

## Modernisierung Schulraum

# PRIMARSCHULANLAGE RORBAS STUDIENAUFTRAG

Programm Präqualifikationsverfahren, 2. April 2026



 **PLANPARTNER**  
RAUMPLANUNG  
STÄDTEBAU  
ENTWICKLUNG

## Impressum

### Auftraggeberin

Schule Rorbas-Freienstein-Teufen, Zilacherstrasse 12, 8427 Rorbas

### Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

### Bearbeitung:

Stephan Schubert, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH, BSLA

Christian Blaser, Bsc FHO in Raumplanung

### Titelbild

Primarschulhaus Rorbas, Ansicht der zentralen Erschliessungsachse von SW mit Umgebung, Foto Planpartner AG

### Ablage Bilder

20649\_13A\_250000\_Bilder



## INHALT

## Vorwort 5

1	Ausgangslage und Zielsetzung	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Zielsetzung	7
2	Allgemeine Verfahrensbestimmungen	9
2.1	Auftraggeberin / Vergabestelle	9
2.2	Verfahren	9
2.3	Jury	10
2.4	Teilnehmende	11
2.5	Organisation und Auskunftsstelle	11
2.6	Entschädigung	11
2.7	Ablauf Studienauftrag	12
2.8	Beurteilungskriterien	13
2.9	Weiterbearbeitung	13
2.10	Urheberrechte	14
2.11	Bekanntmachung	15
2.12	Begehung und Modellabgabe	15
2.13	Zwischenbesprechung	16
2.14	Schlusspräsentation	16
3	Bestimmungen zur Präqualifikation	17
3.1	Teilnahmeberechtigung	17
3.2	Auswahlverfahren	17
3.3	Einzureichende Unterlagen	19
4	Ablauf und Termine	20
4.1	Präqualifikation	20
4.2	Studienauftrag	21



5	Aufgabenstellung	23
5.1	Perimeter	24
5.2	Zusammenfassung Aufgabenstellung	25
5.3	Nachhaltigkeit	26
6	Einzureichende Unterlagen	27
7	Genehmigung	28



## VORWORT

Am Fuss des Irchels und in unmittelbarer Nähe zur Töss gelegen, vereint die Schule die drei Dörfer der Gemeinden Rorbas und Freienstein-Teufen. Rund 650 Kinder und Jugendliche werden vom Kindergarten bis zum Übergang in die berufliche Bildung begleitet. Der Schulpflege ist es ein zentrales Anliegen, für die Schülerinnen und Schüler sowie Mitarbeitende nachhaltige, funktionale und zeitgemässe Lern- und Lebensräume zu schaffen. Mit dem geplanten Neubau einer Turnhalle, eines Kindergartens sowie von Räumen für die Tagesbetreuung entsteht nicht nur für die Schule, sondern auch für die Vereine der Dörfer ein zusätzlicher Mehrwert.

### Unser Leitbild lautet:

*wachsen*

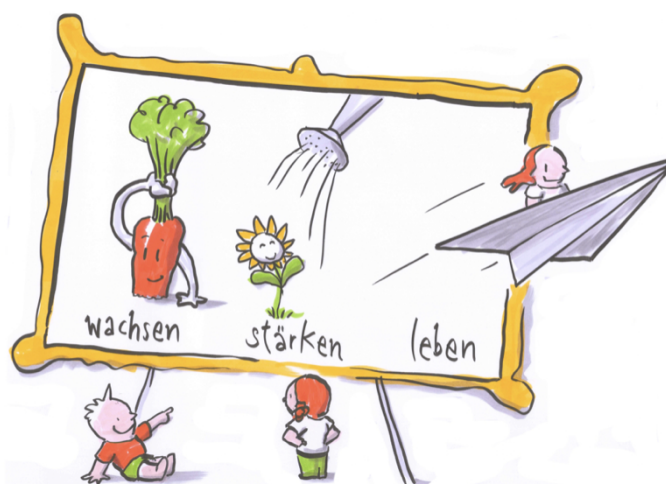
*Der Mensch steht im Zentrum unseres Tuns. Die Schule begleitet die persönliche Entwicklung.*

*stärken*

*Im Fokus stehen die Fähigkeiten des Einzelnen. Sie werden ausgebaut und gefördert.*

*leben*

*Die Schule bietet Raum für Begegnungen. Respektvolles Miteinander bestimmt unser Handeln.*



Quelle: [www.schule-rft.ch/aktuelles/leitbild](http://www.schule-rft.ch/aktuelles/leitbild), Illustration aus dem Jahr 2019; Illustrator Michael Meier (Denkpinsel.ch)



## 1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

### 1.1 Ausgangslage

- Ausgangslage** In den letzten Jahrzehnten wurde in die Infrastruktur der Schule der drei Gemeinden Rorbass, Freienstein und Teufen (Schule RFT) stetig investiert, um den jeweiligen pädagogischen, technischen und rechtlichen Anforderungen bzw. Schulbaurichtlinien gerecht zu werden. Sämtliche Investitionen wurden aus Sicht des Werterhalts und einer Langfristplanung getätigt. Dabei war die Sicherstellung eines geregelten Schulbetriebs immer ein zentrales Anliegen.
- Auslöser Sanierungsbedarf Turnhalle** Mit dem vorliegenden Verfahren beabsichtigt die Schule einen nächsten Schritt der Weiterentwicklung ihres Schulraums anzugehen und sich den neuen Bedürfnissen anzupassen. Auslöser ist die stark sanierungsbedürftige Turnhalle<sup>1</sup>, welche den heutigen Anforderungen (insb. Sicherheit) nicht mehr genügt. Aufgrund der hohen Investitionskosten in eine notwendige Sanierung und eines weiteren Schulraumergänzungsbedarfs, hat sich die Schule für ein Neubauprojekt entschieden.

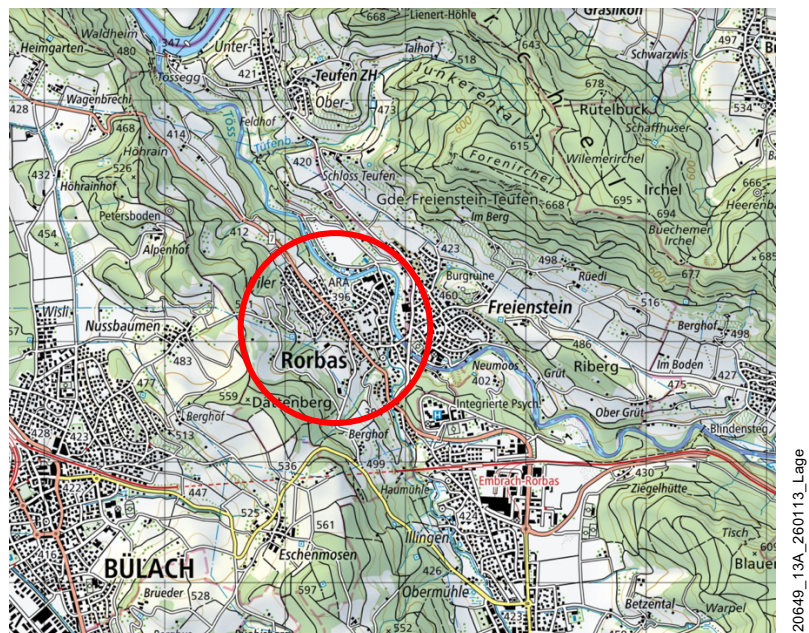


Abb. 1 Geografische Lage Rorbass genordet, freier Massstab  
(Quelle: map.geo.admin)

<sup>1</sup> Erstellungsjahr im Jahr 1944



- Ergänzender Raumbedarf** Im Zusammenhang mit dem Neubau der Turnhalle soll auch der notwendige Raumbedarf für die Tagesstrukturen (sind im Moment in Schulzimmern untergebracht) gedeckt werden. Weiter ist für den heute stark sanierungsbedürftigen, freistehende Kindergarten Rorbass II Raum im Neubau vorzusehen. Ergänzt wird das Raumprogramm (vgl. Kapitel 5.2) durch div. weitere Nutzungen.
- Energieerzeugung/-verteilung** Unabhängig von der geplanten Schulrauroptimierung und -erweiterung ist das Thema Energieerzeugung/-verteilung zwingend in die Gesamtplanung zu integrieren. Da die Projekte eine starke Abhängigkeit zueinander haben, wurde beschlossen, die Bauvorhaben als Gesamtprojekt zu planen.
- Aktuell wird für die Energieversorgung mit einer Erdsondenanlage geplant. Parallel dazu prüft die Gemeinde den Aufbau eines Fernwärmenetzes. Aufgrund des aktuellen Projektstands und der zeitlichen Planung kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass ein Fernwärmeanschluss zum Zeitpunkt der Realisierung gesichert zur Verfügung steht.
- Der definitive Entscheid zwischen Erdsondenanlage und Fernwärmeanschluss erfolgt im Dezember 2026 und somit vor dem Start der Vorprojektphase gemäss SIA 31.

## 1.2 Zielsetzung

- Absicht** Durch die Weiterentwicklung des Areals «Schulanlage Rorbass» soll der notwendige ergänzende Schulraumbedarf für die Primarschule bereitgestellt werden.
- Baukosten** Für das Projekt werden Zielkosten von rund 14.5 Mio. CHF (BKP 1–9, exkl. Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung) festgelegt. Diese basieren auf einer Grobkostenschätzung und dienen den Planungsteams als verbindliche Orientierung für die Projektentwicklung. Die eingereichten Studien sind so zu konzipieren, dass eine Realisierung innerhalb dieser Zielkosten möglich ist.



- Umsetzung Die Umsetzung der Aufgabe erfolgt als reiner Neubau. Im Neubau sind sämtliche vorgesehenen Nutzungen unter einem Dach zu organisieren. Dazu gehören insbesondere eine Einfachturnhalle, Räume für die Tagesstruktur, ein Kindergarten, Gruppenräume, ein TTG-Zimmer (Werken) sowie ein Gymnastikraum bzw. PMT-Raum (Psychomotorik).
- Die bestehende alte Turnhalle wird bis zum Bezug weiterhin als Turnhalle genutzt und anschliessend einer neuen Nutzweise zugeführt.
- Bauen unter Betrieb Die Realisierung erfolgt bei laufendem Schulbetrieb. Die neue Turnhalle wird auf der bestehenden Spielwiese errichtet, welche während der Bauphase gesperrt ist und als mögliche Baustelleneinrichtungs- und Installationsfläche dienen kann. Im Rahmen der Umsetzungsphase muss der Unterricht am Standort jederzeit gewährleistet sein. Schulbetrieb und Baustelle sind jederzeit sicher zu trennen. Die Schulwegsicherheit und die Minimierung von Beeinträchtigungen sind durch geeignete Massnahmen zu gewährleisten.
- Einbezug Quartier Im Rahmen des Studienauftrages gilt es den Umgang mit den Emissionsrisiken für das angrenzende Quartier zu berücksichtigen. Es soll möglichst verhindert werden, dass die Anwohnenden durch erhöhte Emissionen beeinträchtigt werden. Ebenfalls soll der Zugänglichkeit des Areals bezogen auf Fahrzeuge und Zufussgehende erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt werden.
- Studienauftrag selektiv Zur Evaluation eines Projekts und zur Vergabe von Planerleistungen für die Projektierung und Realisierung am Schulstandort Rorbas führt die Auftraggeberin einen Studienauftrag im selektiven Verfahren mit Zwischenbesprechung durch.



## 2 ALLGEMEINE VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

### 2.1 Auftraggeberin / Vergabestelle

Auftraggeberin / Vergabestelle Vergabestelle ist die Schulpflege der Schule Rorbas-Freienstein-Teufen (schule-rft.ch) vertreten durch das Präsidium und die Leitung Schulverwaltung Zilacherstrasse 12, 8427 Rorbas.

### 2.2 Verfahren

Notwendigkeit des Dialogs Die Umsetzung des angestrebten Raumprogramms unter Berücksichtigung von möglichen Anpassungen im Aussenraum, dem erforderlichen Zusammenspiel mit einzelnen Nutzungen und den Konsequenzen für den laufenden Betrieb erfordert einen Dialog mit der Jury.

Selektives Verfahren Das Verfahren wird gemäss Art. 19 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, 15.11.2019) im selektiven Verfahren durchgeführt und unterliegt dem Staatsvertragsbereich (Art. 3 Abs. 1 lit. c. IVöB). Im Weiteren gelten die kantonalen Submissionsbestimmungen.

Präqualifikation Die Auswahl der Teilnehmenden erfolgt in einem Präqualifikationsverfahren. Gesucht werden Teams bestehend aus einem Architekturbüro und einem Landschaftsarchitekturbüro.

Für die Teilnahme am Studienauftragsverfahren ist zusätzlich ein Bauingenieurbüro beizuziehen.

Sprache Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Gerichtsstand Gerichtsstand ist das Bezirksgericht Bülach. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

Anerkennung Mit der Teilnahme am Verfahren verpflichten sich die Teilnehmenden zur Einhaltung und Anerkennung der massgebenden Vorgaben und Entscheide der Jury in Ermessensfragen.

Ausschreibung im Internet; Unterlagenbezug Das Verfahren wird unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) publiziert. Sämtliche Unterlagen können ausschliesslich über [www.simap.ch](http://www.simap.ch) heruntergeladen werden.



## 2.3 Jury

Die Jury setzt sich wie folgt zusammen:

Sachexpert:innen  
(mit Stimmrecht)

### **Vertretende Schule**

- Patrick Liepold, Mitglied Schulpflege, Präsident
- Michael Borrmann, Leitung Gesamtschule
- Christoph Fritschi, Betriebsleitung Hausdienst
- Jacqueline Grolimund, Mitglied Schulpflege, Vizepräsidentin Ressort Schülerbelange (1. Ersatz)
- Marco Fontana, Mitglied Schulpflege, Ressort Infrastruktur (2. Ersatz)

### **Vertretende externe Fachpersonen**

Fachexpert:innen  
(mit Stimmrecht)

- Jürg Ammann, dipl. Architekt FH SIA, Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
- Michael Bosshard, dipl. Architekt ETH SIA, CBBA Architekten AG ETH SIA, Zürich
- Catherine Blum, dipl. Ing. FH Landschaftsarchitektur, Blum FreiRaumPlanung GmbH, Schaffhausen
- Stephan Schubert, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH BSLA, Raumplaner, Planpartner AG, Zürich (Ersatz)

### **Externe Fachpersonen**

Sachverständige  
(ohne Stimmrecht)

Als Fachpersonen stehen der Jury beratend bei:

- Reto Dürsteler, Dürsteler Bauplaner GmbH (Kosten)
- Sandro Hitz, Denkgebäude AG, (Haustechnik / Nachhaltigkeit)

Option

Die Auftraggeberin behält sich vor, für die Beurteilung weitere Fachleute beizuziehen und / oder Gäste einzuladen.

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt federführend durch Planpartner AG unter Beizug der Sachverständigen.



## 2.4 Teilnehmende

- 6 Planungsteams Gemäss Präqualifikationsentscheid werden 6 Planungsteams zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen.
- davon 1 Nachwuchsbüro Unter den eingeladenen Teams wird, sofern geeignete Bewerbungen vorliegen, ein Nachwuchsbüro berücksichtigt. Massgebend ist dabei das Alter der im Bewerbungsdossier angegebenen projektleitende Kontaktperson, welches nicht älter als 35 Jahren liegt.
- Federführung Die Federführung innerhalb des Teams liegt beim Architekturbüro. Die Korrespondenz im Verfahren wird nur über dieses geführt.

## 2.5 Organisation und Auskunftsstelle

Die Vorbereitung, die Organisation und die fachliche Begleitung des Verfahrens sowie die formelle Prüfung der einzureichenden Unterlagen erfolgen durch:

Organisation Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Kontakt Christian Blaser T +41 (0)44 250 58 96  
[cblaser@planpartner.ch](mailto:cblaser@planpartner.ch)

Stephan Schubert T +41 (0)44 250 58 92  
[sschubert@planpartner.ch](mailto:sschubert@planpartner.ch)

## 2.6 Entschädigung

1. Phase Für die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen wird keine Entschädigung ausgerichtet. Die zugestellten Unterlagen gehen ins Eigentum der Vergabestelle über und werden nicht retourniert.
2. Phase In der Studienauftragsphase werden vollständig und fristgerecht eingereichte Projektstudien mit je CHF 27'000.- (zzgl. MWST, inkl. NK) entschädigt.



## 2.7 Ablauf Studienauftrag

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| Begehung                    | Es findet einmalig eine geführte Begehung statt. Diese beinhaltet auch eine kurze Einführung in die Aufgabenstellung und die Abgabe der Modelle.   |
| Fragenbeantwortung          | Die Teilnehmenden erhalten die Gelegenheit, der Jury schriftlich Fragen zu stellen.<br><br>Sämtliche Fragen werden schriftlich und anonymisiert zu Händen aller Teilnehmenden beantwortet. Das Frage- / Antwort-Forum auf <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a> wird für die Fragenbeantwortung nicht bewirtschaftet. |
| Zwischenbesprechung         | Es findet eine Zwischenbesprechung statt. Die Präsentation der Projektstudien werden für die Teilnehmenden einzeln durchgeführt. Die Jury berät in Abwesenheit der Teilnehmenden.  |
| Schlusspräsentation         | Die Teilnehmenden erhalten die Gelegenheit, dem Beurteilungsgremium einzeln ihre Projektstudie zu präsentieren.  |
| Rangierung                  | Es bleibt der Jury vorbehalten, zwecks Nachvollziehbarkeit der Leistungen eine Rangierung der Arbeiten vorzunehmen.  |
| Optionale Bereinigungsstufe | Falls es sich als notwendig erweist, kann die Jury den Studienauftrag mit einer optionalen Bereinigungsstufe verlängern, um die in der engeren Wahl stehenden Projekte zu vertiefen und weiterzuentwickeln. Diese Bereinigungsstufe würde separat entschädigt.   |



## 2.8 Beurteilungskriterien

- Beurteilungskriterien Ausgehend von den Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales werden für die Beurteilung der Vorschläge folgende Kriterien herangezogen:
- Städtebauliches, freiräumliches und architektonisches Gesamtkonzept
  - Gestalterische Einbindung in die bestehende Schulanlage
  - Erfüllung Raumprogramm, Funktionalität, Gebrauchswert
  - Erstellungskosten
  - Betriebs- und Unterhaltskosten
  - Umgang mit den Grundsätzen der Nachhaltigkeit

## 2.9 Weiterbearbeitung

- Weiterbearbeitung Sofern von der Jury ein Projekt für die weitere Bearbeitung als geeignet befunden wird, beabsichtigt die Auftraggeberin gestützt auf §10 Abs. 1 lit. I Submissionsverordnung Kt. Zürich den Empfehlungen der Jury zu folgen und die Verfassenden (Fachbereiche Architektur, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurswesen) der zur Umsetzung empfohlenen Projektstudie mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Die Weiterbearbeitung erfolgt unmittelbar nach der Rechtskraft des Zuschlags an das siegreiche Team. Dazu hat die Schulgemeindeversammlung am 3. Dezember 2025 bereits einen ersten Planungskredit bewilligt.

- Beizug weiterer Fachplanenden Der Beizug von weiteren Fachplanenden ist in der Phase des Studienauftrags grundsätzlich nicht erforderlich. Allenfalls in dieser Phase beigezogene Fachplanenden kann kein Auftrag in Aussicht gestellt werden.

- Beizug nach Abschluss des Studienauftrags Der bedarfsorientierte Beizug der Fachplanenden wie beispielsweise Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro erfolgt nach Abschluss des Studienauftrags. Diese werden in einem nachgelagerten Vergabeverfahren bestimmt und ergänzen das Planungsteam. Bei einem Einladungsverfahren erfolgt dieses in Absprache mit dem Planungsteam.

- Auftragskonditionen Für die Honorarberechnungen nach Baukosten gelten beziehungsweise auf das Honorarberechnungsmodell gemäss Ordnungen SIA 102 / 103 / 105 (Ausgaben 2014) folgende Faktoren:



Fachbereich Architektur (SIA 102)	Schwierigkeitsgrad	n =	1.0
	Anpassungsfaktor	r =	1.0
	Teamfaktor	i =	1.0 <sup>2</sup>
	Faktor für Sonderleistungen	s =	1.0
Fachbereich Bauingenieurwesen Stufe Studienauftrag (SIA 103)	Schwierigkeitsgrad	n =	1.0
	Anpassungsfaktor	r =	1.0
	Teamfaktor	i =	1.0
	Faktor für Sonderleistungen	s =	1.0
Fachbereich Landschafts- architektur (SIA 105)	Schwierigkeitsgrad	n =	1.0
	Anpassungsfaktor	r =	1.0
	Teamfaktor	i =	1.0
	Faktor für Sonderleistungen	s =	1.0
Stundenansatz	Der Stundenansatz für die Fachbereiche Architektur, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen beträgt jeweils CHF 140.-/h.		
voller Leistungsumfang	Der Leistungsumfang beträgt jeweils 100% Teilleistungen.		
Vorbehalte	Die Auftraggeberin behält sich vor, mit dem beauftragten Planungsteam Änderungen am Projekt vorzunehmen.  Der definitive Entscheid der zuständigen Organe bleibt ausdrücklich vorbehalten.		

## 2.10 Urheberrechte

Urheberrecht	Das Urheberrecht an den Projektstudien verbleibt bei den Projektverfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.
Veröffentlichung	Auftraggeberin und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Beiträge unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Projektverfassenden. Ausgenommen davon bleibt das Recht zur Erstveröffentlichung, welches bei der Auftraggeberin liegt.
Weiterführende Regelungen im Planervertrag möglich	Weiterführende Regelungen (bspw. Änderungsrechte) können im Rahmen des Planervertrags für die Projektierung und Realisierung vereinbart werden.

<sup>2</sup> Wird ein Generalplaner-Mandat vereinbart, erhöht dies den Teamfaktor im Fachbereich Architektur auf 1.05.



## 2.11 Bekanntmachung

Schlussbericht, Fachpresse, Ausstellung Die Ergebnisse des Verfahrens werden in einem schriftlichen Bericht der Jury festgehalten und allen Teilnehmenden nach Abschluss des Verfahrens zugänglich gemacht.

Die Auftraggeberin wird die Ergebnisse des Verfahrens der Presse bekannt geben und die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens öffentlich ausstellen.

## 2.12 Begehung und Modellabgabe

Termin Die Begehung findet am Montag, 29. Juni 2026 von 15:00 bis 16:00 Uhr statt. Die Teilnahme ist obligatorisch.

Ort Treffpunkt ist auf dem Parkplatz an der Schulhausstrasse.

Keine separate Einladung Für die Begehung wird keine separate Einladung an die Planungsteams verschickt.

Beteiligte / erste Fragen An der Begehung werden Vertretungen der Schule und Planpartner AG anwesend sein. Für die Teams besteht die Möglichkeit zusätzlich zur schriftlichen Fragestellung bis am 13. Juli 2026 erste Fragen zu stellen.

Die Fragen werden soweit möglich, unmittelbar und für alle Anwesenden mündlich beantwortet. Fragen, deren Antwort offenbleiben, werden entgegengenommen und im Rahmen der schriftlichen Fragenbeantwortung beantwortet.

Modellabgabe Anlässlich der Begehung findet die Ausgabe des Modells statt. Das Gipsmodell ist 55 cm x 44 cm gross. Die Anfahrt mit dem Auto wird empfohlen.



### 2.13 Zwischenbesprechung

Termin und Ort	Die Zwischenbesprechung findet am Donnerstag, 3. September 2026 statt und ist Bestandteil des Studienauftrags.
Inhalt	<p>Die Zwischenbesprechung beinhaltet eine ca. 20-minütige Präsentation (anhand von Plänen und Arbeitsmodellen und/oder Beamer) und eine ca. 15-minütige Fragerunde (Verständnisfragen). Es werden erste Aussagen zu folgenden Inhalten erwartet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Städtebauliches, freiräumliches und architektonisches Grobkonzept (bei Bedarf auch anhand Einsatz Modell 1: 500)<sup>3</sup></li><li>• Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen</li></ul>
Einladung und Ablauf	Der Ablauf der Zwischenbesprechung wird gemeinsam mit der Einladung im Vorfeld der Veranstaltung an die Planungsteams verschickt.
Protokoll	Die wichtigsten allgemeinen und teamspezifischen Erkenntnisse werden in einem Protokoll festgehalten und den Planungsteams entsprechend zugestellt.

### 2.14 Schlusspräsentation

Termin und Ort	Die Schlusspräsentation findet am 10. Dezember 2026 statt und ist Bestandteil des Studienauftrags.
Einladung und Ablauf	Der Ablauf der Schlussbesprechung wird gemeinsam mit der Einladung im Vorfeld der Veranstaltung an die Planungsteams verschickt.

---

<sup>3</sup> Es wird ein Modell 1:500 vor Ort sein, so dass von den Planungsteams lediglich der Modelleinsatz mitgebracht werden muss.



### 3 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION

#### 3.1 Teilnahmeberechtigung

- Teilnahmeberechtigung** Die Ausschreibung richtet sich an Anbietende aus den Fachbereichen Architektur (Federführung) und Landschaftsarchitektur mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat das Gegenrecht gewährt.
- Die erforderlichen Fachbereiche bilden ein Planungsteam.
- Fachplanende** Im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens sind keine weiteren Fachplanenden beizuziehen.
- Arbeitsgemeinschaften** Arbeitsgemeinschaften im Fachbereich Architektur sind nur soweit zulässig, als dass sich das Architekturbüro durch ein auf Baurealisation spezialisiertes Büro verstärkt.
- Mehrfachbeteiligungen** Mehrfachbeteiligungen am Studienauftrag sind nicht zulässig.
- Befangenheit** Die Mitglieder der sich bewerbenden Planungsteams müssen von den Personen des Beurteilungsgremiums und den beigezogenen Sachverständigen unabhängig sein. Die Verantwortung liegt bei den Bewerberinnen und Bewerbern. Massgebend sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe» vom Oktober 2013 (SIA 142i 202d, Art. 4 ff.).

#### 3.2 Auswahlverfahren

- Auswahlverfahren** Auf Basis des vorliegenden Präqualifikationsverfahrens schlägt die Jury der Auftraggeberin gestützt auf die Eignungskriterien mindestens 5 bis 6 Planungsteams (Architektur, Landschaftsarchitektur) vor, welche mit der Ausarbeitung von Projektstudien beauftragt werden sollen. Davon wird, sofern geeignete Bewerbungen vorliegen, ein Nachwuchsbüro berücksichtigt.
- Gestützt auf diese Empfehlung beauftragt die Auftraggeberin die vorgeschlagenen Planungsteams mit der Ausarbeitung von Projektstudien. Alle Bewerberinnen und Bewerber werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich benachrichtigt.



Fachbereich Bauingenieurwesen	<p>Der Beizug eines Spezialisten im Fachbereich Bauingenieurwesens während der Erarbeitung Studienauftrages wird vorausgesetzt. Im Rahmen der Präqualifikation ist diese Fachperson noch nicht zu benennen. Daher sind im Rahmen der Präqualifikation für diesen Fachbereich auch keine Referenzen einzureichen.</p> <p>Die Bekanntgabe hat vor Beginn der Erarbeitung der Studie zu erfolgen. Eine Mehrfachbeteiligung ist ausgeschlossen.</p>
Angebotsunterlagen (Zulassungskriterien)	<p>Zur Eignungsprüfung zugelassen werden Bewerberinnen und Bewerber, welche den Teilnahmeantrag (Referenzblätter und Formulare) rechtzeitig einreichen und diesen vollständig und korrekt ausgefüllt haben.</p>
Eignungskriterien	<p>Die Jury nimmt die Präqualifikation anhand folgender Eignungskriterien vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektierungskompetenz / -potenzial und Ausführungskompetenz / -potenzial (Grundlage Referenzobjekte): Bewertet werden Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale, wirtschaftliche und nachhaltige Bauten zu projektieren und auszuführen.</li> <li>• Erfahrung im Umgang mit Bauvorhaben von vergleichbarer Komplexität.</li> </ul>
Referenzobjekte Fachbereich Architektur Gewichtung 70%	<p>Folgende Referenzobjekte sind einzureichen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Realisiertes (d. h. bezugsbereit vor August 2025) Projekt einer Schulanlage oder einer schulischen Nutzung und bzgl. Bausumme vergleichbaren Baute, Realisiert in den letzten 20 Jahren Referenzobjekt Nachwuchs: Artverwandter Wettbewerbsbeitrag; (Referenz A1, Gewichtung 45 %)</li> <li>2) Realisiertes oder sich in Planung befindendes Projekt einer artverwandten und bzgl. Bausumme vergleichbaren Baute; Referenzobjekt Nachwuchs: frei wählbar; (Referenz A2, Gewichtung 25 %).</li> </ol>
Referenzobjekte Fachbereich Landschaftsarchitektur Gewichtung 30%	<p>Folgende Referenzobjekte sind einzureichen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Realisiertes (d. h. fertiggestellt vor August 2025) Projekt eines öffentlichen Freiraums</li> </ol>



### 3.3 Einzureichende Unterlagen

Unterlagen und Anforderungen	<p>Als Teilnahmeantrag haben die Anbietenden die Unterlagen auf weissem Papier und als lose Blattsammlung (d.h. ungebunden und nicht geheftet) einzureichen. Zusätzlich eingereichte, nicht verlangte Unterlagen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Alle eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.</p>
Formulare	<p>Rechtsgültig unterzeichnete und vollständig ausgefüllte Formulare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Betriebsinformation (Formulare 1A, 1L)</li><li>• Selbstdeklaration (Formulare 2A, 2L)</li><li>• Referenzliste (Formulare 3A, 3L)</li><li>• Ukraine Verordnung (Formular 4A, 4L)</li></ul>
Referenzobjekte	<p>Die Daten zu den je Fachbereich anzugebenden Referenzen sind in den entsprechende Referenzlisten (Formulare 3A, 3L) einzutragen.</p>
Referenzblätter	<p>Für die Referenzen der Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur ist zu jedem in der Referenzliste eingetragenen Referenzobjekt ein Referenzblatt DIN A3 Querformat einzureichen. Darauf sind die Referenzobjekte zu illustrieren und erläutern. Die dargestellten Referenzobjekte sind mit dem Büronamen zu versehen und übereinstimmend mit der Bezeichnung auf der Referenzliste zu betiteln.</p> <p>Diese Referenzblätter sind so zu gestalten, dass eine Beurteilung der Objekte nach den Eignungskriterien möglich ist.</p>
Ermächtigung für Referenzauskünfte	<p>Mit der Einreichung des Teilnahmeantrages werden die Auftraggeberin und die von ihr mit der Vorprüfung beauftragten Personen ermächtigt, die angegebenen Auskunftspersonen zu kontaktieren und alle Angaben zu überprüfen.</p>



## 4 ABLAUF UND TERMINE

### 4.1 Präqualifikation

Präqualifikation	
03. April 2026	Publikation Verfahren (simap, espazium, konkurado) Bezug der Bewerbungsunterlagen ausschliesslich auf <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a>
17. April 2026	Fragenstellung (per Forum unter <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a> )
24. April 2026	Fragenbeantwortung (zu beziehen ab <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a> )
13. Mai 2026 *	Abgabe PQ-Unterlagen (Bewerbung) bei: Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich Vermerk: «PQ Studienauftrag Schule Rorbas»
<p>* Die abzugebenden Unterlagen können per Post oder persönlich abgegeben werden. Massgebend ist der Poststempel am 11. Mai 2026 oder die Abgabe im Sekretariat Planpartner bis spätestens am 13. Mai 2026 (Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.00-12.00 und 13.30-17.00 Uhr)</p>	
28. Mai 2026	Beurteilung der PQ-Unterlagen und Wahl von 5 bis 6 Planungsteams
Juni 2026	Beschluss Vergabe / schriftliche Mitteilung der Auswahl Beschlussdatum wird noch kommuniziert

Tab. 1 Terminübersicht Phase Präqualifikation



## 4.2 Studienauftrag

Datum	Studienauftrag
bis 12. Juni 2026	Einreichung Teilnahmebestätigung
19. Juni 2026	Einladung / Ausgabe Planunterlagen
29. Juni 2026, 15.00 - 16.00 Uhr	Startveranstaltung / Begehung (obligatorisch) Briefing Planungsteams mit Gebäudebesichtigung / Modellausgabe
bis 13. Juli 2026	Fragenstellung per Mail an: Planpartner AG ( <a href="mailto:cblaser@planpartner.ch">cblaser@planpartner.ch</a> )
bis 24. Juli 2026	Fragenbeantwortung per Mail an die Planungsteams
bis 28. August 2026, 17.00 Uhr	Vorabgabe Unterlagen Zwischenbesprechung digital per Link an: Planpartner AG ( <a href="mailto:cblaser@planpartner.ch">cblaser@planpartner.ch</a> )
3. September 2026	Zwischenbesprechung mit Planungsteams
bis 18. September 2026	Rückmeldungen an Teams   Empfehlungen im Hinblick auf die Schlussabgabe
27. November 2026 *	Abgabe der <u>Studien</u> bei: Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich Vermerk: «Studienauftrag Schule Rorbass»
	* Die abzugebenden Unterlagen können per Post oder persönlich abgegeben werden. Massgebend ist der Poststempel am 24. November 2026 oder die Abgabe im Sekretariat Planpartner bis spätestens am 27. November 2026 (Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.00-12.00 und 13.30-17.00 Uhr)
09. Dezember 2026	Abgabe der <u>Modelle</u> bei: Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich Vermerk: «Studienauftrag Schule Rorbass»
10. Dezember 2026, 08.00 - 17.30 Uhr	1. Beurteilungstag der Jury inkl. Schlusspräsentationen Planungsteams
15. Dezember 2026, 08.00 - 17.00 Uhr	2. Beurteilungstag der Jury
Januar 2027	Schlussbericht / Vergabeentscheid   Ausstellung der Projekte

Tab. 2 Terminübersicht Phase Studienauftrag



Realisierung approximativ	
Q 1 2027	Planungsstart
Q 3 2027	Vorprojekt plus mit Kostenschätzung
Q 1 2028	Urnenabstimmung: Baukredit (Basis Kostenschätzung)
Sommer 2029	frühster Baubeginn
Sommer 2031	frühster Bezug

Tab. 3 approximative Terminübersicht Realisierung



## 5 AUFGABENSTELLUNG

**Allgemein** Durch die Weiterentwicklung des Areals «Schulanlage Rorbass» soll der notwendige ergänzende Schulraumbedarf für die Primarschule langfristig sichergestellt werden. Die Aufgabenstellung wird im Rahmen eines Studienauftrags bearbeitet mit dem Ziel, ein überzeugendes Gesamtprojekt als Grundlage für die weitere Projektierung zu erlangen. Die Teilnehmenden haben eine funktional schlüssige Lösung zu erarbeiten, welche das Raumprogramm erfüllt, den Aussenraum schont und sich stimmig in das Terrain sowie in den Gesamtkontext der Schule einfügt.

Gleichzeitig von der geplanten Schulraumerweiterung ist der Ersatz und die Neuanlage der Energieerzeugung/-verteilung ein zentraler Bestandteil der Aufgabe.

Da die beiden Bausteine eine starke Abhängigkeit voneinander haben, ist es notwendig die Vorhaben als Gesamtprojekt zu planen. Damit ist sichergestellt, dass die Investitionen zielgerichtet erfolgen.

**Raumprogramm** Für die Phase der Erarbeitung des Studienauftrags wird den Teilnehmenden Büros ein detailliertes Raumprogramm abgegeben. Die nachfolgenden Angaben (vgl. Kapitel 5.2) dienen lediglich dazu, den Bewerbenden eine Grössenordnung über den Umfang der Aufgabenstellung zu vermitteln.



### 5.1 Perimeter

Die Schulanlage liegt an zentraler Lage im Ort und weist eine gute Erreichbarkeit auf.

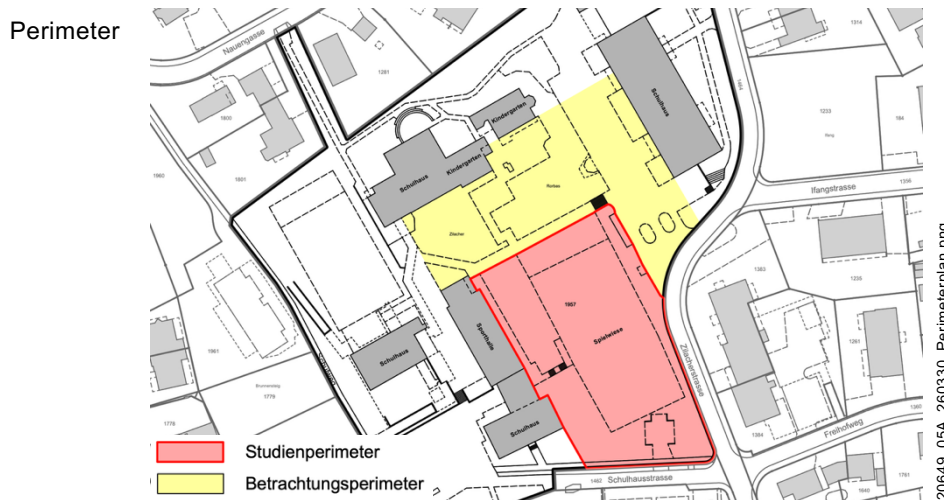


Abb. 2 Perimeterplan (Quelle: AV Daten gis ZH)

**Studienperimeter** Der Studienperimeter umfasst primär den Bereich der Spielwiese und die direkt daran angrenzenden Flächen. Ziel der Aufgabe ist, dass der bauliche und gestalterische Eingriff sich auf einen möglichst kleinen Bereich der Anlage konzentriert.

**Betrachtungperimeter** Der Betrachtungsperimeter ergänzt den Eingriffperimeter um das unmittelbare Umfeld und ist insbesondere aus landschaftsarchitektonischer Sicht zu berücksichtigen. Er dient der konzeptionellen Einbettung des Projekts in den bestehenden Siedlungs- und Freiraumkontext. Dabei sind die infolge der Projektentwicklung erforderlichen Anpassungen an den bestehenden Wege- und Erschliessungsstrukturen, Freiräumen und Baumstrukturen sorgfältig aufzuzeigen.

**Grundstück** Der Eingriffperimeter ist Teil des folgenden Grundstücks:

Kat.-Nr.	Eigentümerin	Fläche (m <sup>2</sup> )
1957	Schulgemeinde Rorbas/Freienstein-Teufen	21'815 m <sup>2</sup>

Tab. 4 Grundstücke Studienperimeter



## 5.2 Zusammenfassung Aufgabenstellung

- Raumprogramm** Die Schulpflege hat an der Sitzung vom 26. Juni 2025 den nachfolgenden Raumbedarf eines Neubaus genehmigt:
- Einfachturnhalle inkl. Nebenräume (720 m<sup>2</sup> HNF)
  - Gymnastikraum / inkl. Büro PMT (105 m<sup>2</sup> HNF)
  - Räumlichkeiten Tagesstruktur, inkl. Küche und Nebenräumen (408 m<sup>2</sup> HNF)
  - Kindergarten mit Gruppenraum (108 m<sup>2</sup> HNF)
  - Gruppenräume multifunktional (36 m<sup>2</sup> HNF)
  - Fachraum TTG (144 m<sup>2</sup> HNF)
  - Funktionsräume für Hausdienst/-technik (130 m<sup>2</sup> HNF)
- Wärmeerzeugung** Ergänzend zum Neubauvorhaben besteht für die gesamte Wärmeerzeugung und -verteilung auf der Schulanlage Rorbas ein dringender Handlungsbedarf. Die Beheizung der gesamten Schulanlage erfolgt aktuell über eine zentrale Ölheizung bestehend aus zwei Standkesseln. Die Kessel wurden im Jahr 1991 und 2011 installiert. Die internen Fernwärmeleitungen der Schulanlage haben das Ende der zu erwartenden Lebensdauer erreicht und müssen zeitnah ersetzt werden. Da die Investitionen im Bereich der Wärmeerzeugung in starker Abhängigkeit vom geplanten Neubau stehen, ist es zielführend die beiden Projekte gemeinsam zu planen und umzusetzen.
- Aktuell wird die Energieversorgung primär mittels einer Erdsondenanlage geplant. Parallel dazu prüft die Gemeinde den Aufbau eines Fernwärmenetzes. Aufgrund des heutigen Projektstands kann jedoch nicht sichergestellt werden, dass ein Fernwärmeanschluss zum Zeitpunkt der Realisierung zur Verfügung steht. Entsprechend ist im Projektperimeter ein geeignetes und ausreichend dimensioniertes Erdsondenfeld vorzusehen und planerisch zu sichern.



### 5.3 Nachhaltigkeit

**Nachhaltigkeit** Die Schule ist sich bewusst, dass sie mit ihren Neubauten auch eine Vorbildfunktion gegenüber der Bevölkerung übernimmt. Dennoch wird auf der Stufe Studienauftrag darauf verzichtet, spezifische Anforderungen hinsichtlich eines Labels zu definieren. Dies soll im Rahmen des Vorprojekts mit den Verfassern der Siegerstudie erfolgen.

Im Rahmen des Studienauftrags werden in den abzugebenden Angaben zur Nachhaltigkeit Hinweise zur Bauweise (z.B. Massivbau, Holzbau, Hybrid- oder Elementbau), Angaben zum Umgang mit dem Boden sowie allfällige Überlegungen zur Systemtrennung erwartet.

Zudem sind die vorgesehenen Materialien für die wesentlichen Bauteile (Tragkonstruktion, Fassade, Dach, Fenster, Dämmmaterialien etc.) zu benennen.

**Energiebedarfsreduktion** Die nachfolgenden Punkte dienen als Orientierungsrahmen für ein energieeffizientes und ökologisch vorbildliches Bauprojekt:

- Optimierte Gebäudehülle hinsichtlich Wärmeverluste und solaren Gewinnen
- Bedarfsgerechter Luftwechsel entsprechend der jeweiligen Nutzung
- Konsequente Trennung unterschiedlicher Komfortzonen
- Hoher Tageslichtnutzungsgrad in Kombination mit einem wirksamen sommerlichen Wärmeschutz

**Energie, Gebäudetechnik und Ökologie** Die Energieeffizienz und ökologische Qualität der eingereichten Projekte werden anhand der Flächenkennzahlen in Anlehnung an den Klimapfad Energie (SIA 390/1) beurteilt. Die relevanten Aspekte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Grundstück: Sorgfältiger und haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Erstellung: Geringer Ressourcenaufwand für Baugrube, Tragstruktur und Innenausbau
- Betrieb: Niedriger Energiebedarf und hohe Energieeffizienz mit Einsatz erneuerbarer Energieträger (Basis Erdsonden; Wärmeversorgung für das ganze Schulareal)
- Nutzung: Guter Lärm- und Sonnenschutz sowie hoher Lüftungskomfort



## 6 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

<i>Anzahl</i>	<i>Elemente</i>
2 <sup>4</sup>	<p>1. <i>Plansatz im Format A0 quer (1189 mm x 841 mm) mit maximal 4 Plänen auf weissem Papier:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Schwarzplan 1:2'000</b></li> <li>- <b>Situationsplan mit Aussenraumgestaltung 1:500</b> <i>Dachaufsicht mit Angaben zur Erschliessung, Anlieferung und Aussenraumgestaltung; ggf. auch Parkierung</i></li> <li>- <b>Grundrisse 1:200</b> <i>Es sind alle Geschosse darzustellen. Alle Räume sind mit Funktion und Flächenmass zu beschriften. Im Erdgeschoss sind die Nutzung und die Gestaltung der näheren Umgebung darzustellen.</i></li> <li>- <b>Grundrisse 1:100</b> <i>Darstellung Tagesstruktur und Kindergarten möbliert</i></li> <li>- <b>Schnitte und Ansichten 1:200</b> <i>Sämtliche zum Verständnis notwendigen Schnitte und Ansichten sind darzustellen. Der gewachsene Boden bzw. das Massgebende Terrain und das neu gestaltete Terrain sind darzustellen.</i></li> <li>- <b>Repräsentative Konstruktionsschnitte 1:50</b> <i>mit Fassaden- und Dachkonstruktion</i></li> <li>- <b>Erläuterungen</b> <i>Schematische Darstellungen und konzeptionelle Erläuterungen dargestellt auf den Plänen inkl. Hinweise zur Nachhaltigkeit</i></li> <li>- <b>Keine Visualisierungen erwünscht</b></li> </ul>
1	<p>2. <i>Kennzahlen / Grundmengen / Nachhaltigkeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Tabelle (Arbeitsunterlage wird abgegeben)</i></li> <li>- <i>Flächenschemas GF / HNF (Sia 416), 1:1000</i></li> </ul>
1	<p>3. <i>Datenträger (USB-Stick) mit sämtlichen Bestandteilen von:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Element 1 (PDF), Element 2 (xlsx und PDF), Element 5 (PDF)</i></li> </ul>
1	<p>4. <i>Gipsmodell in weisser Farbe in abgegebener Grundlage, 1:500</i></p>
1	<p>5. <i>Verfasserblatt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Firmenbezeichnungen, Adressen, Ort, Namen Bearbeitende</i></li> <li>- <i>Rechnung adressiert an die Auftraggeberin mit entsprechendem QR Code</i></li> </ul>

Tab. 5 Inhalt und Umfang Projektstudie

<sup>4</sup> Der Plansatz für die Vorprüfung kann von minderer Qualität sein.



## 7 GENEHMIGUNG

Das vorliegende Pflichtenheft wurde von der Jury am 30. März 2026 genehmigt.

### Sachexperten/-innen

Patrick Liepold

Michael Borrmann

Christoph Fritschi

Jacqueline Grolimund  
(1. Ersatz)

Marco Fontana  
(2. Ersatz)

### Fachexperten/-innen

Jürg Ammann

Catherine Blum

Michael Bosshard

Stephan Schubert (Ersatz)