Baukredit) möglichst eingehalten werden können.

Im Rahmen des Offert- und Projektierungsprozesses werden neben zwei Fragerunden auch eine Zwischenbesprechung von Bauherrschaft und Gesamtleistungsanbieter eingeschaltet. Damit wird verhindert, dass aufgrund von Missverständnissen Lösungen entworfen und kostenmässig aufgearbeitet werden, welche nicht im Sinne der Auftraggeberin sind. Allgemein gültige Aussagen dieser Zwischenbesprechungen werden allen am Verfahren teilnehmenden Teams zugänglich gemacht.

Die Bauherrschaft wünscht, dass der ausgewählte GLA die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes gebührend berücksichtigt. Es ist deshalb unumgänglich, dass für alle Arbeitsgattungen den lokalen und regionalen Anbietern die Gelegenheit zur Offerteingabe gegeben werden muss, sofern diese die geforderte Eignung, insbesondere in fachlicher Hinsicht, aufweisen. Die Möglichkeit des letzten Abgebots soll solchen lokalen/ regionalen Unternehmern eingeräumt werden. Es wird vom GLA erwartet, dass er dieser Grundhaltung gebührend Rechnung trägt.

Ebenso ist es der Bauherrschaft ein Anliegen, dass Firmen für die Gemeinde arbeiten, welche auch Lehrlingsausbildung betreiben.

## 4.5 Rechtsmittel

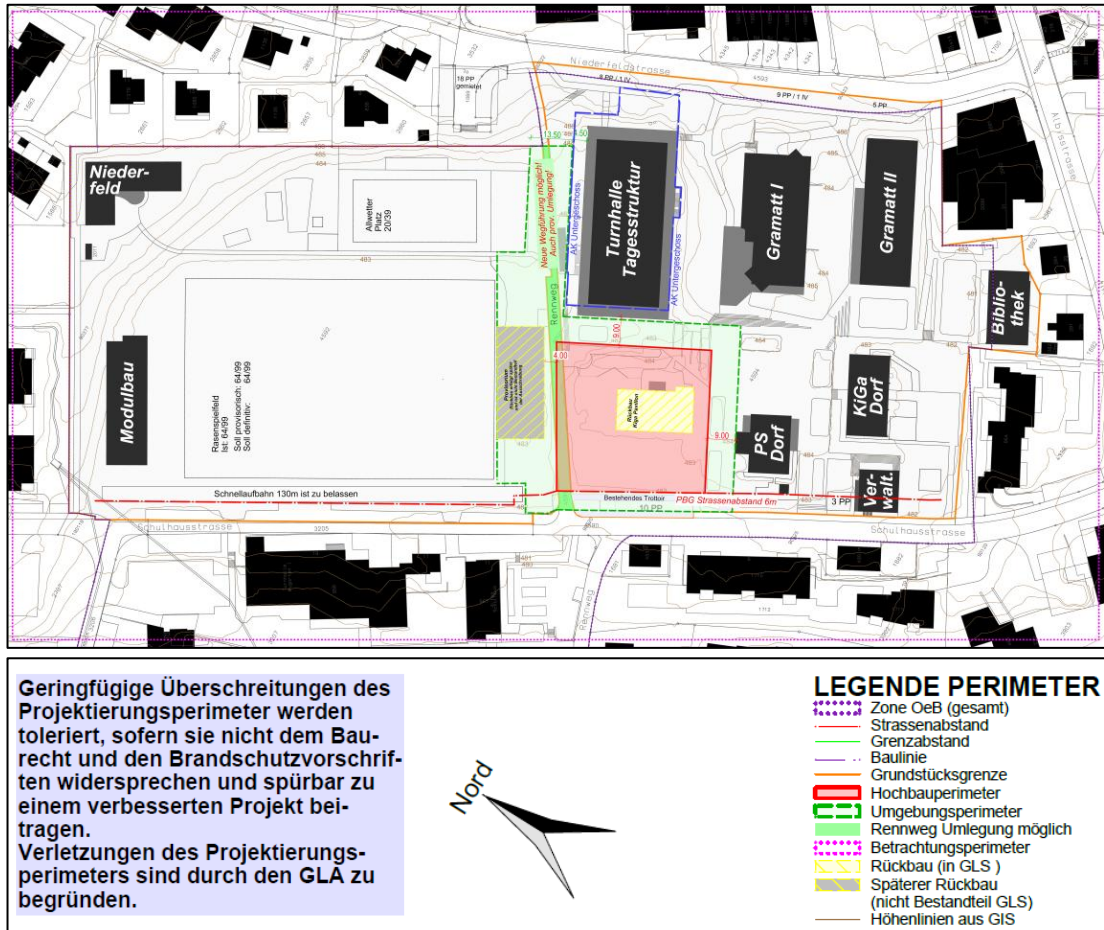
Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden.

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 Ausschreibung sowie vorhandener Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.



## 5.2 Perimeter

Der voraussichtliche Planungsperimeter soll einen möglichst grossen Planungsspielraum ermöglichen.



Auszug Planungsperimeter, nicht massstäblich

Der Handlungsspielraum des Planungsperimeters wird südwestlich durch die Schulhausstrasse, nördlich durch den Rennweg (Parzellenumlegung möglich) und südseitig durch das kommunale Denkmalschutzobjekt «Altes Primarschulhaus» (PS Dorf; Schutzziel: Erhalten von Stellung, Volumen und Erscheinungsbild) eingeschränkt, resp. begrenzt.

Das heutige Provisorium, welches zu belassen ist und erst zu einem späteren Zeitpunkt zurückgebaut werden kann (dient als «provisorischer Schulraum» während der nächsten Etappe – Sanierung Gramatt I), ist in die Überlegungen einzubeziehen.

## 5.3 Erschliessung und Umgebung

### 5.3.1 Gestaltung der Freiräume

#### **Umgebungsperimeter**

Der Umgebungsperimeter für die Freiraumgestaltung umfasst voraussichtlich den gesamten Bereich zwischen Altem Schulhaus (PS Dorf), Turnhallegebäude, Schulhausstrasse bis zum Rasenspielfeld.

#### **Rennweg**

Der Rennweg (heute separate Parzelle Kat.-Nr. 4591) kann umgelegt werden.

Das vorhandene Provisorium wird voraussichtlich länger erhalten bleiben müssen und mit, resp. nach, dem Neubau Gramatt III noch nicht zurückgebaut werden können. Dies da es als Schulraumprovisorium für die nächste Phase (Sanierung Gramatt 1) dienen soll.

Dementsprechend kann / muss der Rennweg provisorisch, solange das Provisorium belassen bleibt, geführt werden. Dieser Weg dient als Ost-West-Verbindung durch die Schulanlage und muss, wenn möglich möglichst direkt zum Knotenpunkt Schulhausstrasse / Rennweg, langfristig erhalten bleiben. Bei einer allfälligen Umlegung sind sämtliche Kosten (für den provisorischen Zustand, bis das Provisorium zurückgebaut wird) im Grundangebot einzurechnen.

Die definitive Lösung in Bezug auf die Wegführung «Rennweg» ist zudem im Rahmen der Gesamtleistungssubmission aufzuzeigen. Die entsprechenden Kosten sind aber nicht Bestandteil des Gesamtleistungsangebots, da dieser Arbeitsschritt zusammen mit dem «Rückbau Provisorium» zu einem noch nicht definierten Zeitpunkt erfolgen soll, resp. wird.

#### **Qualität**

Die Freiräume sollen die Umgebung berücksichtigen und mit ihr ein stimmiges Gesamtkonzept für Erschliessung und Gestaltung bilden. Sie müssen funktional, atmosphärisch und ökologisch eine klare Aufwertung ergeben und für das Schulareal identitätsstiftend wirken. Zudem wird eine naturnahe und anregende Gestaltung erwartet, welche die SuS zu Bewegung und Naturbegegnung animieren / inspirieren.

### 5.3.2 Parkierung

**Personenwagen:** Der Parkplatz-Mehrbedarf von 33 Parkplätzen wurde durch die Gemeinde Mettmenstetten definiert (optional). Aufgrund des beschränkten Perimeters ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Parkplätze in einer Tiefgarage zu erstellen sind.

**Velo und Kickboard:** Die SuS dürfen heute wie auch künftig nicht mit dem Velo zur Schule kommen. Daher sind keine Velo-PP für die SuS erforderlich. Auch sind keine Kickboard-Abstellplätze vorzusehen. Für die LehrerInnen wird eine gesamtheitliche Betrachtung des Bedarfs separat von diesem Projekt erfolgen (= nicht Bestandteil).

### 5.3.3 Baustellenorganisation

Die Baustellenorganisation sowie die Baustellenzu- und wegfahrt erfolgt unter grösstmöglicher Rücksichtnahme auf den laufenden Betrieb der Schule(n), inkl. naheliegende Sekundarschule.

Allfällig notwendige Anpassungen / Arbeiten an der Verkehrserschliessung (z.B. Anpassungen bestehende Strassen) sind mit einzuplanen / einzurechnen. Der Baustelleninstallationsplan (inkl. Signalisation und Absperrungen) muss vorgängig mit der zuständigen Behörde abgesprochen werden.

## 5.4 Vorgaben der Gemeinde Mettmenstetten

Auf Grund der Erfahrung aus bereits umgesetzten Projekten sind die nachfolgenden Punkte der Gemeinde ein grossen Anliegen. Diese müssen bei der Umsetzung des Projektes berücksichtigt werden:

- In Schulräumen müssen sich die Fenster manuell öffnen lassen, dies zur Lüftung der Räume und zur Reinigung.
- Für die heissen Sommertage ist eine aktive Kühlung in den Schulräumen vorzusehen.
- Alle neuen Gebäude / Dächer sind gemäss Vorgaben Minergie-P-ECO mit Photovoltaik Anlagen auszustatten. Die Mehrkosten für eine maximale Belegung sind optional zu offerieren.
- Mit einer gezielten Produktwahl/Materialisierung sollen die zukünftigen Betriebs- und Unterhaltskosten möglichst tief gehalten werden.
- Die Grundstruktur soll auf Langlebigkeit und Anpassbarkeit ausgerichtet sein.
- Die Ausstattung soll hochfunktional und zukunftsorientiert bezüglich Technik sein.
- Das Raumklima soll angenehm sein, dies soll mit Szenarien bezüglich Raumtemperatur, Luftqualität und anderen Parametern dargelegt werden.
- Abweichungen von Vorgaben der Ausschreibungsunterlagen (Bsp. Raumblätter (Raummatrix), Pflichtenhefte) können mit Begründung als Unternehmer-Option offeriert werden.
- Die zukünftige Nutzung (u.a. agile pädagogische Nutzung, Zugänglichkeit, etc.) durch verschiedene Anspruchsgruppen soll aufgezeigt werden.
- Innovationen, die in der Ausschreibung fehlen, von den Anbietern aber als zukunftsweisend erachtet werden, können als Unternehmertooption aufgeführt werden.
- Auf eine möglichst hohe Flexibilität der Raumstrukturen ist zu achten, damit spätere Umbauten (Anpassungen der Raumgrössen) möglich sind.
- Die Einhaltung des vorgegebenen Raumprogramms (Basis: kant. Schulbauempfehlungen / gemäss Machbarkeitsstudie) ist zwingend.

## 5.5 Vorgaben für die Projektierung

Als wesentliche Elemente bei der Projektierung gelten:

- Hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Architektur und der räumlichen Ausformulierung
- Einfaches und nachhaltiges Projekt mit hohem Gebrauchswert. Bei der Wahl der Materialien ist grosser Wert auf eine hohe Beanspruchungsresistenz, tiefe Unterhaltskosten, Nachhaltigkeit und lange Lebensdauer zu legen:
  - Gebäude / Statik 100 Jahre
  - Fassade unterhaltsfrei 10 Jahre
  - Lebensdauer Fassadenverkleidung und Fenster 30 Jahre  
Eine Bestätigung des Systemlieferanten für die systemgerechte Planung sowie eine Ausführungsbestätigung für die systemgerechte Montage vom Lieferanten sind zwingend zu erbringen. Auch sind die massgeblichen Detailschnitte (Sockel, Fenster, Dachrand) in der Submissionseingabe zwingend beizulegen.
  - Haustechnik 25 Jahre
- Einhaltung des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)
- "Systemtrennung primär-, sekundär- und tertiär-Struktur" (vgl. SNBS Indikator 213 Wiederverwendung und Systemtrennung).
- Professionelle, termingerechte Ausführung des Projektes
- Die Projektierung hat sicherzustellen, dass ein schul- und kindergerechtes Bauwerk erstellt wird, welches die öffentlich-rechtlichen Vorgaben (Eingänge, Hindernisfreiheit, Brandschutz, Fluchtwege, „Publikumsverkehr“, etc.) erfüllt.
- Hindernisfreiheit: Der Zugang und die Nutzung für alle muss für Gebäude und Freiraum sichergestellt werden. Grundsätzlich hat der GLA bezüglich Behindertengerechtigkeit eigenständige Behördenabklärungen vorzunehmen. Sämtliche notwendigen Massnahmen / Aufwendungen betreffend Hindernisfreiheit sind durch den GLA in das Angebot einzurechnen.
- Schutzräume: Schulhäuser fallen nicht unter die Schutzraumbaupflicht. Es entstehen betreffend zusätzlichen Schutzplätzen keine Anforderungen.

## 5.6 Konstruktion und Gebäudetechnik

Sämtliche aktuellen Normen und Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

### 5.6.1 Baugrund

Es wird ein geologisch-geotechnischer Bericht abgegeben.

### 5.6.2 Statik

#### **Neubauten**

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

Die am Standort massgebende Gefährdung bezüglich Erdbeben und deren Bedeutung muss berücksichtigt und die notwendigen Massnahmen definiert und in das Angebot eingerechnet werden. Der Nachweis SIA Norm 260 bis 267 (Ausgabe 2003) muss vom GLA erbracht werden.

### 5.6.3 Nachhaltiges Bauen

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

Bei Holzwerkstoffplatten ist formaldehydfreies Material einzusetzen.

#### **Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)**

Der Neubau soll nach den Grundsätzen des "Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz" (SNBS), exkl. der Zertifizierung, erstellt werden.

Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, Version 2023.1 mit den Anforderungen für Bildungsbauten ist der erste umfassende Standard für nachhaltige Gebäude, der in der Schweiz entwickelt wurde. Er basiert auf der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundesrats und leistet einen relevanten Beitrag zur Klimapolitik. Entwickelt und gepflegt wird der SNBS vom Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz NNBS.

In der Version 2023.1 wurde das Nutzungsprofil der Bildungsbauten im Kriterienbeschrieb integriert, welches für sämtliche Schulbauten vom Kindergarten bis zur Hochschule angewendet werden kann.

Für die Gesamtleistungsausschreibung wird ein reduziertes Indikatorenset ausgewählt, welche durch den Gesamtleistungsanbieter bestmöglich zu erfüllen sind (Erfüllung Mindestnote 4.0). Die Erfüllung der SNBS Indikatoren wird durch einen externen Experten Nachhaltigkeit geprüft und fliesst in die Zuschlagsbeurteilung mit ein.

## Bauphysik

- Wärmeschutz (Winter und Sommer) → siehe auch SNBS Indikatoren 144 Sommerlicher Wärmeschutz und 145 Winterlicher Wärmeschutz
- Feuchteschutz
- Schallschutz
- Akustik, die gültigen SIA-Normen, Vorschriften und Empfehlungen sind einzuhalten. Besonders "SIA 181". Insbesondere sind dabei die Anforderungen an die Lärmempfindlichkeit (gemäss SIA 181 für Schulzimmer, mittel), die Anforderungen an den Schutz vor Luftschall von aussen und innen und die Tritt- und Körperschall zu beachten. In den Verkehrsflächen sind aber auch Akustikmassnahmen einzuplanen / in das Angebot einzurechnen, falls solche gemäss Richtlinien nicht notwendig wären. In der Realisierungsphase ist durch den GLA der Nachweis zu erbringen, dass die Nachhallzeiten eingehalten sind.

### 5.6.4 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

### 5.6.5 Haustechnikinstallationen

Es wird ein "Pflichtenheft HLKSE-Gebäudeautomation" abgegeben.

## 5.7 Raum- und nutzungsspezifische Vorgaben

**Es sind alle notwendigen Arbeiten im Angebot zu integrieren, um ein bewilligungsfähiges Projekt zu erhalten.**

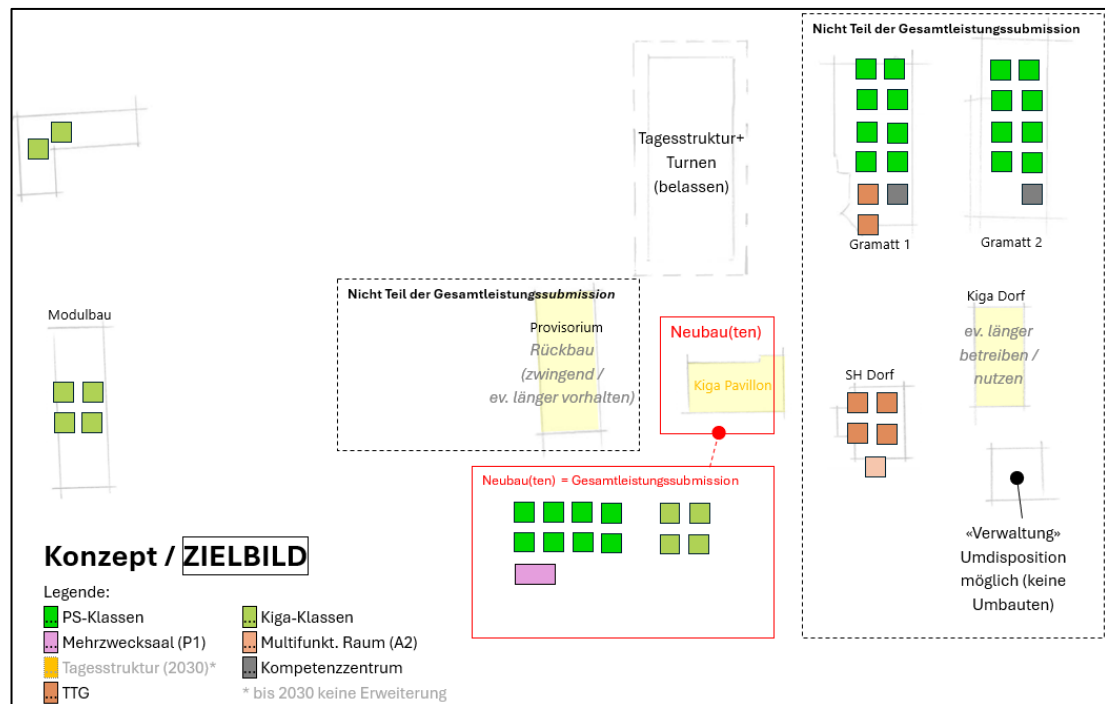
### Allgemein

Das Raumprogramm umfasst eine 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.

Der Gemeinde Mettmenstetten ist es ein Anliegen, dass die Neubauten mit einer möglichst grossen Nutzungsflexibilität erstellt werden, damit mit geringen Aufwand auf Änderungen des pädagogischen Konzepts (z.B. Klassencluster, Lernlandschaften, etc.) oder der Nutzeranforderungen (z.B. Umnutzung (einzelner) Kindergarten zu Primarschulraum) reagiert werden kann.

## Nutzungsverteilung

Das «Zielbild» der Nutzungsdisposition /-verteilung ist gemäss Machbarkeitsstudie aufgrund den vorhandenen Rahmenbedingungen (Bestandesbauten) wie folgt:



Schematische Darstellung Schulanlage mit konzeptionellem Zielbild der Gesamtschulanlage (exkl. Psychomotorik und Sonderpädagogik (Logopädie, DaZ und Kompetenzzentrum) im Neubau, gemäss Beschluss Gemeinderat vom 10.03.2026)

Das Zielbild zeigt drei Schulgebäude (2 bestehende Bauten (Gramatt 1+2) sowie Neubau) für die Primarschulklassen, welche jeweils zwei Wohnungen (Cluster) mit je 4 Klassenzimmern (4 Klassen = 1 Jahrgang) beherbergen.

So kann im Neubau, zusammen mit den zugehörigen Kindergärten, ein «**Zyklus 1**»-**Schulhaus (Kiga – 2. Klasse)** situiert werden. Die Klassenzimmer können, wie von der Pädagogik gewünscht, über zwischenliegende Grossgruppenräume verfügen und so den Bedürfnissen optimal entsprechen.

Die zwei Schulgebäude Gramatt 1+2 werden für den Zyklus 2 (3.-6. Klasse) genutzt. Ein Schulgebäude wird für die 3.+4. Klassen (geschossweise können Cluster generiert werden) und ein Schulgebäude wird für die 5.+6. Klassen genutzt. Dies (Umbau / Sanierung) ist jedoch nicht Bestandteil dieser Submission. Im Gramatt 1 kann zudem ein TTG-Cluster (Handarbeit- und Werkraum) verortet werden.

Im Schulhaus Dorf wird ein Werkzentrum (TTG-Cluster) realisiert. Dieses verfügt über 4 TTG-Zimmer (3 Handarbeit- und ein Werkraum) mit den zugehörigen Lagerräumen. Zudem kann der Multifunktionsraum in diesem Gebäude verortet werden. Auch dieses Gebäude (Umbau / Sanierung) ist nicht Bestandteil dieser Submission.

**Nachweis spätere Erweiterbarkeit:** Es soll ein "späteres Erweiterungspotenzial" aufgezeigt werden, wie zusätzliche Flächen in Zukunft realisiert werden könnten.