



GEMEINDE LUFINGEN

**landis**   
BAUINGENIEURE + PLANER

## LUFINGEN, KINDERGARTEN MOOSBRUNNEN SANIERUNG GEBÄUDEHÜLLE UND HLKSE GENERALPLANERSUBMISSION



27.04.2026

Pflichtenheft Generalplaner

Leistungen

Generalplanerleistungen gemäss SIA 102

4.31 Vorprojekt / 4.32 Bauprojekt / 4.33 Bewilligungsverfahren / 4 Ausschreibung / 5 Realisierung

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber**

Gemeinde Lufingen, Mülistrasse 11, 8426 Lufingen

### **Auftragnehmer**

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

### **Verfasser**

Clemens Oetiker                      Projektleiter

Philipp Grieder                      Projektleiter

### **Titelbild**

Foto                                      Quelle: schule-lufingen.ch

*Das in diesem Dokument gewählte generische Maskulinum beschreibt zugleich männliche, weibliche und diverse Geschlechtsidentitäten.*

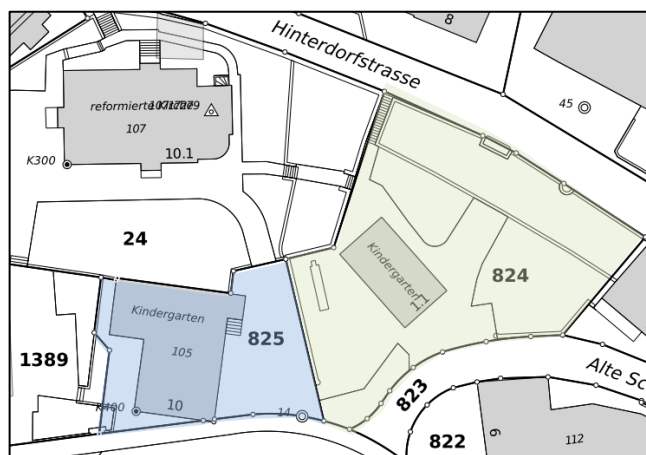
## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
2	Aufgabenstellung	5
2.1	Ziele des Projekts	5
2.2	Aufgabe der Planer	5
2.3	Denkmalpflegerisches Gutachten	6
2.4	Besonderes	7
2.5	Vorbehalte	7
3	Allgemeine Bestimmungen	8
3.1	Verfahren	8
3.2	Verfahrensbegleitung	8
3.3	Teilnahmeberechtigung	8
3.4	Teamzusammensetzung	9
3.5	Vorbefassung	9
3.6	Bewertungsgremium	10
3.7	Verbindlichkeitserklärung	10
3.8	Rechtsmittel	10
4	(Verfahrens-) Ablauf	11
4.1	Angebot	11
4.2	Auftragserteilung / Weiterbearbeitung	11
5	Generalplanersubmission	13
5.1	Termine Generalplanersubmission	13
5.2	Zuschlagskriterien	14
5.2.1	Honorarangebot: 35 %	15
5.2.2	Auftragsanalyse / Grobkosten: 25 %	16
5.2.3	Zugang zur Aufgabe: 20 %	16
5.2.4	Referenzen: 10 %	16
5.2.5	Präsentation: 10 %	16
5.3	Ausschlussgründe	16
5.4	Abgegebene Unterlagen	17
5.5	Einzureichende Unterlagen	17
5.6	Gültigkeit	17
5.7	Benachrichtigung und Dokumentation	17
5.8	Vergütung der Aufwendungen	17
5.9	Vorbehalt	17
6	Generalplanerleistungen	18
6.1	Leistungsbeschreibung	18
6.1.1	Grundsatz	18
6.1.2	Weitere Bestimmungen	19
6.2	Vorlage Generalplanervertrag	20
7	Genehmigung	24

# 1 Allgemeine Angaben

Objekt	Sanierung Gebäudehülle und HLKSE Kindergarten Moosbrunnen, Lufingen
Bauherr- schaft / aus- schreibende Stelle	Gemeinde Lufingen, Mülistrasse 11, 8426 Lufingen
Organisator	Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Gemeinde Lufingen
Sprache	Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

## Situation



Ausschnitt Grundbuchplan der Parzellen Kat.-Nr. 824 und 825; Quelle: maps.zh.ch, 20.02.2025

Der Kindergarten Moosbrunnen in Lufingen umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 824 + 825. Im Rahmen dieser Submission wird primär die Sanierung des Gebäudes auf Kat.-Nr. 825 (Moosbrunnenstrasse 10) verfolgt.

Der Kindergartenpavillon auf der Parzelle Kat.-Nr. 824 wird (Stand heute) von der Spielgruppe der Schule Lufingen genutzt. Der Auftragsumfang umfasst hier lediglich einen möglichen Wärmeverbund mit dem Kindergartengebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 825 sowie die Sanierung des Vorplatzes südwestlich des Pavillons, dessen Belag in einem sehr schlechten Zustand ist.

## Ausgangslage

Der Zustandsbericht des Kindergartens Moosbrunnen (siehe Abgabeunterlagen 04\_Zustandsbericht) vom 25.06.2025 weist den Sanierungsbedarf für die Liegenschaft des Kindergartens aus. Die sehr grob ermittelten Gesamtkosten belaufen sich auf ca. CHF 1.8 Mio. inkl. MwSt.

Mittels einer Generalplanersubmission soll ein Generalplanungsteam gefunden werden, welches in einem ersten Schritt das Vor- und Bauprojekt der Sanierung erarbeiten soll.

## 2 Aufgabenstellung

---

### 2.1 Ziele des Projekts

Mittelfristig soll die gesamte Gebäudehülle des Kindergartens (nur Kat.-Nr. 825) (Fenster, Fassade und Satteldach) unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Auflagen, erneuert und auf die aktuellen gesetzlichen Wärmedämmwerte gebracht werden. Mit den verbesserten energetischen Werten kann der Heizwärmebedarf reduziert werden. Die Dachfläche kann zudem für eine Photovoltaikanlage genutzt werden, sofern die Anlage das schützenswerte Gesamtbild der Liegenschaft nicht beeinträchtigt.

Die Haustechnik (inkl. Wärmeerzeugung) ist ebenfalls umfassend zu erneuern resp. zu ersetzen. Dabei soll die gesamte Anlage (ev. unter Einbindung der Nachbarliegenschaften) als Gesamtkonzept betrachtet werden. So kann eine effiziente, benutzerfreundliche und langfristige Lösung für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen erarbeitet werden. Der Wärmeverbund mit dem Kindergarten Pavillon (Kat.-Nr. 824) soll geprüft werden. Weiter soll der Innenausbau der Unterrichtsräume saniert, resp. erneuert werden.

Aufgrund der Investitionshöhe müssen ggf. die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und der Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV) umgesetzt werden müssen. Der Einbau eines Liftes, allfällige Ertüchtigungsmassnahmen für die Tragstruktur und der Rückbau vorhandener Schadstoffe müssten mit diesen Massnahmen kombiniert werden.

### 2.2 Aufgabe der Planer

Durch das Generalplanerteam müssen u.a. folgende Themenkreise bearbeitet werden (nicht abschliessend):

- Bauliche und energetische Sanierung der Gebäudehülle des Kindergartens (gemäss Kapitel 2.1). Diese muss den heute gültigen Energievorschriften des Kantons Zürich entsprechen. Der schützenswerten Bausubstanz (siehe Abgabeunterlagen 05\_Denkmalpflegerisches Gutachten) ist Rechnung zu tragen.
- Wärmeerzeugung: Die bestehende Öl-Heizung inkl. Öltank soll rückgebaut werden und durch eine erneuerbare Wärmeerzeugung ersetzt werden.
- Erneuerung und Sanierung der haustechnischen Anlagen, umfassend Wärmeerzeugung, Lüftung, Sanitär, Elektro, und Heizungsverteilung.
- Ein Lifteinbau soll geprüft werden, die Notwendigkeit dazu soll vorab bei der Behindertenkonferenz abgeklärt werden.
- Der grosse KiGa-Raum im EG soll bestehen bleiben.
- Im 1. OG soll der Kindergartenraum – ähnlich wie im EG – vergrössert werden. Dafür sollen die Küche und das Badezimmer zurückgebaut werden. Für die Kinder ist im Kindergartenraum ein Doppellavabo auf Kinderhöhe einzuplanen.

- Beim Eingang im 1. OG in den KiGa-Raum soll das Zimmer auf der linken Seite als Rückzugsecke für die Kindergartenkinder genutzt werden. Das Zimmer soll für die Lehrpersonen jederzeit einsehbar sein.
- Im 1. OG soll im KiGa-Raum genügend Stauraum mittels Einbauschränke geplant werden.
- Im 2.OG soll die Nasszelle mit der Badewanne rückgebaut werden. Neu ist vorgesehen, in diesem Raum die Waschküche unterzubringen.
- Die Küche inkl. Geräte im 2.OG soll vollständig erneuert werden.
- Untersuchung des statischen Systems auf Erdbebentauglichkeit und Erstellen eines Erdbebenertüchtigungskonzepts inkl. allfällig notwendigen Sondierbohrungen für die statischen Abklärungen.
- Sicherstellung der Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit (SIA 500) inkl. Abklärungen mit den zuständigen Fach- und Bewilligungsstellen (Behindertenkonferenz Kanton Zürich und weitere) und sicherheitstechnische Aspekte (z.B. Geländerhöhe).
- Mittels Schallschutzmassnahmen ist der Lärm in den Kindergartenräumen und in den Ruhezonen auf ein Minimum zu reduzieren.
- Schadstoffsanierung: Begleiten der Fachleute bei der Umsetzung der Schutzmassnahmen in Planung und Ausführung.
- Die Ertüchtigung der brandschutzrelevanten Mängel ist einzuplanen. Vor Eingabe des Baugesuchs ist die Möglichkeit von Subventionen bei der GVZ abzuklären.

## 2.3 Denkmalpflegerisches Gutachten

Das beiliegende «Denkmalpflegerisches Gutachten» des Kindergartens an der Moosbrunnenstrasse 10 zeigt, dass sich das Gebäude im «Kommunalen Inventar» befindet und als Schutzziel die «Erhaltung der Substanz» definiert wurde.

Im «Fazit Erhalt» wird folgendes festgehalten:

*«Das ehemalige Schulhaus ist bis heute trotz Um- und Anbauten von 1916 und im Innern, vor allem aber in den 1980er-Jahren in seiner Grundstruktur erhalten und ablesbar geblieben und repräsentiert bis heute den spätklassizistischen Schulhausbau von 1847 mit den historistisch-heimatstiligen Anbauten (Abortanbau und Eingangsbereich).»*

Das «Schutzziel» ist wie folgt definiert:

*«Zum Erhalt der Schutzwürdigkeit ist das Gebäude in seiner frei stehenden Position und seiner Kubatur sowie in seiner historischen Struktur und Substanz im Gebäudeäusseren und -inneren mit der Ablesbarkeit seiner baulichen Veränderungen von 1916 zu bewahren.»*

## 2.4 Besonderes

Die Planung hat im engen Kontakt mit der Baukommission zu erfolgen. Bei der Projektierung ist der Fokus auf das Kosten- / Nutzenverhältnis zu legen.

Vorschriften sind zu beachten bezüglich

- SIA Normen
- Bau- und Feuerpolizei
- Kantonale Denkmalpflege
- Wärme- und Schallschutz
- Subventionierung

Ein schonender Umgang mit den Ressourcen wird ausdrücklich angestrebt.

## 2.5 Vorbehalte

Die Bauherrschaft behält sich ausdrücklich vor, das Projekt nach Erarbeitung des Vorprojekts oder Bauprojekts mit Kostenvoranschlag resp. nach der Ausschreibungsphase entschädigungslos, d.h. ohne Anspruch auf weitere in Aussicht gestellte Aufträge, zu stoppen. Gründe hierfür können sein:

- Verschiebung der Prioritäten
- Negativer Entscheid des Souveräns
- Wirtschaftliche Überlegungen

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das vorliegende Projekt mit Einzelleistungsträgern zu realisieren, d.h. dass die Unternehmer im direkten Auftragsverhältnis der Auftraggeberschaft stehen.

Der Generalplaner erklärt sich mit der Abgabe eines Angebots damit einverstanden, dass nach Übergabe des Bauwerks die Auftraggeberin über das uneingeschränkte Änderungsrecht verfügt.

## 3 Allgemeine Bestimmungen

---

### 3.1 Verfahren

Für das Projekt «Sanierung Kindergarten Moosbrunnen» führt die Gemeinde ein offenes, einstufiges Verfahren (Generalplanersubmission) durch. Dieses wird nicht anonym durchgeführt.

Die Auftragsvergabe für die Generalplanerleistungen erfolgt in Anwendung der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).

Das Verfahren wird auf [simap.ch](http://simap.ch) publiziert. Im Rahmen der öffentlich ausgeschriebenen Submission können sich interessierte Generalplanerteams bewerben. Die Teams haben ihre organisatorische, gestalterische, technische, finanzielle und personelle Leistungsfähigkeit sowie ihre fachliche Erfahrung mit vergleichbaren Aufgabenstellungen darzulegen.

Die Verfahrenssprache und die Sprache der späteren Geschäftsabwicklung ist Deutsch. Alle Unterlagen, die für das Verfahren eingereicht werden, müssen in deutscher Sprache abgefasst werden. Mündliche Auskünfte werden keine erteilt.

### 3.2 Verfahrensbegleitung

Die fachliche und organisatorische Vorbereitung sowie die Begleitung des Verfahrens, die Moderation und die Vorprüfung der Eingaben erfolgt durch:

Landis AG, Bauingenieure + Planer

Philipp Grieder, Projektleiter

[philipp.grieder@landis-ing.ch](mailto:philipp.grieder@landis-ing.ch), 044 500 45 78

Clemens Oetiker, Projektleiter-Stv.

[clemens.oetiker@landis-ing.ch](mailto:clemens.oetiker@landis-ing.ch), 044 500 45 14

### 3.3 Teilnahmeberechtigung

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind sämtliche Mitglieder des Bewertungsgremiums (mit und ohne Stimmrecht) sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Bewertungsgremiums oder mit einem Experten nahe verwandt sind oder mit einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen.

Die Gemeinde Lufingen behält sich das Recht vor, nach dem Verfahren auf die Zusammensetzung des Generalplanerteams Einfluss zu nehmen.

### 3.4 Teamzusammensetzung

Die Zusammensetzung des Generalplanerteams hat zwingend aus Fachleuten der nachfolgenden Bereiche zu bestehen:

- Architektur (Generalplanung Federführung)
- Baumanagement
- Bauingenieur
- Elektro-Planung (inkl. Gebäudeautomation)
- Gebäudetechnikplanung (HLKS)
- Bauphysik / Bauakustik
- Brandschutz
- Fassadenplaner

Der Architekt als Generalplaner ist federführender Vertreter des Generalplanerteams, gemäss SIA 102. Er nimmt im Generalplanerteam eine Doppelfunktion ein.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften (ARGE) zwischen Architektur und Baumanagement sind zur Übernahme der Generalplanerfunktion zulässig. Die Federführung ist jedoch klar auszuweisen. Weitere ARGES sind nicht zugelassen.

Die Koordination sämtlicher Fachplaner und Spezialisten sowie die Klärung der Schnittstellen kann entweder vom Generalplaner selbst übernommen oder an einen Gebäudetechnikplaner delegiert werden. Bei einer allfälligen Delegation ist die Organisation aller Schnittstellen zwischen den Beteiligten aufzuzeigen. Die gesamte Fachkoordination ist in jedem Fall zu gewährleisten.

Der Beizug von weiteren Spezialisten erfolgt nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden.

Die Planungskoordination liegt beim Generalplaner.

Mit Ausnahme des Generalplaners und des Architekten sind Mehrfachbewerbungen zulässig, sofern die übrigen Teammitglieder damit ausdrücklich einverstanden sind. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Teilnehmenden selbst.

### 3.5 Vorbefassung

Nicht vorhanden.

### 3.6 Bewertungsgremium

Zur Beurteilung der Angebote setzt die Auftraggeberin folgendes Bewertungsgremium ein. Es besteht aus stimmberechtigten Mitgliedern sowie aus beratenden Experten und Expertinnen:

#### **Stimmberechtigte Mitglieder Bewertungsgremium**

- Denise Ruoss                      Präsidentin; Vorsitz (Stichentscheid)
- Martin Berger                    Ressortvorstand Liegenschaften
- Reto Weiss                        Mitglied Gemeinderat, Ressort Hochbau
- Christoph Ehrsam                Fachjuror, Architekt HTL/SIA (aus Wettswil a.A.)

#### **Beratende Mitglieder (ohne Stimmrecht)**

- Remo Manser                    Schulleitung
- Janice Ammann                 Gemeindeverwaltung: Leitung Bau und Liegenschaften
- Matthias Waldvogel            Leitung Hausdienst
- Clemens Oetiker                Durchführung Generalplanersubmission, Projektleiter-Stv.  
Landis AG, Bauingenieure + Planer
- Philipp Grieder                Durchführung Generalplanersubmission, Projektleiter  
Landis AG, Bauingenieure + Planer

Bei allfälligen Abwesenheiten werden die Mitglieder des Gremiums durch Stellvertretende aus ihrer Institution ersetzt. Das Bewertungsgremium behält sich den Beizug von weiteren beratenden Experten vor.

### 3.7 Verbindlichkeitserklärung

Das Programm ist für die Auftraggeberin, die Bewerbenden und das Bewertungsgremium verbindlich. Mit der Teilnahme an der Submission anerkennen die Anbietenden ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie den Entscheid des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen.

### 3.8 Rechtsmittel

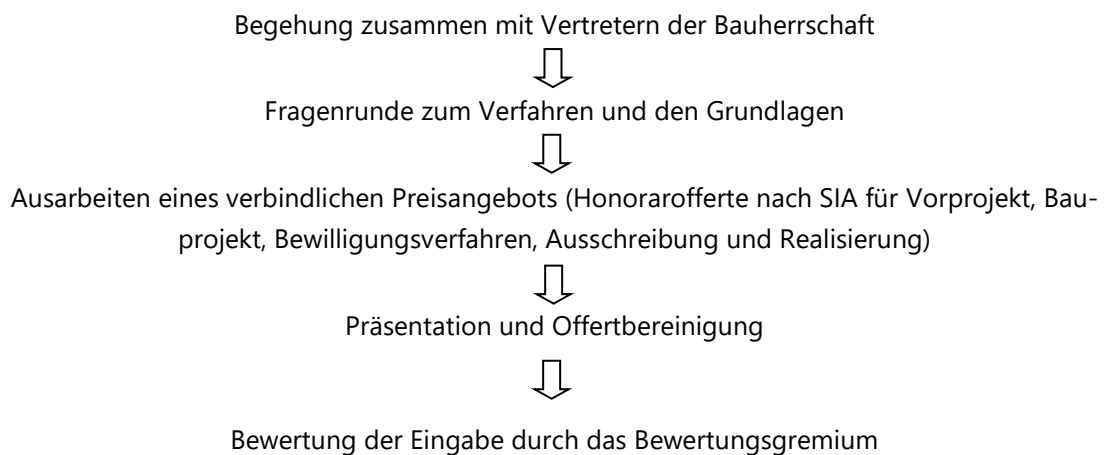
Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Ausschreibung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

## 4 (Verfahrens-) Ablauf

---

### 4.1 Angebot

Die interessierten Generalplaner erhalten die Möglichkeit Honorarofferten zu erstellen. Sie erhalten hierfür das vorliegende Pflichtenheft, welches die Aufgabe klar erläutert. Vorgesehen ist folgender Ablauf:



### 4.2 Auftragserteilung / Weiterbearbeitung

Die Gemeinde beabsichtigt einen Generalplanervertrag für sämtliche Planerleistungen unter der Gesamtleitung des Generalplaners abzuschliessen, d. h. alle Planungsleistungen, die für die Planung, die Bauvorbereitung und die schlüsselfertige, betriebsbereite Erstellung des Bauwerkes (inkl. Auflagenerfüllung aus der Baubewilligung, Mitwirkung zur Erwirkung Baufreigabe und Einholen weiterer notwendiger Bewilligungen) und zur Erfüllung der Anforderungen in betrieblicher, architektonischer, bau- und haustechnischer wie auch ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht notwendig sind.

Der Gesamtauftrag umfasst die Gesamtleitung sowie sämtliche notwendigen Leistungen von Planer-, Fachplaner- und Spezialisten, allfällige zusätzliche Planungs- und Koordinationsarbeiten, die sich im Rahmen der Planung und Ausführung als notwendig erweisen, sowie die Bau- und Fachbauleitung.

Nach Inbetriebnahme und Abschluss ist der Auftraggeberin zudem Folgendes zu übergeben: eine nach Gewerken strukturierte Dokumentation über das Bauwerk, nachgeführte Baupläne und Schemapläne sowie Gebrauchs-, Wartungs- und andere Anweisungen der Unternehmer und Lieferanten.

Umfang des Auftrags gemäss SIA Teilphasen:

**Auftragsvergabe durch Schulpflege** **Zielsetzung: ca. Ende Sept. 2026**

**Einholen Projektierungskredit an Gemeindeversammlung** **Zielsetzung: 02.12.2026**

- Auftragsphase 1a Teilphase 31 Erarbeitung Vorprojekt  
Teilphase 32 Bauprojekt inkl. KV  
Erarbeitung des Bauprojekts inklusive Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 10\%$

**Antrag Baukredit an den Gemeinderat** **Ende Oktober 2027**

**Einholen Baukredit an Urne** **Zielsetzung: 19.03.2028**

- Auftragsphase 1b Teilphase 33 Bewilligungsverfahren  
Teilphase 41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
- Auftragsphase 2 Teilphase 51 Ausführungsprojekt  
Teilphase 52 Ausführung  
Teilphase 53 Inbetriebnahme, Abschluss

Eine Anpassung der Phasenaufteilung im Projektverlauf ist möglich. Der Gesamtauftrag wird phasenweise beauftragt und freigegeben.

Vorbehalten bleiben die Baubewilligung und die Bewilligungen übergeordneter Behörden, sowie die Kreditgenehmigungen der zuständigen Instanzen.

## 5 Generalplanersubmission

---

Im Rahmen der Generalplanersubmission wählt das Bewertungsgremium den für die vorliegende Bauaufgabe am besten geeignete Partner mit dem vorteilhaftesten Angebot aus. Die Generalplanerteams reichen ihr Angebot mit folgenden Bestandteilen ein:

- Honorarangebot
- Auftragsanalyse / Grobkosten
- Zugang zur Aufgabe
- Referenzen

Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt.

### 5.1 Termine Generalplanersubmission

Für die Generalplanersubmission sind folgende Termine vorgesehen:

- **Publikation der Submissionsunterlagen auf Simap**

27.04.2026

- **Ortstermin / Begehung der Anlage**

20.05.2026, nachmittags, nach vorgängiger individueller Terminvereinbarung ab 04.05.2026 (Matthias Waldvogel, Leiter Hausdienst, Tel. 044 814 39 03, matthias.waldvogel@schule-lufingen.ch)

Die Begehung darf nur nach Vereinbarung und in Begleitung erfolgen. Die Gegebenheiten des Kindergartenbetriebs sind zu berücksichtigen. Die Sicherheitsbestimmungen zum Betreten des Daches müssen eingehalten werden.

- **Fragerunde**

bis spätestens 27.05.2026, 11.00 Uhr an [fragen@landis-ing.ch](mailto:fragen@landis-ing.ch)

Die Fragen zur Generalplanersubmission sollen als Word-Dokument eingereicht werden. Die Beantwortung der Fragen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Bewertungsgremium.

- **Beantwortung der Fragen**

bis 10.06.2026 per E-Mail durch Landis AG

Sämtliche Fragen und die dazugehörigen Antworten werden auf Simap publiziert. Die Fragenbeantwortung gilt als integrierter Bestandteil des Programms.

- **Einreichen des Angebots**

19.08.2026 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil, eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)

Die geforderten Unterlagen sind einzeln (nicht geheftet oder gebunden) in einem verschlossenen Couvert mit der Bezeichnung "**Generalplanersubmission Sanierung Kindergarten Moosbrunnen, NICHT ÖFFNEN**" zuzustellen.

- **Präsentation / Offertbereinigung / Unternehmergespräch**

10.09.2026, später Vormittag und nachmittags

Die maximal vier besten Angebote (nach der Vorprüfung) erhalten die Gelegenheit, ihr Angebot der Bewertungsgremium zu präsentieren.

Dem Generalplanerteam stehen für die Präsentation ihres Angebots 15 Minuten zur Verfügung, gefolgt von weiteren 15 Minuten für die Diskussion mit Fragenbeantwortung. Die für die Projektierung und Ausführung vorgesehenen Schlüsselpersonen (Generalplaner, Architekt, Baumanagement) müssen zwingend anwesend sein. Die Präsentation dient nicht der Verhandlung des Angebots oder als Abgebotsrunde.

- **Benachrichtigung der Bewerber**

ca. Ende September 2026

Die Ergebnisse werden den Teilnehmenden mittels einer Verfügung mit Bekanntgabe des ausgewählten Generalplanerteams zugestellt (beschwerdefähiger Beschluss).

- **Auftragsvergabe**

bis ca. Ende September 2026, unter Vorbehalt der Genehmigung des Zuschlags durch die Schulpflege sowie Kreditzustimmung durch die Gemeindeversammlung.

## 5.2 Zuschlagskriterien

### Zulassungskriterien

Zur Bewertung werden nur Angebote zugelassen, welche die nachfolgenden Zulassungskriterien erfüllen:

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der verlangten Unterlagen
- Unterschriebene Selbstdeklaration
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA)

### Zuschlagskriterien

Der Zuschlag in der Generalplanersubmission erhält dasjenige Generalplanerteam mit dem vorteilhaftesten Angebot. Die Bewertung erfolgt anhand folgender Kriterien:

Gewicht	Kriterium
35%	Honorarangebot
25%	Auftragsanalyse / Grobkosten
20%	Zugang zur Aufgabe
10%	Referenzen
10%	Präsentation

### **Zweicouvertmethode**

Im vorliegenden Verfahren wird die Zweicouvertmethode sinngemäss angewendet. Die Zweicouvertmethode ermöglicht, die qualitativen Aspekte der Angebote (> Auftragsanalyse und Zugang zur Aufgabe sowie Referenzen) unabhängig vom Preisangebot (> Honorarangebot) für die zu beschaffende Leistung zu beurteilen (SIA144, Art. 15).

Bei der Beurteilung wird das Honorarangebot erst nach Abschluss der Beurteilung der qualitativen Aspekte den stimmberechtigten Mitgliedern zur Kenntnis gebracht.

#### **5.2.1 Honorarangebot: 35 %**

Die Berechnung des verbindlichen Honorars erfolgt mittels Unterlage „Angebotsformular“ (Register 03). Folgende für die Honorarberechnung nach Baukosten angegebenen weiteren Parameter gelten als fix:

- Koeffizient Z1/Z2 (Werte 2017) gelten für die gesamte Vertragslaufzeit

Als Berechnungsgrundlage werden die Baukosten gemäss «Auftragsanalyse / Grobkosten» herangezogen. Als Grundlage soll eine eigene Grobkostenschätzung (Kostengenauigkeit +/- 25%) erarbeitet werden (siehe Zuschlagskriterium «Auftragsanalyse / Grobkosten»).

Sämtliche Nebenkosten (NK), wie z.B. die für die Leistungserbringung erforderlichen Kopien, Telefonie, Mobiltelefonie, Büromaterial, Werkzeuge und Gerätschaften, Porti, Computerinfrastruktur, Einsatz von Messgeräten und dergleichen, kostenpflichtige Schulungen und Weiterbildungen von Baufachleuten, Versicherung, Reisespesen und Reisezeit sind in den offerierten Stundenansatz einzurechnen und somit im Honorar enthalten.

Davon ausgenommen sind die Plotkosten für die Dokumentation aller bestellten Projektphasen, insbesondere für die Dokumentation des Vor- und Bauprojektes, des Baubewilligungsverfahrens, für die Ausschreibungs- und Ausführungsunterlagen sowie die Dokumentation des realisierten Bauwerks. Diese werden nach Aufwand vergütet.

Für die Beurteilung für die Auftragsphase 1a (Teilphasen 31-32) ist das Honorar in Franken, exkl. MwSt massgebend (= Pauschale). Für die fortfolgenden Phasen (Phasen 1b+2) sind die angebotenen Faktoren / Stundenansätze massgebend.

### **Besonders zu vereinbarende Leistungen**

Die aus Sicht des Bauherrn „besonders zu vereinbarenden Leistungen“ (gemäss SIA-Honorarordnungen) sind aufgeführt und sind in die Honorarofferte mit einzurechnen.

Allfällige aus Sicht des Bewerbers „besonders zu vereinbarenden Leistungen“ sind aufzuführen und in die Honorarofferte mit einzurechnen.

### 5.2.2 Auftragsanalyse / Grobkosten: 25 %

Grobkostenschätzung: Die Teilnehmenden sollen die vorhandene sehr grobe Kostenschätzung plausibilisieren, kommentieren und – wo aus ihrer Sicht nötig – nachvollziehbar anpassen.

Die Teilnehmenden werden eingeladen, sich zu selbst gewählten Themen zu äussern, die aus ihrer Sicht für das Projekt und die Umsetzung relevant oder kritisch sind (Auftragsanalyse).

### 5.2.3 Zugang zur Aufgabe: 20 %

Im Rahmen der Generalplanersubmission haben die interessierten Generalplanerteams eine Aufgabenstellung zu bearbeiten und ihren Lösungsansatz auf konzeptioneller Ebene darzustellen.

Der Lösungsansatz ist so detailliert darzustellen, dass die Konzeptionen nachvollziehbar sind.

#### **Aufgabenstellung «Zugang zur Aufgabe»**

Ein wichtiges Ziel des Bauvorhabens ist die Energieeffizienz. Neben einer gut gedämmten Gebäudehülle soll eine adäquate Haustechniklösung erarbeitet werden.

Mit der Aufgabenstellung werden keine Energieprojekte erwartet. Es sollen Lösungsansätze aufgezeigt werden, wie mit Lowtech die Energieeffizienz verbessert werden kann.

Die Vorschläge werden als Einblick in die Arbeitsweise der Generalplaner betrachtet. Beurteilt wird der gestalterische und funktionelle Lösungsansatz.

### 5.2.4 Referenzen: 10 %

Es ist ein Firmen-Referenzobjekt des Architekturbüros (Generalplaner) sowie drei Referenzobjekte von Schlüsselpersonen anzugeben.

### 5.2.5 Präsentation: 10 %

Die (nach der Vorprüfung) maximal vier bestgeeigneten Generalplanerteams präsentieren sich vor dem Bewertungsgremium. Bewertet werden die Qualität der Präsentation bezüglich «Zugang zur Aufgabe» und «Auftragsanalyse / Grobkosten».

## 5.3 Ausschlussgründe

Gründe für den Ausschluss aus dem Verfahren sind:

- Fehlende oder unwahre (Referenz-)Angaben
- Verspätete oder unvollständige Abgabe der Unterlagen
- Abänderung der Unterlagen

## 5.4 Abgegebene Unterlagen

Für die Generalplanersubmission werden folgende weitere Unterlagen abgegeben (Auflistung nicht abschliessend):

Inhalt	Dokument
■ Eingabeformular (doc)	02
■ Angebotsformular (xlsx)	03
■ Zustandsanalyse (Zustandsbericht und Sanierungskonzept Kindergarten Moosbrunnen vom 25.06.2025) (pdf)	04
■ Denkmalspflegerisches Gutachten vom 28.10.2025 (pdf)	05
■ Pläne Bestand (pdf und digitalisiert als dwg)	06
■ Katasterplan, Werkleitungskataster (dxf /pdf)	07
■ Ergebnisse Schadstoffuntersuchung (pdf)	08

Diese Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

## 5.5 Einzureichende Unterlagen

Eingabeformular mit den darin aufgeführten Unterlagen.

## 5.6 Gültigkeit

Das Angebot hat ab Eingabedatum eine Gültigkeitsdauer von mindestens 24 Monaten aufzuweisen. Das Angebot erfordert zu seiner Gültigkeit uneingeschränkte Verbindlichkeit und vollständige Übereinstimmung mit den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen.

Der mit der Projektierung und Realisierung beauftragte Generalplaner verpflichtet sich, die im Rahmen der Submission beigezogenen Fachplaner und Spezialisten als Subplaner zu beauftragen.

## 5.7 Benachrichtigung und Dokumentation

Die Bekanntgabe des Ergebnisses der Generalplanersubmission erfolgt mit eingeschriebenem Brief an die Bewerbenden. Alle teilnehmenden Teams erhalten mit dem Zuschlag einen beschwerdefähigen Beschluss.

## 5.8 Vergütung der Aufwendungen

Die Ausarbeitung des Generalplanerangebots löst keine Entschädigung aus.

## 5.9 Vorbehalt

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

## 6 Generalplanerleistungen

---

### 6.1 Leistungsbeschreibung

#### 6.1.1 Grundsatz

Vorliegender Beschrieb der Leistungen präzisiert und ergänzt die Leistungen des Generalplaners.

■ **Leistungen des Generalplaners in der Projektierungs-, Ausschreibungs- und Realisierungsphase (SIA-Phasen 3, 4 und 5)**

Die zu erbringenden Leistungen werden unter Art. 4 der SIA Ordnungen 102/103/105 und 108 (alle Version 2020) detailliert dargestellt. Die Leistungen gliedern sich dabei in Grundleistungen und besonders zu vereinbarende Leistungen. Die vereinbarungsgemässe und fachlich einwandfreie Leistung der im Dokument definierten Grundleistungen ist im Honorar des Generalplaners enthalten.

Für die durch die Bauherrschaft auszulösenden Teilphasen der Phasen 3 bis 5 hat der Generalplaner sämtliche unter Art. 4 der SIA Ordnungen 102/103/105 und 108 (alle 2020) aufgelisteten Grundleistungen zu erbringen. Hinzu kommen die nachfolgend separat aufgelisteten Grundleistungen.

**Die folgenden Leistungen gelten ebenfalls als Grundleistungen:**

- Plausibilitätskontrolle der bisherigen Arbeitsergebnisse
- Anpassung der bestehenden Planunterlagen bei Bedarf
- Mitarbeit bei Informations- und Öffentlichkeitsarbeiten (u.a. Weisungen)
- Informationsveranstaltung (Abendveranstaltung) für die Bevölkerung
- Übernahme und Überprüfung von Bestandesplänen ins CAD
- Mithilfe bei Verhandlungen mit Behörden und Kommissionen
- Bereitstellung und Pflege einer Projektplattform
- Beraten der Gemeinde bei der Erstellung von Unternehmerverzeichnissen
- Erfassen und Ablegen der eingegangenen Offerten
- Mitwirken bei der Formulierung und beim Abschluss von Verträgen mit Dritten
- Fachliche und rechnerische Überprüfung von Unternehmervarianten
- Aufstellung der Detailprogramme und Koordination zwischen den am Bau beteiligten weiteren Stellen (z.B. Werke, private Telekommunikationsunternehmen) als Bestandteil der Koordination und Kontrolle der Arbeiten der Unternehmungen
- Erstellen, Überwachen und Nachführen von Zahlungsplänen
- Erstellen von Überwachungs- und Massnahmeplänen sowie Betriebsanweisungen
- Ermitteln von Kennzahlen sowie Vergleich mit Referenzprojekten
- Abgabe sämtlicher erarbeiteter Unterlagen in digitaler Form
- Bereitstellung der notwendigen Unterlagen für allfällige Subventionsgesuche (Photovoltaik, Gebäudeprogramm, etc.)
- Sicherstellen des projektbezogenen Qualitätsmanagements PQM
- Kostengliederung gemäss Vorgaben Auftraggeber

- In Auftrag geben und vor Ort fachlich begleiten von Bemusterungen am Bau, als Entscheidungsgrundlage (konstruktiv und materiell) für die Kantonale Denkmalpflege und Bauherrschaft.
- Erstellen und Nachführen von Raumbüchern
- Führen eines durchgängigen Baujournals über die gesamte Bauzeit (4.52)
- Laufende Ergänzung des Baubeschriebs sowie des Farb- und Materialkonzepts zu Händen der Bauherrschaft und der am Bau Beteiligten
- Protokollierung der Sitzungen (Beschlussprotokoll mit Pendenzen- und Beschlussliste)

**Vorbehalten bleiben weitere im Vertrag bzw. in dessen Anhängen und Bestandteilen vereinbarte Leistungen bzw. Grundleistungen.**

**Die folgenden Grundleistungen der SIA Ordnungen 102, 103, 105 und 108 (Versionen 2020) sind nicht zu erbringen:**

- keine

**Besonders zu vereinbarende Leistungen (Zusatzleistungen):**

- keine

## 6.1.2 Weitere Bestimmungen

### **Gliederung der Leistungen**

Die Zuordnung der Grundleistungen und der besonders zu vereinbarenden Leistungen zu den Teilphasen im Phasenmodell der SIA 112, Modell Bauplanung (2014), entspricht dem üblichen Planungsablauf. Je nach Aufgabenstellung kann es zweckmässig sein, einzelne Leistungen in andere Teilphasen zu verschieben. Die Teilphase 33 kann so zum Beispiel im Ablauf auch vor oder während der Teilphase 32 Bauprojekt erbracht werden. Solche Abweichungen im Ablauf des Phasenmodells können von der Bauherrschaft bestimmt oder, da wo projektbedingt geboten, von dem Generalplaner beantragt werden. Die erbrachten Leistungen werden ohne Aufpreis gemäss Vertrag entschädigt.

### **Gesamtleitung**

Die im Honorar enthaltene Gesamtleitung umfasst im Sinne von Art. 3.4.1 SIA 102 (2020) die folgenden phasenübergreifenden Leistungen:

- die Beratung der Bauherrschaft
- die Kommunikation mit der Bauherrschaft und Dritten
- die fachliche Abstimmung der Interessen seitens Bauherrschaft mit den Vorgaben / Auflagen der Kantonalen Denkmalpflege
- die Vertretung der Bauherrschaft gegenüber Dritten im vereinbarten Rahmen
- die rechtzeitige Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen für die Bauherrschaft
- die rechtzeitige Formulierung von Anträgen an die Bauherrschaft
- die Einholung von Entscheiden und die Abmahnung von nachteiligem Verhalten der Bauherrschaft
- die Erstellung der Aufbau- und der Ablauforganisation

- die Protokollierung der Sitzungen mit der Bauherrschaft
- die Erstellung von periodischen Standberichten
- die Sicherstellung des Submissions-, Bestell- und Rechnungswesens
- die Erfüllung ihrer Leistungs- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Einhaltung der von der Bauherrschaft formulierten Ziele hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine
- die Organisation und Leitung einer koordinierten projektbezogenen Qualitätssicherung
- die Koordination der Leistungen aller Beteiligten
- die fachliche und administrative Leitung des Planerteams
- die Zuteilung von Aufgaben im Planerteam
- die Sicherstellung des Informationsflusses und der Dokumentation, einschliesslich der Organisation des technischen und administrativen Datenaustausches
- das Nachführen des Projektpflichtenheftes in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft
- die Sicherstellung der Erfüllung aller behördlichen Auflagen

### **Fachkoordination**

Die Fachkoordination umfasst die technische und räumliche Koordination der Gebäudetechnik und ist eine den Einzelfachgebieten übergeordnete Tätigkeit, die unter Führung des Gesamtleiters erbracht wird. Die Fachkoordination befasst sich mit den gegenseitigen Einflüssen von Gebäudetechnik und Bauwerk. Dies bedingt eine frühe Absprache und Klärung zwischen Gesamtleiter, Fachplaner und Fachkoordinator.

Wesentliche Leistungen der Fachkoordination sind:

- Das Führen der Koordinationssitzungen
- Das Erstellen von fachübergreifenden Koordinationsplänen
- Das Erstellen von fachübergreifenden Gesamtaussparungsplänen
- Die technische Abstimmung der Gewerke

Die Fachkoordination wird in normal anspruchsvollen Projekten vom gesamten Planerteam unter Führung des Gesamtleiters erbracht und ist in den Grundleistungen und damit im Honorar des Generalplaners enthalten.

## 6.2 Vorlage Generalplanervertrag

Nach gesprochenem Kredit kann ein Generalplanervertrag (Vorgabe Planervertrag nach KBOB), unter anderem mit den nachfolgenden Rahmenbedingungen, durch den Generalplaner ausgearbeitet werden.

### **Funktionaler Beschrieb**

Die Bauherrschaft überträgt dem Generalplaner alle Generalplaner-Leistungen für die Planung und Realisierung des Projekts, d. h. alle Planungsleistungen, die für die Planung, die Bauvorbereitung und die schlüsselfertige, betriebsbereite Erstellung des Bauwerkes (inkl. Auflagenerfüllung aus der Baubewilligung, Mitwirkung zur Erwirkung Baufreigabe und Einholen weiterer

notwendiger Bewilligungen) und zur Erfüllung der Anforderungen in betrieblicher, architektonischer, bau- und haustechnischer wie auch ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht notwendig sind.

Aufgaben sind auch dann im Honorar inbegriffen und fallen auch dann unter die Leistungspflicht des Generalplaners, wenn sie nicht ausdrücklich aufgeführt sind, jedoch für die fachgerechte Planung und vertragsgemässe Funktion des Bauwerkes sowie die Betriebssicherheit erforderlich sind.

Die Planung (inklusive Ausbau) hat so zu erfolgen, dass sie eine optimale Nutzung und Bewirtschaftung des Bauwerks gewährleistet.

Der Generalplaner sorgt dafür, dass bei der Bauherrschaft keine nicht branchenüblichen Kosten für den späteren Betrieb und Unterhalt des Bauwerkes anfallen.

Der Generalplaner leistet der Bauherrschaft für sich und der von ihr Beauftragten eine umfassende Zusicherung für fachgemässe, den Anforderungen der Bauherrschaft entsprechende und unter Einhaltung der Ausschreibungsunterlagen, des Kostenrahmens zeitgerechte Vertragsausführung, für die technische Funktionstüchtigkeit des geschuldeten Werkes sowie für die Verwendung und Verträglichkeit von geeigneten Baumaterialien in konstruktiver, ökologischer und bauphysikalischer Hinsicht.

Der Generalplaner koordiniert sämtliche Schnittstellen.

Die dem Generalplaner übertragenen Leistungen beinhalten unter anderem alle zur Gesamtleitung im Sinne von Art. 3.4.1 SIA 102 (Version 2020) gehörenden Aufgaben.

Der Generalplaner liefert in seiner Funktion als Gesamtplaner die gesamten für das vorliegende Projekt notwendigen Planungsleistungen aus einer Hand und trägt dafür auch die Gesamtverantwortung für den gesamten Planungsbereich. Er erstellt und überprüft die Pläne, Beschriebe, Konzepte, Berechnungen, Terminplanungen und die erforderlichen Unterlagen sowie garantiert eine fehlerfreie Leistung auch der ihr zuarbeitenden Fachplaner und Spezialisten. Der Generalplaner übernimmt somit integral die Verantwortung für die Vollständigkeit und Korrektheit der Planung. In der Realisierung mit Einzelleistungsträgern löst er sämtliche Schnittstellen zwischen den Gewerken, koordiniert und überwacht die Bautätigkeit, garantiert die termingerechte Inbetriebnahme und zeigt sich ebenso für die Werksabnahmen und Mängelbewirtschaftung verantwortlich. Der Generalplaner ist nicht nur für die technische Koordination, sondern auch für die Koordination der Termine, der Kosten, der Koordination der Verträge sowie der übergeordneten Koordination verantwortlich.

### **Arbeitsleistung**

Der Generalplaner hat die Generalplanung in allen erforderlichen Fachbereichen auszuführen. Diese sind:

- Architektur (Generalplanung Federführung)
- Baumanagement
- Bauingenieur

- Elektro-Planung (inkl. Gebäudeautomation)
- Gebäudetechnikplanung (HLKS)
- Bauphysik / Bauakustik
- Brandschutz
- Fassadenplanung
- Gesamtleitung im Sinne von Art. 3.4.1 der Ordnung SIA 102 (Ausgabe 2020)

Miteingeschlossen und im Honorar enthalten sind folgende Spezialisten:

- Fachkoordinator / Fachkoordination
- Innenarchitektur
- Tiefbau (Leitungen)

Die Aufwendungen für die Koordination von sämtlichen Spezialisten, deren Dienstleistungen zu Gunsten des Projekts erbracht werden, sind mit dem Honorar des Generalplaners abgegolten.

Es wird davon ausgegangen, dass der Generalplaner mit dem oben aufgeführten Team in der Lage ist, sämtliche gemäss Ausschreibung für das Projekt erforderlichen Leistungen professionell und fachgerecht erfüllen zu können.

Kommt der Generalplaner zum Schluss, dass er – ohne dass die verlangten Leistungen sich seitens der Bauherrschaft geändert haben- trotzdem noch weitere Fachplaner bzw. Spezialisten beiziehen will bzw. muss, so hat er deren Kosten selbst zu tragen.

Ändert hingegen die Bauherrschaft nach Vertragsschluss die Anforderungen und macht diese Änderung den Beizug von weiteren Fachplanern oder Spezialisten erforderlich, so haben sich die Bauherrschaft und die allenfalls mit der Beauftragung entlasteten Planer und Spezialisten vor der entsprechenden Beauftragung über die Aufteilung der entstehenden Kosten zu einigen.

### **Auslösung der Teilphasen**

Die einzelnen Teilphasen werden vom Generalplaner rechtzeitig bei der Projektleitung der Bauherrschaft beantragt und jeweils 3 Wochen vor deren Start schriftlich durch die Bauherrschaft ausgelöst.

Die Bauherrschaft ist berechtigt, den Vertrag vor Ausführung einer nächsten Teilphase jederzeit aufzulösen. Die Auflösung des Vertrages ist dem Generalplaner schriftlich mitzuteilen. Insbesondere die Auflösung des Vertrages vor jeder Teilphase stellt keine Auflösung zur Unzeit dar. Demzufolge hat dem Generalplaner keinen Anspruch auf eine weitergehende Beauftragung als die jeweils ausgelöste Teilphase. Sofern der Vertrag während der Bearbeitung einer Teilphase aufgelöst wird, so hat der Generalplaner Anspruch auf die Vergütung der bis zum Zeitpunkt der Vertragsauflösung ordnungsgemäss erbrachten Leistungen. Ein Anspruch auf entgangenen Gewinn besteht nicht.

Die Bauherrschaft behält sich vor, einzelne Teilphasen nicht ausführen zu lassen.

Nach Abschluss der Teilphasen (Vorprojekt / Bauprojekt / Baubewilligung / Ausschreibung / Ausführungsprojekt) erfolgt eine Überprüfung der Leistungen des Generalplaners durch die Bauherrschaft. In dieser Phase kann ein Arbeitsunterbruch entstehen, welcher nicht vergütet wird. Nach der Überprüfung wird der interne Bewilligungsprozess der Bauherrschaft - aufbauend auf der Grundlage dieser Prüfung - vorangetrieben.

Damit im Zeitraum des internen Bewilligungsprozesses der Generalplaner an der nächsten Teilphase arbeiten kann, wird folgendes vereinbart: Nach Mitteilung des Prüfergebnisses nimmt der Generalplaner die Arbeit wieder auf und startet mit den Korrekturen aus der Prüfung und der nächsten Teilphase.

### **Vergütung**

#### Honorare - Berechnung

Die Anrechenbarkeit der Baukosten / «Honorarberechnung» ist im Dokument «Angebot», in Abänderung der Art. 7.5 der SIA Ordnungen 102, 103, 105 und 108 (alle Version 2020) abschliessend geregelt.

Die Z-Werte [2017] sowie die definierten Faktoren bleiben während der gesamten Vertragslaufzeit unverändert.

#### Honorare - Vergabesumme total für SIA Phasen 3 bis 5

Gestützt auf das Dokument «Angebot» Anrechenbarkeit der Baukosten / «Honorarberechnung» wird das Honorar aufgrund der geschätzten Baukosten festgelegt. Die Berechnung des effektiven Honorars der Generalplaners für die Phasen 4 und 5 erfolgt auf Grundlage des genehmigten und bereinigten KV Bauprojekt. Auf Grundlage der in Dokument «Angebot» festgelegten Parameter wird sodann für die Phasen 4 und 5 das effektive Honorar verbindlich in einem Nachtrag fixiert und die Zahlungen entsprechend angepasst.

#### Vergütung von besonders zu vereinbarenden Leistungen (Zusatzleistungen)

Werden für den Generalplaner im Zuge ihrer Planungs- oder Beratungsleistungen Leistungen erkennbar, die nicht im Leistungsumfang des vorliegenden Vertrages enthalten und für den Projektfortschritt aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind, hat dies der Generalplaner ohne Verzug schriftlich anzuzeigen. Über Art und Umfang der besonders zu vereinbarenden Leistungen und den kalkulierten Aufwand ist, ein schriftliches Angebot auf Basis des gegenständlichen Vertrages und des vereinbarten mittleren Stundenansatzes an die Bauherrschaft zu richten.

Ein Vergütungsanspruch für besonders zu vereinbarende Leistungen besteht nur, wenn diese von der Bauherrschaft ausdrücklich und schriftlich genehmigt sind. Sie werden nach Aufwand mit Kostendach gemäss gemitteltem Stundenansatz entschädigt.

#### Vergütung der Nebenkosten

Sämtliche Nebenkosten, wie z.B. die für die Leistungserbringung erforderlichen Kopien, Telefonie, Mobiltelefonie, Büromaterial, Werkzeuge und Gerätschaften, Porti, Computer-

infrastruktur, Einsatz von Messgeräten und dergleichen, kostenpflichtige Schulungen und Weiterbildungen von Baufachleuten, Versicherung, Reisespesen und Reisezeit, auswärtige Unterkunft und Verpflegung sowie Kosten für Baustellenbüros sind im Honorar enthalten. Davon ausgenommen sind die Plottkosten für die Dokumentation aller bestellten Projektphasen, insbesondere für die Dokumentation des Bauprojektes, des Baubewilligungsverfahrens, für die Ausschreibungs- und Ausführungsunterlagen sowie die Dokumentation des realisierten Bauwerks. Diese Plottkosten werden nach Aufwand vergütet.

Kurzfristig in Auftrag gegebene Dokumentationen kann der Generalplaner im Ausnahmefall und nach vorheriger Genehmigung durch die Bauherrschaft selbst erstellen. Diese entschädigt die Bauherrschaft dem Generalplaner maximal zu den gleichen Konditionen wie bei der externen Firma vereinbart.

**Teuerung:** Es erfolgt keine Anpassung des Honorars an die Teuerung.

## 7 Genehmigung

---

Das vorliegende Pflichtenheft ist vom Bewertungsgremium an der Sitzung vom 16.04.2026 von allen Mitgliedern genehmigt worden.