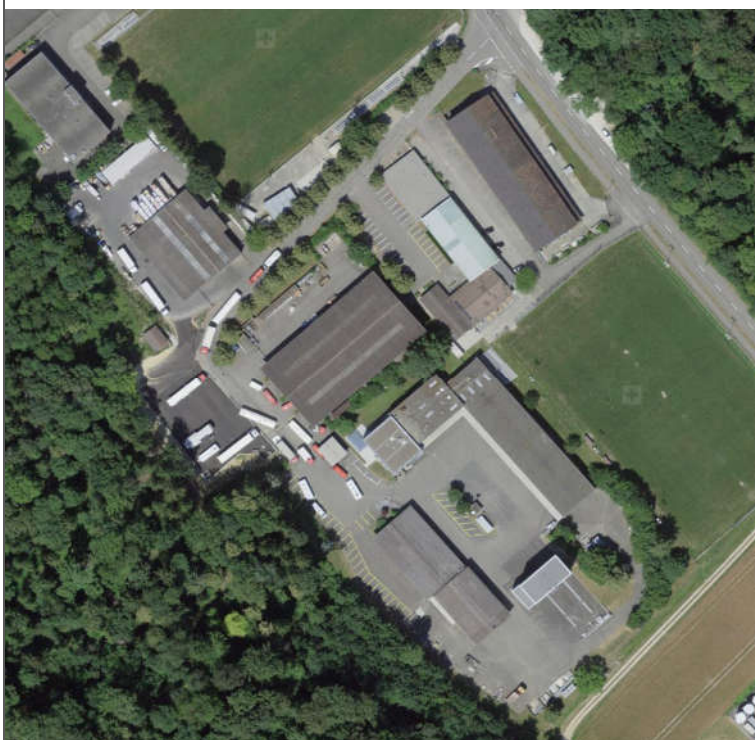


# Umbau und Erweiterung Gemeindewerke Windisch

Programm Planerwahlverfahren  
für Architekturleistungen im  
offenen Verfahren

## **Bauherrschaft / Auftraggeberin**

Gemeinde Windisch  
Planung und Bau  
Dohlenzelgstrasse 6  
5210 Windisch



arc Consulting  
Binzstrasse 39  
CH 8045 Zürich  
Telefon 044 454 25 00  
arc@arc-consulting.ch  
www.arc-consulting.ch

Dieter Grab

# Zusammenfassung

Die Gemeinde Windisch beabsichtigt, die beiden Betriebe Elektrizitäts- und Wasserwerk sowie das Bauamt an einem Standort zusammenzulegen. Dazu hat sie eine Standortevaluation sowie eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Im Rahmen der strategischen Planung hat die erfolgte Vorstudie für einen gemeinsamen Werkhof am Standort an der Brackrütistrasse 3 die Machbarkeit nachgewiesen. Mögliche Varianten der räumlichen Umsetzung wurden mit einem Umbau der bestehenden Werkhalle und einem Erweiterungsbau aufgezeigt.

Für die Projektierung bis und mit Realisierung des neuen Betriebsstandortes soll in einem nächsten Schritt mit einem offenen Planerwahlverfahren ein Generalplanerteam evaluiert werden.



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>7</b>
1.1	Auftraggeberin / Veranstalterin	7
1.2	Verfahrensbegleitung und Organisation	7
1.3	Objektadresse	7
1.4	Verfahren	8
1.5	Ziel des Planerwahlverfahrens	8
1.6	Verbindlichkeit	8
1.7	Zusammensetzung Planerwahlgremium	9
1.8	Preise und Entschädigungen	9
1.9	Teilnahmeberechtigung	9
1.10	Weiterbearbeitung	10
1.11	Leistungsumfang	10
1.12	Honorarkonditionen	11
1.13	Urheberrecht	12
1.14	Verfügung und Rechtsmittel	12
<b>2</b>	<b>Ablauf Planerwahlverfahren</b>	<b>13</b>
2.1	Termine	13
2.2	Publikation und Bezug der Ausschreibungsunterlagen	13
2.3	Die Ausschreibung enthält folgende Dokumente:	13
2.4	Fragestellung/ -beantwortung	14
2.5	Einzureichende Unterlagen	14
2.6	Vorprüfung	16
2.7	Zuschlagskriterien	17
2.8	Bewertung und Beurteilung	17
2.9	Benachrichtigung / Veröffentlichung	18
<b>3</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>19</b>
3.1	Ausgangslage	19
3.2	Bestand	20
3.3	Projekt	21
3.4	Planungsrechtliche Vorgaben	22
3.5	Terminplan Gesamtprojekt	22
3.6	Bauherrenseitige Projektorganisation	22
3.7	Etappierung, Realisierung unter Betrieb	22
<b>4</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>26</b>



# 1 Allgemeine Bestimmungen

## 1.1 Auftraggeberin / Veranstalterin

Gemeinde Windisch  
Planung und Bau  
Dohlenzelgstrasse 6  
5210 Windisch

## 1.2 Verfahrensbegleitung und Organisation

Die Organisation des Planerwahlverfahrens und die Koordination der Vorprüfung erfolgt durch arc Consulting:

arc Consulting  
Binzsstrasse 39  
8045 Zürich  
Tel: 044 454 25 00  
[www.arc-consulting.ch](http://www.arc-consulting.ch)

Dieter Grab dipl. Architekt ETH SIA  
Tel.: 044 454 25 15  
[dieter.grab@arc-consulting.ch](mailto:dieter.grab@arc-consulting.ch)

## 1.3 Objektadresse

Gemeindebetriebe Windisch  
Brackrütistrasse 3  
5210 Windisch

## 1.4 Verfahren

Das Planerwahlverfahren wird im offenen Verfahren gemäss den gesetzlichen Grundlagen über das öffentliche Beschaffungswesen ausgeschrieben. Subsidiär gilt sinngemäss die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143 und die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142/2009. Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt. Zur Bewerbung zugelassen sind Generalplanerteams gemäss Teilnahmeberechtigung.

Das Planerwahlverfahren wird einstufig und nicht anonym durchgeführt. Das Beurteilungsgremium kann mit allen oder einzelnen Bewerbern eine optionale, separat zu entschädigende Bereinigungsstufe durchführen.

## 1.5 Ziel des Planerwahlverfahrens

Mit dem vorliegenden Planerwahlverfahren soll das am besten geeignete Generalplanerteam für die Projektierung, Ausschreibung und Realisierung des Bauvorhabens gefunden werden.

### **Ziele für das Projekt**

- Erarbeiten eines auf die Bedürfnisse der Gemeinde abgestimmten wirtschaftlichen Projektes für den gemeinsamen Betriebsstandort für das Bauamt und das Elektrizitäts- und Wasserwerk Windisch.
- Die Kosten des Verpflichtungskredits sind einzuhalten.
- Architektonisch und konstruktiv angemessene Lösung
- Tiefe Investitions- und Unterhaltskosten
- Optimaler Betrieb

### **Ziele für das Planerwahlverfahren**

- Es soll das bestgeeignete Generalplanerteam gefunden werden.
- Die Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens müssen eingehalten werden.
- Der Aufwand für das Planerwahlverfahren soll sich im definierten Rahmen bewegen.
- Die Verfahren und Prozesse im Zuge der Projektierung verlaufen konform und transparent.

## 1.6 Verbindlichkeit

Die Bestimmungen dieses Programms und des Planerwahlverfahrens, sowie die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalterin, das Beurteilungsgremium sowie für die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens. Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar, es gilt der Gerichtsstand Brugg.



## 1.7 Zusammensetzung Planerwahlgremium

### **Planerwahlgremium (mit Stimmrecht)**

- Max Gasser, Gemeinderat Windisch
- Matthias Treier, Gemeinderat Windisch
- Roland Schneider, Leiter Planung und Bau Windisch
- Valentin Schmid, Leiter Gemeindewerke Windisch
- Sven Schutzbach, Bereichsleiter Hochbau / Umwelt Windisch (Ersatz)
- Udo Drewanowski, U.D.O. Architekten & Planer Brugg
- Beat Klaus, Architheke AG, Brugg

Bei Bedarf können zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens weitere Experten\*innen (ohne Stimmrecht) zugezogen werden.

## 1.8 Preise und Entschädigungen

Die Teilnahme am Planerwahlverfahren wird nicht entschädigt. Für die Einreichung eines Angebots wird keine Entschädigung ausbezahlt.

## 1.9 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Generalplanerteams bestehend aus Planungsfachleuten (Architektur, Landschaftsarchitektur, Ingenieurwesen, usw.) mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Es gilt die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen das Gewähren von ortsüblichen Arbeitsbedingungen.

Die zum Projektwettbewerb zugelassenen Architekturbüros müssen Generalplanerteams mit den Kernkompetenzen Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik HLKSE, Bauphysik und Brandschutz bilden. Die Gesamtverantwortung liegt beim Architekturbüro. Die Fachkompetenz Projektmanagement, Kostenmanagement und Realisation kann durch das Architekturbüro selbst oder ein weiteres Büro abgedeckt werden. Übernimmt das federführende Architekturbüro das Projektmanagement nicht selbst, muss es das dafür verantwortliche Büro in der Bewerbung ausweisen. Die oben aufgeführten Teammitglieder müssen zwingend im Generalplanerteam vertreten sein. Die Mehrfachbewerbungen des Architekturbüros ist nicht erlaubt. Mehrfachbewerbungen des Landschaftsarchitekturbüros, Projektmanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKSE), Brandschutz und Bauphysik sind erlaubt.

Generalplanerteam

Von der Teilnahme am Planerwahlverfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die beim Auftraggeber oder einem Mitglied des Beurteilungsgremiums (inkl. Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

Die Vergabebehörde schliesst Anbietende unter anderem bei Vorliegen einer untersagten Vorbefassung vom Verfahren aus (§ 28 Abs. 1 lit. h SubmD). Die Veranstalterin weist darauf hin, dass die Planungsteams: Burri Studer Architekten aus Windisch und Basler Hofmann Ingenieure, Planer und Berater aus Zürich im vorliegenden Projekt Machbarkeitsstudien erarbeitet haben. Die Teilnahme führt nicht zu einer untersagten Vorbefassung. Die Resultate der Studien werden allen Teams abgegeben.

## 1.10 Weiterbearbeitung

Nach Abschluss des Planerwahlverfahrens werden die Teilnehmenden schriftlich über das Ergebnis orientiert. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Das Planerwahlgremium gibt der Veranstalterin eine Empfehlung für den Zuschlag ab.

Die mit dem Angebot im Rahmen des Planerwahlverfahrens einzureichenden Unterlagen bilden eine Grundlage des Vertrags. Sie werden vorgängig zu einem Vertragsabschluss noch eingehend aufgrund des dannzumaligen Projektstandes überprüft und allenfalls bereinigt und ergänzt. Vorbehalten bleiben einvernehmliche Vertragsverhandlungen und die Genehmigung der erforderlichen Kredite durch die finanzkompetenten Organe der Auftraggeberschaft. Bezüglich Ansprüche aus dem Planerwahlverfahren wird Art. 27, insbesondere Abs. 3 der Ordnung SIA 142/2009, ausdrücklich wegbedungen.

Der Zuschlag verschafft keinen Anspruch auf Abschluss des Generalplanervertrages.

## 1.11 Leistungsumfang

Die ausgeschriebenen Leistungen gliedern sich nach der SIA Ordnung SIA 102. Die Auslösung der Teilaufträge erfolgt unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung.

Teilauftrag 3.1:	Vorprojekt
Teilauftrag 3.2 / 3.3:	Bauprojekt / Bewilligungsverfahren
Teilauftrag 4:	Ausschreibung
Teilauftrag 5:	Realisierung

Es ist vorgesehen, die ausgewählten Planer mit den beschriebenen Teilaufträgen zu beauftragen. Es besteht seitens des Auftragnehmers kein Anspruch auf eine Mindestanzahl an Stunden. Falls das Bauvorhaben nicht oder nur teilweise ausgeführt werden sollte, wird der Auftrag gemäss dem Stand der Arbeiten abgerechnet. Ein darüber hinaus gehender Vergütungsanspruch besteht nicht.

## 1.12 Honorarkonditionen

Die Projektbearbeitung durch das siegreiche Planungsteam richtet sich nach folgenden Honorargrundsätzen:

- Honorarberechnungen nach den aufwandbestimmenden Baukosten bei den Fachbereichen Architektur / Gesamtleitung, Statik, Haustechnikplanung, Landschaftsarchitektur und ev. Baumanagement. Es sind jeweils 100% Leistungsanteile zu erbringen.
- Die Fachbereiche Bauphysik / Akustik und Qualitätssicherung Brandschutz sind als Pauschale zu offerieren
- Die aufwandbestimmenden Baukosten werden beim Architekten auf Grund des Einsatzes der Fachplaner wie folgt reduziert:
  - > Haustechnikinstallationen -30%
  - > Umgebungsarbeiten -30%Die definitiven aufwandbestimmenden Baukosten werden auf Grund des genehmigten Kostenvoranschlags festgelegt.
- Grundleistungen gemäss aktueller SIA Ordnung 102, 103, 105,108
- Folgende Zusatzleistungen sind im Faktor für Sonderleistungen im jeweiligen Fachbereich zu berücksichtigen:
  - Generalplaner / Architekt:
    - > Detaillierter Material- und Konstruktionsbeschreibung
    - > Detaillierter Terminplan im Rahmen des Bauprojektes
    - > Mitwirkung bei der Behandlung von allfälligen Einsprachen
    - > Brandschutz- und Fluchtwegpläne (sofern nicht von Brandschutzberater geleistet)
  - HLKS-Planer:
    - > räumliche Fachkoordination
    - > Erarbeitung / Bewertung von Varianten im Haustechnikbereich
    - > Ver- und Entsorgungsleitungen
  - Elektroplaner
    - > Erarbeitung / Bewertung von Varianten im Haustechnikbereich
    - > Ver- und Entsorgungsleitungen
    - > Planung, Organisation und Überwachung integraler Tests (sofern nicht von Brandschutzberater geleistet)
  - Bauphysiker
    - > Energietechnischer Massnahmenachweis, Behaglichkeitsnachweis
    - > Thermische, raumluftdynamische Simulation sofern nötig

- Der Zuschlag für die Generalplanerfunktion auf den Honoraren der Fachplaner ist separat zu offerieren. Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
  - >Koeffizienten Z1 und Z2 gemäss SIA für das Jahr 2017
  - > Schwierigkeitsgrad und Anpassungsfaktor (gemittelter Faktor über alle Anlageteile) Architektur  $n=1.1$   $r=1.0$
  - > Teamfaktor i ist zu offerieren
- Der gemittelte Stundensatz ist für jeden Fachbereich zu offerieren
- Zusatzleistungen über oben erwähnte Leistungen hinaus nach effektivem Zeitaufwand mit gemitteltem Stundensatz pro Fachbereich; die jeweiligen Leistungen sind vor Ausführung zu offerieren und von der Auftraggeberin freizugeben
- Die Reisezeit und Fahrspesen werden nicht separat vergütet
- Die Nebenkosten für Fotokopien, Planplots, Visualisierungen u.dgl. werden als %-Anteil des Generalplaner-Honorars vergütet. Dieser %-Anteil ist mit dem Angebot zu offerieren.

Für die Honorarofferte wird den zum Projektwettbewerb eingeladenen Teams eine Honorartabelle zur Verfügung gestellt. Vertragsbasis ist der SIA-Planervertrag mit Generalplanerfunktion, den Allg. Vertragsbedingungen des SIA mit definierten Abweichungen. Die mit dem Angebot im Rahmen des Planerwahlverfahrens einzureichende Honorarofferte bildet die Grundlage des Vertrags. Sie wird vorgängig zu einem Vertragsabschluss noch eingehend überprüft und allenfalls bereinigt.

### 1.13 Urheberrecht

Die Teilnehmer erklären mit der Abgabe ihrer Beiträge zum Planerwahlverfahren, über die Urheberrechte an ihrem Beitrag zu verfügen. Mit Bezahlung der Entschädigung gehen sämtliche eingereichten Unterlagen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Das nicht abtretbare Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassenden; vorbehalten bleiben des Publikations- und das Ausstellungsrecht der Auftraggeberin gemäss dem vorliegenden Ausschreibungsbeschrieb. Die Angebote und Bewerbungsunterlagen werden vertraulich behandelt. Mit Abgabe des Bauwerks geht die sachengerechte Verfügungsfreiheit an die Auftraggeberin über. Das ausgeführte Bauwerk darf somit von der Eigentümerin verändert werden (Art. 12 Abs. 3 URG).

### 1.14 Verfügung und Rechtsmittel

Die Auftraggeberin teilt im Rahmen des Beschaffungsverfahrens den Entscheid über die Auswahl der Anbietenden (Präqualifikationsentscheid) sowie den Zuschlag mit einer Verfügung schriftlich mit. Gegen diese und die weiteren Verfügungen in diesem Verfahren kann innerhalb von 10 Tagen nach Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden (§ 24 f. SubmD).

## 2 Ablauf Planerwahlverfahren

### 2.1 Termine

Publikation Planerwahlverfahren	12. März 2021
Fragestellung	8. April 2021
Fragebeantwortung	27. April 2021
Abgabe Unterlagen	3. Juni 2021
Auswahl Generalplanerteam	Juli 2021
Verfügung an Teams	August 2021

### 2.2 Publikation und Bezug der Ausschreibungsunterlagen

Die Publikation des Verfahrens erfolgt im „Brugger Generalanzeiger“ sowie auf dem Internetportal SIMAP ([www.simap.ch](http://www.simap.ch)). Sie wird im kantonalen Amtsblatt angezeigt (§ 12 Abs. 1 SubmD). Die Ausschreibungsunterlagen können auf SIMAP unentgeltlich bezogen werden.

### 2.3 Die Ausschreibung enthält folgende Dokumente:

Folgende Unterlagen werden den Teams zur Verfügung gestellt:

- Programm Planerwahlverfahren
- Formular Generalplanerteam
- Selbstdeklaration Gemeinde Windisch
- Honorartabelle
- Katasterplan mit Höhenlinien (dwg)
- Betriebe Elektrizitäts- & Wasserwerk sowie Bauamt Windisch, Schlussbericht Machbarkeitsstudie Standort Brackrütistrasse 3 von Basler&Hofmann
- Betriebe und Bauamt Gemeinde Windisch, Überprüfung Machbarkeitsstudie von Burri Studiger Architekten

## 2.4 Fragestellung/ -beantwortung

Fragen zum Programm sind bis am 08.04.2021 um 16.00 Uhr per E-Mail mit dem Betreff «Planerwahlverfahren Gemeindewerke Windisch» an dieter.grab@arc-consulting.ch zu stellen. Zu spät eingehende Fragen können nicht beantwortet werden. Die Fragen sind soweit möglich dem Programm Planerwahlverfahren entsprechend zu strukturieren (Angabe Kapitel).

Die Fragen werden vom Planerwahlgremium beantwortet und in einer Gesamtzusammenstellung den Teilnehmenden bis am 27.04.2021 zur Verfügung gestellt. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zum Programm und ist für alle Teilnehmenden verbindlich.

## 2.5 Einzureichende Unterlagen

Das vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Bewerbungsformular sowie die verlangten Unterlagen sind bis spätestens am 03.06.2021 um 16.00 Uhr mit dem Vermerk „Planerwahlverfahren Gemeindewerke Windisch“ bei arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich einzureichen bzw. eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Bewerbenden haben in jedem Fall den Beweis der fristgerechten Bewerbung sicherzustellen. Verspätete oder unvollständige Bewerbungen werden nicht berücksichtigt und sind vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

### Unterlagen

Die Bewerbungen werden anhand folgender einzureichender Präqualifikationsunterlagen beurteilt:

#### A Formular Generalplanerteam / Selbstdeklaration

Das Formular mit den Angaben zum Generalplanerteam und die Selbstdeklaration kann am PC oder handschriftlich ausgefüllt werden. Bewerbungen, in denen der Vorlagetext geändert wurde, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

#### B Referenzobjekte

Die Architekten haben zwei Referenzobjekte einzureichen. Mindestens ein Projekt, muss ein Um- oder Neubau für einen kommunalen bzw. technischen Betriebsstandort (Werkhof, Elektrizitätswerk oder ähnliches) sein. Eine Referenz darf ein Projekt einer Aufgabenstellung von vergleichbarer Komplexität sein. Ein Referenzprojekt muss realisiert sein, ein Referenzprojekt darf sich noch in Planung oder im Bau befinden. Die Objekte dürfen nicht älter als 15 Jahre alt sein. (ein A3-Blatt pro Referenz, einseitig bedruckt Querformat, nicht gefaltet). Auf den Referenzblättern ist schriftlich die jeweilige Leistung am Projekt zu beschreiben.

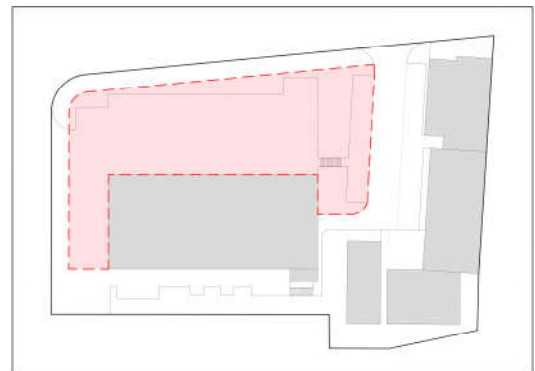
Nr. und Bezeichnung Referenzprojekt	Verfasser
Planerwahlverfahren Gemeindewerke Windisch	

### C Zugang zur Aufgabe

Für die Beurteilung nach qualitativen Aspekten ist ein planerischer Lösungsansatz – Zugang zur Aufgabe – erforderlich. Dieser besteht aus einem Lösungsvorschlag, welcher den Umgang mit dem Erweiterungsbau für die Räumlichkeiten der Verwaltung, der Sozialräume und der Zählerwerkstatt aufzeigen sollen. Ziel ist die Erlangung von Vorschlägen für die Organisation und Gestaltung des separaten Neubaus. Gefragt sind herausragende Konzepte, welche zusammen mit dem Kontext hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, und Grundrissorganisation eine überzeugende Gesamtwirkung erzielen.

Abzugeben ist ein Situationsplan Mst. 1:200 mit Umgebung und Verkehrserschliessung; Darstellung der Bauvolumen und der wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung, sowie der zum Verständnis notwendigen Höhenkoten.

Dazu sind schematische Grundriss-, Schnitt und Fassadenskizzen im Massstab 1:200 des Neubaus einzureichen. Alle Räume sind mit den Bezeichnungen gemäss nachfolgendem Raumprogramm sowie mit der Raumgrösse (m<sup>2</sup> HNF) zu beschriften. Legenden sind nicht zulässig. In den Schnitten und im Erdgeschoss ist die Umgebung festzuhalten. Die zum Verständnis notwendigen Höhenkoten und Terrainveränderungen müssen sichtbar sein. Erläuterungen auf den Plänen in Skizzen- und Textform zum architektonischen Konzept und zur Aussenraumgestaltung. Bestehende Parkplätze dürfen überbaut, jedoch nicht aufgehoben werden. Für die Grobprüfung des Kostenrahmens der Projektvorschläge sollen die Teams auf den Plänen in einer Tabelle die Geschossfläche (GF) und die Kubikmeter Gebäudevolumen nach SIA 416 ausweisen.



Perimeter Neubau

Raumprogramm Neubau	Geschoss	Höhe i.L	m <sup>2</sup>
Entrée / Windfang	-	min. 2.5	10.0
Empfang	-	min. 2.5	15.0
Büro 1	-	min. 2.5	100.0
Büro 2	-	min. 2.5	12.5
Büro 3	-	min. 2.5	12.5
Büro 4 (Büro Leitstelle)	-	min. 2.5	8.0
Büro 5	-	min. 2.5	25.0
Sitzungszimmer	-	min. 2.5	40.0
Einpackmaschine/Materiallager	EG	min. 3.0	8.0
Magazin Zählerwesen	EG	min. 3.0	25.0
Magazin Werkzeug/Maschinen	EG	min. 2.5	20.0
Archiv	-	2.5	10.0
Aufenthaltsraum	-	2.5	40.0
Garderobe/Dusche/Wc Damen	-	2.5	10.0
Garderobe/Dusche/Wc Herren	-	2.5	30.0
IV WC	-	2.5	5.0
Putzraum	-	2.5	5.0
Technik	-	min. 3.0	20

<b>Raumprogramm Aussenraum</b>	<b>Höhe i.L</b>	<b>m2</b>
Fahrzeuge EW / WW gedeckt	min. 3.5	100
Lagerplatz EW gedeckt	min. 3.5	45
Lagerplatz EW	offen	80
Lagerplatz Bauamt	offen	60
Entsorgungs-, Sammelstelle	offen	60
Grünabfall Bauamt	offen	30
Werkplatz / Waschplatz	offen	600
Abstellplatz MFZ (Personal, Besucher)	offen	250
Abstellplatz Zweirad gedeckt	offen	30
Aussenraum Garten	offen	100

### **D Honorarofferte**

Ausgefüllte und rechtsgültig unterzeichnete Honorarofferte gemäss vorgegebenem Formular (Format A3). Abzugeben in einem separaten Briefumschlag mit dem Vermerk 'Honorarofferte Planerwahlverfahren Gemeindewerke Windisch' und der Angabe des Verfassers, respektive Generalplanerteams.

### **Abgabeform**

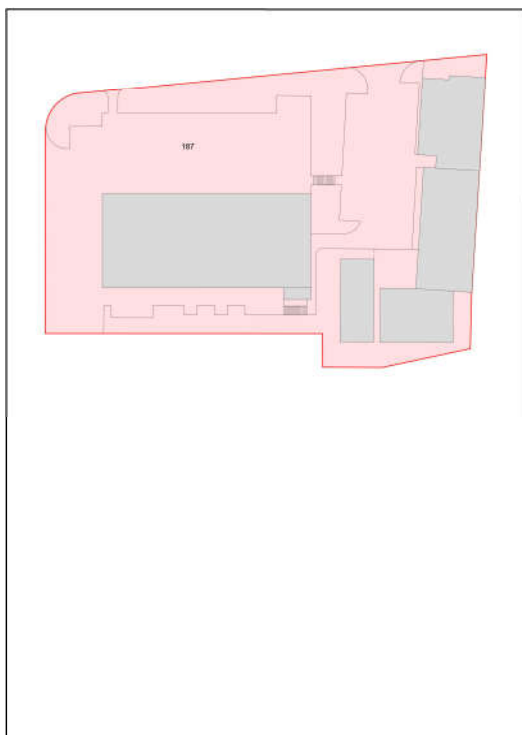
Sämtliche Unterlagen sind sowohl auf Papier wie auch digital auf einem Datenträger abzugeben. Der Zugang zur Aufgabe soll auf einem Plan Hochformat A1 dargestellt und erläutert werden. Eingabe 2-fach ungefaltet. Ausrichtung Situationsplan gemäss nebenstehender Vorlage. Sämtliche Arbeiten sind in deutscher Sprache zu verfassen. Zusätzliche Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Pro teilnehmendes Team ist nur eine Lösung einzureichen. Varianten sind nicht zulässig. Alle eingereichten Unterlagen sind mit dem Vermerk «Planerwahlverfahren Gemeindewerke Windisch» zu versehen.

### **Ausschlusskriterien**

Bewerbungen, welche eines der folgenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen:

- Termingerechte Einreichung und Vollständigkeit der Unterlagen
- Korrektheit aller Angaben

Im Zweifelsfall oder bei geringfügigen Verstössen entscheidet das Planerwahlgremium über den Verbleib im Verfahren. Die eingereichten Unterlagen verbleiben im Eigentum der Gemeinde Windisch.



Layout A1

## **2.6 Vorprüfung**

Die Eingaben werden vor der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung unterzogen. Die Koordination der Vorprüfung der Beiträge erfolgt durch arc Consulting. Die Vorprüfung umfasst die Prüfung der Beiträge hinsichtlich:



- Fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen, Lesbarkeit, Sprache
- Erfüllung der Planerwahlaufgabe

Die Nichteinhaltung der Formellen Beurteilungskriterien (Fristgerechte Einreichung und Vollständigkeit der Eingaben) führt zum Ausschluss vom Verfahren (Art. 28 Abs. 1 VöB).

## 2.7 Zuschlagskriterien

Die Auswahl des mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Generalplanerteams wird aufgrund nachfolgender Zuschlagskriterien getroffen:

### 1. Referenzobjekte (Gewichtung 35%)

Qualität der Referenzobjekte

### 2. Zugang zur Aufgabe (Gewichtung 35%)

Qualität des Lösungsansatzes zur objektbezogenen Aufgabenstellung

### 3. Honorarofferte (Gewichtung 30%)

Honorarofferte des gesamten Generalplanerteams im Vergleich.

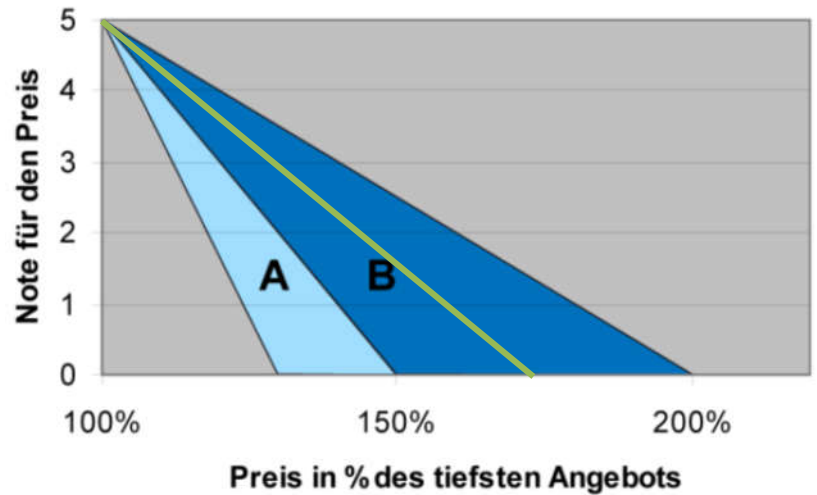
## 2.8 Bewertung und Beurteilung

Der Zuschlag erfolgt aufgrund einer Gesamtbeurteilung der Qualitätskriterien (Referenzobjekte, Zugang zur Aufgabe) und des Honorarangebots. Die Honorarangebote werden durch die vorprüfende Stelle vorgängig rechnerisch geprüft. Die Bewertung der Zuschlagskriterien wird nach der Empfehlung KBOB „Leitfaden zur Beschaffung von Planerleistungen“ vorgenommen.

### Bewertung der Qualitätskriterien

Note	Erfüllung der Kriterien	Qualität der Angaben
5	sehr gute Erfüllung	qualitativ ausgezeichnet, sehr grosser Beitrag zur Zielerreichung
4	gute Erfüllung	qualitativ sehr gut
3	durchschnittliche Erfüllung	durchschnittliche Qualität, den Anforderungen der Ausschreibung entsprechend
2	schlechte Erfüllung	Angaben ohne ausreichenden Bezug zum Projekt
1	sehr schlechte Erfüllung	ungenügende, unvollständige Angaben
0	Nicht beurteilbar	Keine Angaben

### Bewertung Honorarofferte:



Richtwert für die Festlegung des Nullpunkts der Preiskurve:

■ Bereich A: 130 – 150 % für einfache Beschaffungsgegenstände für Ausschreibungen mit Stundenvorgabe

■ Bereich B: 150 – 200%: für komplexe Beschaffungsgegenstände für Ausschreibungen ohne Stundenvorgabe

— Aufgabenstellung Gemeindewerke Windisch: 175%

Die Preiskurve liegt im Bereich B bei 175%. Das heisst, das tiefste gültige Honorarangebot wird mit der Maximalnote 5 bewertet. An Honorarangebote, welche das tiefste gültige Angebot um 75% übersteigen, wird die Note 0 vergeben. Dazwischen erfolgt die Notenermittlung linear.

## 2.9 Benachrichtigung / Veröffentlichung

Die Benachrichtigung der Anbieter über das Ergebnis des Planerwahlverfahrens erfolgt mit einer schriftlichen Verfügung der Veranstalterin im August 2021. Das Ergebnis des Planerwahlverfahrens wird unter Namensnennung öffentlich publiziert und der Tages- und Fachpresse zur Verfügung gestellt.

## 3 Aufgabenstellung

### 3.1 Ausgangslage

Der heutige Betriebsstandort des Elektrizitäts- und Wasserwerkes Windisch ist baulich erneuerungsbedürftig und betrieblich ungenügend ausgestattet. Er liegt mitten im Zentrum von Windisch, umgeben von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen, was zunehmend zu störendem Werkverkehr und unliebsamen Belästigungen ausserhalb der normalen Arbeitszeiten führt.

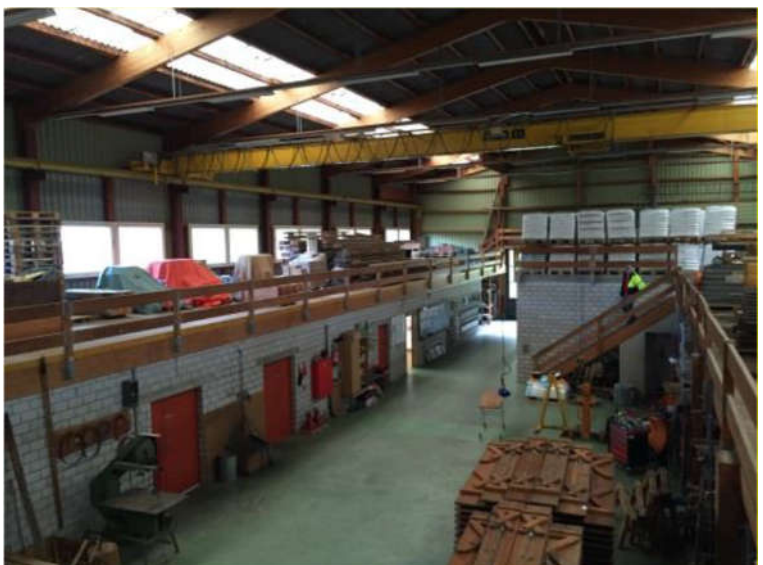
Im Rahmen der Erneuerungsplanung der Liegenschaften wurde deshalb der Standort der beiden Werke überprüft und in einer Machbarkeitsstudie mit einer Nutzwertanalyse mit zwei Alternativstandorten verglichen. Als wirtschaftlich und betrieblich am geeignetsten wurde ein gemeinsamer Betriebsstandort für das Bauamt und die beiden Werke an der Brackrütistrasse 3 im Dägerli evaluiert. In mehreren Variantenstudien wurde anschliessend für den Standort Dägerli die Machbarkeit untersucht und aufgezeigt, wie die bestehende Liegenschaft unter den Vorgaben des Raumprogrammes saniert und erweitert werden kann und mit welchen Gesamtkosten zu rechnen ist.

Für die Projektierung bis und mit Realisierung des neuen Betriebsstandortes soll in einem nächsten Schritt mit einer Planerwahlverfahren ein Generalplanerteam evaluiert werden. Das Generalplanerteam soll sich dadurch auszeichnen, dass es Erfahrungen im Neu- und Umbau von technischen Betrieben und kommunalen Bauten ausweisen und alle wesentlichen Disziplinen (Architektur, Bauingenieur, Gebäudetechnik, Bauleitung und Kostenmanagement) abdecken kann. Durch die örtlichen Verhältnisse und die erarbeiteten Grundlagen und Studien ist der Gestaltungsspielraum begrenzt.

Nach Abschluss der Planersubmission soll das Generalplanerteam ein Vorprojekt und anschliessend ein Bauprojekt ausarbeiten und auf Basis eines optimierten Vorprojektes die Kosten ermitteln. Das bereinigte 'Vorprojekt Plus' soll als Grundlage für die Ausarbeitung eines Verpflichtungskredits für den Bau des neuen Betriebsstandortes dienen.

### 3.2 Bestand

Der bestehende Werkhof des Bauamts und die Militärunterkunft mit Zivilschutzanlage wurden 1985 erstellt. Auf der Parzelle befindet sich weiter eine Sporthalle mit Boccia-Bahn, ein Garderobengebäude und das Restaurant des FC Windisch. Der Werkhof ist 2 bis 4-geschossig und hat eine studienrelevante Geschossfläche von 1'929 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss befindet sich eine Zivilschutzanlage. Das Gebäude verfügt über eine Stütztragstruktur aus Stahlbeton, Holz und Stahl. Die Gebäudehülle umfasst eine Metallfassade und ein Dach aus Eternitelementen. Die Aussenflächen sind asphaltiert und teilweise begrünt. Das Gelände ist frei zugänglich.



### 3.3 Projekt

Mit einer Vorstudie wurde für den Standort Brackrütistrasse 3 (Parzelle Kat. Nr. 187, Grundstücksfläche 6'063 m<sup>2</sup>) die Machbarkeit vertieft untersucht. Auf Basis einer Analyse der baulichen Situation vor Ort, der Sicherheitsaspekte, Energie- und Brandschutzvorgaben, und des bereinigten Rhythraumprogrammes des Elektrizitäts- und Wasserwerkes und des Bauamtes wurden verschiedene Varianten erarbeitet. Die Machbarkeitsstudie zeigt exemplarisch, wie die bestehende Liegenschaft unter den Vorgaben des gesamten Raumprogramms saniert, umgebaut und erweitert werden soll sowie mit welchen Gesamtkosten zu rechnen ist.

In einem separaten kompakten Neubau werden die Räumlichkeiten für Verwaltung, Sozialräume, Administration, Technik (inkl. Leittechnik) und Zählerwerkstatt zusammengeführt. Ziel ist es den beheizten Raumbedarf für den Werkhof mehrheitlich im Erweiterungsneubau unterzubringen. Der Zugang für Kunden befindet sich im Nordwesten an der Brackrütistrasse 3.

Die Werkhalle wird wo nötig den neuen Nutzungen angepasst und einer Gesamtsanierung unterzogen. In der erneuerten und reorganisierten Halle werden alle Fahrzeuge des Bauamtes, alle Werkstätten und Lagerräume untergebracht. Die Fahrzeuge des Elektrizitäts- und des Wasserwerkes werden ausserhalb der Halle untergestellt. Mit dem bestehenden Hallenkran sollen weiterhin alle möglichen Güter und Gerätschaften aus der Werkhalle auf die grossen Lagerflächen und zurück verschoben werden. Die ehemaligen oberirdischen Unterkunfts-räume der Zivilschutzanlage bleiben weiterhin ungenutzt, da eine intensivere Nutzung wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Damit eine möglichst kostengünstige Lösung realisiert werden kann, sollen die Anpassungen an den bestehenden Halleneinbauten die bestehende Tragstrukturen möglichst nicht tangieren. Die Traglasten der Lagerflächen im 1. OG sind im Rahmen des Raumprogramms festzulegen und im Bauprojekt entsprechend zu berücksichtigen. Das Obergeschoss soll möglichst frei von Einbauten bleiben, damit die Flächen überall mit dem bestehenden Hallenkran erreichbar bleiben.

Die beheizten Flächen in der Halle werden auf ein Minimum reduziert, damit der Hallenausbau sowohl in der Erstellung als auch vom energetischen Unterhalt möglichst günstig zu stehen kommt. Ebenso wird nur eine Toilette in der Werkhalle erstellt. Für die Werkräume wird eine „gedämmte Box“ in die Halle gestellt, welche entsprechend beheizt werden kann.

Der Neubau ist an die bestehende Heizzentrale anzuschliessen. Die wenigen beheizten Bereiche der Halle könnten von derselben Wärmeerzeugung gespeisen werden. Bei der Neueindeckung der Halle ist bei der Materialwahl (Gewicht) darauf zu achten, dass die Dachflächen zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet werden können.

### 3.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Areal befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Grundsätzlich ist die Gebäudehöhe in der Zone für öffentliche Bauten nicht beschränkt. Ebenso sind keine Grenzabstände gegenüber den angrenzenden Wohn-, resp. Wohn- und Arbeitszonen festgelegt. Gegenüber der Brackrütistrasse ist ein Strassenabstand von vier Meter einzuhalten.

### 3.5 Terminplan Gesamtprojekt

Auswahl Generalplanerteam	August 2021
Vorprojekt Plus	Mitte 2022
Botschaft Verpflichtungskredit	Herbst 2022
Bauprojekt	März 2023
Baubewilligung	Herbst 2023
Ausschreibung / Realisierung	Mitte 2023
Inbetriebsetzung in mehreren Bauetappen	ab Mitte 2025

### 3.6 Bauherrenseitige Projektorganisation

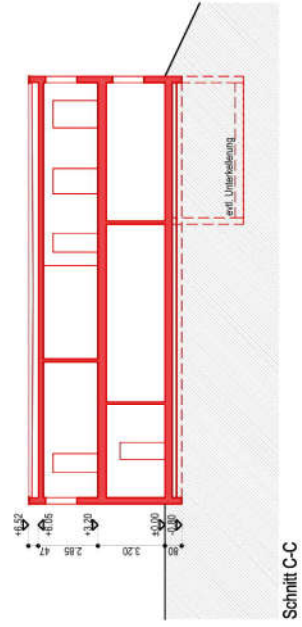
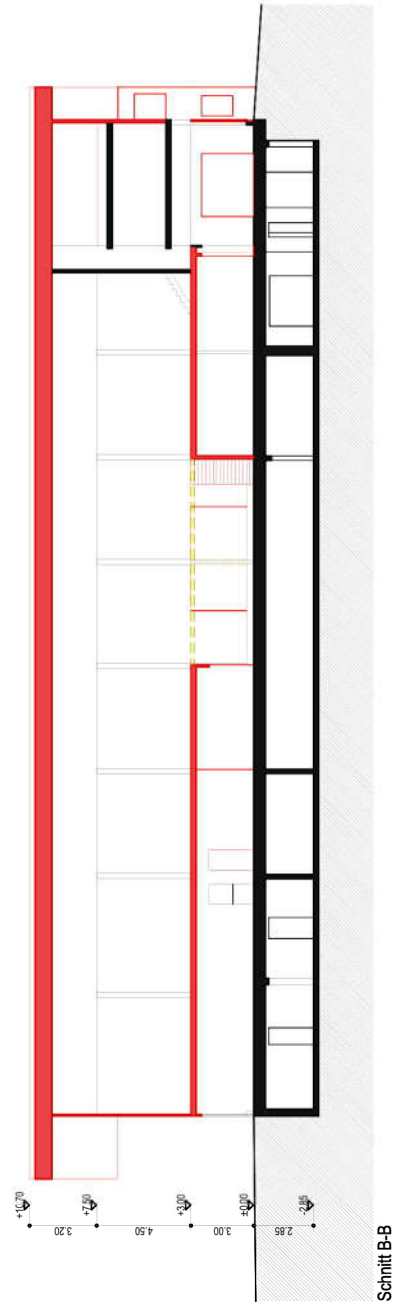
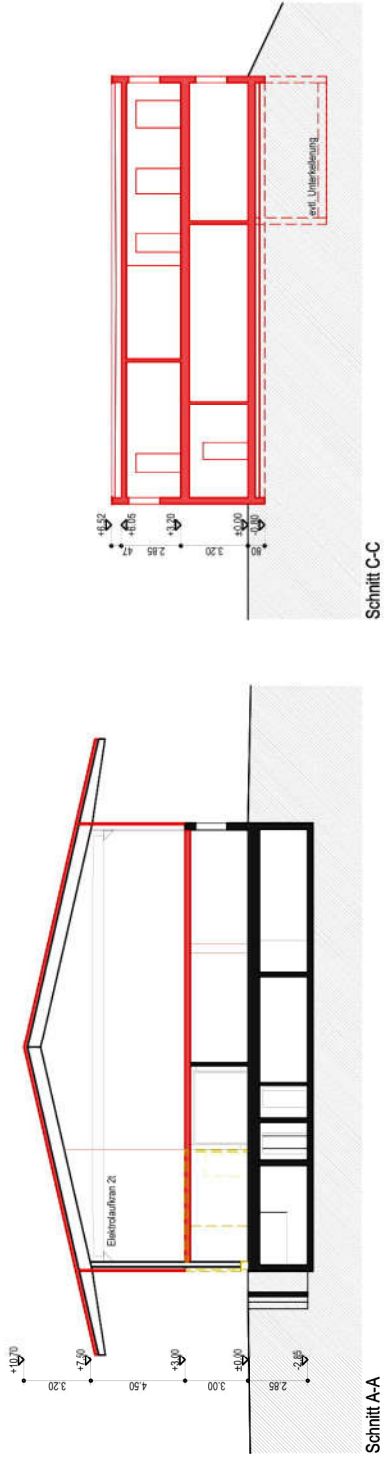
Auftraggeberin ist die Gemeinde Windisch, vertreten durch den Gemeinderat. Die Projektleitung ist das operative Gremium zur Entwicklung eines gut abgestimmten Projektes. Sie besteht aus dem Gesamtleiter des Planerteams, dem Leiter Hochbau und Umwelt und dem Leiter kommunale Betriebe.

Eine Begleitgruppe, eingesetzt durch den Gemeinderat, begleitet zudem als übergeordnetes Organ die Projektentwicklung. Die Begleitgruppe besteht aus Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates (Werke und Bau), Vertretern der Verwaltung (Planung und Bau / Hochbau / Betriebe) und wird fallweise mit zusätzlichen Fachleuten ergänzt.

### 3.7 Etappierung, Realisierung unter Betrieb

Die Realisierung des neuen Werkhofes, bzw. die Bauphasen und allfällige Etappierungen sind mit dem laufenden Werkhofbetrieb abzustimmen. Die Sicherheit der Angestellten und Dritter muss während der ganzen Baurealisierung jederzeit ohne Einschränkung gewährleistet sein.

Schnitte

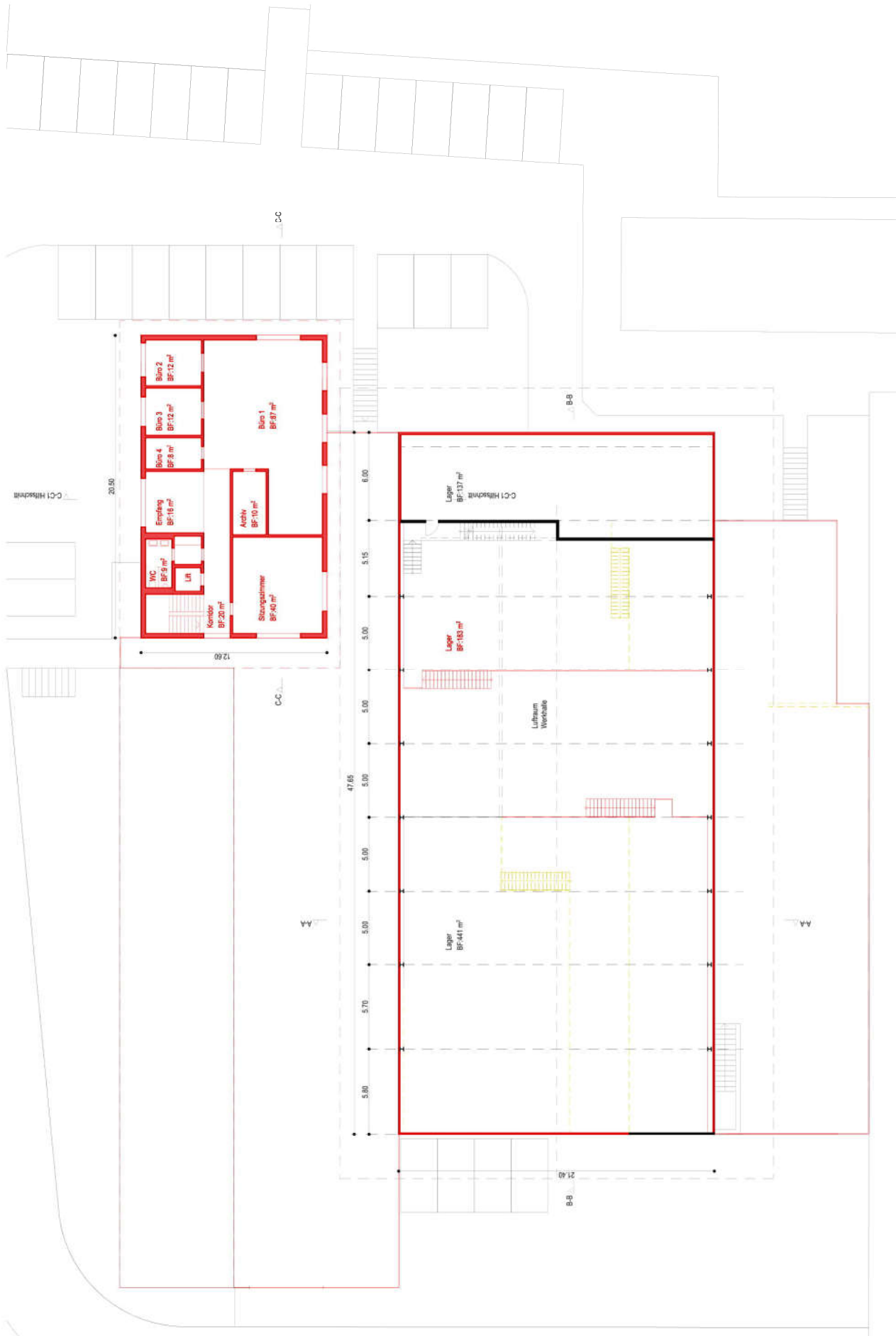


# Grundriss Erdgeschoss





# Grundriss Obergeschoss




## 4 Genehmigung

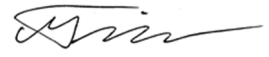
Die Auftraggeberin und das Planerwahlgremium haben das vorliegende Programm geprüft und gutgeheissen, was sie mit der nachfolgenden Unterschrift bestätigen:

Windisch, den 23.02.2021

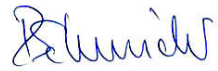
Max Gasser



Matthias Treier



Roland Schneider



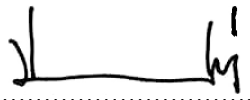
Valentin Schmid



Sven Schutzbach



Udo Drewanowski



Beat Klaus

