

RICHTERSWIL NEUBAU EINFACHES WOHNEN WALDER 2



27.03.2026

Pflichtenheft Präqualifikation

Leistungen

BKP 1 – 9, Gesamtleistung

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

IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Richterswil, Abteilung Liegenschaften, Chrüzweg 8, 8805 Richterswil

Organisator / Auftragnehmer

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

Verfasser

André Wenzinger Geschäftsführer Stv.

Qualitätssicherung

Serge Bütler Abteilungsleiter Immobilienentwicklung

Abkürzungsverzeichnis

GLA Gesamtleistungsanbieter

IVöB Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen

Titelbild

Foto Quelle: Tagesanzeiger.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Perimeter	5
2	Organisation	6
3	Beschrieb und Stand des Vorhabens	7
3.1	Ziele des Projekts	7
3.2	Stand des Vorhabens	7
3.3	Raumprogramm	7
4	Verfahren	8
4.1	Präqualifikation GLA	8
4.1.1	Ablauf	8
4.1.2	Eignungskriterien	8
4.1.3	Termine	8
4.1.4	Abgegebene Unterlagen	9
4.1.5	Einzureichende Unterlagen	9
4.2	Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots	9
4.2.1	Ablauf	9
4.2.2	Zuschlagskriterien	10
4.2.3	Termine	10
4.3	Vergütung der Aufwendungen	11
4.4	Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft	11
4.5	Rechtsmittel	11

1 Allgemeine Angaben

Objekt	Neubau Einfaches Wohnen Walder 2, Richterswil
Bauherrschaft / ausschreibende Stelle	Gemeinde Richterswil Abteilung Liegenschaften Chrüzweg 8 8805 Richterswil
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Richterswil
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Richterswil benötigt zusätzlich Platz für 100 Asylsuchende, für welche sie entsprechende Wohnmöglichkeiten zur Verfügung stellen muss.

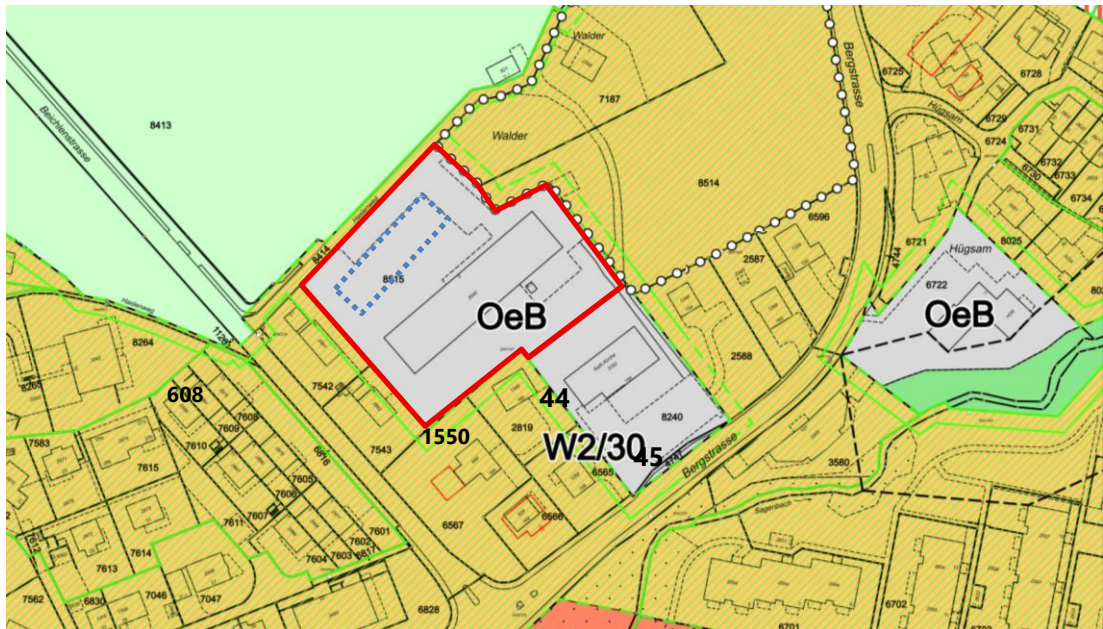
Die bestehende Anlage im Walder in Samstagern soll nun mit einem Neubau in Element- oder Modulbauweise erweitert werden.

Das Projekt ist nicht als temporär zu betrachten, daher wird besonderen Wert auf eine nachhaltige Einbettung in die Umgebung gelegt.

Die Zielgruppen sollen jeweils geschossweise voneinander getrennt untergebracht werden und umfassen Familien, Frauen mit Kindern, alleinstehende Frauen, Männer sowie rollstuhlgerechte Einheiten.

Die Gemeinde Richterswil hat ein Kostenziel für dieses Projekt von ca. CHF 8 Mio. (inkl. MwSt.).

1.2 Perimeter

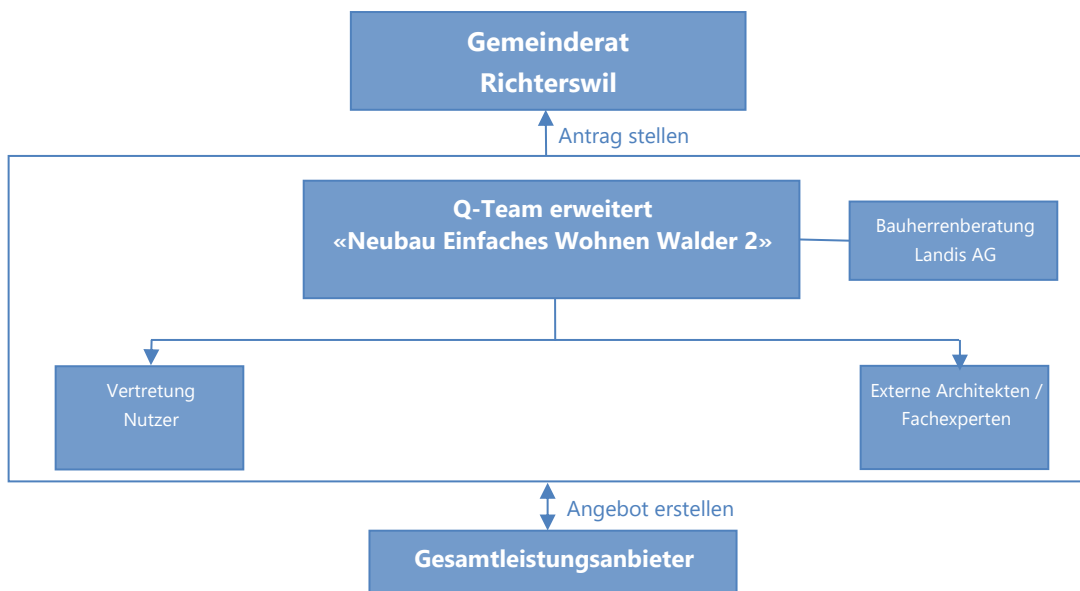


Auszug Bauzonenplan; **ROT** Grundstück Kat.-Nr. 8515, **BLAU** möglicher Standort

Der Perimeter (Kat.-Nr. 8515) liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Das Grundstück grenzt im Nordwesten an die Landwirtschaftszone, im Südosten an ebenfalls an die Zone für öffentliche Bauten sowie im Nordosten und Südwesten an die Zone W2/30.

2 Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wird durch eine Begleitgremium begleitet. Zudem können externe Fachleute für die Beurteilung der Eingaben beigezogen werden.



Der Auftrag untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das Beschaffungswesen vom 15.11.2019 (Stand 01.07.2021) und dem Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB) vom 27.03.2021. Das vorliegende Pflichtenheft ist Grundlage für die Gesamtleistungssubmission.

Die Eingaben werden durch die stimmberechtigten Mitglieder des Begleitgremiums (Jury) mit Stimmrecht beurteilt.

Die Begleitgremium (Jury) setzt sich folgendermassen zusammen:

Vertretungen mit Stimmrecht

- Evelyn Meuter* Gemeinderätin, Ressortvorsteherin Liegenschaften
- Bernadette Dubs* Gemeinderätin, Ressortvorsteherin Soziales
- Renato Pfeffer* Gemeinderat, Ressortvorsteher Sicherheit + Einwohnerwesen
- Enzo Gemperli Fachjuror Architektur

Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht

- Roger Setz Leiter Liegenschaften
- Berterame Antonella Architektin Abteilung Liegenschaften
- André Wenzinger Landis AG

Weitere Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht (bei Bedarf)

* Abhängig von den Wahlen 2026

3 Beschrieb und Stand des Vorhabens

3.1 Ziele des Projekts

Der Neubau / die Neubauten soll(en) so geplant und gebaut werden, dass die geforderten Räumlichkeiten in einem möglichst wirtschaftlichen Kostenrahmen realisiert werden können. Dieser Kostenrahmen hat, neben der Funktionalität und dem möglichst störungsfreien Weiterbetrieb der Anlage, welche sich bereits heute direkt neben dem Perimeter befinden, grosse Wichtigkeit.

Das Projekt ist nicht als temporär zu betrachten, daher wird besonders Wert auf eine nachhaltige Einbettung in die Umgebung gelegt.

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, funktionalen Gesamtleistungssubmission ermittelt werden.

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 Raumprogramm

Die Aufgabenstellung gibt mindestens 100 Plätze in 3.5 bis 5.5 Zimmerwohnungen vor, was voraussichtlich folgendes Raumprogramm ergibt:

- EG bis 3. Obergeschoss je
 - 2 x 3.5 Zimmer-Wohnung (ca. 70 m²)
 - 1 x 4.5 Zimmer- Wohnung (ca. 85 m²)
 - 2 x 5.5 Zimmer- Wohnung (ca. 95 m²)
 - Waschen, Trocknen
- Aussenanlage
 - Parkplätze, Spielplatz

4 Verfahren

4.1 Präqualifikation GLA

4.1.1 Ablauf

Geplant ist, die **drei** bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter zur eigentlichen Submission zuzulassen. Massgeblich für die Auswahl ist die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien. Die Bauherrschaft behält sich vor, bei sehr ähnlicher Eignung bis **maximal vier** Bewerber zuzulassen. Die Gesamtpreissumme würde sich aber dadurch nicht ändern.

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

4.1.2 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
50%	Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen , umfassen insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Erfahrung mit Neubauten von Asylunterkünften oder Einfachen Wohnen • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
40%	Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters sowie des Architekturbüros , umfassen insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Erfahrung mit Neubauten von Asylunterkünften oder Einfachen Wohnen • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
7%	Personalstruktur , umfassen insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Grösse des GLA • Grösse der Fachplanerfirmen
3%	Qualitätssicherungssystem des Bewerbers

4.1.3 Termine

- **Ausschreibung PQ**
27.03.2026 auf Simap
- **Bezug der Unterlagen**
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
20.05.2026 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
Vermerk auf Couvert: Präqualifikation «Neubau Einfaches Wohnen Walder 2, Richterswil»
- **Benachrichtigung der Anbieter über Zulassung zur zweiten Phase des Verfahrens**
ca. 30.06.2026

4.1.4 Abgegebene Unterlagen

- 01 Pflichtenheft Präqualifikation vom 27.03.2026
- 02 Eingabeformular Präqualifikation vom 27.03.2026
- 03 Entwurf Vorlage Werkvertrag vom 27.03.2026

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

In der zweiten Phase erhalten die ausgewählten Teams sämtliche Ausschreibungsunterlagen «Neubau Einfaches Wohnen Walder 2». Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Erarbeiten eines vertieften Projektvorschlags 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» (ohne Stimmrecht) vorgeprüft. Das Ergebnis wird in einem Vorprüfungsbericht festgehalten (exkl. Kosten / Angebot).
- Bewertung der Eingabe durch das Begleitgremium
Das Begleitgremium (Jury) trifft sich intern zur «Zuschlagsbeurteilung». Dabei werden die «vertieften Projektvorschläge» in Arbeitsgruppen gesichtet und beurteilt.
Daraufhin präsentieren die Anbieter die Projekte und Fragen können geklärt werden. Im Anschluss fällt das Begleitgremium (Jury) den Zuschlagsentscheid.
Die Ergebnisse werden in einer Projektübersicht 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» keine Kenntnis.

Die «Offertbereinigung / Projektpräsentation» dient dazu, Fragen zum Angebot und Abweichungen zur Ausschreibung zu klären und zu bereinigen (keine Abgebotsrunde).

Das Gesamtleistungsangebot dient als Grundlage dafür, beim Souverän den notwendigen Baukredit einzuholen.

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 (gemeindeinternen) Prioritäten
- Negativer Entscheid des Soveräns
- Monetäre Überlegungen
- Es wurde kein geeignetes Projekt eingereicht.

4.2.2 Zuschlagskriterien

Die voraussichtlichen Zuschlagskriterien der Gesamtleistungssubmission sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Gewicht	Kriterium
35 %	Gesamtpreis des Bauwerks
50 %	Gesamtkonzept <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsqualität (Optimierung /Flexibilität der Raumanordnung) • Konstruktion • Haustechnik
10 %	Weitere Vorschläge zur Kostenreduktion und zur Umsetzung des Vorhabens
5 %	Bauablauf und Zeitbedarf vor Ort

4.2.3 Termine

- **Abgabe der Submissionsunterlagen:** 30.06.2026
- **Besichtigung Perimeter:** 08.07.2026
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**
15.07.2026, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantwortung der Fragen:** ca. 30.07.2026
- **Einreichen 2. Fragerunde:** 03.09.2026, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantworten der Fragen:** ca. 15.09.2026
- **Einreichen des «vertieften Projektvorschlags» mit Gesamtleistungsangebot**
11.11.2026 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhal-
denstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation:** Mitte Dezember 2026
- **Auftragsvergabe:** ca. Ende Januar 2027 (unter Vorbehalt Urnenabstimmung im Juni 2027)

- **Projektierung, Einholen der Baubewilligung und Bau**
 - Start Projektierung ab August 2027
- **Fertigstellung des Neubaus**
 - Inbetriebnahme Frühling 2029

4.3 Vergütung der Aufwendungen

Da ein Gesamtleistungsverfahren einen erheblichen Aufwand für Bewerber und Bauherrschaft bedeutet, wird das Verfahren wie folgt durchgeführt:

- 1. Phase: Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.
- 2. Phase: Die Ausarbeitung der Gesamtleistungsangebote («vertiefter Projektvorschlag» mit Gesamtleistungsangebot) wird gesamthaft mit CHF 45'000 inkl. MwSt., aufgeteilt auf die 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 im Finanzplan eingestellten Gesamtkosten von CHF 8 Mio. eingehalten werden.

Im Rahmen des Offert- und Projektierungsprozesses werden zwei Fragerunden eingeschaltet. Damit wird verhindert, dass aufgrund von Missverständnissen Lösungen entworfen und kostenmässig aufgearbeitet werden, welche nicht im Sinne der Auftraggeberin sind.

Die Bauherrschaft wünscht, dass der ausgewählte GLA die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes gebührend berücksichtigt. Es ist deshalb unumgänglich, dass für alle Arbeitsgattungen nach Möglichkeit auch Offerten von lokalen und regionalen Anbietern eingeholt werden, 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.

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.