

Gesamtleistungsangebot Neubau Doppelturnhalle mit Nebenräumen sowie Rückbau bestehende Turnhalle, Horgen
Selektives Verfahren, 1. Phase (Präqualifikation)

PRÄQUALIFIKATION „GESAMTLEISTUNGSANGEBOT DOPPELTURNHALLE MIT NEBEN- UND SCHULLEITUNGSRÄUMEN SOWIE RÜCKBAU DER BESTEHENDEN TURNHALLE BERGHALDEN, HORGEN“

PFLICHTENHEFT

- | | |
|------------|---|
| Projekt | <ul style="list-style-type: none">- Projektierung und Neubau einer Doppelturnhalle für Schulzwecke mit Neben- und Schulleitungsräumen (Holzelement-, Mischbauweise oder Massivbau)- Rückbau der bestehenden Turnhalle Berghalden |
| Leistungen | BKP 1 – 9, Gesamtleistung (Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gem. SIA 102) |



20. März 2008

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Organisation	5
3.	Beschrieb und Stand des Vorhabens	6
4.	Verfahrensablauf und Eignungskriterien	9

1. Allgemeine Angaben

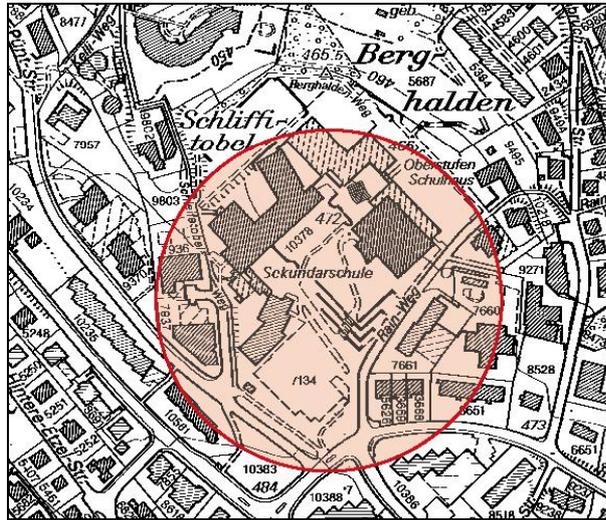
Objekt	Schulanlage Berghalden: Neubau „Doppeltturnhalle für Schulzwecke mit Neben- und Schulleitungsräumen“ ohne Zuschauerbereich Rückbau Turnhalle Berghalde (das Trafogebäude muss bestehen bleiben) in 8810 Horgen
Bauherrschaft / ausschreibende Stelle	Politische Gemeinde Horgen vertreten durch das Liegenschaften-, Freizeit- und Sportamt Bahnhofstrasse 10 8810 Horgen
Bauherrenberatung	Landis AG Bauingenieure + Planer Huebwiesenstrasse 34 8954 Geroldswil
Gerichtsstand	Horgen

Das Turnhallengebäude Schulhaus Berghalden wurde 1952 erbaut und 1978 teilweise saniert. Dabei wurde die ehemalige Hauswartwohnung zu zusätzlichen Garderoben und Duschenanlagen umgenutzt. Das Gebäude ist energetisch ungenügend und die Sanitär- und Haustechnikanlagen sind teilweise im ursprünglichen Zustand. Die Halle kann in der Winterzeit kaum auf 18° C aufgeheizt werden. Der im Untergeschoss untergebrachte Schwingkeller weist massive Feuchtigkeitsschäden auf. Er ist zudem aufgrund seiner Grösse und der eingebauten Schwinggrube für den Schulunterricht nicht nutzbar.

Im Januar 2007 wurde durch das Liegenschaften-, Freizeit- und Sportamt eine Sanierungsstudie in Auftrag gegeben. Die Kosten- Nutzenbetrachtung führte zum Entscheid, dass ein Neubau mit der entsprechenden Kapazitätserhöhung an verfügbaren Turnstunden einer Sanierung vorzuziehen sei.

Die Gemeindeversammlung vom 13. März 2008 genehmigte in der Folge einen Planungs- und Projektierungskredit für die Erstellung einer neuen Doppeltturnhalle mit Neben- und Schulleitungsräumen (inkl. Rückbau der heutigen Turnhalle).

- Der Standort des Neubaus ist die Schulanlage Berghalden. Angeordnet werden kann er im Bereich der abzubrechenden Turnhalle sowie in Richtung Heubachstrasse, bzw. Rainweg:

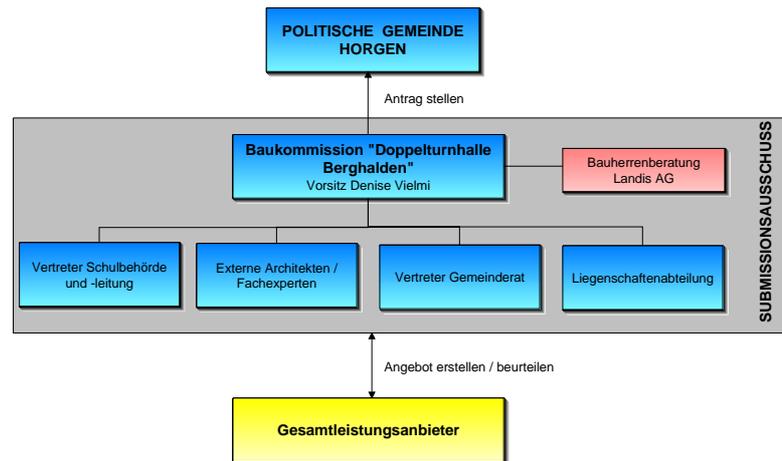


Schulanlage Berghalden

- Der Partner für Projektierung und Bau des Neubaus soll mittels einer zweistufigen Gesamtleistungssubmission bestimmt werden.
- Das vorgegebene Raumprogramm für den Neubau (Abgabe in der 2. Stufe des Verfahrens) soll entweder mittels Holzelement-, Massivbau oder mit einer Mischbauweise zu einer architektonisch / gestalterisch und betrieblich optimalen Lösung umgesetzt werden.
- Da die Erstellung des Neubaus in Elementbauweise eine kürzere Bauzeit vor Ort erwarten lässt, wird diese Konstruktionsart im Auswahlverfahren gegenüber reinem Massivbau besser bewertet.
- Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zeigte sich, dass – je nach Anordnung des Neubauvorhabens – mit Kosten in der Grössenordnung von CHF 5.6– 6.0Mio (BKP 1-9) gerechnet werden muss.
- Die Mehrkosten für eine Ausführung im Minergiestandard (Zertifikat inkl. Label) sind separat auszuweisen.
- Die Planung / Realisierung des Bauvorhabens erfolgt voraussichtlich ab Mai 2009.
- Die Bauzeit - und somit die Immissionen auf die Nachbarschaft und den Schulbetrieb - sind möglichst gering zu halten.

2. Organisation

Die Vorbereitung der Gesamtleistungssubmission wurde durch eine Planungskommission, welche in der ersten Phase die Funktion eines Submissionsausschusses hat, begleitet.



Ab Bewilligung des Planungskredits wird die Begleitung der Gesamtleistungssubmission, der Planung sowie schlussendlich des Baus an eine Baukommission übergehen. Sie ist aus Vertretern von Gemeinde, Schulbehörde und Nutzern zusammengesetzt. Für die fachliche Beurteilung werden externe Fachleute beigezogen.

Der Auftrag untersteht dem Gesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das Beschaffungswesen vom 15. September 2003 und der Submissionsverordnung vom 23. Juli 2003 (revidiert 1. Januar 2004). Das vorliegende Pflichtenheft ist Grundlage für die Präqualifikation.

3. Beschrieb und Stand des Vorhabens

Ziel des Projekts

Mit dem geplanten Neubau werden wichtige Raumbedürfnisse seitens der Schule abgedeckt. Der zusätzliche Bedarf an Turnstunden ist ausgewiesen, teils durch die Schule, aber auch durch Kindergärten. Mit den neu erstellten Räumen werden auch die notwendigen Büroräumlichkeiten für Schulleitung und Turnlehrer bereitgestellt.

Beschrieb des Turnhallen- Neubaus

Generelles Raumprogramm Gebäude

- Doppelturnhalle inkl. Eingangsbereich nach Magglinger- Norm, unterteilbar. Fluchtwege ausgelegt für grössere Anlässe bis zu max. 700 Personen
- 4 Garderoben
- 4 Duschen inkl. Vorzone
- WC-Anlagen:
 - je 4 Damen- und Herren- WC's
 - 1 IV- WC
 - je 1 x Lehrer- WC (Damen / Herren)
- Administrativbereich / Schulleitung:
 - Schulleitungsbüro
 - Besprechungszimmer
 - Büro Turnlehrer
- Technikräume (Fernwärme bestehend)
- Raum für 2 Brennöfen und Lagerung der Zwischenprodukte (spätere Option: Umnutzung zu Heizungsraum). Die Brennöfen sind heute in der bestehenden Turnhalle untergebracht.

Generelles Raumprogramm Aussenbereich

- Parkierung neu:
 - 2 Unterstände für Personenwagen
 - 1 Unterstand für Transporter
- Parkierung bestehend:
 - wird beibehalten
- Velounterstände neu:
 - 1 Velounterstand abschliessbar (10 Velos + 5 Roller)
- Velounterstände bestehend:
 - sind in gleicher Anzahl zu erhalten oder bei Abbruch neu anzubieten
- Hartplatz:
 - die bestehende Fläche von rund 1800 m² ist wieder anzubieten (inkl. neuen Ballfangnetzen), hingegen

wird die bestehende Laufbahn nicht mehr benötigt und ist rückzubauen.

- Trafogebäude (Vers.-Nr. 278) muss bestehen bleiben
- Die Feuerwehrezufahrt inkl. Angriffsweg ist zu gewährleisten.
- Anpassung der Werkleitungen und Umplatzierung der Hydranten sind notwendig

Der Neubau soll im Bereich der nicht mehr benötigten alten Turnhalle Berghalde (Kat.-Nr. 10378) erstellt werden.



Rückzubauende Turnhalle Berghalde

Das Vorhaben stellt erhöhte Anforderungen an die Architekten und Anbieter, da:

- das Baugrundstück in der Zone für öffentliche Bauten liegt
- angrenzende Bebauungen mit privatem und öffentlichem Charakter bestehen und die baurechtliche Situation (z.B. Gebäudehöhen) zu berücksichtigen sind
- der Neubau auf das bestehende Schulensemble und den Aussenraum (parkähnliche Anlage / Höhendifferenzen / Hartplatz / Zufahrt) Bezug nehmen muss
- das Gebäude gleichzeitig sportlichen (Turnhalle) wie auch schulischen Nutzungen (Schulleitung) genügen muss und daneben auch einen öffentlichen Auftrag erfüllen soll (Zugänge / Grossanlässe)

Die Architektur des Neubaus darf eigenständig sein, muss sich aber trotzdem in der gegebenen Umgebung gut einordnen.

Besondere Anliegen der Bauherrschaft

Mit der Gesamtleistungssubmission soll Gewähr gegeben werden, dass der Bau inkl. Ausstattung, Umgebung und Baunebenkosten nach Möglichkeit für maximal CHF 5.80 Mio. erfolgen kann. Das würde die Chancen für die Realisierung stark erhöhen. Dieses Kostendach hat – neben der Funktionalität – absoluten Vorrang.

Die für das Gesamtleistungsangebot erarbeiteten Submissionsunterlagen werden funktional die wesentlichen Anliegen der Bauherrschaft beschreiben. Die genaue Ausgestaltung (Konstruktion, Materialien) soll im Rahmen des Submissionsverfahrens durch die Anbieter bestimmt werden.

Da ein Gesamtleistungsverfahren einen erheblichen Aufwand für Bewerber und Bauherrschaft bedeutet, wird das Verfahren zweistufig durchgeführt. Vorgesehen ist, in der 2. Stufe vier Teams zuzulassen, welche für ihre Aufwendungen entschädigt werden.

Die gestellte Aufgabe und deren planerische Umsetzung ist durchaus komplex. Es wird deshalb im Rahmen des Projektierungsprozesses neben einer Fragerunde eine Zwischenbesprechung von Bauherrschaft und Gesamtleistungsanbieter (GLA) eingeschaltet. Damit wird verhindert, dass aufgrund von Missverständnissen Lösungen entworfen und kostenmässig aufgearbeitet werden, welche nicht im Sinne des Auftraggebers sind. Allgemein gültige Aussagen dieser Zwischenbesprechungen werden allen Teilnehmern am Verfahren zugänglich gemacht.

Die Gemeinde Horgen will die Interessen des lokalen und regionalen Gewerbes trotz Vergabe an einen GLA gebührend berücksichtigen. Es ist deshalb erwünscht, dass für alle Arbeitsgattungen auch Offerten von lokalen / regionalen Anbietern eingeholt werden. Die entsprechenden Unternehmerlisten werden in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft erstellt. Die Vergabe der Arbeiten ist aber Sache des Auftragnehmers und unterliegt nicht der Kantonalen Submissionsverordnung.

Ebenso ist es der Bauherrschaft ein Anliegen, dass Firmen für die politische Gemeinde arbeiten, welche auch Lehrlingsausbildung betreiben. Es wird vom Auftragnehmer erwartet, dass er dieser Grundhaltung gebührend Rechnung trägt.

4. Verfahrensablauf und Eignungskriterien

Vorgang	Beschrieb
1. Stufe: Präqualifikation von Gesamt- leistungsanbie- tern	<p>Geplant ist, die vier bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter zur zweiten Stufe der Submission zuzulassen. Massgeblich für die Auswahl ist die bestmögliche Erfüllung der Eignungskriterien. Die Bauherrschaft behält sich aber vor, bei sehr ähnlicher Eignung bis maximal fünf Bewerber zuzulassen.</p> <p>Bei mehreren gleich geeigneten Bewerbern erfolgt die Präqualifikation aufgrund des <i>Erfüllungsgrads der Eignungskriterien</i> in der Reihenfolge der nachgenannten Eignungskriterien.</p>
Eignungs- kriterien	<ul style="list-style-type: none"> - Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters, umfassend insbesondere: 55 % Gewicht <ul style="list-style-type: none"> - Referenzobjekte im Bereich von öffentlichen Bauten (vorzugsweise Sport- und Schulbauten) - Erfahrung im Elementbau - Erfahrung des Architekturbüros mit Wettbewerben - Einhaltung von Baukosten bei den Referenzobjekten - Einhaltung von Terminen und Qualität bei den Referenzobjekten - Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen 30 % Gewicht - Personalstruktur, umfassend insbesondere: 10 % Gewicht <ul style="list-style-type: none"> - Grösse der wesentlichen Partnerfirmen - Zahl der Lehrlinge - Qualitätssicherungssystem des Bewerbers 5 % Gewicht
2. Stufe: Projektierung und Ausarbeitung eines Gesamtleistungs- angebots	<p>In der zweiten Stufe erhalten die Teams das detaillierte Pflichtenheft (Raumprogramm, Konstruktions- und Ausstattungsvorgaben usw.). Vorgesehen ist folgender Ablauf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erarbeiten einer Projektidee mit Kostenschätzung - Beurteilung der Projektideen durch die Baukommission und Vorbesprechung mit GLA. - Weiterbearbeitung der Projektideen zu Projekten mit einem verbindlichen Preisangebot (Kostendach mit offener Abrechnung). - Bewertung der Eingabe durch die Baukommission.

Vorgang	Beschrieb
Ablauf des Projekts	Der Zuschlag erfolgt aufgrund der in der zweiten Stufe vorgegebenen Zuschlagskriterien (Architektonisches Gesamtkonzept, Gesamtpreis des Bauwerks, Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtplanungsteams gemäss Präqualifikation, Zugesicherter Zeitbedarf für Projektierung und Realisierung).
	Ausschreibung Freitag, 28. März 2008
	Bezug der Unterlagen Auf der Homepage der politischen Gemeinde Horgen unter: http://www.horgen.ch/de/verwaltung/amtsmitteilungen/ oder bei der ausschreibenden Stelle mit adressiertem und frankiertem C4 Couvert.
	Eingabetermin für PQ- Unterlagen Freitag, 25. April 2008 bis spätestens 12.00 Uhr bei: Landis AG, Bauingenieure + Planer, Huebwiesenstrasse 34 8954 Geroldswil eintreffend (Datum Poststempel nicht massgebend).
	Auftragsvergabe für zugelassene Anbieter Voraussichtlich bis 23. Mai 2008
	Abgabe der Submissionsunterlagen Bis ca. 4. Juni 2008
	Besichtigung der Anlage 11. Juni 2008, nachmittags
	Eingabe Fragen zum Verfahren Bis 23. Juni 2008
	Beantwortung der Fragen zum Verfahren Bis ca. 30. Juni 2008
	Einreichen Projektideen

Vorgang	Beschrieb
	15. August 2008
	Zwischenbesprechungen
	1. September 2008
	Einreichen der definitiven Projekte mit Gesamtleistungsangebot
	17. Oktober 2008
	Offertbereinigung nach Bedarf
	31. Oktober 2008
Auftragsvergabe	Voraussichtlich 17. November 2008 (unter Vorbehalt der Genehmigung an der Urne voraussichtlich 17. Mai 2009)
	Projektierung, Einholen Baubewilligung und Bau
	ab Ende Mai 2009
Fertigstellung / Bezug	August 2010 (Schuljahr 2010 / 2011)

Abgegebene Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- „Pflichtenheft für Präqualifikation“ vom 20. März 2008- „Eingabeformular Präqualifikation“ vom 20. März 2008
Einzureichende Unterlagen	Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes „Eingabeformular Präqualifikation vom 20. März 2008“ mit den erforderlichen Beilagen.
Vergütung der Aufwendungen	<ol style="list-style-type: none">1. Stufe: Die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen löst keine Entschädigungsansprüche aus.2. Stufe: Die Ausarbeitung der Gesamtleistungsangebote (Vorprojekt mit Gesamtleistungsangebot) wird gesamthaft mit CHF 80'000 inkl. MwSt. entschädigt. Alle zugelassenen Anbieter erhalten die gleiche Entschädigung.
Rechtsmittel	<p>Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, vom individuellen Versand an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militärstrasse 36, 8004 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden.</p> <p>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 Submission sowie vorhandener Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.</p>