

GEMEINDE BASSERSDORF NEUBAU TAGESSTRUKTUR CHRÜZACHER



15.07.2026

Pflichtenheft Präqualifikation

Leistungen

BKP 1 – 9, Gesamtleistung

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

IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Bassersdorf, Karl Hügin-Platz 1, 8303 Bassersdorf
Kontaktperson: Daniel Irminger

Auftragnehmer

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

Verfasser

André Wenzinger	Geschäftsführer Stv., Landis AG
Martin Reinhard	Projektleiter Immobilienentwicklung, Landis AG

Abkürzungsverzeichnis

GLA	Gesamtleistungsanbieter
GLS	Gesamtleistungssubmission
IVöB	Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen
SVO	Submissionsverordnung

Titelbild

Luftbild Quelle: map.geo.admin.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Baurechtliche Bedingungen	5
1.3	Perimeter	6
2	Organisation	7
3	Beschrieb und Stand des Vorhabens	8
3.1	Ziele des Projekts	8
3.2	Stand des Vorhabens	8
3.3	Raumprogramm	8
3.4	Bestehendes Vorprojekt	9
4	Verfahren	10
4.1	Präqualifikation GLA	10
4.1.1	Ablauf	10
4.1.2	Eignungskriterien	10
4.1.3	Termine	10
4.1.4	Abgegebene Unterlagen	11
4.1.5	Einzureichende Unterlagen	11
4.2	Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots	11
4.2.1	Ablauf	11
4.2.2	Zuschlagskriterien	12
4.2.3	Termine	12
4.3	Vergütung der Aufwendungen	13
4.4	Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft	13
4.5	Vorbefassung	14
4.6	Rechtsmittel	15

1 Allgemeine Angaben

Objekt	Neubau Tagesstruktur Chrüzacher in Holzelement- oder Holzmodulbauweise
Bauherr- schaft / aus- schreibende Stelle	Gemeinde Bassersdorf Karl Hügin-Platz 1 8303 Bassersdorf
Organisator	Landis AG Bauingenieure + Planer Steinhaldenstrasse 28 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Bassersdorf

1.1 Ausgangslage

Mit dem «Schulbelegungskonzept 2023» wurde durch die Gemeinde Bassersdorf belegt, dass auf der Schulanlage Chrüzacher zusätzlicher Platz für die Tagesstruktur benötigt wird.

Hierfür wurde durch das Architekturbüro horisberger wagen architekten gmbh zusammen mit Fachplanern ein Vorprojekt erstellt.

Aufgrund der Kostenschätzung wurde das Vorhaben in dieser Form eingestellt und das Raumprogramm angepasst. Nun wird mittels einer Gesamtleistungssubmission ein Gesamtleistungsanbieter gesucht, welcher die Projektierung, die Baueingabe, die Ausschreibungsplanung, die Ausführungsplanung sowie die Realisierung und die Inbetriebnahme des Vorhabens ausführt. Das Gebäudekonzept kann grundsätzlich als Holz-Modulbau, als Holz-Elementbau, oder in Mischbauweise geplant und realisiert werden.

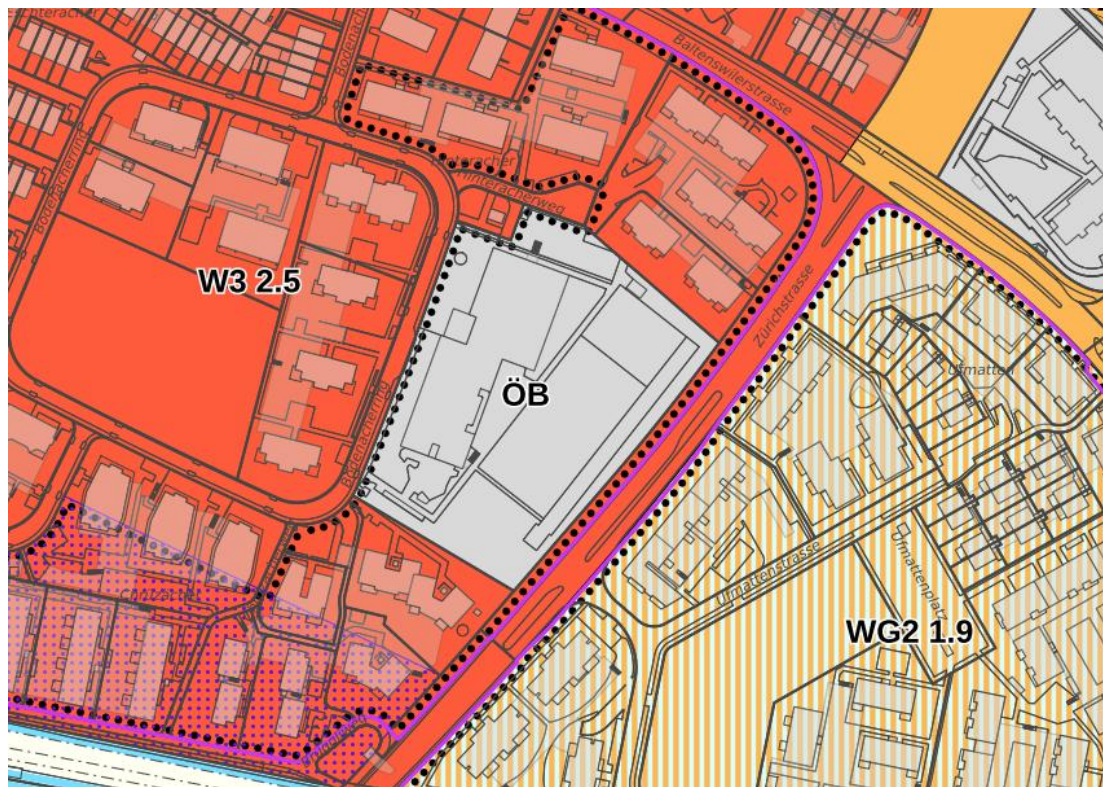
Das vorliegende Vorprojekt soll im Verfahren im Sinne einer Machbarkeitsstudie betrachtet werden. Die Gemeinde wünscht Optimierungen und Vereinfachung in der Konstruktion und Technifizierung.

Dabei ist klar, dass der Anbieter/ Unternehmer frei in der Wahl des ihn begleitenden Planerteams ist.

Die Gemeinde Bassersdorf hat ein Kostenziel für dieses Projekt von max. CHF 5 Mio. (inkl. MwSt.).

1.2 Baurechtliche Bedingungen

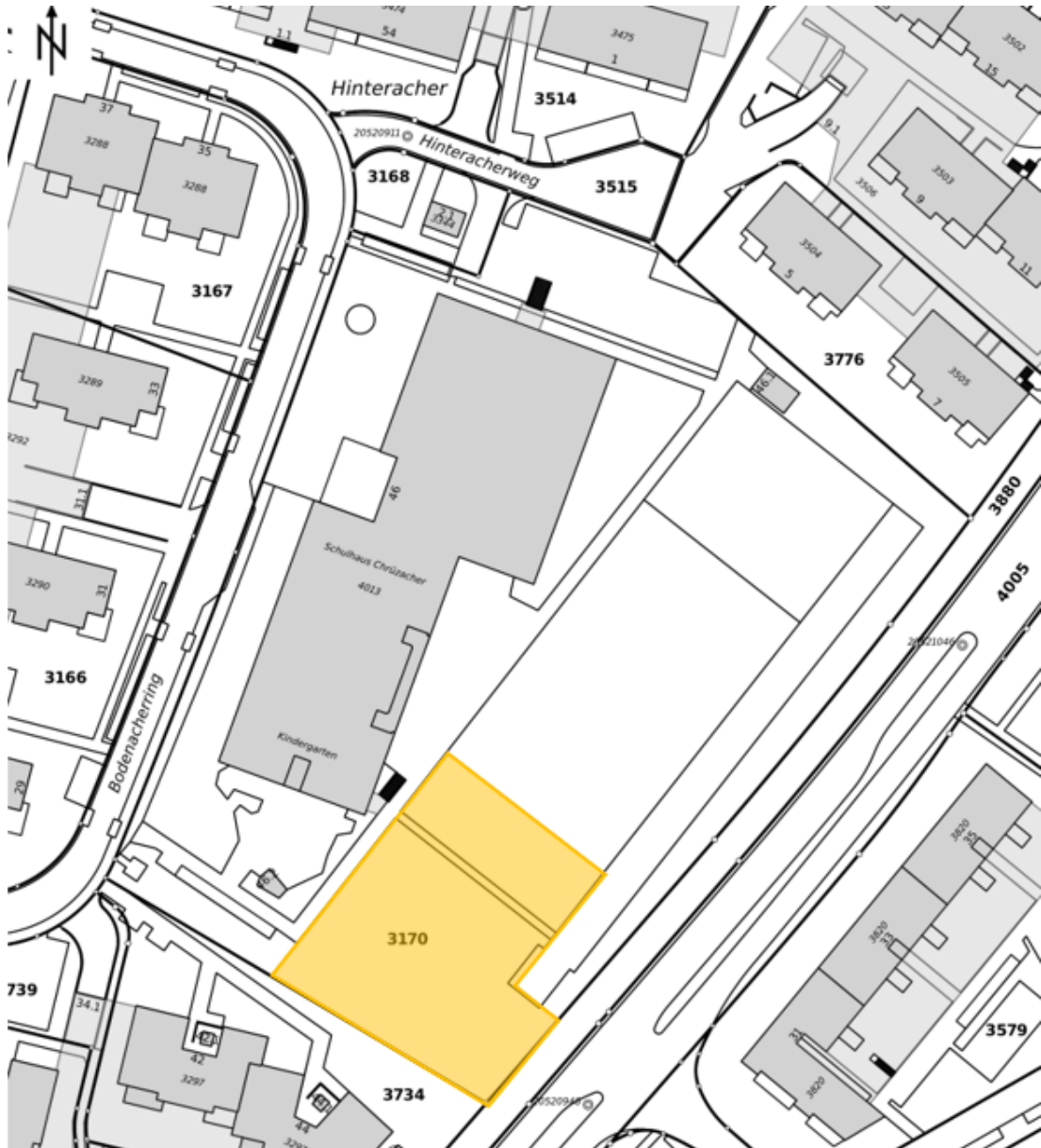
Der Standort für das Neubauprojekt ist auf der Parzelle Kat.-Nr. 3170. Diese Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Bauten.



Ausschnitt ÖREB-Kataster (nicht massstäblich)

1.3 Perimeter

Der voraussichtliche Planungsperimeter umfasst den südlichen Teil der Parzelle Kat. Nr. 3170.

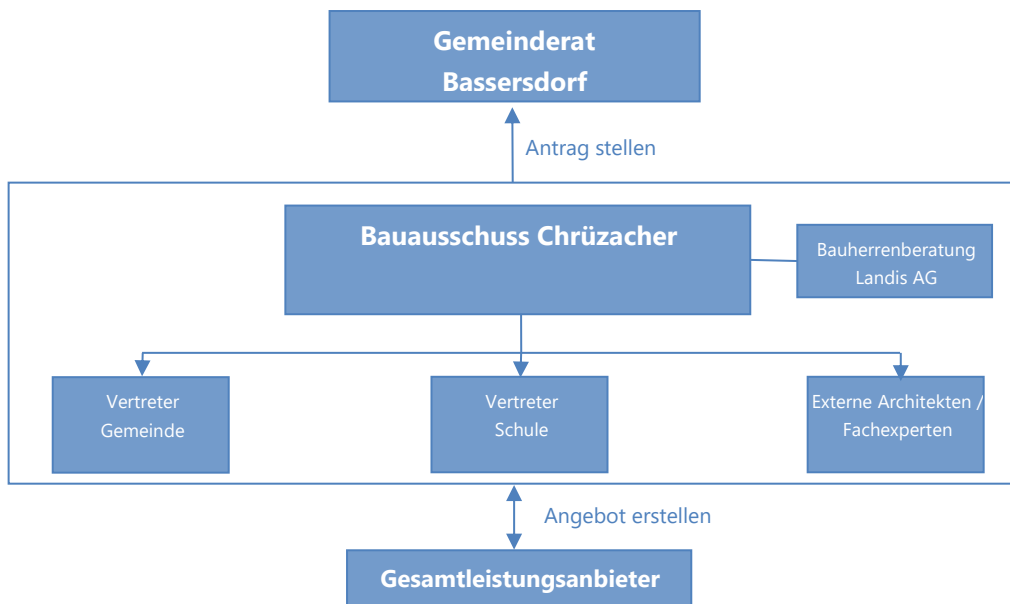


Entwurf Planungsperimeter (nicht massstäblich)

Innerhalb des Perimeters soll eine Platzierung gewählt werden, welche den nachbarschaftlichen Interessen bestmöglich Rechnung trägt, und eine möglichst einfache Erschliessung zulässt.

2 Organisation

Die Gesamtleistungssubmission wird durch den Bauausschuss Chrüzacher begleitet. Zudem können externe Fachleute für die Beurteilung der Eingaben beigezogen werden.



Der Auftrag untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich.

Das vorliegende Pflichtenheft ist Grundlage für die Präqualifikation.

Die Eingaben werden durch die stimmberechtigten Mitglieder des Bauausschuss Chrüzacher sowie externe Fachexperten beurteilt.

Da Beurteilungsgremium setzt sich folgendermassen zusammen:

Mitglieder mit Stimmrecht:

- Adrian Hediger Gemeinderat Finanzen und Liegenschaften
- Tim Gelmi Gemeinderat Bildung
- Alexandra Lukas Gemeinderätin Soziales

Mitglieder ohne Stimmrecht:

- Enzo Gemperli Fachjuror
- Daniel Irminger Bereichsleiter Liegenschaften
- Karin Compagnoni Schulleiterin Chrüzacher
- Martin Reinhard Landis AG
- André Wenzinger Landis AG

Weitere Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht (bei Bedarf)

3 Beschrieb und Stand des Vorhabens

3.1 Ziele des Projekts

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

Der Neubau soll gemäss den Vorgaben Minergie P erstellt werden. Eine Kühlung (auch nachrüstbar) wie auch die Zertifizierung Minergie P soll optional angeboten werden.

3.2 Stand des Vorhabens

Die Bauherrschaft hat sich entschlossen, die Planung und Durchführung der Planungs- und Bauarbeiten einem Gesamtleistungsanbieter (GLA) zu übertragen. Der definitive Partner soll nun mittels einer öffentlichen, zweistufigen funktionalen Gesamleistungssubmission ermittelt werden.

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

3.3 Raumprogramm

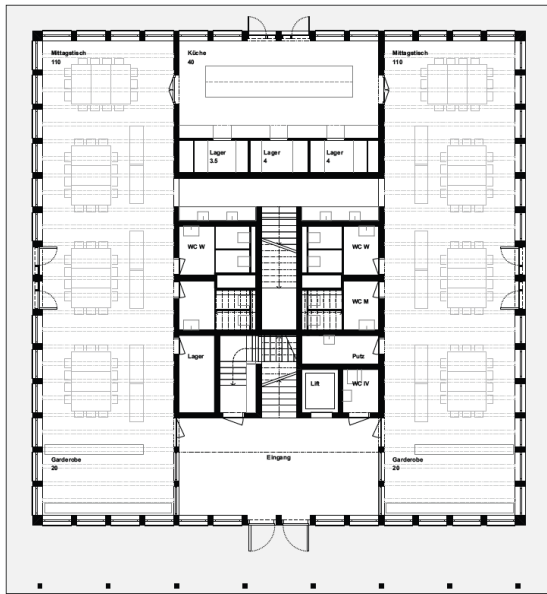
Die Aufgabe sieht folgendes Raumprogramm vor:

- 1 Hortzimmer à 72 m²
- 1 Ruheraum à 18 m²
- 1 Raum für ruhiges Spielen à 18 m²
- 2 Essräume Mittagstisch à je 72 m²
- 1.5 Aufenthaltsräume Mittagstisch (1x 36 m² 1x 18 m²)
- 1 Küche 40 m² mit zusätzlichem Lager 12 m²
- 1 Klassenzimmer à 72 m²
- 1 Gruppenraum à 18 m² zur Mehrfachnutzung
- sowie notwendige Neben- und Technikräume

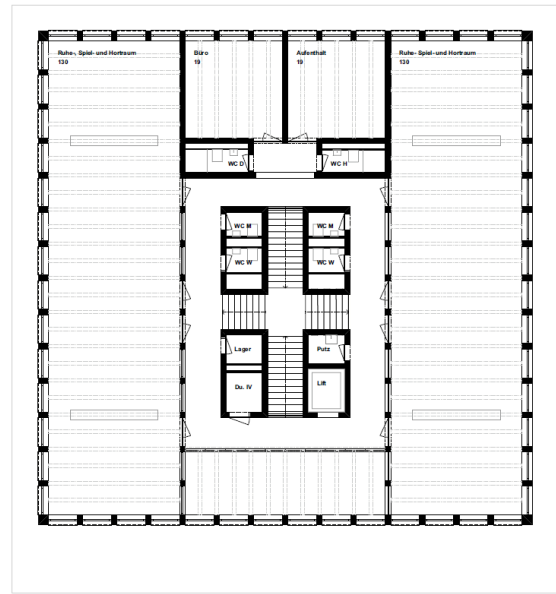
Das Gebäude soll zu einen späteren Zeitpunkt um ein Stockwerk vergrössert werden können.

3.4 Bestehendes Vorprojekt

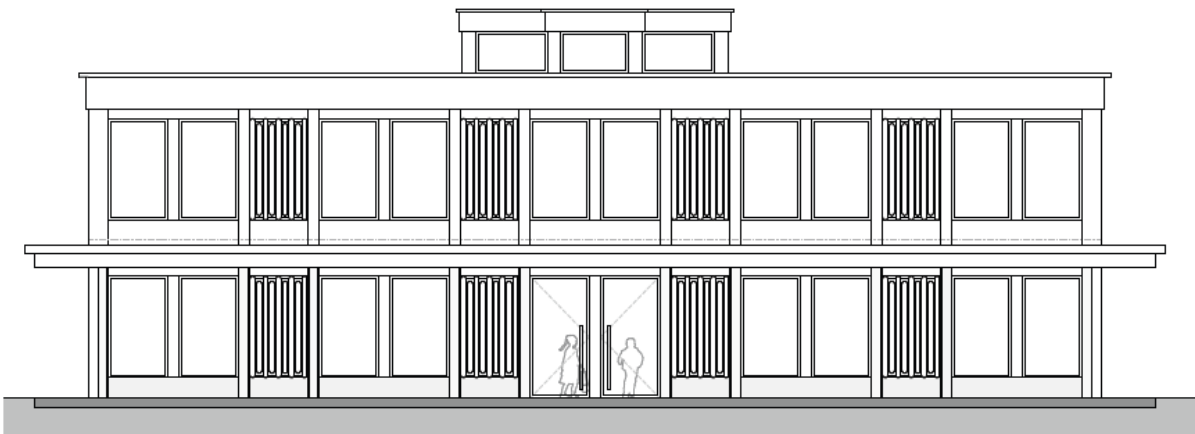
Wie erwähnt hat das das Architekturbüro horisberger wagen architekten gmbh mit Fachplanern ein Vorprojekt erarbeitet:



Grundriss EG (nicht massstäblich)



Grundriss 1. OG (nicht massstäblich)



Ansicht Nordwest (nicht massstäblich)

4 Verfahren

4.1 Präqualifikation GLA

4.1.1 Ablauf

Geplant ist, die **vier** bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter zur eigentlichen Submission zuzulassen. Massgeblich für die Auswahl ist die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien.

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

4.1.2 Eignungskriterien

Gewicht	Kriterium
50%	Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen , umfassen insbesondere: • Erfahrung mit Neubauten von Kinderbetreuungen resp. Tagesstrukturen • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
40%	Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters sowie des Architekturbüros , umfassen insbesondere: • Erfahrung mit Neubauten von Kinderbetreuungen resp. Tagesstrukturen • Einhaltung von Baukosten, Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten
7%	Personalstruktur , umfassen insbesondere: • Grösse des GLA • Grösse der Fachplanerfirmen
3%	Qualitätssicherungssystem des Bewerbers

4.1.3 Termine

- **Ausschreibung PQ**
15.07.2026 auf Simap
- **Bezug der Unterlagen**
ab Simap: <http://www.simap.ch>
- **Eingabetermin für PQ-Unterlagen**
25.08.2026 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer,
Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
Vermerk auf Couvert: Präqualifikation «Neubau Tagesstruktur Chrüzacher»
- **Benachrichtigung der Anbieter über Zulassung zur zweiten Phase des Verfahrens**
ca. 23.09.2026

4.1.4 Abgegebene Unterlagen

- 01 Pflichtenheft Präqualifikation vom 20.08.2026
- 02 Eingabeformular Präqualifikation vom 20.08.2026
- 03 Entwurf Vorlage Werkvertrag 20.08.2026

4.1.5 Einzureichende Unterlagen

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

4.2 Projektierung und Ausarbeitung eines GLA-Angebots

4.2.1 Ablauf

In der zweiten Phase erhalten die ausgewählten Teams das detaillierte Pflichtenheft (Raumprogramm (inkl. Raummatrix = Raumbblätter), Konstruktions- und Ausstattungsvorgaben, usw.), sämtliche Unterlagen des bestehenden Vorprojektes sowie die Vorlage eines Werkvertrags (Entwurf in abgegebenen Unterlagen der Präqualifikation enthalten), in welchen der GLA bei Gewinn des Verfahrens einzutreten hat. Vorgesehen ist folgender Ablauf:

- Erarbeiten eines vertieften Projektvorschlags mit einem verbindlichen Preisangebot.
Der «vertiefte Projektvorschlag» ist Basis für das Gesamtleistungsangebot des GLA's und die Umsetzung.
Die «vertieften Projektvorschläge» werden durch den Organisator und die «Vorprüfer» (ohne Stimmrecht) vorgeprüft. Das Ergebnis wird in einem Vorprüfungsbericht festgehalten (exkl. Kosten / Angebot).
- Bewertung der Eingabe durch den Bauausschuss Chrüzacher
Der Bauausschuss Chrüzacher / Jury trifft sich intern zur «Zuschlagsbeurteilung». Dabei werden die «vertieften Projektvorschläge» in Arbeitsgruppen gesichtet und beurteilt.
Daraufhin präsentieren die Anbieter die Projekte und Fragen können geklärt werden. Im Anschluss fällt der Bauausschuss Chrüzacher / Jury den Zuschlagsentscheid.
Die Ergebnisse werden in einer Projektübersicht festgehalten. Diese wird mit der Zu- und Absageverfügungen allen GLA's versandt.
Die «Zweicouvert-Methode» wird sinngemäss umgesetzt: Die «Vertretungen mit Stimmrecht (Sachpreisrichter)» sowie die «Externen Architekten mit Stimmrecht (Fachpreisrichter)» haben vom Angebotspreis zum Zeitpunkt der Beurteilung des Zuschlagskriteriums «Gesamtkonzept» keine Kenntnis.
Die «Offertbereinigung / Projektpräsentation» dient dazu, Fragen zum Angebot und Abweichungen zur Ausschreibung zu klären und zu bereinigen (keine Abgebotsrunde).
Das Gesamtleistungsangebot dient als Grundlage dafür, beim Souverän den notwendigen Baukredit einzuholen.

Die Bauherrschaft behält sich ausdrücklich vor, das Projekt nach der Gesamtleistungssubmission entschädigungslos, d.h. ohne Anspruch auf weitere in Aussicht gestellte Aufträge, zu stoppen.

Gründe hierfür können sein:

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

4.2.2 Zuschlagskriterien

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

Gewicht	Kriterium
35 %	Gesamtpreis des Bauwerks
50 %	Gesamtkonzept • Nutzungsqualität (Optimierung der Raumanordnung) • Architektonische / Städtebauliche Qualität • Konstruktion / Haustechnik
10 %	Bauablauf und Zeitbedarf vor Ort
5 %	Lehrlingsbildung

4.2.3 Termine

- **Abgabe der Submissionsunterlagen:** 28.09.2026
- **Besichtigung Perimeter:** Freie Besichtigung
- **Einreichen von Fragen zum Verfahren (1. Fragerunde)**
13.10.2026, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantwortung der Fragen:** ca. 19.10.2026
- **Einreichen 2. Fragerunde:** 24.11.2026, bis spätestens 11.00 Uhr
- **Beantworten der Fragen:** ca. 02.12.2026
- **Einreichen des «vertieften Projektvorschlags» mit Gesamtleistungsangebot**
17.02.2027 bis spätestens 11.00 Uhr bei Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhal-
denstrasse 28, 8954 Geroldswil eintreffend. (Datum Poststempel nicht massgebend)
- **Offertbereinigung / Projektpräsentation:** ca. 22.02.2027
- **Auftragsvergabe:** ca. Ende März 2027 (unter Vorbehalt Urne im Oktober 2027)

4.3 Vergütung der Aufwendungen

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

- 1. Phase: Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.
- 2. Phase: Die Ausarbeitung der Gesamtleistungsangebote («vertiefter Projektvorschlag» mit Gesamtleistungsangebot) wird gesamthaft mit CHF 60'000 inkl. MwSt., aufgeteilt auf die zugelassenen Gesamtleistungsanbieter, entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.

4.4 Subunternehmer/ Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Mit der Gesamtleistungssubmission soll gewährleistet werden, dass die im Finanzplan eingestellten Gesamtkosten von max. CHF 5 Mio. eingehalten werden.

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

Die Bauherrschaft wünscht, dass der ausgewählte GLA die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes gebührend berücksichtigt. Es ist deshalb unumgänglich, dass für alle Arbeitsgattungen nach Möglichkeit auch Offerten von lokalen und regionalen Anbietern eingeholt werden, sofern diese die geforderte Eignung, insbesondere in fachlicher Hinsicht, aufweisen. Die Möglichkeit des letzten Abgebots soll solchen lokalen/ regionalen Unternehmen eingeräumt werden. Es wird vom GLA erwartet, dass er dieser Grundhaltung gebührend Rechnung trägt.

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

4.5 Vorbefassung

Der Anbieter ist in der Wahl der Subunternehmer und des Architekturteams grundsätzlich frei. Die nachfolgenden Firmen waren an der Ausarbeitung des bestehenden Vorprojekts involviert:

- Architektur
horisberger wagen architekten gmbh, Zürich
Kontaktperson: Detlef Horisberger, Mario Wagen
- Bauingenieur
Hunziker Betatech AG, Winterthur
Kontaktperson: Felix Meier
- Holzbauingenieur
Timbatec Holzbauingenieure, Zürich
Kontaktperson: Andreas Burgherr
- Elektroplanung
Evolta AG, Widnau
Kontaktperson: Arthur Stahlberger
- HLKS-Planung
Bogenschütz AG, Basel
Kontaktperson: Thomas Laube
- Bauphysik
BAKUS Bauphysik & Akustik AG, Zürich
Kontaktperson: Michael Herrmann
- Landschaftsplanung
Uniola AG, Zürich
Kontaktperson: Patrick Altermatt
- Hochwasserschutz
EBP Schweiz AG, Zürich
Kontaktperson: Florian Howald

Diese Firmen sind zur Teilnahme am Verfahren zugelassen (bei der Architektur sind keine Mehrfachnennungen zulässig, bei den Fachplaner sind Mehrfachnennungen möglich). Deren Arbeiten für die Erarbeitung der Submissionsunterlagen sind abgeschlossen und sämtliche Erzeugnisse werden den Ausschreibungsunterlagen beigelegt. Die Gleichbehandlung aller Anbieter und die Transparenz des Verfahrens sind gewährleistet.

4.6 Rechtsmittel

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

Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie hat einen Antrag, dessen Begründung mit Angabe der Beweismittel sowie die Unterschrift der die Beschwerde führenden Person oder ihrer Vertretung zu enthalten. Eine Kopie der vorliegenden Ausschreibung sowie vorhandener Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.