

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Allgemeine Bestimmungen	4
3.	Ausgangslage, Zielsetzungen und Aufgabenstellung	10
4.	Schlussbestimmungen	13

Impressum

Herausgeberin	Gesundheitszentrum Dielsdorf Breitestrasse 10, 8157 Dielsdorf
Redaktion	Lienhard Partner Bauherrenberatung AG Guyerweg 2, 8105 Watt-Regensdorf
Version	003, 07.05.2026

1. Einleitung

Das heutige Alterszentrum Wehntal in Schöfflisdorf entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll durch einen Neubau mit ca. 3'400m² Nutzfläche ersetzt werden. Dieser soll im Wesentlichen 3 Wohngruppen mit je 20 Pflegezimmern und die dazugehörigen Infrastrukturräume sowie ein öffentliches Restaurant enthalten. Aktuell werden verschiedene Standorte mit unbebauten Parzellen im Wehntal für den Neubau geprüft. Der Standort Entscheid erfolgt spätestens Mitte Juni 2026. Um das Bauvorhaben voranzutreiben, erfolgt das Präqualifikationsverfahren parallel zur Standort Evaluation.

Der Auftraggeber, das Gesundheitszentrum Dielsdorf, schreibt dazu im Auftrag der betroffenen Trägergemeinden einen 1-stufigen Gesamtleistungswettbewerb mit funktionalem Leistungsbeschrieb und qualitativen Anforderungen aus. Das Wettbewerbsverfahren wird als selektives Verfahren gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt. Ziel des Verfahrens ist die Beschaffung eines funktional zweckmässigen, architektonisch überzeugenden und bewilligungsfähigen Projekts als verbindliches Totalunternehmer-Angebot.

Angesprochen werden Gesamtleister bestehend aus Ersteller (Generalunternehmer) und Planerteam. Diese sollen aufgrund ihrer fachlichen Kompetenz und Leistungsfähigkeit in der Lage sein, auf der Basis eines Raumprogramms und funktionalen Leistungsbeschriebs ein bezüglich Architektur, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit überzeugendes Projekt zu planen und umzusetzen.

Im Rahmen der Präqualifikation reichen interessierte Bewerbende einen Antrag auf Teilnahme ein. Circa 4 Gesamtleister, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, werden zum Gesamtleistungswettbewerb eingeladen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen den Bewerbenden als Grundlage für das Auswahlverfahren und Orientierung über den Leistungsumfang des Wettbewerbs.

2. Allgemeine Bestimmungen

Projektbezeichnung	„Neubau Pflegeheim Wehntal“
Auftraggeber/Veranstalter	Auftraggeber im Auftrag der betroffenen Trägergemeinden ist das Gesundheitszentrum Dielsdorf. Der Gesamtleistungswettbewerb wird bis und mit Zuschlag von der Baukommission des Gesundheitszentrums geführt.
Verfahrensbegleitung	Der Auftraggeber wird von der Lienhard Partner Bauherrenberatung AG aus Watt-Regensdorf unterstützt, welche das Wettbewerbsverfahren organisiert und durchführt.
Art des Verfahrens	<p>Der Gesamtleistungswettbewerb wird einstufig im selektiven Verfahren durchgeführt und auf simap.ch publiziert.</p> <p>Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt. Während des Wettbewerbsverfahrens findet eine Zwischen- und Schlusspräsentation statt.</p> <p>Verfahrens- und Projektsprache ist Deutsch. Texte und Erläuterungen müssen in deutscher Sprache abgefasst und eingereicht werden.</p>
Rechtsgrundlagen	Die Beschaffung untersteht der Vereinbarung des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) und dem Gesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).
Beschaffungsgegenstand	Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs ist die Beschaffung eines funktional zweckmässigen, architektonisch überzeugenden und bewilligungsfähigen Projekts als verbindliches Totalunternehmer-Angebot.
Teamzusammensetzung	<p>Gesucht werden Gesamtleister bestehend aus Ersteller (Generalunternehmer) und Planerteam mit ausgewiesener Erfahrung in der Planung und Realisierung von Bauten im Gesundheitswesen oder vergleichbarer öffentlicher Bauten.</p> <p>Seitens Planer werden Vertretende der Bereiche Architektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Landschaftsarchitektur sowie Spezialisten aus den Bereichen Bauphysik/Akustik, Brandschutz und Gastronomie erwartet.</p>
Teilnahmebedingungen	<p>Die Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb unterliegt einer Präqualifikation. Im Rahmen dieser Präqualifikation werden im Sinne der Besteignung, gemessen an den bekanntgegebenen Eignungskriterien, ca. 4 Bewerbende für die Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb ausgewählt, um ein Gesamtleistungsangebot einzureichen.</p> <p>Teilnahmeberechtigt sind ausgewiesene Fachleute aus den Bereichen Planung und Generalunternehmung mit Sitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen der WTO. Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Jeder Gesamtleister hat innerhalb seines Teams eine federführende Unternehmung zu bezeichnen.</p>
Mehrfach-Bewerbungen	Mehrfach-Bewerbungen von Planern oder Spezialisten sind nicht zulässig; dies gilt auch für Firmen mit mehreren Niederlassungen.

Integritätsklausel	<p>Die Bewerbenden und der Auftraggeber verpflichten sich, alle erforderlichen Massnahmen zur Vermeidung von Korruption zu ergreifen, so dass insbesondere keine Zuwendungen in Form von Geld oder anderen Vorteilen angeboten oder angenommen werden. Die Bewerbenden treffen darüber hinaus keine unzulässigen Wettbewerbsabreden mit ihren Mitbewerbenden.</p> <p>Bei Missachtung der Integritätsklausel kann der Auftraggeber die Bewerbenden für die Dauer von bis zu fünf Jahren von künftigen öffentlichen Aufträgen ausschliessen oder ihnen eine Busse von bis zu zehn Prozent der bereinigten Angebotssumme auferlegen (Art. 45 Abs. 1 IVöB).</p>
Arbeitsschutz, Lohnleichheit	<p>Die Bewerbenden verpflichten sich mittels Selbstdeklaration, die Einhaltung des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen zu gewährleisten. Dazu gehören die Arbeitsbedingungen, die Arbeitsbestimmungen (Arbeitsgesetz, Unfallgesetz) sowie die Lohnleichheit zwischen Mann und Frau (Gleichstellungsgesetz).</p> <p>Die Bewerbenden verpflichten sich, die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen sowie die Bedingungen der Gesamtarbeitsverträge, der Normalarbeitsverträge oder bei deren Fehlen die branchenüblichen Vorschriften einzuhalten, die an den Orten gelten, wo die Arbeiten ausgeführt werden. Sie erklären sich dazu bereit, Nachweise auf Aufforderung der Vergabestelle umgehend nachzureichen.</p>
Versicherungen	<p>Die Bewerbenden erklären mittels Selbstdeklaration, dass sie über eine ausreichende Versicherungsdeckung für die Projektierung und Realisierung dieses Projektes verfügen.</p>
Verbindlichkeiten	<p>Mit der Bewerbung zur Teilnahme an der Präqualifikation verpflichten sich die Bewerber, in der Phase des Wettbewerbs ein bewilligungsfähiges Projekt und ein vollständiges und verbindliches Totalunternehmer-Angebot einzureichen.</p> <p>Die Bewerbenden verpflichten sich, falls sie den Zuschlag erhalten, das Projekt mit den bekannt gegebenen Team-Mitgliedern und Schlüsselpersonen zu realisieren. Änderungen in der Teamzusammensetzung bedürfen in jeder Projektphase das schriftliche Einverständnis des Auftraggebers.</p> <p>Wettbewerbsunterlagen und Fragenbeantwortung sind für Veranstalter, Beurteilungsgremium und Teilnehmende. Die Bewerbenden anerkennen die Bedingungen dieses Ausschreibungsverfahrens und sämtliche Entscheidungen des Veranstalters in Ermessensfragen im Rahmen dieses Verfahrens.</p>
Eigentum, Urheberrecht	<p>Alle Bewerbenden sichern zu, dass sie Eigentümer der eingereichten Unterlagen und Inhaber der Urheberrechte an den eingereichten Unterlagen sind, und mit ihrem Beitrag keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden. Die im Wettbewerb abgegebenen Unterlagen und Modelle gehen in das Eigentum der Auftraggeber über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt grundsätzlich bei den Teilnehmenden. Die Vergabestelle hat das Recht, alle Entwürfe unter Nennung der Verfassenden zu veröffentlichen.</p> <p>Mit Vollendung des Bauwerks gehen das Nutzungs- und Abänderungsrecht vollumfänglich an den Auftraggeber über.</p>

Eignungskriterien

Die Bewerbenden haben in der **Präqualifikation** den Nachweis ihrer organisatorischen und wirtschaftlichen, qualitativen und technischen sowie personellen Leistungsfähigkeiten zu erbringen. Dabei werden die einzelnen Mitglieder des Gesamtleisters separat bewertet.

Die Eignung der Bewerbenden wird aufgrund der nachfolgenden Kriterien geprüft und im Sinne einer Besteignung wie folgt gewichtet:

- **Organisatorische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Firmen**
(Gewichtung 30%)

Angaben zur Firma und Personalbestand der bewerbenden Niederlassung und des Fachbereichs als Nachweis ausreichender und geeigneter personeller Ressourcen zur termin- und sachgerechten Projektabwicklung.

Ferner Bestätigung der Bewerbenden betreffend Staats- und Sozialabgaben, Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen, Konkursverfahren und Pfändungen, Versicherungsdeckungen sowie Integrität in Rahmen der Selbstdeklaration (ohne Bewertung).

- **Qualitative und technische Leistungsfähigkeit der Firmen**
(Gewichtung 50%)

Angaben zu jeweils **zwei** erfolgreich abgeschlossene Referenzprojekte der Firmen (der bewerbenden Niederlassung) innerhalb der letzten zehn Jahre, welche bezüglich Funktion, Leistungsart und -umfang mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar sind. Von Vorteil handelt es sich bei den Referenzen um Alters- oder Pflegeheime oder vergleichbare öffentliche Bauten. Die Referenzprojekte des Erstellers (in der Funktion als Totalunternehmer), der Architektin / des Architekten sowie der Landschaftsarchitektin / des Landschaftsarchitekten sind aussagekräftig zu dokumentieren (je ein Blatt A3 quer, lose auf festem Papier).

- **Personelle Leistungsfähigkeit der Firmen**
(Gewichtung 20%)

Darstellung der Organisation und Struktur des Gesamtleisters in Form eines Organigramms der Projektorganisation mit Nennung für die Vertragserfüllung vorgesehenen Schlüsselpersonen (ein Blatt A3 quer, lose auf festem Papier).

Ferner Angaben zu den eingesetzten Schlüsselpersonen (GesamtleiterIn und ArchitektIn), deren Funktion im Unternehmen und geplanter Einsatz. Der Nachweis der Berufserfahrung ist in Form von **zwei** erfolgreich abgeschlossenen Referenzprojekte innerhalb der letzten zehn Jahre zu erbringen, welche bezüglich Funktion, Leistungsart und -umfang mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar sind. Von Vorteil handelt es sich bei den Referenzen ebenfalls um Alters- oder Pflegeheime oder vergleichbare öffentliche Bauten. Bei den Referenzprojekte des Gesamtleisters sollen es sich um Gesamtleitungen eines Totalunternehmer-Auftrags handeln, d.h. Projektverantwortung für Planung und Ausführung. Referenzen früherer ArbeitgeberInnen sind dabei zulässig.

Für die Eignungsnachweise ist das Dokument „Teilnahmeantrag Präqualifikation“ vollständig durch die Bewerbenden auszufüllen und mit den geforderten Beilagen zu ergänzen.

Beurteilungsgremium

Für das Wettbewerbsverfahren wird ein Beurteilungsgremium eingesetzt. Dieses wird aus nachfolgenden Mitgliedern gebildet:

- **Sachpreisrichterinnen / Sachpreisrichter:**
 - Walter Max (Vorsitz)
Präsident Verwaltungsrat, Gesundheitszentrum Dielsdorf – stimmberechtigt
 - Schuck Gerhard
Direktor, Gesundheitszentrum Dielsdorf – stimmberechtigt
 - vakant
VertreterIn der Standortgemeinde – stimmberechtigt
- **Fachpreisrichterinnen / Fachpreisrichter:**
 - Geering Eva
Dipl. Architektin ETH, weberbrunner architektur ag – stimmberechtigt
 - Läser Anna
M. Eng. In Landschaftsarchitektur, Naef Landschaftsarchitekten GmbH – stimmberechtigt
 - Rigutto Guido
Dipl. Architekt FH SIA Reg A, fso ag – stimmberechtigt
- **Expertinnen / Experten:**
 - Blei Clemens
Unternehmensentwicklung, Gesundheitszentrum Dielsdorf – beratend ohne Stimmrecht
 - Gmür Harry
Dipl. Ingenieur HLK FH, bt-consult ag – ohne Stimmrecht
 - Schunk Roland
Leiterin Dienste, Gesundheitszentrum Dielsdorf – beratend ohne Stimmrecht
 - Schwarz Paula
Standortleiterin, Alters- und Pflegeheim Furttal – beratend ohne Stimmrecht
 - Weder Anne-Marie
Leiterin Stationäre Pflege, Gesundheitszentrum Dielsdorf – beratend ohne Stimmrecht

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, nach Bedarf weitere Sachverständige für die Vorprüfung beizuziehen.

Falls Bewerbende zum Auftraggeber oder zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen, oder mit einem solchen nahe verwandt sind, tritt das betroffene Mitglied des Beurteilungsgremiums in den Ausstand.

Ablauf, Termine

Der terminliche Ablauf des Gesamtleistungswettbewerbs ist wie folgt geplant:

Präqualifikation

Publikation Wettbewerb		08.05.2026
Einreichung Antrag auf Teilnahme	bis	10.06.2026
Versand Verfügung Teilnehmerwahl		19.06.2026

Gesamtleistungswettbewerb

Versand Wettbewerbsunterlagen		03.08.2026
Begehung, Bezug Gipsmodell		19.08.2026
Einreichung Fragen	bis	21.08.2026
Beantwortung Fragen	bis	04.09.2026
Zwischenpräsentation		28.09.2026
Abgabe Gesamtleistungsangebot		11.12.2026
Zustellung Fragen zu Gesamtleistungsangebot an Anbieter		25.01.2027
Schlusspräsentation, Abgabe Gipsmodell		01.02.2027
Jurierung		04.02.2027
Versand Verfügung Zuschlag	bis	31.03.2027

Weiterbearbeitung (approximative Termine)

Projektoptimierung (soweit erforderlich)	Q2 2027
Genehmigung Baukredit durch DV und Trägergemeinden	Q3 2027
Beauftragung TU zur Weiterbearbeitung	Q4 2027
Einreichung Baugesuch	Q2 2028
Baubeginn	Q4 2028
Bauvollendung	Q4 2030
Inbetriebnahme	Q1 2031

Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen bilden die Grundlage der Präqualifikation und können unter simap.ch heruntergeladen werden:

- Präqualifikationsunterlagen vom 07.05.2026 (PDF);
- Teilnahmeantrag Präqualifikation vom 07.05.2026 (EXCEL) mit folgenden Formularen:

A.1	Inhaltsverzeichnis Teilnahmeantrag
A.2	Übersicht Gesamtleister
B.1.1 / B.1.2 / B.1.3	Ersteller (Generalunternehmer)
C.1.1 / C.1.2 / C.1.3	ArchitektIn
C.2.1 / C.2.2	BauingenieurIn
C.3.1 / C.3.2	ElektroingenieurIn
C.4.1 / C.4.2	HLKS-IngenieurIn
C.5.1 / C.5.2	LandschaftsarchitektIn
C.6.1	BauphysikerIn/AkustikerIn
C.7.1	BrandschutzplanerIn
C.8.1	GastroplanerIn
D.1	Selbstdeklaration

Einzureichende Unterlagen

Für die Präqualifikation sind nachfolgende Unterlagen vollständig ausgefüllt und handschriftlich unterzeichnet zusammen mit den erforderlichen Beilagen 1-fach in Papierform **und** elektronisch als PDF per Mail einzureichen:

- **Teilnahmeantrag Präqualifikation** (Formulare A.1 bis D.1);
- **Organigramm des Gesamtleisters** (ein A3 quer, lose auf festem Papier);
- **Dokumentation der Referenzprojekte der Firmen** (je ein A3 quer, lose auf festem Papier).

Eingabetermin, Eingabeort

In Papierform **per Post**:

Eingabetermin: **10.06.2026, bis 12:00 Uhr**
(fristgerecht, Poststempel nicht massgebend)

Eingabestelle: Gesundheitszentrum Dielsdorf
Clemens Blei
Breitestrasse 10
8157 Dielsdorf

Vermerk: „Präqualifikationsunterlagen – Nicht öffnen!“

Elektronisch **per Mail**:

Eingabetermin: **10.06.2026, zw. 14:00 und 16:00 Uhr**
(fristgerecht)

Eingabestelle: clemens.blei@gzdielsdorf.ch und
box@lienhardpartner.ch

Auskünfte

In der Phase der Präqualifikation werden keine Auskünfte erteilt. Das Ergebnis des Präqualifikationsverfahrens wird allen Bewerbenden mittels Verfügung schriftlich mitgeteilt.

Vorprüfung	Die Vorprüfung erfolgt durch die Verfahrensbegleitung. Im Rahmen der Vorprüfung werden die Eignungskriterien vorschlägig bewertet und dem Beurteilungsgremium zur Diskussion vorgelegt.
Zulassungskriterien	Die Zulassung zum Verfahren bedingt die formale Richtigkeit der eingereichten Unterlagen. Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte, nicht handschriftlich unterzeichnete Anträge auf Teilnahme oder solche, bei denen Unterlagen oder Beilagen fehlen, werden gestützt auf § 28 lt. h SVO ohne weiteres ausgeschlossen. Nicht verlangte Dokumente werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.
Entschädigung	Für die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wird keine Entschädigung ausgerichtet. Termingerecht eingereichte, vollständige und vom Beurteilungsgremium zur Beurteilung zugelassene Gesamtleistungsangebote werden mit einem fixen Betrag von CHF 40'000 (inkl. MwSt.) entschädigt.
Weiterbearbeitung	Der Auftraggeber beabsichtigt der Verfasserin / dem Verfasser des durch das Beurteilungsgremium empfohlenen Gesamtleistungsangebots den Zuschlag zu erteilen. Die Beauftragung des Zuschlagsempfängers erfolgt vorbehältlich des politischen Entscheids, d.h. nach Genehmigung des Baukredits durch die Delegiertenversammlung des Zweckverbands und die Trägergemeinde(n), voraussichtlich im Q4 2027. Der Auftraggeber behält sich vor, jederzeit aus gewichtigen Gründen auf die Realisierung des Vorhabens zu verzichten.
Begehung	Während des Wettbewerbsverfahrens findet am Mittwoch 19.08.2026 um 09:00 Uhr eine obligatorische Begehung des Planungsperimeters mit Erläuterungen zum Wettbewerbsprogramm statt. Im Anschluss an die Begehung kann das Gipsmodell bezogen werden.
Anwendbares Recht	Schweizer Recht ist sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abschliessenden Vertrag anwendbar.
Gerichtstand	Für Streitigkeiten im Vergabeverfahren ist das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich zuständig. Als Gerichtstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag wird Dielsdorf bestimmt.

3. Ausgangslage, Zielsetzungen und Aufgabenstellung

Ausgangslage	Das heutige Alterszentrum Wehntal in Schöfflisdorf entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll durch einen Neubau ersetzt werden.
Projektstandort	Aktuell werden verschiedene Standorte mit unbebauten Parzellen im Wehntal für den Neubau geprüft. Bis spätestens Mitte Juni 2026 soll der Standort durch die Trägergemeinde(n) festgelegt werden. Um das Bauvorhaben voranzutreiben, erfolgt das Präqualifikationsverfahren parallel zur Standortevaluation. Detaillierte Angaben zum Projektstandort und Planungssperimeter erhalten die Teilnehmenden mit den Wettbewerbsunterlagen, welche Anfang August 2026 versendet werden.
Generelle Zielsetzungen	<p>Um die aktuellen und künftigen Leistungsanforderungen der stationären Langzeitpflege im Wehntal decken zu können, soll ein Neubau mit 60 Pflegezimmern und den dazugehörigen Infrastrukturräumen erstellt werden.</p> <p>Dieser soll sich durch eine modulare und flexible Bauweise auszeichnen, welche sich verändernden Bedürfnissen anpassen kann. Ausserdem soll das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt auf insgesamt 80 Zimmer erweitert werden können. Die heutige Infrastruktur ist bereits auf diese Erweiterung auszulegen.</p> <p>Der Neubau soll den Anforderungen eines modernen und zeitgemässen Pflegeheims im Kanton Zürich entsprechen, Raum für innovative Nutzungskonzepte bieten und so eine zukunftsorientierte Entwicklungsstrategie des Pflegeheims ermöglichen. Dabei sollen auch Synergien zwischen dem Pflegeheim und dem Gesundheitszentrum in Dielsdorf genutzt und gefördert werden.</p> <p>Das Projekt soll eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität ausweisen. Es soll sich aber auch durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Architektur, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit auszeichnen. Ausstattung und Materialisierung sollen den geforderten Nutzungen und Anforderungen der Benutzenden entsprechen.</p> <p>Der Neubau soll möglichst umweltfreundlich erstellt, betrieben und dereinst zurückgebaut werden können. Ein Energielable wird nicht angestrebt. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume der Bewohnenden sollen aktiv gekühlt werden.</p> <p>Der Neubau soll bis spätestens Q4 2030 fertiggestellt und Q1 2031 dem Betrieb übergeben werden.</p>
Aufgabenstellung	Auf Basis eines Raumprogramms sowie eines funktionalen und qualitativen Leistungsbeschreibs ist durch die Gesamtleister ein bezüglich Städtebau, Architektur, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit überzeugendes Projekt inkl. Umgebungsgestaltung zu planen und umzusetzen.
Raumprogramm	Das Raumprogramm umfasst ca. 3'400m ² Nutzfläche (exkl. Parkierung). Zum besseren Verständnis werden die verschiedenen Nutzungen zu funktionalen Raumgruppen zusammengefasst, welche im Wettbewerbsprogramm im Detail beschrieben werden:

- **Eingangsbereich, Verwaltung**
Foyer mit Empfang, Büros für Standortleitung und Administration, Besprechungszimmer etc.
- **Öffentlicher Bereich**
Öffentliches Restaurant mit Gastroküche, Mehrzwecksaal, ev. projekt-ergänzende Nutzungen der Standortgemeinde (z.B. Ärztezentrum) etc.
- **Pflegebereich**
3 Wohngruppen bestehend aus Bewohnerzimmer, Allgemein- und Infrastrukturräume der Wohngruppe, Aktivierungsraum, Behandlungsräume (Coiffeur, Fusspflege), Andachtsraum etc.
- **Bereich Dienste, Technik, Lager**
Hauswirtschaft, technischer Dienst, Personalräume, Technikräume, Lager-räume etc.
- **Parkierung**
Parkplätze für Mitarbeitende und Besucher (PW und Zweiräder)

Leistungsumfang Wettbewerb Im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs ist ein bewilligungsfähiges Projekt als Totalunternehmer-Angebot zu erarbeiten. Dazu sind folgende Unterlagen zu erarbeiten und einzureichen:

- **Schwarzplan** 1:1000
- **Gesamtkonzeption** 1:500 mit Umgebungsgestaltung 1:200 im EG
- **Projektpläne** (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) 1:200 inkl. Erweiterungsmöglichkeit
- **Fassadenschnitt** mit Teilansicht 1:20 mit Angaben zur Konstruktion, Materialisierung und Gebäudetechnik
- **Aussen- und Innenraum-Visualisierung**
- **Erläuterungen** zur städtebaulichen, architektonischen, landschaftsarchitektonischen, betrieblichen und gebäudestatistischen Konzeption
- **Projektbeschriebe und Prinzip Schemata** zur Gebäudetechnik HLKSE mit einem zusammenhängenden Gesamtkonzept in einem Modula-GT (sia411:2016) - QUSVR-Schema als Übersicht
- **Totalunternehmer Angebot** mit Kosten und detailliertem Baubeschrieb (jeweils BKP 3- oder 4-stellig) sowie Planungs- und Bauprogramm
- **Flächen- und Volumennachweis** nach SIA 416 inkl. Gebäudehülle
- **Gipsmodell** 1:500 mit Projektvorschlag

Zuschlagskriterien

Das in der Wettbewerbsphase zu erarbeitende Projekt muss die baulichen, betrieblichen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Fakten umfassend nachweisen. Der Zuschlag wird dem vorteilhaftesten Gesamtleistungsangebot zugesprochen, welches nachfolgende Zuschlagskriterien am besten erfüllt:

- **Architektur, Materialisierung und Aussenraumgestaltung**
(Gewichtung 30%)
- **Funktionalität, Nutzung und technischer Betrieb**
(Gewichtung 30%)
- **Totalunternehmer-Angebot und Wirtschaftlichkeit**
(Gewichtung 40%)

Im Wettbewerbsprogramm werden die Zuschlagskriterien mit Unterkriterien präzisiert.

Vertragliche Bestimmungen

Die vertraglichen Bestimmungen sind im Totalunternehmer-Vertrag wiedergegeben, welcher mit den Wettbewerbsunterlagen abgegeben wird. Dieser ist verbindlich und kann nur im gegenseitigen Einverständnis abgeändert werden.

Die wesentlichen vertraglichen Bestimmungen sind:

Preis:	Offene Abrechnung mit Kostendach, Bonus-Malus-System bei Unter- / Überschreitung Kostendach
Teuerung:	Bauteuerung gemäss Schweizerischem Baupreisindex, Teuerungsausgleich auf Werkleistungen
Sicherheiten:	Ausführungsgarantie (abstrakte Erfüllungsgarantie 5%) Baugarantie (Solidarbürgschaft 5%)
Gewährleistung:	Rügefrist 5 Jahre

4. Schlussbestimmungen

Genehmigung	Das Beurteilungsgremium hat die vorliegenden Präqualifikationsunterlagen am 06.05.2026 genehmigt.
Rechtsmittelbelehrung	<p>Gegen diese Ausschreibung oder Verfügungen im Zusammenhang mit dem Ausschreibungsverfahren kann innert 20 Tagen seit Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden.</p> <p>Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen und muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.</p>