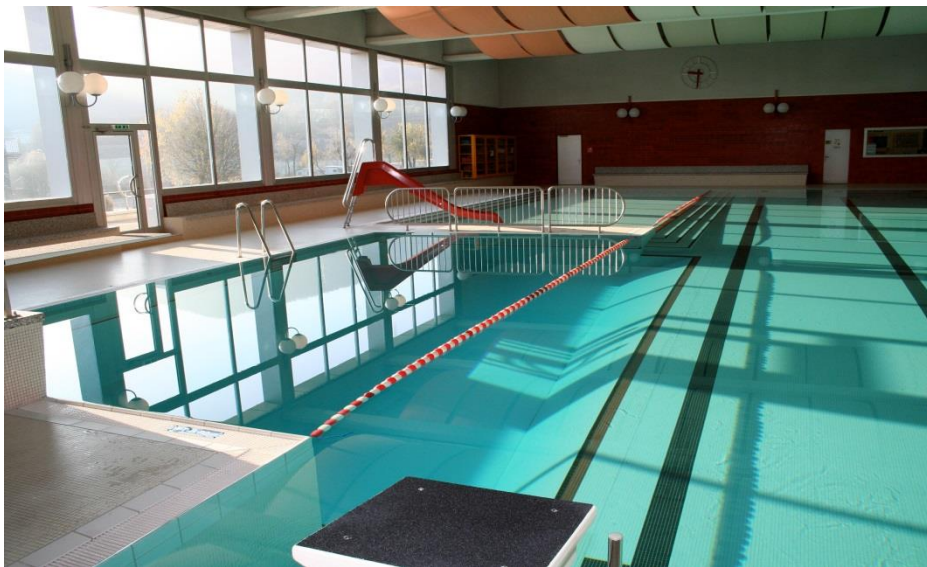




Programm Studienauftrag Vitamare Freizeitzentrum, Gemeinde Frick

Projektstudienauftrag im selektiven Verfahren



15.08.2018

IMPRESSUM

Auftraggeber	Einwohnergemeinde Frick, Gemeindehausplatz 1, 5070 Frick
Federführende Dienstabteilung Externe Fachbegleitung	Harri Widmer, Leiter Bauen und Umwelt immoclass AG, Oberdorfstrasse 2, Postfach 460, 8024 Zürich Bearbeitung: Thomas Stocker & Jan Hofmann
Weitere Externe Fachbegleitung	Thomas Spengler, Bäderexperte

Inhaltsübersicht	Seite
1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Absicht	5
1.3 Zielsetzungen	6
1.3.1 Wirtschaftlichkeit und Funktionalität/Betrieb	6
1.3.2 Energie und Nachhaltigkeit	6
1.3.3 Termine / Umsetzung	6
2. Verfahren	7
2.1 Auftraggeberin	7
2.2 Organisation / Begleitung / Auskunftstelle	7
2.3 Studienauftrag mit Präqualifikation	7
2.4 Verbindlichkeit und Rechtsschutz	7
2.5 Verfahren	8
2.6 Zulassung der mit dem Vorprojekt beauftragten Fachplaner	8
2.7 Urheberrecht	8
2.8 Beurteilungsgremium	8
3. Übersicht Ablauf und voraussichtliche Termine	9
3.1 Präqualifikation	9
3.2 Studienauftrag	9
4. Präqualifikation	10
4.1 Ausschreibung	10
4.2 Teilnahmeberechtigung und - Bedingungen	10
4.3 Ausgeschriebene Kompetenzen	10
4.4 Teambildung	10
4.5 Eignungskriterien	11
4.6 Anzahl Anbieter und Mass der Eignung	12
4.7 Entschädigung der Präqualifikation	12
4.8 Für die Präqualifikation zur Verfügung gestellte Unterlagen	13
4.9 Einzureichende Bewerbungsunterlagen	13
4.10 Abgabe der Bewerbungsunterlagen	13
4.11 Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen	14
4.12 Beurteilung	14
4.13 Entscheid Zulassung zum Studienauftragsverfahren	14
5. Studienauftrag	14
5.1 Bezug der Unterlagen für den Studienauftrag	15
5.2 Digitale Unterlagen	15
5.3 Physische Unterlagen	16
5.4 Obligatorische Begehung des Studienauftragsgebietes	16
5.5 Fragestellung und Fragebeantwortung	16
5.6 Zwischenbesprechung	16
5.7 Einreichen der Studienarbeiten	17
5.8 Einzureichende Unterlagen	17
5.9 Entschädigung Studienauftrag	18

5.10	Vorprüfung der eingereichten Beiträge	18
5.11	Beurteilung der eingereichten Beiträge	19
5.12	Optionale Bereinigungsstufe	19
5.13	Weiterbearbeitung und Realisierung	19
5.14	Leistungsumfang und Honorar	19
5.15	Veröffentlichung und Abschluss des Verfahrens / Ausstellung	20
6.	Angaben zu Aufgabenstellung und Leistungen	20
6.1	Aufgabenbeschrieb	20
6.2	Rahmenbedingungen	20
6.3	Vorgesehener Kostenrahmen	20
6.4	Auftragsdauer	21
6.5	Baurechtliche Vorgaben	21
6.6	Erläuterungen Raumprogramm	21
6.7	Vorgesehene Projektorganisation für die Phasen Planung/Realisierung	22
6.7.1	Übersicht	22
6.7.2	Begleitende Baukommission / Projektleitung Bauherr	23
7.	Genehmigung	25
7.1	Rechtsmittelbelehrung	26

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das in den Jahren 1974/1975 eröffnete Frei- und Hallenbad der Einwohnergemeinde Frick wurde in den letzten Jahren mehrmals punktuell saniert und teilweise modernisiert. Das Freibad wurde im Jahr 2001 saniert und mit attraktiven Erlebniselementen (70m Wasserrutschbahn, Strömungskanal, Sprudelbecken, Wasserspiele) ausgebaut. Seither firmiert die ganze Anlage unter dem Namen „Vitamare Freizeitzentrum“. Auf die Sommersaison 2009 hin wurde der Kleinkinderbereich mit Planschbecken, Rutschen und Wasserspielen in der Aussenanlage erneuert. Die letzten grösseren Unterhaltsinvestitionen in Garderoben, Café und Hallenbad stammen aus dem Jahr 1995 und liegen damit bereits über 20 Jahre zurück. Im Gegensatz zum Freibad hatten die Investitionen jedoch keine Attraktivitätssteigerungen beinhaltet. Vielmehr wurden damals Sanitärapparate ausgetauscht, Lüftung und Heizungsverteilung erneuert und die Bädertechnik des Hallenbads auf ein Verfahren mit Ozon umgestellt. Im Jahr 2009 erfolgten energetische Instandstellungen (neuer Gaskessel, neue Expansionsanlage, zusätzliche Isolation des Flachdachs, neue Hallenbadfensterfront mit Isolierglas).

Alleine wegen des Alters der Anlage mit über 40 Jahren sind in nächster Zeit umfassende Instandhaltungs-Investitionen unumgänglich. Im Zusammenhang damit sollen vorhandene betriebliche Schwierigkeiten behoben werden. Geplant ist unter anderem, die mangelhafte behindertengerechte Zugänglichkeit und die Erdbebensicherheit zu verbessern. Zudem sind die Entflechtung der geschlechtergetrennten Kinder- und Erwachsenengarderoben, die Trennung von Nasszellen und Garderoben zwischen Badebetrieb und Fitnesscenter als auch die Sicherstellung einer zuverlässigen Eingangskontrolle geplant.

Aufgrund dessen beauftragte der Gemeinderat die Kannewischer Ingenieurbüro AG, ein auf öffentliche Schwimmbäder spezialisiertes Planungs- und Ingenieurbüro, mit einer Studie. Die Studie beschränkte sich dabei nicht auf rein technische Fragen, sondern erörterte auch betriebliche Verbesserungen und wirtschaftliche Aspekte.

An der Gemeindeversammlung vom 24. November 2017 genehmigten die Stimmberechtigten den beantragten Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 650'000 aufgrund der vorliegenden Studie der Kannewischer Ingenieurbüro AG. Dieser Verpflichtungskredit ermöglicht die Planung der Sanierung des Vitamare Freizeitentrums und somit den nachfolgenden Studienauftrag.

1.2 Absicht

Die Einwohnergemeinde Frick sucht ein geeignetes Generalplanerteam, bestehend aus einem Generalplaner mit Gesamtprojektleiter, sowie den Fachbereichen Architektur, Baumanagement, Landschaftsarchitekt, Bauingenieur, HLKS (Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär), Elektroplaner sowie Fachplaner für Wassertechnik für die Planung bis und mit Begleitung der Ausführung für die Gesamtsanierung des Freizeitentrums Vitamare, d.h. bis zur Inbetriebnahme des sanierten Frei- und Hallenbades.

Die Einwohnergemeinde Frick plant, die Realisierung des Bauvorhabens durch den Abschluss von Einzelwerkverträgen durchzuführen. Der Abschluss eines Werkvertrages für die Realisierung als Generalunternehmung ist derzeit nicht vorgesehen, aber nicht ausgeschlossen (vgl. nachstehend).

1.3 Zielsetzungen

Zur Erreichung eines attraktiven und wirtschaftlichen Projektes und in Übereinstimmung mit den Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens ist ein Studienauftrag mit Präqualifikation durchzuführen. Das Ziel des Studienauftrages ist es, eine betrieblich optimierte und gestalterisch qualitativ hochstehende sowie landschaftliche attraktive Lösung der Aufgabenstellung zu finden. Gleichzeitig soll ein Partner respektive Partner-team für die Realisierungsschritte gefunden werden.

In einer späteren Phase sollen weitere Module von Umbauten und Erneuerungen (z.B. Gartenrestaurant, Sauna, Attraktivitätssteigerungen) ermöglicht werden können. Sämtliche Module sind so einzuplanen, dass sie unabhängig vom allgemeinen Sanierungsprojekt ausgeführt bzw. später nachgerüstet werden können.

1.3.1 Wirtschaftlichkeit und Funktionalität/Betrieb

Als wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Sanierung des Freizeitzentrums Vitamare gilt ein Kostenrahmen von ca. CHF 6'700'000 (inkl. MWST, jedoch ohne Ungenauigkeitszuschläge) auf Basis der vorhandenen Studie der Kannewischer Ingenieurbüro AG. Innerhalb dieser Vorgabe gilt es die maximale Funktionalität eines zeitgemässen und standortgerechten Badbetriebes für den nächsten Betriebszyklus von rund 20 Jahren zu erreichen, d.h. das Prinzip von „Design to Cost“ umzusetzen und dabei mindestens eine Attraktivitätssteigerung zu erreichen. Darunter versteht die Auftraggeberin ein „attraktives Gesamtpaket“ inkl. Fitness und allenfalls eines Drehscheiben-Betriebskonzepts usw. Dies bedeutet, dass für die jährlich zu erwartenden Betriebskosten (Energie, Personal usw.) erhöhte Anforderungen gelten bzw. dass das Freizeitzentrum in sich wirtschaftlich bzw. ertragswirksam betrieben werden kann, mit dem Ziel das Defizit möglichst gering zu halten. Die Nutzungen müssen demnach funktional gut angeordnet werden, so dass optimale Betriebsabläufe zu jeder Betriebsphase gewährleistet werden. Es ist offenzulegen, welcher Betrag des Kostenrahmens für Attraktivitätssteigerungen eingerechnet wird. Zudem gilt es aufzuzeigen, welche betriebswirtschaftlichen Folgen eine spätere Nachrüstung von weiteren Modulen auf den Betrieb des Freizeitzentrums Vitamare hätten.

1.3.2 Energie und Nachhaltigkeit

Die Einwohnergemeinde Frick legt grossen Wert auf die ökologische Nachhaltigkeit. Aus diesem Grund hat das Sanierungsprojekt sich durch eine möglichst hohe Energieeffizienz und Nachhaltigkeit auszuzeichnen.

1.3.3 Termine / Umsetzung

Eine allfällige Betriebsschliessung ist möglichst auf eine kurze Zeitdauer vorzusehen. Es muss in den Sommermonaten ein allenfalls reduzierter Betrieb angestrebt werden. Ein störungsarmer Fitnessbetrieb muss gewährleistet werden.

2.5 Verfahren

Die Auftraggeberin schreibt den Studienauftrag öffentlich aus. Alle interessierten Fachleute/Planerteams, die teilnahmeberechtigt sind, können einen Antrag auf Teilnahme mit den geforderten Qualifikationsunterlagen einreichen.

Anhand der bekanntgegebenen Eignungskriterien werden diejenigen 3-5 Bearbeitungsteams ausgewählt, welche die Eignungskriterien insgesamt am besten erfüllen und sich für die Aufgabenstellung eignen.

Die präqualifizierten Planerteams werden zum Studienauftragsverfahren eingeladen. Dieses erfolgt einstufig, mit einer Zwischenbesprechung und Schlussbesprechung/Präsentation. Die Besprechungen werden mit den Teilnehmern je einzeln mit dem Beurteilungsgremium durchgeführt.

Das Beurteilungsgremium wählt aufgrund der vorgängig bestimmten Beurteilungskriterien den besten Beitrag aus und kann diesen zur Weiterbearbeitung empfehlen.

2.6 Zulassung der mit dem Vorprojekt beauftragten Fachplaner

Der mit der Ausarbeitung des Studienauftrags beauftragte Fachplaner, namentlich Kannewischer Ingenieurbüro AG, mit Sitz in Zug wird ausdrücklich zum vorliegenden Verfahren zugelassen. Sämtliche Unterlagen im Zusammenhang mit dem Vorprojekt werden allen Teilnehmern bzw. Anbietern abgegeben.

2.7 Urheberrecht

Die Urheberrechte an den Arbeiten verbleiben bei den Teilnehmern. Die eingereichten Pläne sowie die digitalen Daten auf der CD/USB gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin und die Planungsteams haben das Recht, die Arbeiten unter Nennung der Auftraggeberin und der ins Projekt involvierten Firmen zu veröffentlichen, wobei die Auftraggeberin über den Zeitpunkt der Veröffentlichung bestimmt.

2.8 Beurteilungsgremium

Zur Beurteilung der Bewerbungen hat der Gemeinderat eine Jury eingesetzt, die auch die Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats formuliert. Die Jury bzw. das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Sachexperten:

- Daniel Suter, Gemeindeammann (Vorsitz)
- Michael Widmer, Gemeindeschreiber

Fachexperten:

- Peter Stocker, Bauingenieur
- Marion Spirig, dipl. Architektin ETH SIA
- Daniel Kündig, dipl. Architekt ETH SIA BSA
- Thomas Spengler, Fachexperte Bäder

Beratend:

- Harri Widmer, Leiter Bauen und Umwelt (Ersatz)
- Paul Gürtler, Betriebsleiter
- Stephanie Haberthür, Mitglied Schwimmbadkommission
- Anton Obrist, Fitness-Center

- Thomas Stocker, immoclass AG, externer Projektleiter

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere beratende Experten bei zu ziehen.

3. Übersicht Ablauf und voraussichtliche Termine

3.1 Präqualifikation

Was und wo	Datum / Zeitraum
Publikation auf www.simap.ch und www.konkurado.ch	24.08.2018
Abgabe der Bewerbungsunterlagen bis / bei Gemeindeverwaltung Frick Gemeindehausplatz 1 5070 Frick Vermerk: „ Präqualifikation Vitamare Freizeitzentrum “	05.10.2018, 12.00 Uhr
Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen	08. - 19.10.2018
Beurteilung der eingereichten Bewerbungen durch das Beurteilungsgremium	23.10.2018
Entscheid und Zuschlag zur Teilnahme am Projektstudienauftrag durch den Gemeinderat	29.10.2018
Bekanntgabe Ergebnis an Teilnehmende (Verfügung mit Rechtsmittelfrist)	31.10.2018

3.2 Studienauftrag

Was und wo	Datum / Zeitraum
Bezug der Unterlagen für den Studienauftrag ab	16.11.2018
Obligatorische Begehung vor Ort (ca. 3 Stunden) inkl. und Modellabgabe	19.11.2018 09.00 Uhr
Schriftliche Fragestellung bis / an immoclass AG, Zürich E-Mail: jan.hofmann@immoclass.ch	07.12.2018 12.00 Uhr
Versand schriftliche Fragebeantwortung (per E-Mail)	19.12.2018
Zwischenbesprechung	08.02.2019
Abgabe Beiträge bis / bei Gemeindeverwaltung Frick Gemeindehausplatz 1 5070 Frick Vermerk: „ Studienauftrag Vitamare Freizeitzentrum “	26.04.2019 12.00 Uhr
Öffnung (nicht öffentlich)	30.04.2019 08.00 Uhr
Vorprüfung	2 Wochen
Abgabe Modelle bei der Gemeindeverwaltung Frick bis	14.05.2019
Präsentation des Projekts / Beurteilung der eingereichten Beiträge durch das Beurteilungsgremium	15.05.2019/ 16.05.2019
Bekanntgabe Entscheid / Ergebnis an Teilnehmende	19.05.2019
Projektweiterbearbeitung	ab Juli 2019

4. Präqualifikation

4.1 Ausschreibung

Die Präqualifikation für den Studienauftrag wird am Freitag, 24.08.2018 öffentlich ausgeschrieben. Die Publikation erfolgt unter:

- Simap – Informationssystem über das öffentliche Beschaffungswesen in der Schweiz (www.simap.ch)
- Konkurado – unabhängige Informationsplattform für aktuelle, zukünftige und abgeschlossene Architektur- und Ingenieurwettbewerbe des öffentlichen und privaten Beschaffungswesens der Schweiz (www.konkurado.ch)

4.2 Teilnahmeberechtigung und - Bedingungen

Teilnahmeberechtigt sind Planer mit Geschäftssitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO – Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

4.3 Ausgeschriebene Kompetenzen

Es werden Planerkompetenzen für die folgenden Bereiche gesucht:

- Generalplaner mit Gesamtprojektleiter (federführende Firma)
- Architekt, SIA 102
- Landschaftsarchitekt, SIA 105
- Bauphysik
- Bauingenieur, SIA 103
- HLKS-Planer, SIA 108
- Elektroplaner, SIA 108
- Fachplaner für Badewassertechnik

4.4 Teambildung

Eine Teambildung (als Planergemeinschaft oder Subplaner) mit Fachleuten aus allen Bereichen gemäss Ziff. 4.3 ist vorzunehmen, sofern ein Bewerber fachlich nicht alle Bereiche abdecken kann. Als Nachweis ist pro Teammitglied Ziff. 2 des Bewerbungsformulars auszufüllen. Deckt ein Teammitglied fachlich mehrere Bereiche ab, ist die Eignung gemäss Ziff. 4.5 jeweils einzeln für jeden der entsprechenden Bereiche nachzuweisen.

Mit Ausnahme der Fachplaner für Badewassertechnik sowie Bauphysik dürfen Planer nicht mehreren Gemeinschaften (als Planergemeinschaft aber auch Subplaner) angehören. Solche Doppelbewerbungen führen zum Ausschluss dieser Bewerbungen vom Verfahren. Den federführenden Unternehmen wird empfohlen, vor Einsendung der Bewerbung rechtzeitig bei ihren Subplanern und Filialen abzuklären, dass keine entsprechenden Doppelbewerbungen vorliegen.

4.5 Eignungskriterien

Eignungskriterien bilden die Basis für den Nachweis der fachlichen, wirtschaftlichen und technischen Leistungsfähigkeit des Bewerbers. Die Beurteilung und Auswahl der eingereichten Bewerbungen des gesamten Generalplanerteams erfolgt aufgrund der folgenden Eignungskriterien:

Eignungskriterien	Detailkriterien und Nachweise	Gewichtung (für Bewertung des Mass der Eignung wenn mehr als 3-5 Bewerber die Eignungskriterien erfüllen)
<p>Fachliche Eignung und Erfahrung: Vergleichbare Referenzbauten von herausragender Qualität</p>	<p>Referenzobjekte zur Projektierung und Ausführung eines Hallenbades oder eines hinsichtlich Grösse und Komplexität vergleichbaren Objektes, in den letzten 5 Jahren ausgeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generalplaner (Gesamtleitung). 2 Referenzobjekte gemäss Bewerbungsformular - Architekt (Ästhetik, Funktion, Beständigkeit): 2 Referenzobjekte gemäss Bewerbungsformular - Baumanagement (Kosten-, Termin-, Qualitätskontrolle): 1 Referenzobjekt gemäss Bewerbungsformular - Weitere Fachplaner (Bauingenieur, Landschaftsarchitekt, Elektro, HLKS, Fachplaner Badewassertechnik): je 1 Referenzobjekt gemäss Bewerbungsformular 	<p>50%</p>
<p>Fachliche Erfahrung: Referenzauskünfte</p>	<p>Referenzschreiben (zum Generalplaner und Architekten, welches durch Auftraggeber ausgestellt ist) und Referenzauskünfte von Auftraggebern zu den</p>	<p>25%</p>

	Referenzobjekten und zur Qualität der Zusammenarbeit (vgl. dazu Ziff. 3 des Bewerbungsformulars)	
Leistungsfähigkeit des Generalplanerteams: Nachweise, dass alle unter Ziff. 4.2 aufgeführten Bereiche abgedeckt sind	Angaben zu <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl, Funktion, Ausbildung, Erfahrung, Spezialisierung und Tätigkeitsdauer von Kader und Mitarbeitenden (vgl. Ziff. 2 des Bewerbungsformulars bei jedem Teammitglied) - Vorgesehene Projektorganisation mit Organigramm und Beschrieb der Organisation des Bewerbers (vgl. Ziff. 4.1 des Bewerbungsformulars) - Nachweis der Kapazität (vgl. Ziff. 4.2 des Bewerbungsformulars) - Qualitätsmanagement (Kopie QM-Zertifikat oder Beschrieb des eigenen QM-Systems), vgl. Ziff. 4.3 des Bewerbungsformulars 	25%

4.6 Anzahl Anbieter und Mass der Eignung

Aus den Bewerbungen werden aufgrund der bekanntgegebenen Eignungskriterien und der Referenzen 3 – 5 Teams für den Studienauftrag eingeladen. Die Auswahl der Teilnehmenden erfolgt durch das Beurteilungsgremium.

Alle Teilnehmer müssen von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums unabhängig sein. Dazu sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausständergründe» massgebend. Die Verantwortung dafür, beim Vorliegen besonderer Beziehungen nicht teilzunehmen, liegt bei den Teilnehmern.

Mit der Einreichung des Antrags auf Teilnahme am Studienauftrag verpflichten sich die Bewerber im Falle einer Auswahl zur Teilnahme am Studienauftrag fristgerecht ein Projekt einzureichen.

4.7 Entschädigung der Präqualifikation

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

4.8 Für die Präqualifikation zur Verfügung gestellte Unterlagen

Den Bewerbern werden folgende Unterlagen für die Präqualifikation unter www.simap.ch sowie www.konkurado.ch zur Verfügung gestellt.

- Programm Studienauftrag, dat. 15.08.2018
- Sanierungsstudie Vitamare Freizeitzentrum, Frick, der Kannewischer Ingenieurbüro AG, dat. 22.02.2017
- Bewerbungsformular

4.9 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Folgende Unterlagen sind für die Bewerbung einzureichen:

- Ausgefülltes und unterschriebenes Bewerbungsformular
- Referenzprojekte gemäss Bewerbungsformular (maximal vier Seiten A3, davon mindestens 1 Seite vom Landschaftsplaner, quer, einseitig bedruckt, weisses Papier, mit Beschrieb und Illustration inkl. Name des Projekts und des Projektverfassers mit Adresse)
- Von den Referenzprojekten ist mindestens eines aus dem Bereich Hallenbadbau oder vergleichbar mit der genannten Aufgabenstellung (in ähnlicher Schwierigkeit) einzureichen.

Die vollständig ausgefüllten Bewerbungsunterlagen samt Beilagen sind rechtsgültig von den Teammitgliedern unterzeichnet einzureichen. Unterlagen lediglich auf digitalen Datenträgern oder per E-Mail sowie nicht verlangte Unterlagen und Firmendokumentationen werden bei der Präqualifikation nicht berücksichtigt. Sämtliche Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

4.10 Abgabe der Bewerbungsunterlagen

Die vollständig ausgefüllten Bewerbungsunterlagen (elektronisch auf CD/USB und einfach in Papierform) sind mit der Aufschrift «Präqualifikation Vitamare Freizeitzentrum» bis Freitag, 05.10.2018, 12.00 Uhr einzureichen bei:

Gemeindeverwaltung Frick
Gemeindehausplatz 1
5070 Frick

Die beteiligten Büros sind dafür verantwortlich, dass die Unterlagen bis zum Abgabetermin bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sind. Dies gilt auch für den Postversand. Der Poststempel ist nicht massgebend. Unterlagen auf Datenträgern, sowie per Fax oder E-Mail eingereichte Dokumente werden nicht berücksichtigt. Teilnehmende, welche die verlangten Unterlagen für das Verfahren unvollständig oder zu spät einreichen, werden von der weiteren Bewertung ausgeschlossen (§4a Abs. 1 lit. b des Beitrittsgesetzes des Kantons Aargau).

4.11 Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen

Die eingereichten Bewerbungen werden nach folgenden Kriterien durch das begleitende Büro vorgeprüft:

- Fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit und Sprache

Teilnehmende, welche die verlangten Unterlagen für das Verfahren unvollständig oder zu spät einreichen, werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

4.12 Beurteilung

Die Auswahl von 3 - 5 Teilnehmern, die am Studienauftrag teilnehmen können, wird durch das Beurteilungsgremium aufgrund der Kriterien in Ziffer 4.5 vorgenommen. Die Referenzobjekte werden insbesondere nach den folgenden Themen beurteilt:

- Ortsbauliche und architektonische Qualität der eingereichten Referenzobjekte;
- Lösungsansätze und Umgang mit den Problemstellungen der Referenzobjekte;

4.13 Entscheid Zulassung zum Studienauftragsverfahren

Der Entscheid des Präqualifikationsverfahren wird allen Bewerbern mittels Verfügung mitgeteilt.

5. Studienauftrag

Der Studienauftrag wird als nicht-anonymer Studienauftrag im Dialogverfahren (mit Zwischenbesprechung und Schlusspräsentation) in folgenden Bearbeitungsschritten durchgeführt:

Im ersten Bearbeitungsschritt (bis zur Zwischenbesprechung) werden Lösungsansätze zum folgenden Thema erwartet:

- Gesamtkonzept Freizeitzentrum Vitamare

Dabei sind insbesondere für folgende Punkte, welche aufgrund der Studie der Kannevischer Ingenieurbüro AG ermittelt werden konnten, Lösungen zu entwickeln:

- Ein Teil der Bauten als auch der technischen Anlagen, speziell der Infrastrukturbereich mit Eingang, Garderoben, Duschen, WC-Anlagen als auch der Gastro-Bereich sind sehr alt und haben das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht.
- Es ist ein eigentliches Drehscheibenkonzept zu erarbeiten. Die Eingangszone soll ausgebaut und zentralisiert werden. Ausserdem soll die Eingangskontrolle verbessert werden.
- Die Führung der Badegäste durch die verschiedenen Bereiche ist nicht mehr zeitgemäss, nicht behindertengerecht und zum Teil kompliziert.
- Betriebsorganisation Eingang (Kasse, Empfang, Gastro und Badeshop, Garderoben, Trennung Schuh- und Barfusszonen)

- Die Garderoben sollen besser in erkennbare Kinder- und Erwachsenenbereiche aufgeteilt werden.
- Es soll aufgezeigt werden, wie die Schwimmer- und Nichtschwimmerbereiche zu separieren wären und/oder ein zusätzliches Nichtschwimmerangebot erstellt werden könnte, damit eine Attraktivitätssteigerung mittels unterschiedlicher Warmwassertemperaturen erreicht werden kann.
- Es sollen geeignete Räume für Geräte, Maschinen und Chemikalien geschaffen werden.
- Der Bademeister sowie das Personal benötigt geeignete Personalräume (z.B. Büro, Garderobe, Dusche, WC usw.).
- Separater Zugang inkl. Garderoben für das Fitnesscenter, wobei zu berücksichtigen ist, dass während der Bauphase ein Provisorium für das Fitnesscenter gewährleistet werden kann.
- Die gesamten technischen Einrichtungen (z.B. Brandschutz) sind auf den heutigen Stand der Technik nachzuführen.
- Der Einblick von der Gastronomie in die Schwimmhalle ist anzustreben.
- Erdbebensicherheit ist nicht mehr gewährleistet und muss mit der Sanierung erreicht werden.
- **Abbruch der bestehenden Gebäulichkeiten mit einem Ersatzneubau ist keine Option.**

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Zwischenbesprechung gilt es im **zweiten Bearbeitungsschritt** die Konzeptideen vorprojekt-mässig auszuarbeiten und die wirtschaftliche Umsetzbarkeit aufzuzeigen. Dabei ist klar zu unterscheiden zwischen dem im Rahmen des gesprochenen Rahmenkredites enthaltenen Bauten und Anlagen gemäss dem beigelegten Raumprogramm und den ergänzenden Angeboten zur Optimierung der Attraktivität der Gesamtanlage.

5.1 Bezug der Unterlagen für den Studienauftrag

Die Unterlagen zum Studienauftrag gemäss Kap. 5.2 können von den ausgewählten Teilnehmern ab Freitag, 16.11.2018 direkt unter der Rubrik Login auf www.immoclass.ch heruntergeladen werden. Die Zugangsdaten werden den ausgewählten Teilnehmern nach Entscheid und Zuschlag zur Teilnahme am Projektstudienauftrag zugestellt.

5.2 Digitale Unterlagen

- Programm zum Studienauftrag (pdf)
- Bewerbungsformular
- Planunterlagen (pdf / dxf)
- Raumprogramm (pdf)
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Frick, dat. 01.04.2017

- Sanierungsstudie Vitamare Freizeitzentrum, Frick, der Kannewischer Ingenieurbüro AG, dat. 22.02.2017

5.3 Physische Unterlagen

- Modell 1:500 mit Einsatz
Das Modell wird anlässlich der Begehung vom 19.11.2018 abgegeben. Wir bitten Sie Gewicht und Masse der Modellkiste bezüglich Handling und Transport zu bedenken.

5.4 Obligatorische Begehung des Studienauftragsgebietes

Am 20.11.2018 findet eine geführte Begehung des Perimeters und unmittelbarer Umgebung statt. Die Einladung mit detaillierten Termin-, Zeit- und Ortsangaben erfolgt rechtzeitig. Die Teilnahme an der Begehung ist obligatorisch.

5.5 Fragestellung und Fragebeantwortung

Die Teilnehmer haben die Möglichkeit, Fragen zum Programm des Studienauftrags zu stellen. Die Fragen sind schriftlich per Post oder E-Mail bis Freitag, 07.12.2018 an das begleitende Büro immoclass AG (zuhanden Jan Hofmann, jan.hofmann@immoclass.ch) zu stellen.

Sämtliche, eingereichte Fragen und die entsprechenden Antworten werden bis Mittwoch, 19.12.2018 allen Teilnehmern per E-Mail versendet. Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil des Programms zum Studienauftrag.

5.6 Zwischenbesprechung

Die obligatorische Zwischenbesprechung mit dem Beurteilungsgremium findet am 08.02.2019 statt. Die Einladung mit Zeit und Ortsangaben erfolgt rechtzeitig. An dieser Besprechung stellen die teilnehmenden Büros einzeln ihre Zwischenergebnisse vor und präsentieren diese dem Beurteilungsgremium, welches zu den jeweiligen Projekten durch die daraus entstehende Diskussionen eine erste Beurteilung abgibt.

Für die Zwischenbesprechung wird erwartet, dass grundsätzliche konzeptionelle Überlegungen (in Form von Plan, Skizze und Text, alles auf mind. drei A1 Querformat) über das Basisprogramm (siehe Raumprogramm) gemacht und dargestellt werden.

Die angedachten Gebäudevolumen sowie Anlagen sind als Modelleinsätze an die Zwischenpräsentation mitzubringen. Für die Modelleinsätze wird das Ortsmodell an der Präsentation vorhanden sein.

Aufgrund der Zwischenbesprechung können ergänzende Randbedingungen für die Weiterbearbeitung festgelegt werden. Sofern vorhanden, werden diese mittels Protokoll erfasst und allen Teilnehmern zugestellt.

Die Teilnehmer erhalten ausschliesslich im Rahmen der Fragebeantwortung und der Zwischenbesprechung Auskünfte. Eine zusätzliche Kontaktaufnahme, insbesondere mit den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums oder mit dem Personal der Gemeindeverwaltung ist den Teilnehmern untersagt.

5.7 Einreichen der Studienarbeiten

Die Beiträge (Pläne, Beilagen, Formulare) sind bis spätestens am 26.04.2019, 12.00 Uhr bei der Gemeindeverwaltung Frick abzugeben. Das Modell muss bis spätestens am 14.05.2019, 12.00 Uhr bei der Gemeindeverwaltung abgegeben werden. Sämtliche Unterlagen sind mit der Studienauftragsbezeichnung «Vitamare Freizeitzentrum» und einem selbst gewählten Kennwort (keine Kennziffer) zu bezeichnen.

Die beteiligten Büros sind dafür verantwortlich, dass die Unterlagen bis zum Abgabetermin bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sind. Dies gilt auch für den Postversand. Der Poststempel ist nicht massgebend. Über zu spät eingereichte oder unvollständige Beiträge entscheidet das Beurteilungsgremium abschliessend. Per Fax oder E-Mail eingereichte Dokumente werden nicht berücksichtigt. Für die Beurteilung entscheidend sind die in Papierform eingereichten Unterlagen.

5.8 Einzureichende Unterlagen

Pos.	Inhalt
1.	Situationsplan 1 : 500 mit: <ul style="list-style-type: none">– Perimeter bzw. Abständen– Dachaufsicht– Anordnung der Nutzungen– Gestaltung Aussenraum– Zugänge, Erschliessung und Parkierung
2.	Grundrisse 1 : 200: Alle Räume sind mit ihrer Zweckbestimmung und der entsprechenden Fläche zu bezeichnen. Schnitte und Fassaden 1:200: Schnitte sind mit Höhenkoten zu versehen Im Erdgeschossplan 1:200 ist die Aussenraumgestaltung (Anlagenteile, Bepflanzung, Bodenbeläge usw.) detailliert darzustellen. Höhenkoten sind anzugeben. Typische, zum Verständnis notwendige Fassadendetails 1:20: Charakteristischer, materialisierter Schnitt, Innen- und Aussenansichten inkl. Angaben zur Konstruktion
3.	Erläuterungen: <ul style="list-style-type: none">– Gesamtkonzept– Materialisierung der Hauptnutzungen– Tragwerkkonstruktion– Gebäudetechnik-Grobkonzept– Nachweis der Flucht- und Rettungswege– Konzept bezüglich Nachhaltigkeit und Minergie
4.	Berechnungen / Kennzahlen: <ul style="list-style-type: none">– Tabelle zur Erfassung der Elementflächen für den Nachweis Kennzahlen Energie und Ökologie– Flächen- und Volumennachweis– Raumprogramm

5.	Gipsmodell 1:500 – Als Einsatz zum bestehenden Modell
6.	Schema des organisatorischen und innerbetrieblichen Konzepts (Massstab frei wählbar) Zur besseren Verständlichkeit und Übersicht ist ein Schema abzugeben, aus dem die Anordnung der einzelnen Bereiche ersichtlich ist.
6.	CD/USB mit Dateien: – Pläne Format A0 hoch und A3 sowie Kurzbericht Berechnung / Kennzahlen gemäss Pos. 4
7.	Kuvert mit: – Angaben zu den Projektverfassern und –mitarbeitern – Rechnung an die Auftraggeberin mit: – Einzahlungsschein – Mehrwertsteuer-Nummer

Das Projekt ist auf 6 Plänen (inkl. allfälliger Visualisierungen) einzureichen. Die Pläne sind im Format A0 (841 mm x 1189 mm) quer zu halten. Der Situationsplan ist nach Norden auszurichten. Die Unterlagen sind mit einem grafischen Massstab zu versehen, gut lesbar und reproduzierbar darzustellen sowie auf festem Papier und ungefaltet abzuliefern. Zusätzlich sind alle Planunterlagen verkleinert im Format A3 einzureichen. Separat einzureichen sind der Nachweis Raumprogramm in Tabellenform, die Berechnungen auf A4.

Alle abzugebenden Unterlagen sind mit dem Kennwort zu versehen. Die Arbeiten sind zusätzlich in digitaler Form (pdf) auf einer CD/USB einzureichen.

Varianten sind nicht zulässig. Pro Team darf nur ein Projektvorschlag eingereicht werden.

5.9 Entschädigung Studienauftrag

Die 3 - 5 zum Studienauftrag ausgewählten Teams werden für eine vollständig abgegebene Arbeit nach Abschluss des Studienauftrags mit CHF 25'000.- (inkl. MwSt.) entschädigt. Allfällige aus ihren Arbeiten entstehenden Reise- und Nebenkosten werden nicht entschädigt. Der Artikel 27.3 der SIA 143 wird exkludiert.

5.10 Vorprüfung der eingereichten Beiträge

Die eingereichten Beiträge werden vor der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung unterzogen. Dabei werden folgende formellen und materiellen Kriterien berücksichtigt:

formelle Kriterien

- fristgerechtes Einreichen der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit und Sprache

materielle Kriterien

- Erfüllen des Raumprogramms des Freizeitzentrums
- Bau- und planungsrechtliche Umsetzbarkeit

Verstösst ein Beitrag gegen die formellen Kriterien, kann dieser von der Beurteilung ausgeschlossen werden.

5.11 Beurteilung der eingereichten Beiträge

Die Beurteilung erfolgt anhand der Pläne mit den entsprechenden Erläuterungen sowie dem eingereichten Modell. Bei der Beurteilung gelten folgende Kriterien (die Reihenfolge entspricht der Gewichtung):

Konzeptidee

Optimierung der Anordnung der Anlageteile, des Freiraums und der Erschliessung. Ortsbauliche Einpassung, Erschliessungs- und Freiraumkonzept, Umgang mit Bestand, Synergien und Flexibilität

Betrieb und Funktionalität

Abläufe, Anforderungen Raumprogramm, innere Organisation, flexible Nutzung, Sicherheit

Gestaltung

Architektonischer Ausdruck, Umgang mit dem Bestand, Materialität, Farbgebung und Aussenraumqualität

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Erstellung - und Betriebskosten, Realisierbarkeit (Überprüfung gemäss Angaben Berechnung Kap. 5.8)

Ökologie

Energie, Materialwahl, Konstruktion, Umgebungsgestaltung

5.12 Optionale Bereinigungsstufe

Falls es sich als notwendig erweist, kann das Beurteilungsgremium den Studienauftrag mit einer optionalen Bereinigungsstufe gemäss Art. 5.4 der Ordnung SIA 143 verlängern, um die Projekte zu vertiefen und weiterzuentwickeln. Eine solche Bereinigungsstufe würde separat entschädigt.

5.13 Weiterbearbeitung und Realisierung

Das Beurteilungsgremium wählt den besten Beitrag aus und kann diesen zuhanden der Auftraggeberin zur Weiterbearbeitung empfehlen.

5.14 Leistungsumfang und Honorar

Die Verfasser des zur Realisierung kommenden Vorschlags, werden mit einem Generalplanervertrag nach SIA und einem Leistungsanteil q von mindestens 50 % nach SIA 102, Ausgabe 2014 beauftragt. Die Auftraggeberin behält sich vor, insbesondere das

Baumanagement und die Bauleitung separat zu vergeben oder eine GU-Ausschreibung vornehmen zu lassen.

Bei Eignung und gegenseitiger Einigung hinsichtlich der vertraglichen Bedingungen ist eine Ausweitung des Leistungsumfangs möglich. Besonders zu vereinbarende Leistungen werden nach effektivem Aufwand verrechnet. Die Auftraggeberin beabsichtigt, auf folgender Basis einen Vertrag nach SIA 102 abzuschliessen:

- Mittlerer Stundenansatz h: CHF 130.-
- Teamfaktor i: max. 1.0
- Anpassungsfaktor r: max. 1.0
- Schwierigkeitsgrad n: max. 1.1
- Faktor für Sonderleistungen s: 1.0

5.15 Veröffentlichung und Abschluss des Verfahrens / Ausstellung

Nach Abschluss des Verfahrens werden alle Teilnehmer schriftlich mittels Verfügung über das Resultat des Studienauftrags und den Entscheid zur Erteilung eines Folgeauftrages orientiert. Alle eingereichten Beiträge werden anschliessend an einer öffentlichen Ausstellung präsentiert.

6. Angaben zu Aufgabenstellung und Leistungen

6.1 Aufgabenbeschrieb

Es gilt im Rahmen der Gesamtanierung die zu erfüllenden, gesetzlichen Vorschriften baulicher sowie technischer Natur sicher zu stellen. Umgesetzt werden sollen die Vorgaben des Bauherrn. Als Grundlage gilt die Sanierungsstudie, «Vitamare Freizeitzentrum Frick» der Kannewischer Ingenieurbüro AG, dat. 22.02.2017.

Mit einer konsequenten Umsetzung des Projekts soll das Vitamare Freizeitzentrum nachhaltig und nach umweltrelevanten Erkenntnissen bzw. den Zielsetzungen gemäss Kap. 1.3 saniert sowie an die neusten betrieblichen Bedürfnisse zum Wohl der Bevölkerung angepasst werden.

6.2 Rahmenbedingungen

Die unter diesem Kapitel genannten Punkte sind bestmöglich einzuhalten und dienen den Teilnehmern zur Bewältigung der Aufgabe. Sie sollen weitere Informationen zur Aufgabenstellung und zu dem Absichten des Auftraggebers vermitteln.

6.3 Vorgesehener Kostenrahmen

Die Zielkosten (BKP 1 – 9) für die Sanierung des Freizeitzentrum Vitamare basieren auf der Kostenschätzung der Kannewischer Ingenieurbüro AG, und belaufen sich exkl. aller Ungenauigkeitszuschläge auf

Total CHF 6'700'000 (inkl. MWST)

Diese Zielkosten stehen für die werterhaltenden Massnahmen und die Betriebsoptimierung sowie die Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung für das Freizeitzentrum dieser abschliessende verbindliche und maximale Kostenrahmen zur Verfügung.

6.4 Auftragsdauer

Der Auftrag beginnt voraussichtlich unmittelbar nach rechtskräftiger Vergabe durch die zuständigen Instanzen der Gemeinde Frick und Ablauf der Einsprache-/Rekursfristen.

Für die Planung und Ausführung dieser Gesamtsanierung wird von einer Dauer von etwa zwei Jahren ausgegangen.

6.5 Baurechtliche Vorgaben

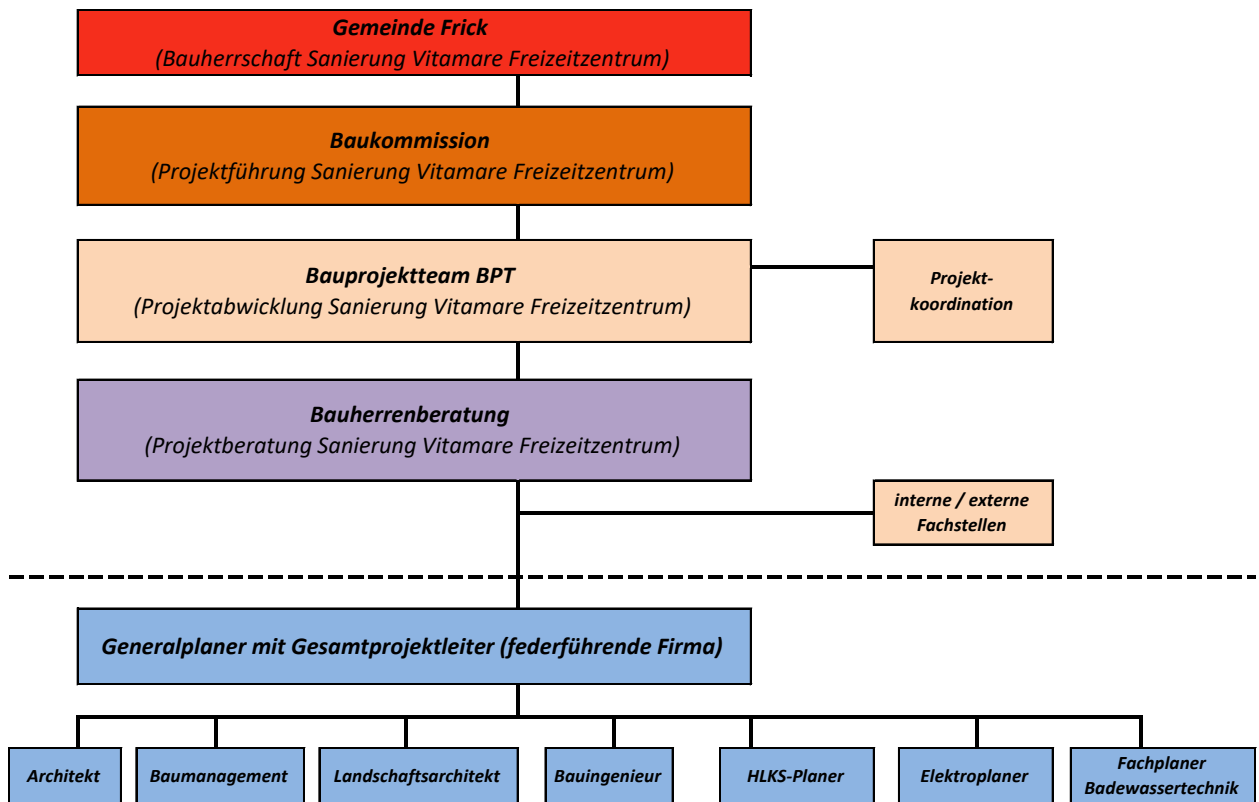
Es gelten schweizerisches Recht, Normen und Vorschriften, insbesondere die technischen Normen der schweizerischen Fachverbände sowie die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Frick bzw. Kanton Aargau. Es ist davon auszugehen, dass keine Spezial- und/oder Ausnahmegewilligungen von Bund, Kanton oder Gemeinde erteilt werden.

6.6 Erläuterungen Raumprogramm

Das Raumprogramm ist dem digital zur Verfügung gestellten «Raumprogramm» zu entnehmen. Ergänzende Bauten, Einrichtungen und Anlagen zur Optimierung des Freizeitzentrums sind im Raumprogramm speziell gekennzeichnet und müssen in der Planung zwingend speziell ausgewiesen werden. Weitere, nicht im Raumprogramm aufgeführte Bauten, Anlagen und Einrichtungen sind zur Optimierung des Freizeitzentrums im Konzept zu integrieren, aber zusätzlich speziell auszuweisen.

6.7 Vorgesehene Projektorganisation für die Phasen Planung/Realisierung

6.7.1 Übersicht



Nachfolgend wird aufgezeigt, wie innerhalb der Projektorganisation die beabsichtigten strukturellen Abläufe und Verbindungen vorgesehen sind.



6.7.2 Begleitende Baukommission / Projektleitung Bauherr

Zur Begleitung dieses Auftrages wird eine Baukommission, zusammengesetzt aus Vertretern der politischen Gemeinde / Verwaltung sowie externen Spezialisten, eingesetzt.

Der Vorsitz wird durch den Gemeindeammann, Daniel Suter, eingenommen. Der Projektleiter Bauherrschaft wird noch bestimmt.

7. Genehmigung

Das Beurteilungsgremium hat das vorliegende Studienprogramm am 10.08.2018 genehmigt.

Daniel Suter



Michael Widmer



Thomas Spengler



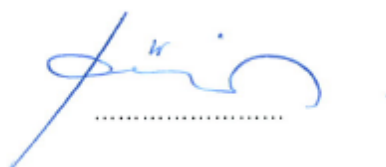
Peter Stocker



Marion Spirig



Daniel Kündig



7.1 Rechtsmittelbelehrung

1. Gegen diese Ausschreibung kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 10 Tagen seit der Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde erhoben werden. Der Stillstand der Fristen gemäss Zivilprozessrecht gilt nicht.
2. Die Beschwerde ist schriftlich einzureichen und muss einen Antrag sowie eine Begründung enthalten. Das heisst, es ist
 - a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
 - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
3. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1. und 2. nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
4. Die angefochtene Ausschreibung ist anzugeben, allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Die Eingabe ist zu unterzeichnen.