

Baudepartement

**Hochbauamt Baumanagement**

Domizil: Rickenbachstrasse 136, Rickenbach  
Postfach 1252  
6431 Schwyz  
Telefon 041 819 15 40  
[www.sz.ch/hba](http://www.sz.ch/hba)



### **Sanierung und Aufstockung Turnhalle Schützenstrasse, 8808 Pfäffikon SZ**

Planerwahlverfahren im selektiven Verfahren (2-stufig)  
BKP 291 Architekt

20.5.2020

## **Inhalt**

- 1 Einleitung
- 2 Informationen zum Bauvorhaben
- 3 Auftragserteilung
- 4 Allgemeine Angaben zum Planerwahlverfahren
- 5 Aufgabenstellung (Phase 1 und 2)
- 6 Bewertung
- 7 Schlussbestimmungen

## **1 Einleitung**

### **Art der Submission**

Das Baudepartement des Kantons Schwyz, vertreten durch das Hochbauamt, veranstaltet eine Submission für die Vergabe der Planerleistungen BKP 291 Architekt (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) für die Instandsetzung, Erweiterung und Umbau Turnhalle Schützenstrasse in Pfäffikon. Die Submission wird gemäss Art. 12 lit. b der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) als selektives Vergabeverfahren mit Präqualifikation (Phase 1) und anschliessender Planerauswahl (Phase 2) durchgeführt. Gesucht wird ein Planungsteam, welches diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz durchführen und das Bauvorhaben kostenbewusst projektieren und realisieren kann.

### **Planerwahl im selektiven Verfahren**

Die Submission erfolgt in Form einer Planerwahl im selektiven Verfahren in zwei Phasen.

## 2 Informationen zum Bauvorhaben

### Ausgangslage

Die Liegenschaft (KTN 2154) liegt in der Gemeinde Freienbach am östlichen Rand in unmittelbarer Nähe zum Freizeitbad Alpamare in Pfäffikon. Auf dem Bildungscampus befinden sich nebst der bestehenden Turnhalle das Berufsbildungszentrum BBZP und die Kantonschule KSA. Für die KSA ist ein Ersatzbau vorgesehen, dieses Projekt wurde durch einen Wettbewerb im Herbst 2017 ausgewählt.

Die Dreifachturnhalle wurde 1986/87 in Sichtbeton erstellt mit innerem Mauerwerk. Sie ist eine von drei gleichartigen Turnhallen, die der Kanton Schwyz an seinen Schulstandorten errichtet hat.

Im Untergeschoss befinden sich Eingang und Garderoben, hangseitig eine Velogarage und die Technikzentrale. Im Obergeschoss sind im Vorbau Kraftraum und Gymnastikflächen angesiedelt sowie Räume für die Lehrerschaft. Die 3fach Turnhalle ist vom Verbindungsgang zugänglich und hat hangseits eine Galerie für Zuschauer.

Die Erscheinung des Gebäudes wird auf der Talseite geprägt von der einladenden Portikussituation, die mittels einer Säulenreihe den selbstverständlichen Eingang bildet. Die im Neubauprojekt KSA geplante zusätzliche Turnhalle übernimmt diese Formensprache und öffnet sich mit einer Säulenhalle auf den neuen Hauptplatz des Bildungscampus.

Das Gebäude ist als Massivbau mit einem Flachdach erstellt worden. Die Deckentragkonstruktion in der Turnhalle ist mit einem Stahlfachwerk ausgebildet. Die Fassaden sind aus Sichtbeton.

### Aussenraum

Die Umgebung wird im Zusammenhang mit dem Neubau der KSA neu gestaltet und ist daher nicht Bestandteil des Sanierungsarbeiten. Die Höhensituation zwecks Anlieferung und Betrieb muss aber bei der Weiterbearbeitung beachtet werden.

### Auftrag

Die Turnhalle Schützenstrasse dient sowohl dem BBZP wie auch der KSA und ist völlig ausgebucht. Auf Grund der dichten Belegung sind die Abnutzungsspuren gut sichtbar. Nach 35 Jahren Nutzung steht eine grosszyklische Sanierung an, verschiedene Bauteile befinden sich am Ende ihres Lebenszyklus und müssen erneuert werden. Vorgesehen sind der Ersatz der gesamten Haustechnik, Sanierung und Dämmung der Fassaden mit Totalersatz Metallverglasungen und Flachdach, neuer Hallenboden und weitere Instandsetzungsarbeiten. Es liegt ein detaillierter Zustandsbericht vor, der in der 2.Stufe abgegeben wird.

Durch das Wachstum der Schülerzahlen sowohl am BBZP wie auch in der KSA und die Ausdifferenzierung des Unterrichts von Leistungssport (Talentklasse Sport KSA) bis Rückengymnastik (Pflegerberufe BBZP) steigen die Ansprüche an das räumliche Angebot. Darum ist auf dem Vorbau eine Aufstockung in Leichtbauweise geplant, die einen Kraftraum von 120 m<sup>2</sup>, einen Gymnastiksaal von 180 m<sup>2</sup>, eine Indoor-sprintbahn sowie Nebenräume ermöglicht.

## Kosten

Der Kostenrahmen beträgt CHF 6.5 Mio. (inklusive Honorare, Reserven und MWST) und ist eine Grobkostenschätzung basierend auf der Zustandsanalyse. Dieser Betrag ist als Kostendach zu betrachten.

## Termine

Planerwahlverfahren bis Ende Juli 20  
Auftragserteilung August 20  
Baukredit Kantonsrat Herbst 20  
Bauprojekt und Bewilligung Ostern 21  
Ausschreibung und Provisorische Halle stellen  
Baubeginn (zwingend) Sommerferien 21  
Bezug Mai 22

Ansicht geplante Aufstockung links, Säulenhalle  
neue Sporthalle rechts  
(aus Studie Aussenraum /Eingang BBZP im Kontext  
Gestaltung Aussenraum KSA, nicht Bestandteil Auf-  
trag)



### 3 Auftragserteilung

#### Umfang des Auftrags

Unter Vorbehalt der Entscheide des Regierungsrats beabsichtigt die Veranstalterin, die mit der Instandsetzungs-, Erweiterungs- und Umbauarbeiten der Turnhalle Schützenstrasse in Pfäffikon verbundenen Planerleistungen dem Verfasser der in diesem Planerwahlverfahren zur Ausführung ausgewählten Eingabe zu übertragen. Der Auftrag umfasst die notwendigen Planerleistungen BKP 291 in den Bereichen Architektur und Baumanagement gemäss SIA 102/2014 sowie allfällige zusätzliche Planungs- und Koordinationsarbeiten, die sich im Rahmen der Detailplanung als notwendig erweisen. Die Fachplanerleistungen werden mittels separaten Verfahren vergeben.

#### Planervertrag

Zur Information über den bei einer Auftragserteilung abzuschliessenden KBOB-Planervertrag wird den zur Phase 2 der Planerwahl zugelassenen Teilnehmern das Dokument 'Vertragsurkunde für Planerleistungen' zur Verfügung gestellt.

Die Honorierung der Grundleistungen erfolgt nach den aufwandbestimmenden Baukosten für das Gesamtprojekt. Die Leistungs-Teilphasen nach SIA werden einzeln freigegeben. Die Grundleistungen definieren sich nach der SIA-Ordnung 102/2014 und den 'Präzisierungen zu den Grundleistungen' gemäss Vertragsurkunde. Anerkannte Zusatzleistungen werden nach dem Zeitaufwand vergütet.

Für die Honorarberechnung nach den Baukosten gelten folgende Faktoren

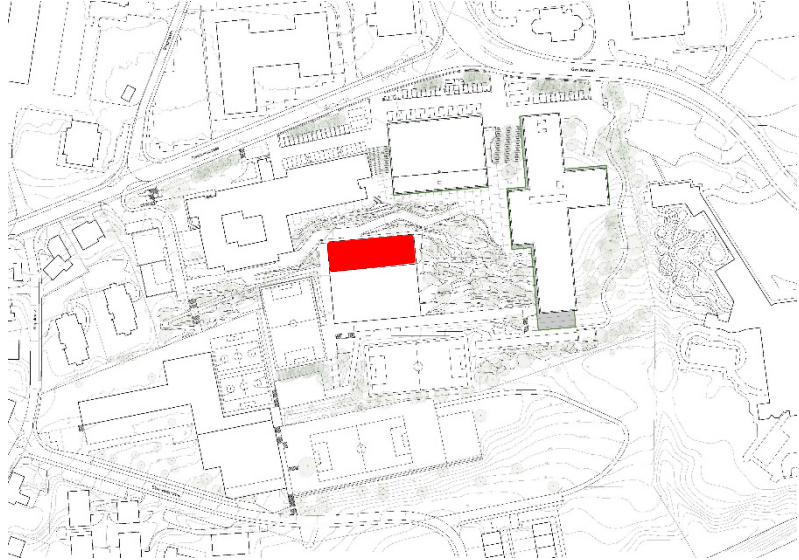
- Koeffizienten Z1, Z2: Die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Werte gemäss KBOB.
- Leistungsanteil q = 94% (Zustandsanalyse vorhanden)
- Schwierigkeitsgrad n = 0.9
- Anpassungsfaktor r = 1.0
- Stundenansatz h = max. CHF 130.00

#### **4 Allgemeine Angaben zum Planerwahlverfahren**

<b>Beurteilungsgremium</b>	<p>Stimmberechtigte Mitglieder (Fachgremium Hochbauamt):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Peter Glanzmann, Hochbauamt, Kantonsarchitekt</li><li>- Bruno Rüttimann, Hochbauamt, Leiter Baumanagement</li><li>- Thomas Lothenbach, HBA, Projektleiter Baumanagement</li></ul> <p>Experten Phase 2:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ruedi Gnos, Hochbauamt, Leiter Immobilienmanagement</li><li>- Marcel Schneller, Betriebsleiter BBZP</li><li>- Richard Carletti, Verwalter KSA</li><li>- Michael Kälin, Fachschaft Sport BBZP</li><li>- Gabby Landolt, Fachschaft Sport KSA</li></ul> <p>Die Beurteilung der Referenzen Phase 1 erfolgt über das Fachgremium Hochbauamt.</p> <p>Die Beurteilung Phase 2 erfolgt durch das Gesamt-Beurteilungsgremium. Bei allfälligen Abwesenheiten werden die Mitglieder des Gremiums durch Stellvertretende aus ihrer Abteilung ersetzt. Bei Bedarf können zusätzliche Experten zur Beurteilung zugezogen werden.</p>
<b>Bezug Unterlagen</b>	<p>Die unter Ziffer 6 aufgeführten Unterlagen für die 2. Phase werden den zur Teilnahme ausgewählten Architekturbüros individuell zugestellt.</p>
<b>Fragestellung</b>	<p>Es findet keine Fragestellung statt.</p>
<b>Termine (Phase 1)</b>	<p>22.5.20 Publikation SIMAP <b>19.6.20, 16.00 Uhr</b> Eingabetermin für Teilnehmende Präqualifikation.</p>
<b>Termine (Phase 2)</b>	<p>1.7.20 Versand der Unterlagen (Phase 2) <b>24.7.20, 16.00 Uhr</b> Eingabetermin für Teilnehmende Phase 2 Mitte August 20* Benachrichtigung der Teilnehmenden *voraussichtlich</p>
<b>Eingabeadresse</b>	<p>Hochbauamt Kanton Schwyz Planerwahl Turnhalle Pfäffikon Postfach 1252 6431 Schwyz</p>
<b>Abgabeort vor Ort</b>	<p>Hochbauamt Kanton Schwyz Empfang Rickenbachstrasse 136 6432 Rickenbach</p>
<b>Entschädigung</b>	<p>Die 5 Angebote für Phase 2 werden mit je 3'000.— pauschal entschädigt.</p>
<b>Bericht</b>	<p>Phase 2: Die Publikation des Ergebnisses erfolgt im kantonalen Amtsblatt. Alle eingeladenen Planungsteams erhalten eine Verfügung zum Ergebnis des Planerwahlverfahrens.</p>
<b>Rechtsschutz</b>	<p>Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 15 IVöB sowie § 2 des Beitrittsgesetzes zur IVöB.</p>

Das Urheberrecht an den Eingaben verbleibt bei den Teilnehmern.  
Nach Abschluss eines Planervertrags kommt die im Vertrag formulierte Urheberrechtsregelung zum Tragen.

Gesamtsituation, Aufstockung rot





## 5 Aufgabenstellung

### Aufgabe Phase 1 Präqualifikation

Als Grundlage Präqualifikation Phase 1 erwartet das Hochbauamt:

Referenzen sowohl des Architekten wie auch (falls nicht gleiches Büro) des Baumanagement von max zwei vergleichbaren Aufgaben, je ein A3 quer. Kostengrösse, Projekt nicht älter als 10 Jahre, Art der Beteiligung darstellen.

### Aufgabe Phase 2

In der Phase 2 haben die 5 ausgewählten Planungsteams zwei für die Bauaufgabe wichtige Fragestellungen zu bearbeiten und ihren Lösungsansatz auf konzeptioneller Ebene darzustellen.

Gleichzeitig ist ein Honorarangebot einzureichen. Die eingeladenen Planungsteams erhalten detailliertere Unterlagen zur geforderten Eingabe.

Es findet keine geführte Begehung des Objekts statt, Besichtigung möglich.

### Objektbezogene Aufgabenstellungen (Entwurf)

#### a) für den architektonischen und gestalterischen Umgang

Mit den geplanten Baumassnahmen soll durch eine Aufstockung das Raumangebot verbessert werden, ein Entwurf Raumprogramm liegt vor.

Für die neue Aufstockung ist skizzenhaft ein konzeptioneller und gestalterischer Ansatz hinsichtlich Organisation und architektonischem Ausdruck zu entwickeln.

→ Darstellung: Beschrieb und (Plan-) Skizzen von Ansicht, Schnitt und Grundriss in freigestellter Form.

### Objektbezogene Aufgabenstellungen (Realisierung)

#### b) für das Baumanagement und die Bauleitung

Umgang mit Besonderheiten des Bauvorhabens, Einhaltung der Kostenvorgabe

Für einen reibungslosen Ablauf der Instandsetzungs-, Erweiterungs- und Umbauarbeiten ist das einwandfreie Funktionieren des Baumanagements und der Bauleitung von grösster Bedeutung.

Die Teilnehmenden haben im Rahmen eines Beschriebs und eines detaillierten Terminprogramms aufzuzeigen, wie die Umsetzung der baulichen Massnahmen erfolgen kann. Dies unter Berücksichtigung der engen räumlichen Disposition betreffend Anlieferung.

Im Weiteren ist aufzuzeigen, wo die projektspezifischen Risiken liegen.

→ Darstellung: Beschrieb, Terminprogramm in freigestellter Form

### Anforderungen an die Eingabe

#### Objektbezogene Aufgabenstellungen

Die Vorschläge der Teilnehmenden sind auf max. 4 DIN A3 einzureichen. Es sind zwei Plansätze, nicht gefaltet, auf weissem Papier von mindestens 120 g/m<sup>2</sup> abzugeben.

**Honorarangebot**

Das Honorarangebot ist auf dem vorgegebenen Formular Angaben zum Angebot (Unterlage 3) einzureichen.

**Abgegebene Unterlagen**

Die eingeladenen Teilnehmenden Phase 2 erhalten für die Lösung der Aufgabenstellung folgende Unterlagen in elektronischer Form:

Unterlage 1 Pläne Bestand  
Unterlage 2 Detaillierter Zustandsbeschreibung  
Unterlage 3 Raumprogramm Aufstockung  
Unterlage 4 Formular 'Angaben zum Angebot' (Honorarofferte)  
Unterlage 5 Vertragsurkunde für Planerleistungen  
Unterlage 6 Bilder der Liegenschaft

**6 Bewertung****Zuschlagskriterien**

Das Beurteilungsgremium beurteilt die eingegangenen Lösungsvorschläge nach folgenden Kriterien in der Reihenfolge ihrer Gewichtung.

**1. Zugang zur Aufgabe**

Der gewählte Zugang zur Aufgabenstellung wird gemäss nachstehenden Unterkriterien bewertet. Die Unterkriterien werden im Verbund bewertet:

- Qualität der architektonischen Neuinterpretation Turnhalle
- Architektonische Idee der neuen Aufstockung.
- Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Lösung.

**2. Qualität der Aufgabenanalyse und der aufgezeigten Strategie**

- Baumanagement, Terminprogramm.

**3. Angaben zum Angebot**

- Honorarofferte im Vergleich.

**Ergänzende Hinweise**

Bewertet wird der Zugang zur Aufgabe (Qualität der Auseinandersetzung mit den gestellten Aufgaben). Es werden keine detailliert ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet. Vielmehr soll die architektonische Haltung und planerische Strategie in Bezug auf die formulierten Aufgabenstellungen zum Ausdruck kommen. Die erarbeiteten konzeptionellen Lösungsansätze des auftragsnehmenden Büros können bei der weiteren Projektierung als Grundlage dienen. Der Auslober verpflichtet sich jedoch nicht zur Umsetzung der dargestellten Vorschläge.

## **7 Schlussbestimmungen**

Mit der Teilnahme am Planerwahlverfahren anerkennen die sich Bewerbenden die in diesen Ausschreibungsunterlagen festgehaltenen Bedingungen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Schwyz, 20.Mai 2020

Im Namen der Veranstalterin

Peter Glanzmann  
Dipl. Architekt HTL, Kantonsarchitekt  
Vorsitzender des Beurteilungsgremiums